

0.PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

0.1. OBJETIVO CENTRAL:

“Tomar la ciudad existente y aventurar alternativas de crecimiento, para equilibrar la demanda turística de lugares urbanos con la protección de los recursos naturales ofertables”.

1

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL fija los siguientes:

0.2. PRINCIPIOS:

1.- A partir de la Ley N° 1213 de Régimen Municipal del 22-10-31, que establece que el radio o jurisdicción que tendrán las municipalidades será de 7500 metros a todos los vientos medidos desde el centro del pueblo, y que por Ley N° 1687 del 24-10-40 se determinan como límites: al Norte el límite geográfico con la Pcia. de Córdoba, al Este el límite interprovincial, al Sur la distancia de 9.000 metros, y al Oeste la distancia que fija la ley 1213,

"Buscar las fronteras de Villa de Merlo, y la calidad de sus bordes".

2.- A partir de la elección de una proyección de población probable, realizando los modelos de crecimiento, a través de estadísticas y censos, con etapas de media y larga extensión,

"Programar las obras de infraestructura necesarias para las alternativas de crecimiento de la ciudad".

3.- A partir de la estructura actual de la ciudad, en cuanto a la calidad del paisaje urbano, el entorno natural de particulares características, la trama circulatoria, y las posibilidades de crecimiento de la infraestructura y de los servicios,

"Buscar la densidad de edificación deseable, con la opción de ocupar desde el inicio las áreas urbanas vacantes".

4.- A partir del alto índice de crecimiento edilicio, tanto en lo residencial como en lo comercial turístico, las actividades complementarias y evaluando el impacto que se producirá sobre las exigencias de la población en el mantenimiento de las condiciones sociales.

"Implementar la obligatoriedad de estudio de impacto ambiental para los emprendimientos públicos o privados"

5.- A partir de la necesidad de ordenar el crecimiento físico con los requerimientos de interconexión y circulaciones, para producir un desarrollo armónico,

"Estructurar la red vial, a través de la definición de anillos y vías de penetración"

y distribución, en la concreción de obras básicas de la red de tránsito".

6.- A partir del análisis de las actividades de recreación y esparcimiento, en cuanto a la explotación comercial y turística, con el mejor uso de los recursos naturales sostenidos,

"Prever las reservas a escala vecinal y urbana, de los espacios abiertos públicos y sostener y aumentar los espacios verdes de dominio particular y uso público".

7.- A partir de los requerimientos particulares de cada red de servicios públicos, y con las factibilidades de ampliación de cada empresa prestadora, buscando tendidos de bajo impacto,

"Promover, coordinar y acompañar el crecimiento de los tendidos de redes de servicios, con los organismos respectivos".

8.- A partir de la localización de usos comerciales existentes, y de las tendencias de crecimiento de las distintas formas de comercio minorista, y servicios comerciales básicos,

"Ordenar el asentamiento de los usos según grados de molestia, en vías de circulación de importante caudal, permitiendo al mismo tiempo el asentamiento de sectores de uso residencial (particular y turístico) exclusivo".

9.- A partir de la consolidación de las áreas existentes con caracterizas de urbanización definidas, y persiguiendo la optimización de la calidad de las áreas urbanizables futuras,

"Crear las bases que regulen el fraccionamiento de tierras, las infraestructuras a nivel ciudad, y los equipamientos urbanos correspondientes".

10.- A partir del carácter de villa turística que posee la ciudad, reforzada por las singularidades de cada sección, y asegurando la protección de los valores culturales locales y las integraciones sociales,

"Potenciar las posibilidades de valorización del medio ambiente (natural y construido) con estrategias de gestión para completar las zonificaciones e indicadores urbanísticos".

11.- A partir de las condiciones espaciales de nuestro hábitat, y de la voluntad de preservar zonas ambientalmente riesgosas e históricamente valiosas,

"Definir los territorios de necesidad de protección, como paisaje protegido y como producto urbano permitido y categorizado, estableciendo categorías de manejo".

12.- A partir de definiciones de planes de tratamiento de áreas urbanas elegida; **"Respaldar el lanzamiento del plan de proyectos estratégicos".**

03-ORDENAMIENTO URBANO:

EL ORDENAMIENTO URBANO de la ciudad Villa de Merlo se regirá por la presente Ordenanza, y regulará los aspectos urbanísticos compatibles con un desarrollo

económico y social en armonía con el entorno físico y cultural.

Las disposiciones contenidas en las **NORMAS BÁSICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, serán las herramientas de control de la gestión urbana, y serán de aplicación directa. Los criterios de interpretación dictarán las posibilidades de modificación y los tiempos requeridos en cada caso.

0.4- IMPLEMENTACIÓN:

Las soluciones a los planteos que se presenten constituirán las respuestas ordenadas a los conflictos urbano-ambientales. El paquete de proyectos alternativos posibles, constituye el Plan de Proyectos, que anticipa, prevé o promociona los proyectos (públicos o privados), liberando la capacidad de las rentas urbanas diferenciales.

A los efectos de la aplicación de las NORMAS PARTICULARES que ordenan las Autorizaciones, Obligaciones, Disposiciones y Prohibiciones, las mismas se encuentran redactadas en el Código de Edificación.-

0.5- EVALUACION DE PROPUESTAS:

Las variables a evaluar serán las que siguen:

- 1.- inserción del proyecto en la trama urbana existente como continuidad de las vías de conexión existentes.
- 2.- morfología edilicia con respecto al entorno construido y natural.
- 3.- compatibilidad y armonía del nuevo programa con respecto a los usos del entorno consolidado
- 4.- programa de inversión.
- 5.- consideración del topográfico para asegurar las pendientes suficientes que permitan el normal escurrimiento de aguas pluviales.
- 6.- cobertura suficiente de infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.
- 7.- tratamiento de los volúmenes arquitectónicos, manifiesto en sus fachadas y techos.
- 8.- tratamiento de los espacios exteriores, calidad de los espacios verdes y protección de los ejemplares arbóreos existentes o a implantarse.
- 9.- calidad de la construcción y sus terminaciones
- 10.- condiciones de habitabilidad.

0.6-PERMISOS DE APTITUD:

Para homologar los proyectos que se presenten se realizará un control de calidad externo a los autores del proyecto. Las reparticiones técnicas de la Municipalidad otorgarán el **Permiso de Aptitud Urbanístico** verificando el cumplimiento de lo que

establecen estas Normas, como paso anterior al **Visado** Previo y **Permiso de Edificación**.

0.7- PERMISO DE APTITUD URBANÍSTICA:

Las solicitudes **Permiso de Aptitud Urbanística** se realizarán cuando sea establecido expresamente por vía normativa o por exigencia de los Departamentos Técnicos Municipales por tratarse de:

- ÁREAS con valores a conseguir, o mantener, o preservar, o proteger.
- EMPRENDIMIENTOS de complejidad o uso que afecte o entre en conflicto con la zona en la que se emplaza el emprendimiento.
- PROYECTOS de reforma o ampliación en edificios de valor patrimonial declarados de interés municipal.
- USO de carácter condicionado o emprendimientos poco calificados que puedan afectar el área donde se emplace.
- PROYECTOS que se inserten en zonas de paisaje protegido.

0.8-EXIGENCIAS A LA PRESENTACIÓN:

Por todo ello se podrá exigir al responsable del proyecto, propietario o profesional actuante, lo siguiente:

- a) documentación gráfica, de detalle, o memorias complementarias a las presentadas en el trámite normal de visado previo.
- b) estudios sectoriales de factibilidad técnica, financiera o económica de explotación.
- c) programas de avances de obra, u obra por etapas.
- d) proyectos de implantación, erradicación y/o sustitución de especies vegetales, en cualquier lugar del territorio de Villa de Merlo.

0.9- CONSTRUCCIONES EXISTENTES - PROYECTOS DE AMPLIACIÓN:

Los proyectos que impliquen ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza y que por sus características no se encuadren dentro de las normativas, deberán ser tratados por la Comisión Técnica Asesora a los efectos de expedirse sobre su viabilidad siempre que cumplan con las exigencias de las ordenanzas que se derogan y no se contrapongan con los principios de estas Normas de Ordenamiento Territorial.-

Requisitos:

- ✓ Deberán presentarse dentro de un plazo de seis (6) meses contados desde la promulgación de la presente.-
- Deberán acompañar antecedentes demostrativos de la existencia del proyecto de inversión y titularidad de dominio del inmueble, antes de la vigencia de la presente.-

- Sólo se exigirá para estudio y evaluación por la Comisión Técnica Asesora, presentación de carátula, plano de plantas generales, cortes, vistas, zonificación y planilla de indicadores urbanísticos

1. ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO GENERALIDADES

1.1. DEFINICIONES: A los fines de estas NORMAS se entiende por:

5

1.1.1. ÁREA CENTRAL: Aquella en la cual se agrupa el uso institucional, comercial, y de amenidades o cultural.

1.1.2. ESPACIOS VERDES Y ARBOLADO PUBLICO: se considera así a toda especie vegetal que cumple funciones ornamentales, de protección, ecológicas, de consolidación o cualquier otra análoga, siendo árboles, arbustos, plantas herbáceas, praderas, etc.; existentes o que se implanten en terrenos sometidos a jurisdicción municipal.

1.1.3. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO: F.O.S. Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela, establece **a)** la superficie máxima de la misma que puede ser ocupada la proyección del volumen construible (superficie máxima a techar); **b)** la superficie máxima de impermeabilización del suelo; **c)** la superficie mínima de espacio verde.-

Para su consideración se sumarán todas las superficies cubiertas y semicubiertas-

FOS a):

Superficie Cubierta: Se considerará el total de la superficie proyectada en planta y definida por los paramentos exteriores, incluyendo todos los locales cerrados en por lo menos un 60 % de su perímetro. No se contabilizarán aleros exteriores, inferiores a 60 cm.-

Superficie Semicubierta: Se considerará como tal la superficie de todos los locales techados como galerías, quinchos abiertos, aleros superiores a 60 cm. etc, que puedan estar cerrados en menos del 60 % de su perímetro, o sea que estén abiertos al espacio exterior.-

1.1.4. FACTOR DE OCUPACION: F.O.T. Coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, establece la superficie cubierta máxima construible, en dicha parcela.

Para su consideración se sumarán todas las superficies cubiertas y semicubiertas de todos los niveles.-

1.1.5. INDICE DE OCUPACIÓN DE EDIFICACIÓN: O.E. A los efectos del cálculo del índice de ocupación, en edificios destinados a hotelería se contarán dos

(2) ocupantes por dormitorio. Es el resto de terreno vacante y está destinado a jardinería, parquización ó espacio natural.-

1.1.6. LINEA MUNICIPAL de EDIFICACIÓN: L.M.E. Es la línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o la línea señalada por la Municipalidad para futura vía pública.

1.1.7. SUPERFICIE DE ESPACIO VERDE: E.V. es la superficie de espacio verde requerida según el uso del edificio, en relación al índice de ocupación del mismo.

1.1.8. FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (FI): Superficie Total del Terreno – F.O.S. – E.V.-

1.1.9 FACTOR INDICE DE DENSIDAD HABITACIONAL: (IDH) Es el índice que regula e indica la cantidad máxima de viviendas por parcela teniendo en cuenta la superficie de la misma, siempre y en todos los casos debiendo respetar los factores de ocupación del suelo que establece la Ordenanza N° 744 y Ordenanzas modificatorias.-

1.1.10. PAISAJE PROTEGIDO: La declaración de "paisaje protegido" habilitará al Municipio a proceder con exigencias de garantías de calidad cuando autorice ejecutar un edificio, conjunto de edificios o acciones de uso en el territorio de la ciudad.

Tendrá por objeto que:

- a) se reconozca el valor cultural y natural del territorio
- b) se protejan y transformen armónicamente sus atributos esenciales;
- c) se vele por el manejo acorde con lo anterior, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles y de mayor valor cultural;
- d) se declare de interés municipal la protección de edificios de valor primordial

1.1.11. PRECINTO: Área de características homogéneas rodeada de una calle principal.

1.1.12. USO DEL SUELO CONDICIONADO: Es la función no adecuada para la zona, pero que por construir un hecho existente puede admitirse su continuidad siempre que no implique una relación conflictiva, con el uso definido en dicha zona. Cuando un predio queda desafectado de un uso condicionado, significa un impedimento para su continuidad.

1.1.13. USO DEL SUELO DOMINANTE: El uso que señalándose como preferencial caracteriza una determinada zona, y por lo tanto se desea preservar en sus condiciones esenciales y: promover prospectivamente.

1.1.14. USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Es el uso que considerándose compatible con el uso del suelo dominante, dentro de determinados límites lo convalida, admitiéndoselo en forma subordinada y controlada.

1.1.15. USO PERMITIDO: Son todos los usos, dominantes o complementarios, que pueden radicarse en una zona, cumpliendo con las prescripciones de estas Normas, y que se encuentran expresamente indicados en la Grilla de Usos. Cuando el uso está permitido el propietario del predio puede solicitar la radicación o habilitación de ese uso, y/o la aprobación de planos de obra con destino conforme a ese Uso para Edificación Nueva, Ampliaciones o Remodelaciones que las normas de ocupación de uso del suelo le permitan.

1.1.16. USOS PUNTUALES: Son aquellos usos que por sus características de localización no llegan a conformar áreas, como el equipamiento educacional o sanitario, el uso recreativo, centrales de transporte, etc.

1.1.17. USO RECREATIVO: Son los locales y predios con afluencia de público, donde se desarrollan diversos entretenimientos.

1.1.18. VERDE PUBLICO: Es el área verde que efectuada en bienes que debiendo integrar el dominio o privado, están afectados a la utilización restringida por la población.

1.1.19. VÍAS REGIONALES: Son las vías de circulación troncales, de vinculación nacional o provincial.

1.1.20. VÍAS ARTERIALES: Son las vías de circulación, de vinculación urbana intersectorial, y con las vías regionales.

1.1.21. VÍAS DE DISTRIBUCION: Son las vías de circulación que posibilitan la dispersión el: tránsito vehicular y/o peatonal en los distintos sectores urbanos.

1.1.22. VIVIENDA UNIFAMILIAR: El edificio que posea acceso y servicios independientes con Destino a vivienda unifamiliar.

1.1.23. VIVIENDAS UNIFAMILIARES: Los edificios que aun ocupando un lote común, poseen accesos y servicios independientes destino a vivienda familiar. Pueden ser agrupadas o dispersas.

1.1.24. VIVIENDA COLECTIVA: Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución de cada vivienda es común a todas o varias de ellas: también son comunes los servicios de infraestructura. Pueden ser agrupadas o dispersas.

1.1.25. VIVIENDAS DE ALQUILER TEMPORARIO: Son las viviendas destinadas a alquiler turístico temporario e inscriptas comercialmente para ese fin.

1.1.26. ZONA: Es el sector del radio urbano y semiurbano al cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinado y una subdivisión parcelaria mínima:

- ✓ **1.1.26.1. ZONA COMERCIAL:** Aquella en la cual predomina el uso comercio minorista y que puede complementarse con vivienda.
- ✓ **1.1.26.2. ZONA INDUSTRIAL:** Aquella en la cual el uso que predomina es la industria, puede ser exclusivo o de uso mixto con vivienda.
- ✓ **1.1.26.3. ZONA DE ESPARCIMIENTO:** Es la destinada a las actividades recreativas y esparcimiento.
- ✓ **1.1.26.4. ZONA DE RESERVA URBANA:** Son las áreas actualmente desocupadas, o con escasa ocupación, generalmente sin subdividir, que por sus características y su ubicación no son convenientes de incluir dentro de la zonificación actual. El destino de estas nuevas zonas no podrá estar nunca en relación conflictiva con las zonas circundantes.
- ✓ **1.1.26.5. ZONA RESIDENCIAL:** Es aquella donde el uso que predomina es el de vivienda, el cual se complementa con equipamiento comercial, educacional y el de esparcimiento.
- ✓ **1.1.26.6. ZONA TURÍSTICA:** Es aquella donde el uso que predomina es de servicios turísticos, con menor o mayor grado de densidad de ocupación, donde se pueden establecer grados de manejo de intensidad de uso.

- ✓ 1.1.26.7. **ZONA ESPACIO VERDE:** Es aquella que efectuada en bienes que debiendo integrar el Dominio Público, Municipal, Provincial o Nacional está afectada al esparcimiento y recreación de la población con predominio de áreas parquizadas o forestadas.
- ✓ 1.1.26.8. **ZONA DE RIESGO:** Es aquella zona 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.-

1.2 NORMAS DE APLICACIÓN: ORGANO TECNICO DE APLICACIÓN:

Actuará como Órgano Técnico de Aplicación de las normativas presentes, la Secretaría e Planeamiento Territorial y Gestión Urbana.-

2.- TERRITORIO:

2.1 TERRITORIO

2.1.1. DELIMITACIONES:

Las líneas que delimitan las Secciones, Zonas, Áreas, Manzanas, la descripción que se realiza en este ordenamiento y Parcelas, Sectores urbanizables y toda otra calificación, será la poligonal que resulta de los trazados gráficos que son parte integrante de estas Normas.

Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más áreas o sectores distintos, se respetarán en cada una de las subdivisiones resultantes, las normas que resulten más pertinentes a cada una de ellas.

Donde no se hubieran realizado aún parcelamientos, para considerar las líneas de fondo de las parcelas, la profundidad de estos lotes no superará la longitud permitida para una cuadra, o en la prolongación de las calles existentes, hasta su apertura futura.

Los límites se han fijado con la utilización de calles, manzanas y parcelas existentes, o la prolongación de esas mismas calles.

2.1.2. SECCIONES:

El territorio se divide en **SECCIONES** a los fines de las nomenclaturas catastrales: **01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14.**

2.2. AREAS

El territorio se divide en Áreas, que son:

2.2.1. ÁREA URBANA: Es el área comprendida por las zonas que cuentan con indicadores urbanísticos.-

2.2.2. ÁREA SEMIURBANA: Son las áreas que se encuentran dentro del ejido municipal sin tener asignada una zonificación, ni indicadores urbanísticos. El parcelamiento mínimo de la superficie, **no será inferior a 10.000 m²**

2.2.3. ÁREA TURÍSTICA: Es la extensión del Ejido Municipal que posee recursos turísticos naturales de elevado e irremplazable valor ambiental y paisajístico con requerimiento de Protección y manejo. Comprende T1; T2; T3; y T4.

2.2.4. ÁREA RURAL: Encerrada por las poligonales que se marcan en el gráfico, y que se caracterizan por el uso agrario extensivo o intensivo.

2.2.5. RESERVA URBANA: Son los polígonos que se detallan en el gráfico y corresponden a las reservas de Zonas actuales en las que se incluyen, y que tomarán sus características al momento de la subdivisión, quedando sujetas a estudios especiales para determinar dimensiones mínimas de parcelas e indicadores urbanísticos, y son las siguientes:

- En R1: **RU 1.1, RU 1.2, RU 1.3 y RU 1.4.**
- En R2: **RU 2.1, RU 2.2 y RU 2.3.**
- En R3: **RU 3.1, RU 3.2, RU 3.3, RU 3.4, RU 3.5 y RU 3.6.**
- En R4: **RU 4.1, RU 4.2, RU 4.3 y RU 4.4.**
- En R5: **RU 5.1 y RU 5.2.**

2.2.6. RESERVA ECOLÓGICA - ÁREA PROTEGIDA: Conocida como Zona del Faldeo de la Sierras de los Comechingones, es la que se desarrolla como franja longitudinal desde la poligonal establecida como límite oeste de T4 hacia la cumbre, constituyendo una Zona morfológicamente diferente, y cuyo tratamiento debe ser cuidadosamente atendido. Se define el territorio del faldeo como **ÁREA PROTEGIDA** (con propiedades de dominio privado o estatal) de características naturales o seminaturales particulares, que marcan objetivos de preservación. Definidos estos objetivos de preservación se podrán establecer las **categorías de manejo**:

- ✓ **2.2.6.1. PARQUE MUNICIPAL del FALDEO de las SIERRAS DE LOS COMECHINGONES.**

Se evaluarán los **efectos de beneficio** que producen **impacto positivo**:

- a) Turismo conducido para ofrecer Contacto con la naturaleza, descanso, seguridad.

- b) garantizar la continuidad del flujo turístico.
- c) Preservar: las fuentes de agua potable, las características climáticas del lugar, y la obra pública.

✓ **2.2.6.2. EVALUACION DE EFECTOS NOCIVOS:**

Se evaluarán los **efectos nocivos** que producen **impacto negativo en:**

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

Se iniciarán los estudios geomorfológicos e hidrológicos, para determinar:

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

✓ **2.2.6.3. PROHIBICION DE DIVISION DE PARCELAS:** En esta Zona queda prohibida la subdivisión en parcelas. Ver cuadro de **usos, e índices urbanísticos.**

2.3 ZONAS:

Las Zonas están delimitadas y representadas gráficamente en el Plano de Zonificación y se corresponden con los siguientes límites:

2.3.1. ZONA CENTRAL:

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo I**

A lo largo de las siguientes vías:

Al norte Arroyo El Tigre hasta Calle Nicasio Mercau; por ésta al Sur haciendo límite con el fondo de los lotes frentistas, hasta Calle Mundial 78; por ésta hacia el Este el fondo de los lotes frentistas del lado Norte hasta Calle Pringles incluyendo el lote 7 de la Manzana 85; por Calle Pringles hacia el Sur hasta Calle Comechingones tomando el fondo de los lotes frentistas hacia el Este; por Calle Comechingones tomando el fondo de los lotes frentistas Norte hasta Calle Poeta Conti, incluyendo los lotes 26 y 27 de la Manzana 48; por Calle Poeta Conti hacia el Sur haciendo límite con el fondo de los frentistas hacia el Este, hasta Arroyo Juan Pérez; por ésta hasta Manzana 41 haciendo límite Norte y hacia el Este por los lotes 2, 15 y 14 de la Manzana 41 a

continuación hacia el Sur por Calle Pedernera haciendo límite Este por los fondos de los lotes frentistas hasta Avenida del Sol incluyendo los lotes 1 y 2 de la Manzana 32; por Avenida del Sol hacia el Oeste, hasta Calle Presbítero Becerra haciendo límite Sur a través de los fondos de los lotes frentistas; por Calle Presbítero Becerra hacia el Sur hasta Calle Champaquí; por ésta hasta el lado Este del lote 175 de la Manzana 51; por Calle Champaquí hacia el Oeste a partir de los lotes 1 y 2 de la Manzana 103 y el fondo de los lotes frentistas hacia el Sur hasta Calle Poeta Agüero; por Poeta Agüero hacia el Norte haciendo límite con el frente de los lotes hasta Calle Igualdad; por ésta hacia el Oeste hasta el fondo de los lotes frentistas de Calle Poeta Agüero; por ésta hacia el Norte haciendo límite con los fondos de los lotes frentistas hasta Calle Mogote Bayo, desde allí hacia el Oeste haciendo límite Norte de la Zona Central Oeste; a partir del límite Sur -Oeste del Club Casino hacia el Norte hasta el Arroyo El Tigre.-

2.3.2. ZONA CENTRAL OESTE:

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo II**

A lo largo de las siguientes vías:

A partir de la intersección de las Calles Juana Azurduy y Mogote Bayo hacia el Este, hace límite Norte a través de los fondos de los lotes frentistas Norte de la Calle Mogote Bayo hasta el límite Este con Zona Central; por ésta hacia el Sur hasta la Manzana 69 donde incorpora los lotes 9, 11, 12, 13, 14, 15 de la presente Manzana y hacia el Oeste por Calle Marqués de Sobremonte haciendo límite Sur a través de los fondos de los lotes frentistas de la Manzana 68 y los lotes 18, 19, 20 y 21 de la misma Manzana; a continuación desde el vértice Sur –Oeste del lote 18 de la Manzana 68 hacia el oeste por el límite Sur del lote 8 de la Manzana 67, continua hacia el Sur donde hace límite con el Eje Medianero Norte del lote 8 de la Manzana 70 y el Eje Medianero Sur del lote 7 de la Manzana 12 desde aquí hacia el Norte por Calle Juana Azurduy haciendo límite Oeste a través de los fondos de los lotes frentistas hasta el punto inicial.-

2.3.3. ZONA CASCO HISTÓRICO:

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo III**

A lo largo de las siguientes vías:

A partir del lote 30 de la Manzana 3, hacia el Este por Calle Juan Perón hace límite Norte a través de los fondos de los lotes frentistas, hasta los lotes 5, 4 y 2 de la Manzana 38 como límite Este, a continuación hacia el Sur; por Calle Presbítero Becerra haciendo límite Este a través de los fondos de los lotes frentistas hasta el lote 39 de la Manzana 22 a continuación hacia el Oeste por el Eje Medianero Sur del lote 23 de la Manzana 18, los fondos de los lotes frentistas Oeste de la Calle Presbítero Becerra y el Eje Medianero Sur del lote 18 de la Manzana 18 a partir del vértice Oeste una línea

que una con el vértice Sur Este del lote 35 de la Manzana 17, a partir de aquí hacia el Norte por Calle Cnel. Mercau haciendo límite Oeste a través de los fondos de los lotes frentistas hasta el punto de inicio.-

2.3.4. ZONA COMERCIAL

✓ 2.3.4.1 Zona Comercial C1

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo IV**

A lo largo de la siguiente vía:

A partir del vértice Nor Oeste del lote 10 de la Manzana 31 y los lotes 15 y 16 de la misma Manzana a continuación hacia el Este por Avenida del Sol haciendo límite Norte a través de los fondos de los lotes frentistas hasta el lote 37 de la Manzana 50 donde hace límite Este y hacia el Sur donde hace límite Este con el lote 20 de la Manzana 64 a continuación hacia el Oeste por Avenida del Sol donde hace límite Sur a través de los fondos de los lotes frentistas hasta BV. Los Olivos, por ésta hacia el Sur haciendo límite Este a través de los lotes frentistas hasta el lote 16 de la Manzana 98 donde hace límite Sur juntos el Eje Medianero Sur del lote 1 de la Manzana 97 desde el vértice Sur Oeste hacia el Norte hasta el vértice Sur Este del lote 15 de la Manzana 33 a continuación hacia el Oeste por Avda. del Sol donde hace límite Sur, a través de los fondos de los lotes frentistas hasta el eje medianero Oeste del lote 3 de la Manzana 32 y desde aquí al punto inicial lote 10 de la Manzana 31.-

INCORPORAR a dicha Zona, los lotes frentistas de la vereda "ESTE", de la Avenida Dos Venados, entre las Calles Malvinas Argentinas y Calle Las Vertientes.-

✓ 2.3.4.2. Zona Comercial C2-

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo V**

A lo largo de la siguiente vía:

A partir del límite Sur de Avenida de los Incas intersección con Avenida Avelino Arias (ex Av. Norte) hacia el Sur por esta hasta Arroyo el Tigre hace límite Este y Oeste a través de los fondos de los lotes frentistas.-

✓ 2.3.4.3. Zona Comercial C3

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo VI**

A lo largo de la siguiente vía:

A partir de la intersección de Avenida El Rosedal y Ruta N° 5, hacia el Este por ésta se constituye el límite Norte a través de los fondos de los lotes frentistas hasta la Calle Cuesta del Tren a partir de ésta hacia el Norte se establece el límite Este por los fondos de los lotes frentistas Oeste hasta el lote 9 de la Manzana 67, a partir de este hacia el Este por Calle Igualdad constituyendo el límite Norte a través de los fondos frentistas Norte hasta los lotes 7 y 8 de la Manzana 69 a partir de ahí toma los lotes 1, 2 y 3 de

la Manzana 73 a partir de ésta hacia el Sur bordeando la rotonda por el lado Oeste hasta tomar la Manzana 20 hasta Calle Independencia, constituyendo de ésta el límite Este donde limita con Zona C4, a partir de Calle Independencia hacia el Oeste, se conforma el límite Sur a través de los fondos frentistas Sur hasta su intersección con Avenida el Rosedal.-

✓ **2.3.4.4. Zona Comercial C4**

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo VII**

A lo largo de la siguiente vía:

A partir de Calle Igualdad y hacia el Sur por Calle Peta Agüero limitando hacia el Este con Zona Central hasta Cerro Champaquí, y al Oeste por Zona Comercial 3, a continuación se conforma el límite Este por los Loes 15, 16, 17, 18, 19 y 20 de la Manzana 2 y hacia el Sur se establece por los fondos de los lotes frentistas de ambos lados los límites Este y Oeste hasta Av. Carlos Gardel.-

✓ **2.3.4.5. Zona Comercial C5**

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo IV**

A lo largo de la siguiente vía:

A partir del lote 15 de la Manzana 64, hacia el Este por Av. Los Almendros se conforma el límite Norte, a través de los fondos de los lotes frentistas Norte, hasta los lotes 5 y 6 de la Manzana 51 y desde ahí hacia el Sur por Av. Del Deporte constituyendo límite Este por los fondos de los lotes frentistas 31, 32, 33, 44 y 45 de la Manzana 42 hacia el Oeste, se conforma el límite Sur donde limita con Zona C1 hasta Calle Martín M. de Güemes a partir de ahí hacia el Norte donde se conforma el límite a través de los lotes 11, 12, 13 y 14 y desde ahí al punto inicial.-

✓ **2.3.4.6. Zona Comercial C6**

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo I**

A lo largo de la siguiente vía:

A partir del vértice Nor-Oeste del lote 174 de la Manzana 51 hacia el Este limita al Norte con Zona Central hasta el vértice Nor-Este del lote 8 de la Manzana 31, desde este punto al vértice Nor-Oeste del lote 26 de la Manzana 32, límite a continuación al Norte hasta el vértice Nor- Este del mismo lote y a continuación limita al Este por el fondo de los lotes 26, 25 y 24, a continuación limita al Norte, Este y Sur por los lados correspondientes al lote 30 de la Manzana 32; desde el vértice Sur –Oeste de éste lote al vértice Sur- Este del lote 51 de la Manzana 31, hacia el Oeste por el lado Sur del lote hasta el vértice Sur- Oeste del lote y a continuación el límite Sur se establece a partir del fondo de los lotes frentistas de Calle Champaquí hasta el lote 1 de la Manzana 104

y a partir de aquí hacia el Norte hasta unir en línea recta hasta el vértice Nor-Oeste del lote 174 de la Manzana 51 constituyendo el límite Oeste.-

✓ *2.3.4.7. Zona Comercial C7*

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en el **Anexo VIII**

A lo largo de la siguiente vía:

A partir del lote 16 de la Manzana 33 en su vértice Nor- Este hacia el Sur hasta el vértice Nor-Este del lote 2 de la Manzana 97 y hacia el Sur hace limite Este y Oeste a través de los fondos de los lotes frentistas de la Avenida Eva Duarte hasta el vértice Sur-Este del lote 12 de la Manzana 44.-

15

✓ *2.3.4.8. Zona Comercial C8- Zona Sur*

Corresponde a la Calle Eva Duarte Sur y el polígono es desde su intersección con Calle Carlos Gardel hacia el Sur, hasta Arroyo El Molino, haciendo límites Este y Oeste, a través de los fondos de los lotes frentistas sobre ambos lados.-

✓ *2.3.4.9. Zona Comercial C9- Zona Sur*

Corresponde a Avda. Carlos Gardel Oeste y el polígono es desde su intersección con Avda. Eva Duarte hacia el Oeste hasta la Ruta Provincial N° 01, haciendo límites Norte y Sur, a través de los fondos de los lotes frentistas sobre ambos lados.-

✓ *2.3.4.10. Zona Comercial C10*

Es la que comprende el área encerrada por la poligonal indicada en croquis **Anexo IX-C10**, a lo largo de las siguientes vías: Al norte y al Sur el fondo de los lotes frentistas de la Avenida del Libertador General San Martín. Al Oeste, limitando con la Zona C 2 y al Este, limitando con la Avda. Dos Venados, comprendiendo los lotes 14, 15 y 16 de la Manzana 27 y el lote 17 de la Manzana 29.-

✓ *2.3.4.11. Zona Comercial C11(A):*

Se encuentra ubicada a ambos márgenes de Ruta Provincial N°5, incluyendo los lotes frentistas a la Ruta, formando una paralela a ambos lados de la misma en un ancho de 50mts, limitando al Este con zona comercial C3 y al Oeste con el límite del ejido.

✓ *2.3.4.12. Zona Comercial C12:*

CREASE Y MODIFIQUESE nuevas zonas Comerciales, Zona Comercial **C12-**

Las zonas están delimitadas y representadas gráficamente en los Planos de zonificación que se acompañan en **ANEXO I**, formando parte de la presente Ordenanza

ZONA CENTRAL COMERCIAL CERRO DE ORO Y ZONA SUR

ZONA CENTRAL COMERCIAL: Se encuentra integrada por tres polígonos:

✓ *2.3.4.13 Polígono 1:*

Está conformado, en el extremo sur por los 100 metros de fondo de los frentistas de la

calle Chilka hasta la intersección con calle Camino del Cerro; al oeste por los 100 metros de fondo de los frentistas de la calle que une calle Chilka con calle Barro Azul; al norte los 100 metros de fondo de los frentistas de calle Barro Azul hasta la intersección de camino del Cerro y al este poligonal paralela a camino del cerro distante 300 metros de esta.-

- 2.3.4.13.1. **R2, RUM** (residencial de uso mixto); Zona Comercial **C12** y Zona Universitaria **U**. Las zonas mencionadas en este artículo R2 y **C12** prevén una **superficie mínima de parcelas de 800 m²** y en cuanto a los demás indicadores urbanísticos para las mismas, deberá estarse a los ya establecidos

✓ 2.3.4.14 *Polígono 2:*

Comprendido por los frentistas oeste de calle Bardana por una extensión de 100 metros desde el eje de calzado hacia el oeste hasta la intersección con calle El Duraznillo; los frentistas norte de calle el Duraznillo por 100 metros de fondo, hasta intersección con calle el Piquillín; los frentistas oeste de calle el Piquillín por 100 metros de fondo hasta intersección con calle Peperina; los frentistas norte de calle Peperina por 100 metros de fondo hasta intersección de calle Cedrón; los frentistas oeste de calle Cedrón por 100 metros de fondo hasta la intersección con calle Manzanilla; los frentistas norte de calle Manzanilla por 100 metros de fondo hasta la intersección de calle Salvia; los frentistas de calle Salvia por 100 metros de fondo hasta intersección con calle Llantén; los frentistas norte de calle Llantén hasta la intersección con Camino del Cerro; los frentistas de Camino del Cerro al este hasta la intersección con calle Bardana al oeste, cerrando el polígono, quedando toda esa área comprendida dentro de Zona Central.-

✓ 2.3.4.15 *Polígono 3:*

Está constituido por los frentistas de la plaza donde se encuentra el centro cívico, el polígono se encuentra conformado de la siguiente forma, el límite este de Camino del Cerro entre la intersección de las calles Poleo al sur y Yerba Buena al norte; los frentistas sur de calle Poleo por 100 metros de fondo entre las intersecciones de calles Ortiga al oeste y Camino del Cerro al este; los frentistas oeste de calle Ortiga por 100 metros de fondo entre la intersección de calles Yerba Buena al norte y Poleo al sur; los frentistas norte de calle Yerba Buena por 100 metros de fondo entre la intersección de calles Ortiga al oeste y Camino del Cerro al este, encerrando el polígono. Si los fondos de los frentistas fuesen superiores a 100 metros se tomará hasta 100 metros, si fuesen inferiores se tomará el retiro inferior no siendo extensiva la zona en el caso de ser inferior a los lindantes inmediatos.-

2.3.5. ZONA RESIDENCIAL:

Destinada preferentemente a los asentamientos humanos intensivos relacionados con la vivienda permanente y transitoria, y con los usos conexos con el residencial equipamiento urbano, seguridad, comercio minorista, educación y sanidad.

La **Zona Residencial** se divide en:

✓ 2.3.5.1. Zona Residencial 1: R1

Encerrada por la siguiente poligonal:

Por la línea de fondo de todos los lotes frentistas sobre vereda este de la calle El Algarrobo desde Igualdad hasta la línea de fondo de los lotes frentistas vereda norte de Mogote Bayo por esta hasta el límite este manzana 927 futura Avda. Costanera del Arroyo El Tigre; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda oeste de Juana Azurduy; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda norte de Videla; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de calle a proyectar (incluye manzanas denominadas 003, 005, 007, 009, y 011). hasta Ruta 5; por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de esta Avda. El Rosedal; por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda oeste de El Rosedal hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de Rosa Salvaje, incluyendo las Manzanas 903 y 902; por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de Mza. 902 (continuación de Maitén), por la línea de fondo de los lotes frentistas de vereda oeste de Maitén, por esta hasta Ruta 5; por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda oeste de calle pública hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda norte de la calle Igualdad; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de El Algarrobo; por ésta hasta el inicio.

• 2.3.5.1.1. Zona Residencial R1(A):

Se encuentra ubicada en todo el Barrio Provincial 272 viviendas.

✓ 2.3.5.2. Zona Residencial R2

Encerrada por la siguiente poligonal:

Desde punto A Manzana 091 por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de Cnel. Nicasio Mercau hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda

Norte de Cerro Champaquí; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de Calle Poeta Conti; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda Sur de Avda. El Ciprés; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de Calle Coronel Pringles; por esta, hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de Calle Comechingones; por ésta, hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de Calle Cnel. Mercau; por ésta se sigue hasta la iniciación del puente sobre Arroyo El Tigre, en su margen sur; y desde el límite Noreste se extenderá por Avda. Dos Venados hasta el badén del Arroyo El Tigre, en su margen sur, de manera tal que el límite Norte de la Zona R2, queda delimitado por la margen Sur del Arroyo El Tigre, en toda su extensión, entre Avda. Dos Venados y Calle Cnel. Nicasio Mercau; y desde la línea de eje de Avda. Dos Venados y su continuación José Alberto Mercau; por ésta hasta la línea de eje de Calle El Desaguadero (B° 140 Viviendas); por ésta hasta Avda. del Deporte y su continuación

Avda. Eva Perón; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda norte de Avda. Carlos Gardel; por ésta el límite este de C4; por esta hasta línea de fondo lotes frentistas sobre vereda sur de Cerro Champaquí, por ésta hasta el inicio. Dentro de esta zona queda excluida la zona descrita en el literal de C1.”.-

SE EXCLUYE de la **ZONA R2** (Ítem 2.3.5.2.), a la arteria Avenida Los Almendros, en el tramo comprendido entre la Calle Poeta Conti hasta Avenida del Deporte, sobre las líneas de fondo de los lotes frentistas de ambas veredas, pasando a denominarse dicha ZONA como C5, tomando los indicadores de la ZONA C1, por su ubicación céntrica.-

- 2.3.5.2.1. **R2, RUM** (residencial de uso mixto); Zona Comercial C12 y Zona Universitaria U. Las zonas mencionadas en este artículo **R2** y C12 prevén una **superficie mínima de parcelas de 800 m²** y en cuanto a los demás indicadores urbanísticos para las mismas, deberá estarse a los ya establecidos (**ANEXO I**)

SOLICITAR AL DEM, para que a través del Área que corresponda, determine las Coordenadas GAUSS-KRUGER correspondientes al polígono delimitado en el croquis adjunto.

VER COMO ANEXO II- ZONA R2-RUM
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL AL FINAL

- ✓ 2.3.5.3 ZONA RESIDENCIAL R3:
 - 2.3.5.3.1. *Zona Residencial 3: R3A*

Encerrada por la siguiente poligonal:

Desde Avda. Dos Venados y Costanera sur del Arroyo Juan Pérez , por esta Costanera hacia el este e incluyendo las manzanas N° 39, 40, 43, 51 y 53 según plano No.1 de Merlo, 39 La Serrana Oli Forestal S.R.L; por el borde este de las manzanas 53 y 56, hasta la avda. que en dicho plano se denomina de Circunvalación ; por ésta incluyendo las manzanas 57, 58 y 59 de dicho plano y las manzanas 036, 037, 024 y 027 del loteo del Rincón del Este; por el límite este de la manzana 027 hasta calle Gral. San Martín; por ésta hasta su intersección con calle pública y límite este de la manzana 062 hasta ruta 5; por el límite sur manzanas 908, 907, 906 y 904 hasta calle Los Pájaros: por ésta hasta la línea de los lotes frentistas sobre vereda sur de calle San Luis: por ésta hasta la calle El Molino; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de calle C. Yungulo, por ésta hasta Avda. José A. Mercau; por el eje de ésta y su continuación Avda Dos Venados al inicio.-

“**QUEDANDO EXCLUIDOS**” de dicha Zona los lotes frentistas VEREDA “ESTE”, de la Avenida Dos Venados entre Calles Malvinas Argentinas y Calle Las Vertientes.-
DISPONER, por las circunstancias expuestas en los considerandos, que la parcela propiedad del Obispado de San Luis, ubicada en Calle Los Pájaros y Ruta Provincial N° 5, del Paraje de El Rincón, de la localidad de Merlo, San Luis, que cuenta con una superficie de 5.666 mts.², queda incorporada a la Zona R3, quedando en consecuencia la línea divisoria entre las Zonas T4 y R3, trazada por los límites Sur y Oeste de la mencionada fracción.-

- 2.3.5.3.2. Zona Residencial 3: R3B

Encerrada por la siguiente poligonal:

Desde el límite noreste de R2 (Dos Venados y Chumamaya) Por esta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de C. Mercáu; por esta hasta Avda. La Juventud, por ésta hasta la calle Pascual Morales, por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de futura Costanera del arroyo El Pantanillo; por ésta hasta el límite oeste de T1; por ésta hasta Costanera Norte de Arroyo El Tigre, por esta hasta Dos Venados y por ésta al inicio.

DISPONER, por las circunstancias expuestas en los considerandos, que la parcela propiedad del Obispado de San Luis, ubicada en Calle Los Pájaros y Ruta Provincial N° 5, del Paraje de El Rincón, de la localidad de Merlo, San Luis, que cuenta con una superficie de 5.666 mts.², queda incorporada a la Zona R3, quedando en consecuencia la línea divisoria entre las Zonas T4 y R3, trazada por los límites Sur y Oeste de la mencionada fracción.-

- 2.3.5.3.3. Zona Residencial 3: R3C:

Delimitando el polígono: Lado Norte vereda Sur de la Calle Curtiembre; al Este haciendo límite con Zona T1; al Sur, limita con Calle Topacio en su vereda Norte; y al Oeste hace límite con Zona C8.-

- 2.3.5.3.4. Zona Residencial 3: R3D:

POLÍGONO: Límite NORTE: partiendo de la intersección de la Zona T1 y la margen sur del Arroyo El Tigre, hasta la intersección de la margen Sur del Arroyo El Tigre, en la margen Sur de la Zona R3 existente.-

Límite ESTE: partiendo desde la margen sur del Arroyo El Tigre y su intersección con la Zona R3 existente, hacia el Sur, hasta la intersección con la Zona R10 (Vereda Norte de **calle Chumamaya**)

Límite SUD: partiendo desde la intersección de vereda norte de calle Chumamaya y Zona R10, hacia el Oeste, hasta la intersección entre calle Chumamaya y Zona T1

Límite OESTE: partiendo desde la intersección de vereda norte de calle Chumamaya y Zona R10 y Zona T1, hacia el Norte hasta la intersección de Zona T1 y margen Sur del Arroyo El Tigre (Límite de Zona T1)

✓ 2.3.5.4. ZONA RESIDENCIAL 4: R4:

• 2.3.5.4.1 Zona Residencial 4A: R4A:

Encerrada por los siguientes límites: hacia el sur, desde Avenida la Juventud, entre calle Pascual Morales y franja de zonificación C2; hacia el Oeste, bordeando zona C2 hasta rotonda de Piedra Blanca, continuando por calle Román González, hasta Arroyo de Piedra Blanca; hacia el norte, todo el borde sur del Arroyo de Piedra Blanca, hasta finalización de Avenida de Los Incas; hacia el Este, bajando por Avenida Los Incas (en sus ambos frentes), hasta calle el Caranday, bordeando Zona T1 por el lado oeste, hasta calle El Colmenar, por ultimo cierra la poligonal hasta calle Pascual Morales, límite norte de zona R3.

• 2.3.5.4.2. Zona Residencial 4B: R4B:

Encerrada por los siguientes límites: hacia el Sur, desde Calles Nicasio Ontiveros, desde franja de zonificación C2, continuando por calle Cuello Lindo, Luego Calle Jorge Valles, bordeando zona R5 y R5B, R1 y R10, hasta calle Sin Nombre del ex Vertedero Municipal; hacia Oeste, calle del Ex vertedero Municipal, hasta Calle Los Alisos, y continuando con una línea de proyección hasta el Arroyo de Piedra Blanca; hacia el norte, partiendo desde la línea oeste, bordeando todo el margen sur del Arroyo de Piedra Blanca, hasta el borde oeste de la zona R4A; hacia el este, bordeando zona R4B, hasta rotonda de Piedra Blanca, tomando una nueva línea de cierre hacia el oeste sobre fondos de lotes frentistas de Avenida Fermín Romero, hasta calle la Glicina bordeando Zona C12, bordeando zona C2, y por ultimo cerrando el polígono desde calle Las Achiras y Avenida Fermín Romero, bordeando zona C2, hasta conectar con calle Nicasio Ontiveros.

✓ 2.3.5.6. ZONA RESIDENCIAL 5: R5:

Encerrada por la siguiente poligonal:

Desde Costanera Norte de Arroyo El Tigre por Juana Azurduy hasta boulevard; por este hasta calle publica entre manzana 020, 026, por esta calle publica al norte de manzana 018; 019; 020: por esta hasta calle los olivares por esta 350 m. Al norte y desde este punto hacia el oeste la línea paralela a calle publica existente al norte del Bº Dabal y Francisca Hernández hasta la línea paralela de Avda. norte a 1000 m; por ésta a la Costanera Norte del Arroyo El Tigre y por este al inicio.

✓ 2.3.5.7. ZONA RESIDENCIAL 6: R6:

• 2.3.5.7.1 Zona Residencial 6a: R6a

Se encuentra ubicada al norte con los frentistas de calle Carlos Gardel; al sur con el límite de la rivera del A° El Molino; al este por los frentistas de Avda. del Eva Duarte; y al oeste limita con la zona de esparcimiento que se extiende desde la Ruta Uno, 250 metros hacia el este.-

• 2.3.5.7.2. Zona Residencial 6b: R6b

Se encuentra ubicada limitando al norte con A° El Molino; al sur con un brazo del A° El Tren, extremo sur limítrofe del plano 6-2-81, entre el plano 6-2-81 y el plano 709 de la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de San Luis; al este con Av. José Alberto Mercau (Camino del Cerro); y al oeste prolongación de Avda. Eva Duarte.-

✓ 2.3.5.8. ZONA RESIDENCIAL 7: R7:

• 2.3.5.8.1. Zona Residencial 7A: R7A

Es la comprendida al norte con A° El Molino; limita al sur con el cauce principal de A° El Tren; al este con la prolongación de Avda. del Eva Duarte con la limitación de la zona R6b y R7b; y al oeste, a 250 metros de Ruta Provincial Uno, limita con la zona de esparcimiento.-

• 2.3.5.8.2. Zona Residencial 7b: R7b

Es la comprendida al norte, con un brazo del A° El Tren, limítrofe del plano 6-2-81, entre el plano 6-2-81 y el plano 709 de la Dirección de Geodesia y Catastro de la provincia; al sur, limite cauce principal de A° El Tren; al este con zona central; y al oeste la prolongación de Avda. del Eva Duarte.-

✓ 2.3.5.9. ZONA RESIDENCIAL 8: R8:

• 2.3.5.9.1 Zona Residencial 8A: R8A

Se encuentra ubicada en límite este, con zona Central comercial y T1; al oeste con Esparcimiento E a 250 metros de Ruta Provincial Uno, al norte cauce principal A° El Tren y al sur Cuesta del Cerro.-

• 2.3.5.9.2 Zona Residencial 8B: R8B

Se encuentra ubicada en límite este con T1; al oeste con Esparcimiento E a 250 metros de Ruta Provincial Uno, al norte Cuesta del Cerro y al sur A° El Delfín.-

✓ 2.3.5.10. ZONA RESIDENCIAL 9: R9:

Se constituye por una paralela a la Ruta Provincial N° 01, a partir del límite Oeste de la Zona de Esparcimiento hacia el Oeste por un ancho de 400 metros, siendo este el límite permitido con destino a urbanizaciones materializando este a través de la proyección de la Calle Rodeo de Los Cocos. Limite Norte Avda. Carlos Gardel y límite

Sur A° El Delfín.

✓ 2.3.5.11. ZONA RESIDENCIAL 10: R10:

Se encuentra ubicada y delimitada por los siguientes polígonos:

- 2.3.5.11.1. Polígono 1: linda al Este con la zona RT1, continuando en su límite al sur con la proyección de los límites de las parcelas N° 3 y 4 de la Manzana 801, continuando con su límite al Oeste con Zona R1A (Barrio 272 viv) y su límite Norte la zona C11.
- 2.3.5.11.2. Polígono 2: Linda al Este con zona R1A (Barrio 272 viv), continuando con su límite Sur, una recta paralela a 600 mts de Ruta N° 5, Límite Oeste fin del ejido y Limite Norte con zona C11.
- 2.3.5.11.3 Polígono 3: Linda al Oeste con el final del ejido, límite Sur corresponde a la zona C11, Límite Este zona R1 y su límite Norte definida por el arroyo El Tigre y luego su proyección hasta calle vecinal de acceso a cantera, de éste se continúa por una paralela de 400 mts a Ruta Provincial N° 5.
- 2.3.5.14.4. Polígono 4:

Límite NORTE: Partiendo desde vereda Sud de calle Chumamaya, en su intersección con la Zona T1, hasta el lado Oeste de la Parcela 804.-

Límite ESTE: partiendo desde el límite Nordeste, formado por la intersección de Zona R3, T4 en la Parcela 804, desde allí hacia el Sur, por la Vereda Oeste de la calle Chumamaya, hasta su finalización en la Parcela 804 y Zona T3; desde este punto hacia el Oeste, hasta el límite con el Loteo Los Nogales Segunda Sección (Parcela 291 – límite con Zona T3); desde allí por límite de Zona T3, hasta la margen Norte del Arroyo Juan Pérez (Calle Lola Mora).-

Límite SUD: partiendo por la margen norte del Arroyo Juan Pérez hacia el Oeste, desde el límite de Zona T3 hasta la Zona T1.-

Límite OESTE: partiendo desde la margen norte del Arroyo Juan Pérez hacia el Norte, hasta la intersección de la Zona T1 con la vereda Sud de la calle Chumamaya.-

2.3.6. ZONA RT1 (Zona de Transición 1):

Se encuentra ubicada y delimitada por el polígono que limita al Este con zona R1, luego siendo su límite sur la prolongación de calle La Corzuela, Límite Oeste formando una paralela a calle Av. El Rosedal de 600 metros lineales y su límite norte la Zona C11.

2.3.7. ZONA INDUSTRIAL:

Zona de uso dominante: **industrial.**

El cuadro de usos industriales incluye casi toda la gama de rubros de manufacturas y sus graduaciones en subrubros, lo cual permite la incorporación de nuevos procesos. Y según la clasificación:

Corresponde a la zona semiárida industrial de pequeños procesos industriales no contaminantes

La zona Industrial se divide en:

✓ 2.3.7.1. Zona Industrial 1: I 1

Encerrada por la poligonal descrita en el gráfico y como Parque Industrial Eliseo Mercau, aplicándose la reglamentación establecida para el mismo (*) Y Ordenanza 695 –HCD-98. No se permitirá arrojar a los arroyos residuos y materiales sin previo tratamiento y se regirán bajo las normas ISO 14.000

2.3.8. ZONA TURÍSTICA:

Destinada preferentemente a los asentamientos de uso turístico y hotelero, y los conexos con los servicios turísticos con requerimiento de protección y manejo.

La Zona Turística se divide en:

✓ 2.3.8.1. Zona Turística 1: T1

Encerrada por la siguiente poligonal:

Es la franja que comprende los dos bordes de la Av. Dos Venados desde: al Norte sobre vereda Oeste, el fondo del lote frentista que da a Av. De Los Incas; sobre vereda Este: los lotes con frente sobre vereda Sur de calle Caranday y desde allí hasta Costanera de Arroyo El Tigre; desde este punto y sólo sobre el borde Este de Av. Dos Venados y su continuación Av. José Mercau hasta calle La Majada; desde este punto y la banda sobre los dos bordes de Av. José Mercau hasta el Arroyo El Molino. Siempre sobre cada borde con un ancho no mayor a CIEN (100) metros. (**SEGÚN CONSTA EN ANEXO I**). -

✓ 2.3.8.2. Zona Turística 2: T2

Encerrada por la siguiente poligonal:

El límite Oeste es la zona T1 y el fondo de los lotes frentistas de Av. De Los Incas; al Norte el fondo de los lotes frentistas sobre lado Sur que dan a la Av. De Los Incas y su continuación Los Mimbres y el Arroyo Piedra Blanca; al Este una franja de 500 metros que va desde la zona T1 a la zona T3, extendiéndose al Sur hasta el Arroyo El Molino. (**SEGÚN CONSTA EN ANEXO I**). -

Parque Los Nogales S.A., quedan comprendidas en Zona T 2, y en consecuencia, a las mismas les corresponden los siguientes Indicadores Urbanísticos de ésta Zona, a

saber: Usos, Retiros, Índices (F.O.S., F.O.T., O.E. y E.V.), Altura Máxima, Techos, Cercos y Medianeras, Arbolado y Veredas; previstos en la Ordenanza N° 744-HCD-2000.-

✓ 2.3.8.3. Zona Turística 3: T3

Encerrada por la siguiente poligonal:

Al oeste la línea de T2; al norte el Arroyo de Piedra Blanca; al este por la poligonal que se traza desde Arroyo Piedra Blanca mediante una paralela distante 200 m. (doscientos metros) al este del límite oeste; por esta hasta costanera norte de Arroyo El Tigre; por ésta hasta el punto 45 del Plano 6/97/86, por el límite oeste de la unidad 7 del block 31, por ésta línea hasta su intersección con la línea recta del límite sur de la parcela 1 del plano 6-1-86; desde éste, por una línea recta hasta el punto 4 del plano 6/96/98; desde este punto por la línea del límite este y sur de la zona R3A, hasta la intersección con el límite oeste de T2 al sur; desde este punto en línea recta hacia el sur hasta arroyo El Molino.-

✓ 2.3.8.4. Zona Turística 4: T4

Encerrada por la siguiente poligonal:

Es la **Reserva Natural Protegida de la Sierra de los Comechingones**.

Los límites: al Oeste la poligonal determinada por el límite Este de T3, al Norte el Arroyo Piedra Blanca, al Este la línea interprovincial y al Sur el Arroyo El Delfín.

2.3.9. ZONAS TURÍSTICAS CERRO DE ORO Y ZONA SUR

Comprendidas entre el A° El Molino al Norte, A° El Delfín al sur, camino del Cerro al Oeste, y limite interprovincial al Este. Se dividen en:

✓ 2.3.9.1 Zona T1:

Es la banda que comprende el borde de camino del Cerro, desde A° El Molino y hasta A° El Delfín, siempre sobre el borde y con un ancho no mayor de 100 metros de extensión. Se excluye el área en que se encuentra la Zona Central comercial.-

✓ 2.3.9.2. Zona T2:

Encerrada por la siguiente poligonal; el límite oeste es T1; al norte A° El Molino; al este poligonal paralela a T1 distante 500 metros de esta; y al sur A° El Delfín. Se excluye el área en que se encuentra la Zona Central.-

✓ 2.3.9.3. Zona T3:

Encerrada en la siguiente poligonal, el límite oeste es T2; al norte A° El Molino; al este la poligonal paralela a T2 distante 200 metros; al sur A° El Delfín.-

DISPOSICIONES ESPECIALES- ZONA TURISTICA

Infraestructura de redes:

Las vías de acceso y las calles interiores o sendas de los parcelamientos, deberán trazarse prioritariamente siguiendo las líneas de nivel del terreno, de manera que las parcelas y vías resulten alargadas en el sentido de las curvas mencionadas, y a una distancia entre si no mayor de 140 metros. Los ejes de calles que resulten transversales a las curvas de nivel deberán trazarse aprovechando los menores declives y tan alejados de la perpendicular a las mismas como lo permita la demarcación utilitaria de los predios.

Las calles transversales a las curvas de nivel, en los tramos cuya pendiente resulte mayor del 10%, deberán contar con un solado de losas (de piedra u hormigón), cantos rodados u otros, cuya ejecución no exija el ingreso de maquinarias viales al lugar. Deberán ser levemente abovedadas y contarán con descargas de aguas pluviales a cada costado cada 15 metros de distancia entre una y otra.

Las calles internas de las propiedades ubicadas en T2 y T3, no estarán incluidas en superficie de ocupación del suelo. La superficie de las mismas no excederá el 0,1% de la superficie libre de predio.

El ancho de las calles será de 12 metros (doce), entre límite de cercos. El de las aceras de 2 (dos) metros de ancho. Cualquier conflicto que surja con la presencia de un ejemplar de árbol o arbusto y una línea límite será resuelto a favor del ejemplar, y siempre controlado por el Departamento de Medio Ambiente.

La superficie del suelo impermeabilizada por las construcciones, calles, etc., no excederá el 5% de la superficie del predio, fijado en los indicadores urbanísticos de cada zona.

En ningún caso la vegetación de los predios podrá erradicarse, antes o después de los trazados de líneas y límites, y toda modificación a lo estipulado lo resolverá el Departamento de Medio Ambiente.

Los solados de aceras y sendas interiores estará constituido por el terreno natural o por pavimento discontinuo de:

- a) lajas
- b) cantos rodados
- c) losas de piedras
- d) losas de hormigón de 40 x 40 cm. O superficie equivalente.

No se construirán cordones de cemento en los lindes de acera y calzada, ambos se fundirán sin solución de continuidad; y en calles sin calzar podrán construirse tramos revestidos en donde existan posibilidades de erosión de las aguas, según lo indique la experiencia en el lugar.

Para las construcciones que se construyan, y que requieran horizontalizar el terreno, esto se logrará relleno y no excavando. Los rellenos se realizarán utilizando por lo menos 50cm. de tierra vegetal en la superficie del mismo; el conjunto se terminará en talud contenido por muros de piedra unida por mortero.

Los cercos divisorios entre propiedades serán optativos. De efectivizarse serán de cerco vivo, o combinación de cerco vivo y pirca.

Salvo los carteles indicadores oficiales y de organismos específicos autorizados y confeccionados según normas de este código, queda prohibida toda instalación de anuncios o carteles en la vía pública.

2.3.10. ZONA DE ESPARCIMIENTO:

Es la destinada a las actividades de recreación y esparcimiento, y está encerrada por la siguiente poligonal:

Zona E: Se define por la poligonal este y oeste de Ruta Provincial Uno desde A° El Molino y hasta A° El Delfín, con un ancho de 250 m de cada margen de la Ruta N° 1.-

2.3.11. ZONA DE ESPACIOS VERDES:

✓ 2.3.11.1. Zona de Verde Público:

Corresponden a esta Zonas los siguientes espacios verdes, plazas, plazoletas y lugares públicos. Encerrada por las poligonales del listado y del gráfico:

- **Secc. 01**, Plaza Márquez de Sobremonte
- **Secc. 02**, Plaza Arco Bca. Colorada
- Secc. 02, Mzna, 43, Parc. 1 (fte. Mzna. 43) Sup.6.750m²
- Secc. 02, Mzna. 3
- Secc. 02, Plazoleta San Martín
- Secc. 02, Mzna. 3, Parc. 12 (Tarricone) Plaza de Juegos.
- **Secc. 03**, Mzna 61, Parc. 1. sup. 4.500 m².
- Secc. 03, Mzna 35, Parc. 4 y Monolito.
- **Secc. 04**. Plaza Arco del Rincón
- Secc 04, Mzna.30 y 31, parte Norte
- Secc 04, Mzna. 14, Parc.13, 14, 16 y 17, sup. 1714 m².
- **Secc. 05**, Mzna. 67, Parc.1, 4.015 m².
- Secc. 05, Mzna. 28, Plaza Bo. Parque 140V., sup. 7.591 m².
- Secc. 05, Mzna. 97, Parc. 2, sup. 1.503 m².
- Secc. 05, Mzna. 26, Boulevard Bo. Parque, sup. 4.406 m².
- Secc. 05, Mzna 34, Parc. 5, sup. 556 m².
- Secc. 05, Parc. loteo Morales, Parc.2.
- **Secc. 06**, Mzna. 12, Parc. 1, sup. 6.895 m².

- Secc. 06, Mzna. 22, Parc. 51, sup. 1.185 m².
- **Secc. 08**, Mzna. 21, Parc. 1, sup. 5.031 m².
- Secc. 08, al sur Mzna. 15
- Secc. 08, Mzna. 17 y 18 al sur.
- **Secc. 09**, futuro Parque Universitario.
- **Secc. 10**, Reserva Molles, loteo Trento, Mzna.
- **Secc. 11**, Plaza Loteo Los Nogales.
- **Secc. 12**, Espacio Verde Pasos Malos.
- **Secc. 1**, Plaza La Verde Memoria, sup. 2.528 m².
- Secc. 1, Mzna. 15, Parc. 1, Plaza de Piedra Blanca.
- **Secc. 5**, Plazoleta Virgen de Lourdes.
- Parque El Algarrobo Abuelo
- Espacio Verde Barrio San Agustín
- Espacio Verde Barrio El Rosedal
- Espacio Verde Barrio 140 viviendas
- Espacio Verde Barrio 57 viviendas
- Espacio Verde Barrio 207 viviendas
- Espacio Verde Barrio 73 viviendas
- Espacio Verde Barrio 93 viviendas
- Espacio Verde Balneario del Rincón Mzna. 74
- Espacio Verde Loteo Las Aguadas

✓ 2.3.11.2. Zona de Verde Semipúblico:

Encerrada por la poligonal del gráfico

- Espacio Verde Terminal de Ómnibus de Merlo, sup. 8.800 m².
- Parque Infantil
- Parque del Viejo Molino, sup. 56.656m²
- Camping Municipal, Mzna. 908
- Centro Recreativo Municipal

2.3.12. CAMPINGS:

Se regularán por la Ley N° 4.209 del Gobierno de la Pcia. de San Luis.

No se prevén permisos para nuevos emplazamientos, para uso de Campings, en áreas urbanas.

Sólo serán **permitidos** emplazamiento de **nuevos Campings**, en **zona Esparcimiento. (2.3.10.)**

2.4. USOS:

A los fines de aplicación de estas Normas, y teniendo en cuenta los usos a que podrá destinarse el suelo, la *clasificación* es:

C	Comercial		SU	Semi Urbana
R	Residencial		UE	Urbano Especial
I	Industrial		VP	Verde Público
A	Agropecuario		PP	Paisaje Protegido
E	Esparcimiento		RU	Reserva Urbana
U	Urbana		RE	Reserva Ecológica

2.4.1. USOS PERMITIDOS:

Los Usos **Permitidos** se clasifican en:

a) Administración y Seguridad Pública:

Dependencias municipales; oficinas de correo; policía; rentas y registro civil; y demás oficinas públicas no incluidas en el siguiente.

b) Cultura, Culto:

Biblioteca local; salón de convenciones; cine, teatro, auditorio, galerías de arte, sala de exposiciones; museo; templos.

c) Comercio minorista:

CM1: antigüedades y objetos artísticos; artesanías con su fabricación; artículos deportivos; armería y cuchillería; artículos de culto y rituales; fantasía y mercerías; calzados; farmacia; perfumería, herboristería; boutique; florería, plantas y artículos para jardinería; fotografía, óptica; joyería, relojería; instrumentos musicales; kiosco; Drugstore; librería, juguetería; artículos de computación y telefonía.

CM2: artículos del hogar, electrodomésticos e iluminación; autoservicio de productos alimenticios con superficie máxima de local menor de 300m²; bazar; cerrajería; pinturería; equipos y artículos de computación; carnicería; verdulería y frutería; herrajes y materiales eléctricos; leña y carbón de leña embolsado; indumentaria y textiles; instrumentos de precisión y ortopedia; vidriería; venta de artículos de decoración y muebles.

CM3: maquinarias y herramientas agrícolas (exposición y ventas); materiales de construcción (con pequeño depósito, sin materiales a granel); automotores y náutica; bicicletas, motocicletas y accesorios; Supermercados, ferreterías.

CM4: corresponde en todos los casos a locales con tamaño máximo de 30m²: Kiosco, Drugstore, Almacén y venta de productos alimenticios sin carnicería, verdulería, venta de leña, gas envasado, fiambrería, venta de regionales, lácteos, bebidas.

CM5: antigüedades y objetos artísticos; venta de artesanías; venta de regionales; artículos deportivos; armería y cuchillería; fantasía y mercería; farmacia; perfumería; boutique, indumentaria; calzados; fotografía; óptica; joyería; relojería; artículos de computación; instrumentos musicales; librería y juguetería; Kiosco; Drugstore.

a) Educación:

Jardín maternal; inicial; nivel primario y secundario; talleres técnicos humanísticos y sofisticados; institutos técnicos y academias; centros de formación terciarios: universidades, campus universitario.

b) Residencia:

Vivienda unifamiliar; vivienda colectiva; viviendas unifamiliares, viviendas de interés social, hogar infantil; hogar de día; residencia geriátrica.

c) Hotelería:

Hotel; hostería; apart hotel; resort: cabañas; Hostel; VATT (vivienda de alquiler temporario).

d) Sanidad:

Clínica médica u odontológica, clínica veterinaria, prestación de primeros auxilios; consultorios externos; sanatorios; hospital.

e) Servicios:

- **S1;** agencias de turismo; agencias inmobiliarias; servicios gastronómicos en general, restaurante, pizzería, bar, café, casa de te, heladería, lácteos y jugos naturales; estética corporal, salón de belleza, peluquería; playa de estacionamiento.
- **S2:** agencias comerciales; agencias de juegos de lotería y similares; agencias de noticias; bancos; casas de cambio; copias y reproducciones varias; editorial sin depósito e imprenta reducidos; estaciones de radio y/o televisión; estudios y consultorios profesionales; financieras; cámaras y asociaciones comerciales y profesionales; laboratorios de análisis clínicos y bacteriológicos; peluquerías caninas; Boutique Canina;
- **S3:** lavandería; lavaderos de automóviles; alquiler de vehículos sin chofer (con o sin estacionamiento propio); fúnebres; Talleres de mecánica de vehículos;

gomería; venta de repuestos; exposición de materiales de piscinas; venta y exposición de aberturas y sanitarios.

- **S4:** lavandería de ropa no industriales con superficie cubierta menor a 30m²; alquiler de vehículos sin chofer.
- **S5:** bancos; casas de cambio; estudios y consultorios profesionales; agencias comerciales; financieras; cámaras y asociaciones comerciales y profesionales.

f) Talleres y Manufacturas:

- **TM1:** elaboración de dulces, mermeladas y jaleas; fabricación de masas finas, tortas; fábrica de pan, facturas y otros productos de panificación, fábrica de galletitas, alfajores y bizcochos; fábrica de helados y hielo; fábrica de pastas frescas; fábrica de chocolates, caramelos, confituras, bombones, elaboración de licores y cerveza artesanal.
- **TM2:** confección de artículos de lona; fábrica de tejidos de punto; talleres de confección y costuras; encuadernación de libros; talleres de cerámica artesanal.
- **TM3:** carpintería de madera artesanal; talleres de fabricación de carteles; fabricación de artículos de caña y mimbre; gomería; ahumaderos;
- **TM4:** fabricación de masas finas, tortas, fábrica de pan, facturas y otros productos artesanales de panificación con hornos eléctricos y a gas; Casa de Té, elaboración de licores y cervezas artesanales.

g) Esparcimiento:

- salón bailable; disco;
- salón de fiesta; cancha de tenis; paddle; frontón; fútbol 5: club deportivo social y cultural con instalaciones cubiertas o al aire libre; gimnasio y complejo deportivo; pista de patinaje.
- parque de diversiones; juegos mecánicos; circo; alquiler de motos; areneros.
- parque de diversiones para menores de 12 años, juegos infantiles y juegos inflables.

Toda actividad no prevista en el literal se incorporará en la clasificación con la que presente mayor afinidad, con participación obligatoria del Concejo Deliberante.-

2.4.2. RÉGIMEN DE USOS:

El **Régimen de Usos** se regirá por las siguientes orientaciones:

- ✓ 2.4.2.1. Los **usos permitidos** podrán ser usos dominantes o complementarios de acuerdo a lo que se establece en las normas particulares de cada zona.
- ✓ 2.4.2.2. Los **usos condicionados** serán aquellos:
 - a) que a juicio de la Secretaría de Planeamiento estén sujetos a ser evaluados como proyectos con permiso de uso urbanístico;
 - b) los que se aparten de lo establecido en las normas de este código.
 - c) los que por su tamaño reducido y condiciones especiales de tratamiento y resolución puedan ser admitidos en la Zona Central;
 - d) los terrenos, edificaciones o estructuras en las que se desarrollan usos no permitidos a la fecha de vigencia del presente código.
 - e) los que no estuvieren previstos en el presente texto.
- ✓ 2.4.2.3. **DISPOSICIONES ESPECIALES** Todas las industrias, depósitos y talleres que se encuentren instalados con anterioridad a la promulgación de las presentes Normas, y no cumplan con lo dispuesto sobre Usos permitidos y Grados de molestias, en las zonas determinadas, tendrá un plazo de 6 meses a 4 años, y según lo disponga el Concejo Deliberante, para proceder a su erradicación, y encuadrarse en las disposiciones vigentes.

2.4.3. CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES SEGÚN GRADOS DE MOLESTIA

A los efectos de la aplicación de las Normas de uso del suelo establecidas en la presente, en lo referente a la radicación o subsistencia de actividades industriales, talleres, servicios de reparación y depósitos o almacenamientos, las mismas se clasificarán según grados de molestias que oportunamente serán reglamentadas en el Código de Edificación.

GRADO 1: Actividades productivas DOMESTICAS O ARTESANALES

GRADO 2	“	”	“	INOCUAS
GRADO 3	“	“	“	INCOMODAS
GRADO 4	“	“	“	MOLESTAS
GRADO 5	“	“	“	NOCIVAS
GRADO 6	“	“	“	PELIGROSAS

Una vez determinadas en el Código de Edificación las actividades correspondientes a cada grado, se incluirán en el Capítulo de Indicadores Urbanísticos.

2.5 CALIDAD DE LOS PROYECTOS:

Las **Calidades** de los proyectos en las distintas Zonas, y sus posibles condiciones de Paisaje Protegido, se deberán ajustar a los siguientes criterios:

Según la naturaleza de la morfología urbana de cada zona, y velando por la calidad del paisaje, el cumplimiento de las distintas disposiciones de las presentes Normas, y para estimular y asegurar la calidad de los emprendimientos, se establece que deberán gestionar Permiso de Uso Urbanístico, las solicitudes de edificación que se encuadren en los casos siguientes:

- a) En predios mayores de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados.
- b) En los casos especiales que por el uso, el significado formal-estético, la geomorfología del terreno, supere las alturas máximas de edificación definidos en estas Normas.
- c) Si durante el trámite ordinario de una solicitud de edificación se tiene la presunción fundada del eventual incumplimiento de las pautas de calidad, en especial en los usos declarados como condicionados; y se podrá solicitar al interesado la tramitación del Permiso de Uso Urbanístico.
- d) En proyectos a realizar en predios con edificios de valor patrimonial declarados de interés municipal; en estos casos el trámite de permiso de Uso Urbanístico procurará armonizar las medidas cautelares que se propongan, sin disminuir el F.O.T. que rija para el predio según la Zona.

3. NORMATIVAS

3.1 DISPOSICIONES COMUNES:

1. Se mantendrá el carácter de pueblo serrano que identifica a la Zona Central de Villa Merlo.
2. Se potenciará la identidad y roles actuales de la Zona Central.
3. Se dará el carácter emblemático y vital de la Zona Central al contener los edificios y espacios públicos principales de Villa de Merlo, el comercio turístico y local más calificados.
4. Se perseguirá la calidad de las edificaciones de la Zona Central de baja altura, con espacios públicos soleados, de escalas acotadas, y con buenas visuales de las líneas y cornisas de las Sierras de los Comechingones.

5. Se estimulará el desarrollo de las localizaciones de oferta de servicios turísticos sobre las vías de tránsito más importantes, estructurantes de la trama urbana.
6. Se mantendrá en las zonas residenciales contiguas a la Zona Central el carácter de oferta turística residencial.
7. En la construcción de nuevos edificios, y cumpliendo con las exigencias de cada uso y disposiciones del Código de Edificación, deberá preverse lugar de estacionamiento de vehículos, calculándose 20 m² (veinte metros cuadrados) de superficie por auto (que incluye la circulación) y pudiendo ser semicubierto o abierto.

3. 2. DISPOSICIONES ESPECIALES:

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones particulares para las construcciones, los permisos de aptitud urbanística, las evaluaciones correspondientes para su gestión, las solicitudes de aprobación de documentación, y las exigencias que prescriben los Códigos Urbanístico y de Edificación, al momento de su construcción, se enumeran los criterios generales para los lineamientos de desarrollo de los proyectos estratégicos que serán objeto de emprendimientos públicos o privados para su implementación y ejecución. Los distintos barrios tendrán su **Régimen de cuidados** para espacios comunes, Espacios Verdes Públicos, etc, que serán detallados y especificados para su posterior cumplimiento, a través del sistema de participación y consenso.

3.2.1. DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS:

La lista que a continuación se detalla no es excluyente de próximos proyectos que se incorporen.

- Área protegida y zona aledaña a la Plaza Marqués de Sobremonte.
- Parque Municipal El Viejo Molino. Ordenanza 714 H.C.D./99.
- Zona y Actividades emergentes de la recuperación del edificio de la antigua Estación de Ómnibus de Merlo.
- Zona y destino definitivo de la recuperación del edificio de la Escuela No. 65.
- Plaza Provincias Argentinas.
- Zonas de Accesos y Demarcatorias de los diferentes barrios, guardando las fisonomías particulares de cada uno: Arco de Rincón del Este, Arco de Barranca Colorada.

- Paseo Serranos, Circuitos guiados, Áreas de descanso, Miradores y Paradores en Zona T3.
- Parque Natural Turístico Rincón Molino de Mercau y Calle de las Aguas.
- Vieja Calera.

3.2.2. AREAS DE PAISAJE PROTEGIDO:

Se realizarán estudios para delimitar los perímetros detectar los edificios de valor, estudiar los usos para dictar las normas convenientes y elaborar los proyectos de cada lugar.

Tiene como objetivo proteger lo histórico y lo artístico para FORTALECER la IDENTIDAD DE LOS BARRIOS.

La Ordenanza 610-HCD-95 enumera los edificios antiguos de Merlo, que se tomará como punto de partida para la consideración del precedente literal.

Se formarán equipos de profesionales y personas idóneas, que investigarán cada caso para luego programar los métodos de protección más adecuados para cada lugar.

Tras esta declaración de PAISAJES Y EDIFICIOS PROTEGIDOS, los mismos no podrán ser reparados, transferidos o enajenados sin previa aprobación conjunta del Concejo Deliberante y la Secretaría de Planeamiento.

Se definirá la lista de edificios que se protegerán del deterioro natural.

Con el mismo espíritu se trabajará la normativa que regule el RESGUARDO DE MÁRGENES Y ARROYOS.

Bajo estas pautas de cuidado de bordes y sus usos, se trazarán Costaneras, con relación vehicular y peatonal, a las que deberán ajustarse los propietarios frentistas, permitiendo en todo momento los trabajos de relevamiento, trazado, ejecución y forestación.

Se realizarán los replanteos, mensuras y amojonamientos necesarios para la cesión de las superficies de los predios afectados a estos ensanches.

Toda ocupación de terreno que quede comprendida en las anteriores superficies a ceder, se le otorga un plazo a partir de esta reglamentación para adecuarse a la nueva situación.

3.2.3. ESTUDIOS Y RELEVAMIENTOS ESPECIALES:

- Listado y Base de Datos, Registro de datos, Relevamiento, Documentación, Impresiones y Publicaciones de todas las Zonas, Padrones, Manzaneros y Parcelas.

- Relevamiento de calidad y cantidad de construcciones, sus servicios, redes de infraestructura y parcelas baldías.
- Relevamiento y propuestas de recuperación de canales y acequias.
- Relevamiento Altimétrico, Nivelación y Ejecución de Trama de Puntos de Nivel.
- Estudio geomorfológico e hidrológico del Faldeo.
- Estudio de captación de vertientes y su aprovechamiento para consumo urbano.
- Propuesta de Emplazamiento y Seguimiento de ejecución de la Planta de Tratamiento de Residuos Urbanos.
- Desarrollo de la Red Vial, Construcción de nuevas Vías y Reglas de Tránsito.
- Parque Natural Municipal Ord. 516/93.
- Parque Natural Municipal Comechingones
- Estudio Integral de Pavimentos y Desagües Pluviales.
- Proyecto de reglamentación de Espacios Verdes y Arbolado Público, con requisitos técnicos y de trámite de aprobación. Registro del arbolado público con ubicación, especies, variedad, edad, estado sanitario, para conservación.
- Estudio de un proyecto de forestación, que comprenda el control, saneamiento, supervisión y directivas técnicas de todas las tareas vinculadas a los Espacios Verdes.

4. SUBDIVISIONES, URBANIZACIONES Y LOTEOS

Toda división de propiedades a realizar dentro del territorio de Villa de Merlo, con el fin de formar nuevos núcleos urbanos, ampliar o modificar los existentes; toda división de lotes o parcelas, aperturas de calles, formación de plazas u otros espacios libres o verdes de utilidad pública; o toda iniciativa que influya sobre el trazado o modificación del amanzanamiento de la ciudad, se regirán por las disposiciones del presente Código.

4.1. GENERALIDADES

A fin de la correcta interpretación de las operaciones a realizar, se definen como:

- URBANIZACIONES:** fraccionamiento de tierra con el fin de crear nuevas parcelas que implique la apertura de calles, modifique el amanzanamiento proyectado, y cuya superficie total mínima sea igual o mayor a los 10.000 m² (una hectárea).

- b) **FRACCIONAMIENTO:** toda división en dos o más fracciones de un mismo inmueble con frente a calle existente.
- c) **LOTEO:** la división en dos o más lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes.
- d) **DIVISIÓN DE PARCELAS:** todo fraccionamiento que no modifique el amanzamiento proyectado o existente, y cuya superficie total sea igual o inferior a los 9.999 m² (menor de una hectárea).
- e) **DIVISIÓN POR CONDOMINIO:** División de parcelas a nombre de dos o más personas, inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- f) **DIVISIÓN PARA TRANSFERIR AL COLINDANTE:** Cuando la división de una parcela se realice al solo efecto de anexarla a la parcela colindante de la transferente.
- g) **APLICACIÓN DE LEYES NACIONALES N° 13512 DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y N° 19724 DE PRE-HORIZONTALIDAD:** Estas leyes son nacionales por lo tanto de alcance en todo el territorio. Brindan el marco jurídico mediante el cual se generan unidades funcionales en edificios o conjunto de edificios. Pero no cambian, en ningún municipio, la densidad que este asigne a cada zona. -

4.2. AUTORIZACIONES Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS.

Las nuevas urbanizaciones, loteos, fraccionamientos, divisiones, etc. serán autorizados por la Secretaría de Planeamiento Territorial.

Para cualquier operación de mensuras y fraccionamientos se deberán cumplir las disposiciones del presente Código.

Las dimensiones mínimas de las propiedades a dividir o de las parcelas deberán ajustarse a las disposiciones que se fijan para cada Zona.

4.2.1. SE DEBERÁN SOLICITAR AUTORIZACIONES PARA:

- ✓ **4.2.1.1. PARCELAS PARA TRAMITAR TÍTULO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN:** se permitirá una (1) sola parcela para tramitar el título de propiedad por prescripción.
- ✓ **4.2.1.2. PARCELAS EXISTENTES SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD:** se permitirá la mensura de parcelas existentes si las mismas están consignadas en Escritura pública.
- ✓ **4.2.1.3. PARCELAS DIVIDIDAS "DE HECHO":** se permitirá la división de una parcela en otras nuevas que no respeten el módulo mínimo en su zona, si las nuevas constituyen unidades funcionales independientes, bajo las siguientes condiciones:
 - a) La división de hecho debe ser anterior a la puesta en vigencia del presente Código.
 - b) Las parcelas a formar deben tener límites reales perfectamente definidos.

- c) Las parcelas a formar deben constituir unidades funcionales independientes, cumpliendo con las normas edilicias en vigencia.
- ✓ 4.2.1.4. *DIVISIÓN PARA TRANSFERIR AL COLINDANTE*: deberá cumplir con:
- La parcela remanente deberá respetar el módulo mínimo para su zona.
 - Si la parcela a transferir tiene frente a calle pública su largo no podrá ser inferior al ancho de la parcela más angosta.
 - Si la parcela a transferir no tiene frente a calle pública su ancho no podrá ser inferior al ancho de la parcela más angosta.
 - En el Plano de Mensura se consignará: "La presente división se realiza al único efecto de anexar la parcela N° ___ a la parcela N° ___, colindante con la misma.
- ✓ 4.2.1.5. *LOS PLANOS DE MENSURA* que incluyan algunas de las excepciones indicadas en el literal anterior deberán aclarar con sendas leyendas la situación de la excepción.

4.2.2. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.:

La presentación de planos de mensuras y subdivisiones deberá contar, además de la documentación técnica exigida por Geodesia y Catastro de la Provincia de San Luis, con una Planilla donde figure:

- Localización del territorio de la referencia de la solicitud, según plano de Zonificación.
- Índices Urbanísticos establecidos para dicha Zona.
- Infraestructura existente en la misma,
- Indicación altimétrica.

4.2.3. TENDIDO DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.

En todo loteo que pretenda ser urbanizado, para la construcción de viviendas de todo tipo, sean para uso residencial, turístico, unifamiliar, barrios sociales, etc., el propietario del loteo o urbanizador deberá proyectar y construir a su cargo, las siguientes obras de infraestructura:

- A.** Tendido de redes de agua potable necesarias, según requerimiento y estudio técnico de la empresa proveedora del servicio de agua potable, para dejar al frente de cada uno de los lotes, la disponibilidad del suministro para su conexión y uso.

- B. Colocación en el tendido de la red de agua del loteo de los hidrantes necesarios, según requerimiento y estudio técnico de la empresa proveedora de agua potable, para el servicio contra incendios.
- C. Tendido de energía eléctrica domiciliar necesaria, según requerimiento y estudio técnico de la empresa proveedora del servicio, para dejar al frente de cada uno de los lotes, la disponibilidad del suministro para su conexión y uso.
- D. Alumbrado público, de acuerdo a las especificaciones de las luminarias a instalar.
- E. Tratamiento de líquidos efluentes.
- F. Arbolado de calles.
- G. Parquización de espacios verdes.
- H. Construcción de veredas según Ordenanza N° 757-HCD-2000 desde el Art. 3.3.3, hasta el Art.3.3.3.7 inclusive, y la Ordenanza N° VIII 0628-HCD-2014, con presentación de plano constructivo y niveles de calle, cordones cuneta y/o cuneta serrana, veredas del proyecto y los niveles correspondientes a los linderos, especificando en el proyecto toda obra complementaria que sea necesaria para el correcto escurrimiento del agua pluvial. Será exigencia este artículo en todo loteo o subdivisión que abarque una manzana como mínimo y que cuya superficie supere los 10.000 Mts², o que el loteo este compuesto por más de 10 lotes o una subdivisión que posea más de 80 metros lineales en su frente y que posea más de 10.000 mts².-
- I. La Autoridad de Aplicación realizará un estudio hidrológico, replanteando las cotas sobre el terreno para determinar escorrentías superficiales, de esta forma definirá la conveniencia de la realización de la obra. En caso contrario, presupuestará a valor de precio testigo del metro lineal de vereda y cordón cuneta, el monto a compensar por la no realización de la construcción.-

Será el DEM, a través de la Secretaría de Obras Públicas, el encargado de suministrar los niveles correspondientes a las pendientes, a efectos de su correcta construcción.- El visado previo y la aprobación de los planos de obra de las construcciones realizadas en las parcelas que componen el loteo, estará sujeta al cumplimiento por parte del loteador, de la totalidad de los requerimientos descriptos anteriormente.-

El loteador deberá informar a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, que ha cumplido con los requerimientos establecidos. Una vez obtenida la Aprobación final se confecciona el Acta de Recepción de la urbanización y las Actas de Recepción de aquellos servicios que no están a cargo del Municipio (Energía eléctrica, Agua Potable) y toda obra de infraestructura y redes viales, que quedan a cargo del Municipio, recién a partir de contar con ellos se podrán Aprobar Planos de Obras Privadas correspondientes a la Subdivisión, Urbanización o Loteo de que se trate.-

✓ 4.2.3.1. Régimen de Ejecución Diferida de las Redes de Infraestructura.-

FACULTAR al Departamento Ejecutivo Municipal a aprobar Mensuras afectadas al Régimen de Ejecución Diferida de las Redes de Infraestructura, siendo la Autoridad de Aplicación, la Secretaria de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana.-

DISPONER que el propietario o urbanizador deberá completar los siguientes pasos: presentar los proyectos respectivos firmados por un profesional habilitado y constituyendo una garantía mediante depósito de dinero en efectivo, títulos oficiales, aval bancario o seguro de caución, por un importe equivalente al faltante de ejecución de obras a realizar, según el caso, el que será analizado, visado y aprobado por la Dirección de Catastro. Estas opciones de garantía serán favor del Municipio y en el caso que se optara por el depósito de dinero en efectivo, será por un plazo mínimo de un año, pudiendo el Municipio disponer de dichos montos y respetando el reintegro en el plazo estipulado.-

Se deja constancia que el Municipio queda autorizado también a acogerse a los beneficios que otorga esta Ordenanza, siempre con aprobación del H.C.D.-

CONVENIO: En caso de la aprobación de la ejecución diferida de las obras de infraestructura se complementa el trámite con la firma de un Convenio en el que se consignarán las obras que deberá realizar el propietario, garantía ofrecida, plazo de ejecución de las mencionadas obras, multas por incumplimiento, forma de rescisión de convenio, ejecución de la garantía. Si el urbanizador constituye garantía mediante depósito de dinero en efectivo, el presente convenio deberá ser homologado por el HCD.-

DOCUMENTACION: El urbanizador que se acoja a este régimen, deberá presentar la siguiente documentación:

- a) El visado previo del Plano de Mensura, cumpliendo con lo estipulado en la normativa vigente.
- b) Solicitud indicando las obras de infraestructura que faltan realizar.
- c) Plazo de ejecución y Plan de trabajos.
- d) Forma como garantizará su ejecución y firma de un convenio con la Municipalidad.-

PLAZOS Y CONDICIONES DEL CONVENIO: El plazo de ejecución de las obras no podrá ser superior a un año a partir de la fecha de la firma del Convenio respectivo, considerando dos alternativas:

1- OBRAS EN EJECUCION:

- a) Obligación de amojonamiento de todas las parcelas resultantes.
- b) Autorización de iniciar las obras de infraestructura, a cargo del propietario, plazo de ejecución, normas de aplicación de plazos y multas por incumplimiento.-

- c) Garantía cedida a la Municipalidad que cubre el valor total de todos los trabajos. Esta garantía nunca será menor del 30% de la fracción subdividida y su ubicación será a elección de la Municipalidad.
- d) Inscripción en el Registro de la Propiedad de la Provincia de San Luis de una hipoteca a favor de la Municipalidad de ese 30% de la fracción subdividida con gastos por cuenta del propietario.
- e) Poder irrevocable a favor del DEM, facultándolos a disponer de las parcelas ofrecidas en garantía o del dinero, en caso de incumplimiento de plazos u obras y exigir la escrituración de ellas.
- f) Obligaciones de escrituración a favor de la Municipalidad de aquellas parcelas que hubieran sido reservadas para el equipamiento comunitario de utilización pública con gastos de escrituración por cuenta del propietario.

2- OBRAS NUEVAS: Cuando no hubiera dado inicio de obras de infraestructura, previamente a la aprobación definitiva del proyecto de División, deberá realizar una garantía mediante **seguro de caución**, presentando:

- a) Los proyectos respectivos firmados por un profesional con título habilitante.
- b) Cómputo y presupuesto de las obras.
- c) Constituir una garantía por el importe total de las obras a realizar, estimado por el Órgano Técnico de Aplicación. Cuando el plazo de ejecución de los trabajos respectivos excediere un año, la garantía antes referida deberá incrementarse en un porcentaje del 40% por cada año, a los fines de preverse mayores costos.-

INSPECCIONES Y CERTIFICACIONES: Durante la ejecución de las obras, la Dirección de Catastro, ordenará se practiquen las inspecciones que estime necesarias a fin de garantizar un efectivo seguimiento y control de las mismas.-

De toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que pudieren corresponder.-

Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter en legal forma; las mismas contendrán los siguientes datos: lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encuadra; las defensas y descargos que opusiere el particular interviniente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrado, quien dejará constancia en el original de su recepción.-

PENALIDADES: En caso de que las obras de infraestructura no se realizaren conforme a los proyectos y plan de ejecución aprobados por la Municipalidad, tanto en lo referente a plazos como a calidad, ésta, sin perjuicio de aplicar a los responsables las sanciones pertinentes, podrá realizar las obras y/o instalaciones de que se trata, utilizando a tal fin, total o parcialmente, según corresponda, la garantía constituida por el interesado conforme a lo previsto. Si ésta no cubriera el total del costo final de las obras, la parte faltante correrá por cuenta del urbanizador.-

La Municipalidad mantendrá un permanente control y verificará si las obras se ejecutan dentro del término previsto, a fin de tomar las medidas necesarias en caso de que su realización no se ajuste al Plan propuesto. En los planos aprobados deberá consignarse claramente que los mismos no tendrán valor material para la venta sin los respectivos Certificados Finales de Obra correspondientes a las obras de infraestructura.-

LIBERACION DE GARANTIAS: Estas garantías se liberarán progresivamente a medida que las obras e instalaciones previstas se vayan ejecutando satisfactoriamente, en una proporción equivalente al 50% del valor de lo realizado. Sólo cuando todas las obras e instalaciones se hubieran ejecutado en la forma prevista, se liberará totalmente la garantía.

Una vez concluidas las obras a entera conformidad de la Dirección de Catastro, se procederá a la Recepción Definitiva de la Urbanización, labrándose el Acta correspondiente y emitiéndose el Certificado Final de Obra de la Urbanización.

El Acta de Recepción Definitiva de la Urbanización liberará al propietario de la obligación de efectuar trabajos de mantenimiento en calles y servicios públicos instalados en ellas.

El Certificado Final de Obra de la Urbanización dará lugar al visado del plano original de Mensura y Loteo y a la aceptación de la donación de las áreas destinadas a espacios verdes y calles, la que será formalizada a través de la correspondiente ordenanza.-

La Municipalidad brindará el asesoramiento necesario a los interesados a través de las Áreas pertinentes y procurará a través de todos los medios posibles la difusión de esta Ordenanza.-

4.2.4. CESIÓN DE ESPACIO VERDE:

En todo fraccionamiento superior a una Ha. se deberá proyectar y donar al Dominio Público Municipal el 15%, quince por ciento de la superficie destinada a parcelas, para uso comunitario, con destino a áreas verdes y/o equipamiento urbano. Podrá computarse hasta un 30% del porcentaje antes exigido, en superficies destinadas a,

separadores o canteros centrales en calles públicas, y hasta un 10% más si se incluyen obras de equipamiento comunitario. A los efectos del presente se tendrá en cuenta la totalidad de la superficie del inmueble fraccionado. La localización de los espacios mencionados en el literal anterior, dentro de la superficie total del loteo o urbanización, será determinada por la Secretaría de Planeamiento.

✓ 4.2.4.1 CESIÓN DE ESPACIOS VERDES- BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS E INMUEBLES - PLUSVALOR-CESION DE TIERRAS AL BANCO DE TIERRAS E INMUEBLES POR RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS POR INTERMEDIO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN INMOBILIARIA.

Cuando se produzcan incrementos en los precios de la tierra, urbana o rural, que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas, tales como decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial por parte de la Municipalidad Villa de Merlo o inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general por parte de la misma, habrá plusvalor inmobiliario, el que estará alcanzado por la Contribución por valorización inmobiliaria.-

- 4.2.4.1.1. *HECHOS GENERADORES DE PLUSVALOR.* Constituyen hechos generadores del plusvalor de un inmueble y, por ende, de la Contribución por Valorización inmobiliaria, los siguientes actos planteados a nivel enunciativo:

1. Cambio en la clasificación de las áreas territoriales (áreas rurales, suburbanas, urbanas).-

2. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.-

3. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea modificando el factor de ocupación del suelo y / o su edificabilidad.-

4. La ejecución de obras públicas, la construcción y funcionamiento de equipamientos comunitarios y/o la prestación de servicios públicos en su entorno, cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de Contribución por Mejoras.-

5. Actos administrativos que permitan la incorporación de terrenos a urbanizar dentro de áreas que no cumplían ese fin.-

6. Cualquier otro hecho que pueda constituir plusvalor inmobiliario.-

- 4.2.4.1.2. La Contribución por Valorización inmobiliaria y la Contribución por mejoras, cuyo Tributo y Base Imponible están establecidos en el artículo N°242 de la Ordenanza Código Tributario Municipal N°1117-HCD-2008. Las tierras resultantes de la aplicación de la Contribución por Valorización deberán ingresar al “Banco de Tierras” conforme Ordenanza N° VIII-1020-HCD-2021.-

- 4.2.4.1.3. La Contribución por Valorización será exigible cuando se presente para el responsable, una de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización, subdivisión o construcción del inmueble pasible de Contribución por Valorización.-
 2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial.-
- 4.2.4.1.4. Siempre que se efectúen retribuciones en tierra que deban ser incorporadas al Banco de Tierras, la Secretaría de Gestión Territorial a través de sus Áreas pertinentes emitirá Informe Técnico fundado el que girará conjuntamente con todas las actuaciones al H.C.D. para su evaluación y homologación, si correspondiere.-

4.2.5. TRAZADO Y APERTURA DE CALLES:

Todo trazado vial a ejecutarse deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes y asegurando la continuidad de la trama vial.

A partir de la vigencia del presente Código, no se admitirá la aprobación de parcelas con acceso por pasillos; y así como las creadas como resultado de lotes construidos cuando las mismas sean de dimensiones menores a las establecidas para cada zona.

4.2.6. PENDIENTES Y NIVELES:

Las vías a construirse tendrán pendiente mínima de 0,5%, salvo condiciones topográficas especiales y los requerimientos de la Secretaría de Planeamiento para el área.

El relieve topográfico del conjunto de las manzanas deberá tener pendientes suficientes, tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Será obligatoria la presentación de planos de nivelación de calles y cordones-cunetas con indicación de los escurrimientos de aguas superficiales. Deberá especificarse en los mismos el escurrimiento de aguas colindantes, compatibilizando el aporte del caudal de la nueva urbanización o loteo, y de éstos si los hubiere a barrios vecinos.

Toda calle o vía de comunicación a proyectar o pavimentar, ya sea a cargo de organismos Oficiales o Particulares, deberá respetar los niveles altimétricos del "Estudio Integral de Pavimentos y Desagües Pluviales de Villa de Merlo".

4.2.7. SOLICITUD:

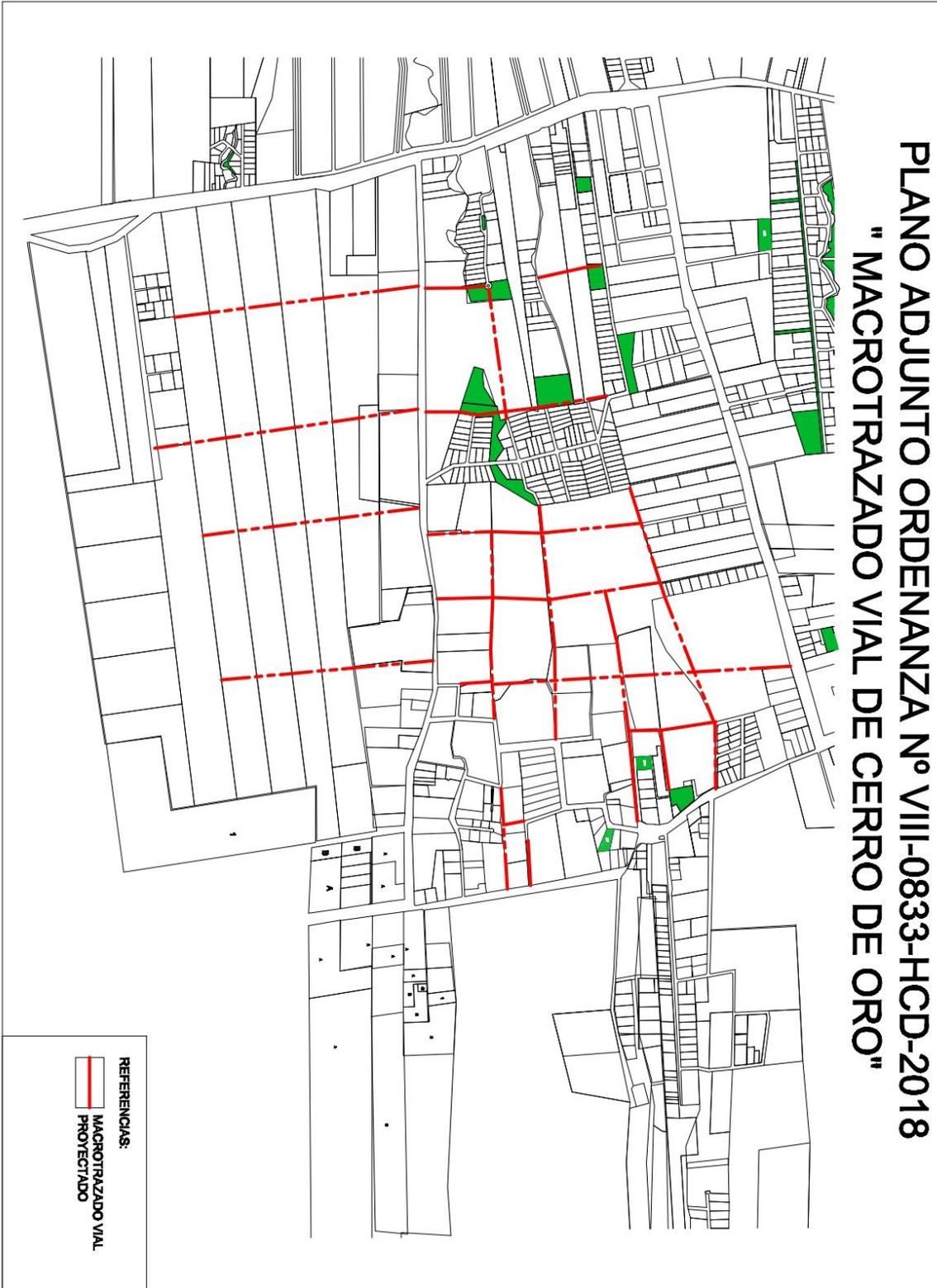
Deberá solicitarse línea y nivel al Departamento de Catastro y Dpto. de Obras de la Secretaría de Planeamiento.

4.2.8. NOMENCLATURA:

Con la presentación de Permiso de Aptitud Urbanístico aprobado, el urbanizador o loteador deberá presentar planos de la urbanización o loteo, para ser girados al Concejo Deliberante, el que aprobará la consignación de los nombres del barrio, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc.

Se podrán proponer nombres y de acuerdo a la normativa vigente, haciéndolo en lo posible de común acuerdo con los futuros vecinos. Finalizada la construcción de la urbanización, el loteador y/o urbanizador deberá colocar toda señalización de las calles y/o espacios comunes, y dentro de las indicaciones de materiales y diseño de las señales que rijan para cada zona.-

PLANO ADJUNTO ORDENANZA N° VIII-0833-HCD-2018 " MACROTRAZADO VIAL DE CERRO DE ORO"



4.2.9. ANCHO DE CALLES:

El ancho de las calles estará en función de su uso y en todos los casos deberán permitir fácil circulación de vehículos y peatones. A los efectos de la determinación de sus dimensiones deberá tenerse en cuenta el sentido de circulación de los automotores, los giros y espacios de maniobras y el servicio que los vehículos prestan a los lotes, debiendo comunicarse con éstos fácilmente y respetar en lo posible la topografía del terreno.-

1.- RUTAS:

Tendrán los anchos y características establecidas por las oficinas técnicas nacionales ó provinciales competentes, las cuales dictarán las reservas que sean necesarias. Son las Vías Regionales reglamentadas por la Dirección Nacional de Vialidad y por la Dirección Provincial de Vialidad. Con Retiro Obligatorio de: 12,00m (doce metros) para calle colectoras.-

2. - AVENIDAS:

Serán de comunicación de barrios o zonas entre sí o con otras, y tendrán un ancho de 25 (veinticinco) metros, de los cuales 15 (quince) metros serán para calzada.-

3.- CALLES PRIMARIAS:

Serán colectoras de las secundarias debiendo permitir la fácil conexión de los núcleos y tendrán un ancho mínimo de 17 (diecisiete) metros de los cuales 12 (doce) metros serán para calzada.-

4.- CALLES SECUNDARIAS:

Serán de servicio directo y exclusivo de cada predio y tendrán como mínimo un ancho de 12 (doce) metros, de los cuales 7 (siete) metros serán para calzada.-

Las calles secundarias no podrán exceder de una longitud máxima de 500 metros, debiendo desembocar en una Calle Primaria o Avenida.-

5.- BICISENDAS:

Estas sendas destinadas a prácticas aeróbicas o deportivas y bicicletas tendrán un ancho de 1,50 (un metro y medio) y sin solución de continuidad. El material de solado será una mezcla asfáltica no contaminante aplicada en frío u Hormigón. Deberá dejarse constantemente libre la circulación, sin interponer ningún elemento que intercepte o produzca discontinuidad en las mismas.-

6.- OCHAVAS:

Las manzanas formarán ochavas en las esquinas, que se trazarán por medio de un triángulo isósceles, con vértice en el punto esquinero y cuyo lado externo adjunto a la calle será de 4 m (cuatro metros). Se aceptarán ochavas menores que las dimensiones reglamentarias cuando se efectúen modificaciones total o parcial de los mismos.-

7.- INCORPORASE los Macrotrazados Viales contenidos en el **MAPA ANEXADO** a la presente.-



4.2.10. PROCEDIMIENTO DE APROBACION DE PLANOS PARA URBANIZACIONES, LOTEOS Y PH:

ESTABLECER que en la Ciudad Villa de Merlo todas las presentaciones que surjan en lo relativo a las Propiedades Horizontales, Prehorizontalidad y Conjuntos Inmobiliarios y similares, se realizarán a través de la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana de la Municipalidad Villa de Merlo.-

La Secretaría deberá aplicar en cada caso, lo normado para las P.H. los arts. 2037 a 2069; para la Prehorizontalidad los arts. 2070 a 2072; y para los Conjuntos Inmobiliarios los arts. 2073 a 2086, sig., correl. Y ccttes. del Código Civil de La Nación.- Será de estricta aplicación también, y en todo lo que no se contraponga con la Ley de Fondo Nacional, nuestro Código Urbanístico (Ordenanza N° 744-HCD-2000) y sus modificatorias inter se sancione el Texto Ordenado de la misma.-

En cuanto a las P.H., la Secretaría deberá arbitrar los mecanismos necesarios a fin de que esta figura jurídica no se utilice para lograr las divisiones encubiertas de tierra y para ello, deberá exigir espacios y superficies de uso común (en especial patios y superficies descubiertas), entre otras.-

Solamente y en los casos que la Secretaría considere que se trata de casos excepcionales y mediante resolución fundada técnicamente que así lo justifique, dichos Expedientes serán girados al H.C.D. para su tratamiento.-

La Secretaría de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana de la Municipalidad, deberá remitir copia digital de las aprobaciones realizadas (Resoluciones), a este H.C.D. en el plazo de treinta (30) días contados a partir de su dictado.-

Visado Previo: Estará a cargo del D.E.M., según corresponda por su superficie.-

Presentación de Planos – Anteproyecto de Loteos, etc: Deberán acompañarse con los mismos, factibilidad de servicios, el proyecto de las obras de infraestructura con el cronograma de las tareas a ejecutar en los tiempos que se determinen en la reglamentación de esta Ordenanza, para dar cumplimiento al punto 4.2.3., de la Ordenanza N° 744-HCD-2000.-

Cumplimentado que fuere con ello, se aprobará el Anteproyecto solamente a los fines de la efectivización y concreción de las obras en cuestión.-

- a) Aprobación final: Se otorgará previo a la constatación de la concreción de las obras que surgen del anteproyecto presentado.-
- b) Una vez obtenida la aprobación final que establece el inciso anterior, a partir de ella, recién se podrán aprobar planos de obra privadas correspondientes a ese loteo.-

5. INDICADORES URBANÍSTICOS

Se detallarán por Zonas los Siguientes:

A: Régimen de Usos:

Usos dominantes.
Usos complementarios.
Usos condicionados.
Actividades ordenadas por grado de molestias.

51

B: Dimensiones Mínimas de Parcelas:

Superficie mínima de parcela
Medida de frente mínima.

C: Retiros:

Retiro de frente.
Retiro lateral.
Retiro bilateral.
Retiro de fondo

D: Índices:

F.O.S. A los efectos del cálculo se considerarán:

Para el caso a) Las superficies edificadas cubiertas y semicubiertas;

Superficie Cubierta: Se considerará el total de la superficie proyectada en planta y definida por los paramentos exteriores, incluyendo todos los locales cerrados en por lo menos un 60 % de su perímetro. No se contabilizarán aleros exteriores, inferiores a 60 cm.-

Superficie Semicubierta: Se considerará como tal la superficie de todos los locales techados como galerías, quinchos abiertos, aleros superiores a 60 cm. etc, que puedan estar cerrados en menos del 60 % de su perímetro, o sea que estén abiertos al espacio exterior.-

Para el caso de piletas, caminos playones, canchas de deportes, y toda otra superficie que provoque impermeabilización del suelo; **Para el caso c)** Superficie mínima de espacio verde.

F.O.T. Se incluyen bohardillas; se excluyen tanques y chimeneas.
Para su consideración se sumarán todas las superficies cubiertas y semicubiertas de todos los niveles.-

O.E. Se considerará la superficie de construcción por plaza y por uso.

E.V. Para el cómputo del espacio verde, no se computarán los caminos, superficies de piletas, solarium, estacionamientos descubiertos y toda otra superficie que provoque impermeabilización del suelo.

Deberá ser tratada como área verde, del cual solo el 60% puede ser jardín o parque. El 40% restante debe ser conservado en su estado natural, de acuerdo a lo que determine Forestación. En las zonas turísticas el E.V. tiene requerimientos especiales.- Es el resto de terreno vacante y está destinado a jardinería, parquización o espacio natural.-

FACTOR DE IMPERMEABILIZACION DEL SUELO F.I. Tendrá un valor igual: Superficie Total del Terreno – F.O.S. – E.V.-

E: Altura máxima de edificación: Es la altura por sobre la cual no se podrá elevar ningún tipo de edificación.

- Forma de Medir Alturas: La altura se medirá sobre una o más líneas verticales, uniéndose el nivel de piso terminado de la planta baja con la parte superior del edificio en cada línea.-

REGLAS GENERALES:

1.- Para las Zonas **C1, C2, C3 Y C4**, superando los ocho metros cincuenta de altura (8,50 mts.) la proyección horizontal del volumen edificado no podrá superar el 20 % de la proyección total del edificio.-

2.- Para las Zonas **R1, R2, R3, R4, T1, T2, T3 Y E**, superando los ocho metros cincuenta de altura (8,50 mts.) la proyección horizontal del volumen edificado no podrá superar el 10% de la proyección total del edificio.-

3.- Para las Zonas **R1, R2, R3, R4, T1, T2, T3 Y E**, no se podrán ubicar locales de Primera Categoría por sobre una altura superior a los seis metros cincuenta (6,50 mts.).-

4.- Para las Zonas **R1, R2, R3, R4, T1, T2, T3 Y E**, las superficies cubiertas planas no podrán superar los seis metros cincuenta de altura (6,50 mts.).-

- **A.M.F.: ALTURA MÁXIMA EN LAS FACHADAS FRONTALES** Se aplicará solamente en Zona Central (en la línea municipal o en la línea de retiro establecida como mínimo cara cada zona).-

F: Techos: a) Forma: pendiente mínima y pendiente permitida.
b) Material de la cubierta.

G: Cercos y Medianeras:

- 1) Sobre L.M. (Línea Municipal):	a) Altura
	b) Materiales
- 2) Sobre E.M. (Ejes Medianeros):	a) Altura
	b) Materiales

H: Arbolado:
Se detallan:

- a) ubicación
- b) especies (en Código de Edificación.)
- c) cazuelas

I: Veredas: Es obligación del frentista la construcción y mantenimiento en las veredas de una carpeta verde, en las que se implantarán las especies seleccionadas por el organismo municipal para cada zona. Se detallan:

- a) ancho
- b) material
- c) cubiertas
- d) carpeta verde

J: Carteles:

- a) ubicación
- b) dimensiones
- c) tipología, materiales

K: CANTIDAD DE VIVIENDAS:

1.- Para las Zonas **Comerciales, Residenciales y T1 a T2.**

2.- El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se regirá por las ordenanzas correspondientes.-

3.- Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas. Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

5.1 ZONAS

ZONA CENTRAL

A: Uso

DOMINANTE:	Administración y Seguridad. Cultura y Culto. Comercio Minorista: CM1 y CM2 y CM4.
COMPLEMENTARIO:	Servicios S1; S2 y S4. Talleres y manufacturas: TM4 Educación. Sanidad. Residencia Hotelería
CONDICIONADO:	Servicios: S3 (sobre frentes de Calle Coronel Mercau y Poeta Agüero entre las calles Huarpes y A° El Tigre)
ACTIVIDAD por grado de Molestia:	VER Código de Edificación

55

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 350 m² (trescientos cincuenta)
Dimensión de frente mínimo: 12,50m (doce c/cincuenta cmtrs.)

C: Retiros

de Frente:	NO
de un lateral:	NO
bilateral:	NO
de fondo :	NO

D: Índices

F.O.S.:	a) 0.8 b) 0.1 c) 0.1
F.O.T.:	1.5
O.E.:	Hotelería: 18 mts. ² por plaza.
E.V.:	Hotelería: 35 mts. ² por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento. Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computarán para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los retiros correspondientes a la Zona de localización. Estacionamiento: Servicios:
25% de la superficie del local.

Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máx.: A.M.E.: 10 m (diez) a partir de los 5 mts. de L.M..-
A.M.F.: 6 m (seis) excluidos tanques y chimeneas.

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts., pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes o partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos:

- a) Forma: Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)
- b) Material: Libre color rojo

G: Cercos y Medianeras:

- a) hasta 2m (dos metros)
- b) de mampostería.

H: Arbolado: En veredas según plano de Forestación, con cazuela y rejillas obligatorias. Especies según descripción H EA1 en C. de E.

I: Veredas:

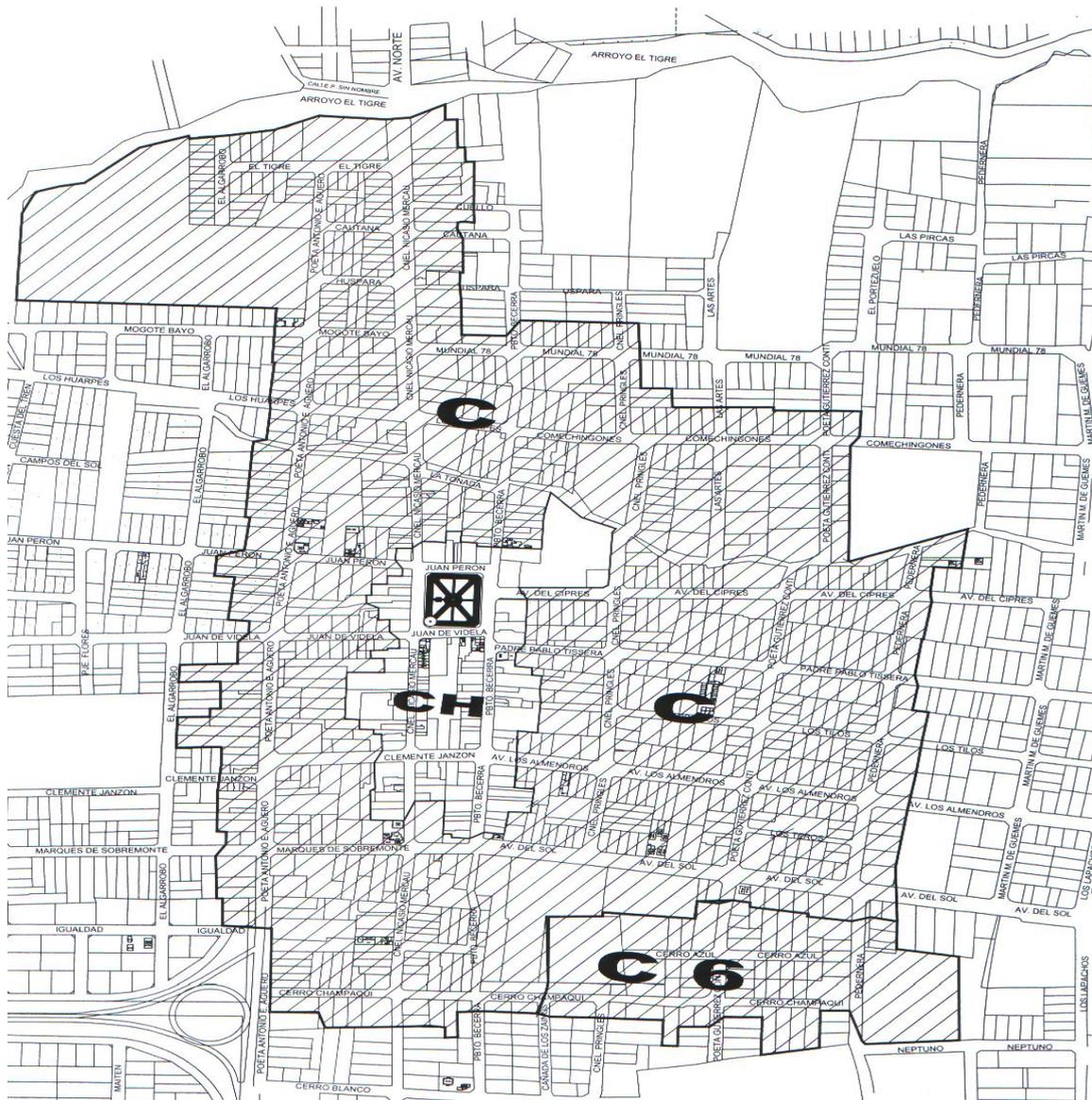
- a) ancho 1,50m, 2,00m, según gráfico de zonas.
- b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
- c) Cubrir con glorietas de estructuras livianas (sujeto a tratamiento por Concejo Deliberante).
- d) Ver punto 10. Exigencia de Mejoras, Mantenimiento y/o Construcción de Veredas

J: Carteles: Según Ord. Vigente

Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ANEXO I

ZONAS: CENTRAL Y C6



ZONA CASCO HISTÓRICO

A: Uso

DOMINANTE: Comercio Minorista: CM5
COMPLEMENTARIO: Servicios S1; S5
Talleres y manufacturas: TM4
Educación.
Sanidad.
Residencia
Hotelería

CONDICIONADO:
ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

59

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados)
Dimensión de frente mínimo: 12,50m (doce c/cincuenta cmtrs)

C: Retiros

de Frente: NO
de un lateral: NO
bilateral: NO
de fondo : NO

D: Índices

F.O.S.: a) 0.8
b) 0.1
c) 0.1
F.O.T.: 1.5
O.E.: Hotelería: 18 mts. cuadrados por plaza.
E.V.: Hotelería: 15 mts. cuadrados por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento.

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización.

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.

Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura max.: A.M.E.: 10 m (diez) a partir de los 5 mts. de L.M..-

A.M.F.: 6 m (seis) excluidos tanques y chimeneas.

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts., pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante él. C.D., valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes o partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

60

F: Techos:

- a) Forma: Horizontal: Libre
Inclinado: Libre (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)
- b) Material: Libre color rojo

G: Cercos y Medianeras:

- a) hasta 2m (dos metros)
- b) de mampostería.

H: Arbolado: En veredas según plano de Forestación, con cazuela, y rejilla obligatorias. Especies según descripción H EA1 en C. de E.

I: Veredas:

- a) Ancho 1,50m, 2,00m, según gráfico de zonas.
- b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
- c) Cubrir con glorietas con estructuras livianas (sujeto a tratamiento por el Concejo Deliberante).
- d) Ver punto 10. Exigencia de Mejoras, Mantenimiento y/o Construcción de Veredas

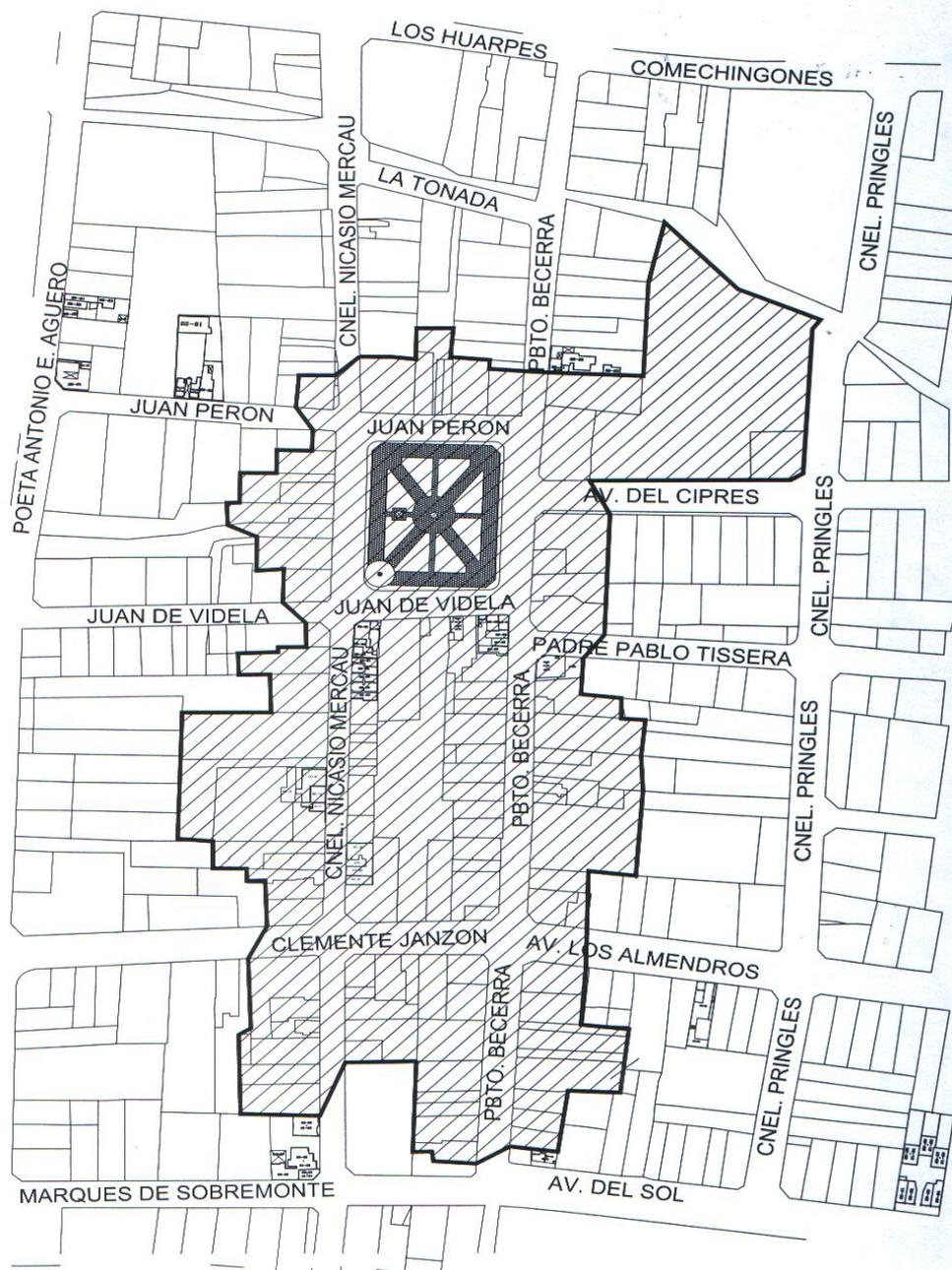
J: Carteles: Según Ord. Vigente

Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ANEXO III

ZONA CASCO HISTORICO

61



ZONA CENTRAL OESTE

A: USO

DOMINANTE: Residencia

COMPLEMENTARIO: Educación, cultura y culto,
Sanidad, Hotelería
Administración y Seguridad
Comercio minorista CM1, CM2 y CM4
Servicios: S1, S2, S3 y S4
Talleres y Manufactura: TM1, TM2 y TM4

CONDICIONADO: esparcimiento c) únicamente en predio de Club San Martín
Esparcimiento e) y b)
Talleres y Manufacturas: TM3

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 500 m² (quinientos metros cuadrados)
Dimensión de frente mínimo: 12,50m (doce c/cincuenta cmtrs)

C: Retiros

- a) de Frente: 3 (tres metros)
- b) de un lateral: 2,5(dos metros con cincuenta centímetros)
- c) bilateral: _____
- d) de fondo : 2,5 (dos metros con cincuenta centímetros)

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%. -
Queda exceptuado de Retiros de Frente para Uso comercial a los lotes frentistas sobre las Calles Pte. Perón y J. Videla debiendo respetar Retiro Lateral y AMF.

D: Índices

F.O.S.: a) 0.6
b) 0.20
c) 0.20

F.O.T.: 0.8

O.E.: Hotelería: 18 mts.² por plaza.

E.V.: Hotelería: 35 mts.² cuadrados por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento.

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización.

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.

Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máx.: A.M.E.: 10 m (diez) a partir de los 5 mts. de L.M..-

A.M.F.: 5 m (cinco) excluidos tanques y chimeneas.

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts, pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes o partidos arquitectónicos aterrazados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos:

a) Forma: Horizontal: máximo 30%

Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)

b) Material: Libre color rojo

G: Cercos y Medianeras

1) (L. M)

a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs) reja; con o sin cerco verde, hasta 1,6 m (uno con sesenta metros).

b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.

2) (E. M.)

a) Muretes hasta 0,60 metros reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-

b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

H: Arbolado

a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción HE3 en C. de E.

I: Veredas

- a) Ancho 2.00m, 2.50m, según gráfico de zonas. 1 (uno) metro de carpeta, verde.
- b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
- c) No se puede cubrir.
- d) Ver punto 10. Exigencia de Mejoras, Mantenimiento y/o Construcción de Veredas

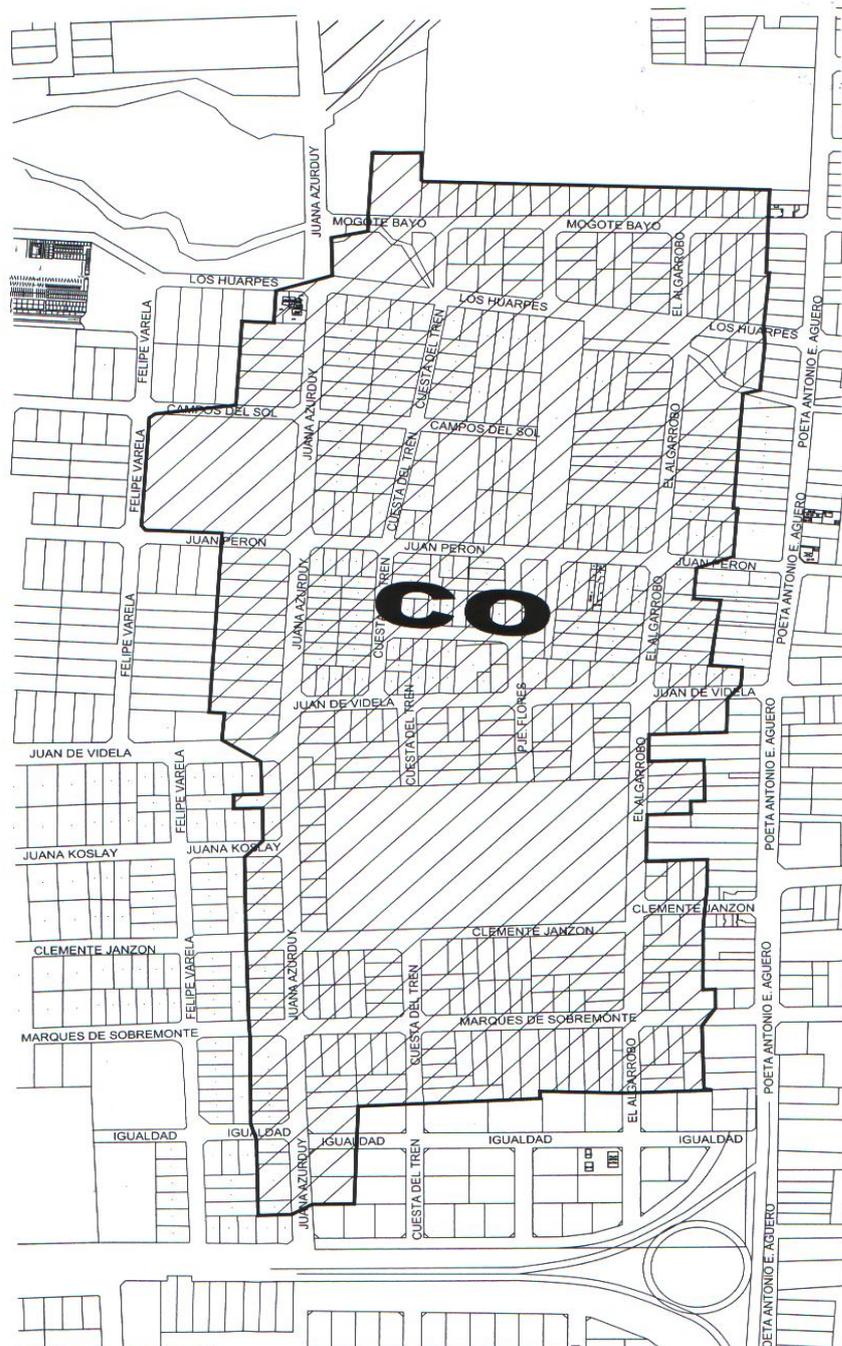
65

J: Carteles Según Ord. Vigente
Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ANEXO II

ZONA CENTRAL OESTE

67



ZONA COMERCIAL C1

A: USO

- DOMINANTE: Hotelería. Servicios S1 y S2.
Talleres y Manufacturas: TM4
- COMPLEMENTARIO: Residencia cultura, y esparcimiento b y d (formando parte de un establecimiento hotelero) comercio minorista: CM1
- CONDICIONADO: _____
- ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

69

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos metros cuadrados)

Dimensión de frente mínimo: 12,50m (doce con cincuenta cm).

▪ REGLAS GENERALES

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso "e" y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-

Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros Frente: 4 (cuatro) metros
Lateral: 3 (tres) metros
Fondo: 3 (tres) metros

Retiro de frente en terrenos esquina, o cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el o los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: Índices

- F.O.S.: a) 0,7
- b) 0,15
- c) 0,15
- F.O.T.: 1,0
- O. E.: Hoteles: 18 mts.² por plaza.
- E.V.: Hoteles: 35 mts.² por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento.

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización.

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.
Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máxima de edificación: A.M.E. 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts., pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D.; valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes o partidos arquitectónicos aterrazados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos

- a) forma: Horizontal: máximo 30 %
Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)
- b) material de cubierta: Libre color Rojo

Los techos de edificaciones especiales, como Estaciones de Servicio, Salas de Convenciones, Auditorios, Escuelas, Industrias, Locales Bailables, Iglesias, Centro Cívico, Monumentos y Edificios de carácter simbólico quedan exceptuados de cumplir con el requisito de techos de teja roja, y 30° de pendiente, requiriéndose que no se haga con aspecto de terminación precaria, ni superficies reflejantes, como chapas galvanizadas o zincadas, o membranas aluminizadas exigiéndose que cualquiera sea el material adoptado, su terminación sea color rojo. Los edificios destinados a otros usos que requieran adherirse a esta posibilidad, deberán acreditar ante el H.C.D., una necesidad manifiesta debido a la escala de los mismos.-

Se admitirán para todos los casos, cubiertas vegetales, especificando el tratamiento técnico de impermeabilización correspondiente. La ejecución será verificada especialmente por Inspección Municipal antes del otorgamiento del Final de Obra.- En todas las Zonas Comerciales (C1 a C5) será permitido el uso de cubiertas de chapa prepintada color rojo con la pendiente que permita el material.-

71

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs) reja; con o sin cerco verde, hasta 1 (uno) metro.
b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2.- (E.M.) a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería: de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos

H: Arbolado

- a) Y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA2 en C. de E.

I: Veredas

- a) ancho 2.00m, 2.50m, según gráfico de zonas. 1 (uno) metro de carpeta verde.
- b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
- c) Se permite cubrir con marquesinas o losas horizontales, prolongación de vereda en accesos principal, altura mín. 2.60 mts (dos metros con sesenta cm), y en un ancho de hasta tres metros desde L.M.E. hasta construcción.
- d) Ver punto 10. Exigencia de Mejoras, Mantenimiento y/o Construcción de Veredas

- J: Carteles** Según Ord. Vigente-
Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ZONA COMERCIAL C2:

A: USO

DOMINANTE:	Comercio minorista: CM1; CM2 y CM3 Servicios: S1 y S2.
COMPLEMENTARIO:	talleres y manufacturas: TM1 y TM2 y TM4 Cultura y esparcimiento b. Residencia Administración y seguridad.
CONDICIONADO:	educación sanidad hotelería Servicios S3 Talleres y Manufacturas: TM3
ACTIVIDAD por grado de molestia:	ver C. de E.

75

B: Dimensiones Superficie mín. de parcela: 800 m² (ochocientos mts. cuadrados)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-
Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero

inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros de Frente: 4 (cuatro) metros
Bilateral: 2 (dos) metros
De fondo: 3 (tres) metros.

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

76

D: índices

F.O.S.: a) 0,5
 b) 0,25
 c) 0,25
F.O.T.: 0,8
O. E.: Hoteles: 18 mts.² por plaza.
E.V.: Hoteles: 35 mts.² por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento.

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización.-

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.
 Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máxima de edificación: A.M.E.: 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts., pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. y la C.T.A. valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

- F: Techos**
- a) forma: Horizontal: máximo 30 %
Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)
 - b) material de cubierta: Libre color Rojo

77

Los techos de edificaciones especiales, como Estaciones de Servicio, Salas de Convenciones, Auditorios, Escuelas, Industrias, Locales Bailables, Iglesias, Centro Cívico, Monumentos y Edificios de carácter simbólico quedan exceptuados de cumplir con el requisito de techos de teja roja, y 30° de pendiente, requiriéndose que no se haga con aspecto de terminación precaria, ni superficies reflejantes, como chapas galvanizadas o zincadas, o membranas aluminizadas exigiéndose que cualquiera sea el material adoptado, su terminación sea color rojo. Los edificios destinados a otros usos que requieran adherirse a esta posibilidad, deberán acreditar ante el H.C.D. y la C.T.A. una necesidad manifiesta debido a la escala de los mismos.-

Se admitirán para todos los casos, cubiertas vegetales, especificando el tratamiento técnico de impermeabilización correspondiente. La ejecución será verificada especialmente por Inspección Municipal antes del otorgamiento del Final de Obra.- En todas las Zonas Comerciales (C1 a C5) será permitido el uso de cubiertas de chapa prepintada color rojo con la pendiente que permita el material.-

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
Reja con o sin cerco verde: hasta 1,60 (uno con sesenta) metros.
b) mampostería: de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos.
- 2 - (E.M.) a) Muretes hasta 0,60 metros.
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.

- H: Arbolado** a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA2 en C. de E.

I: Veredas

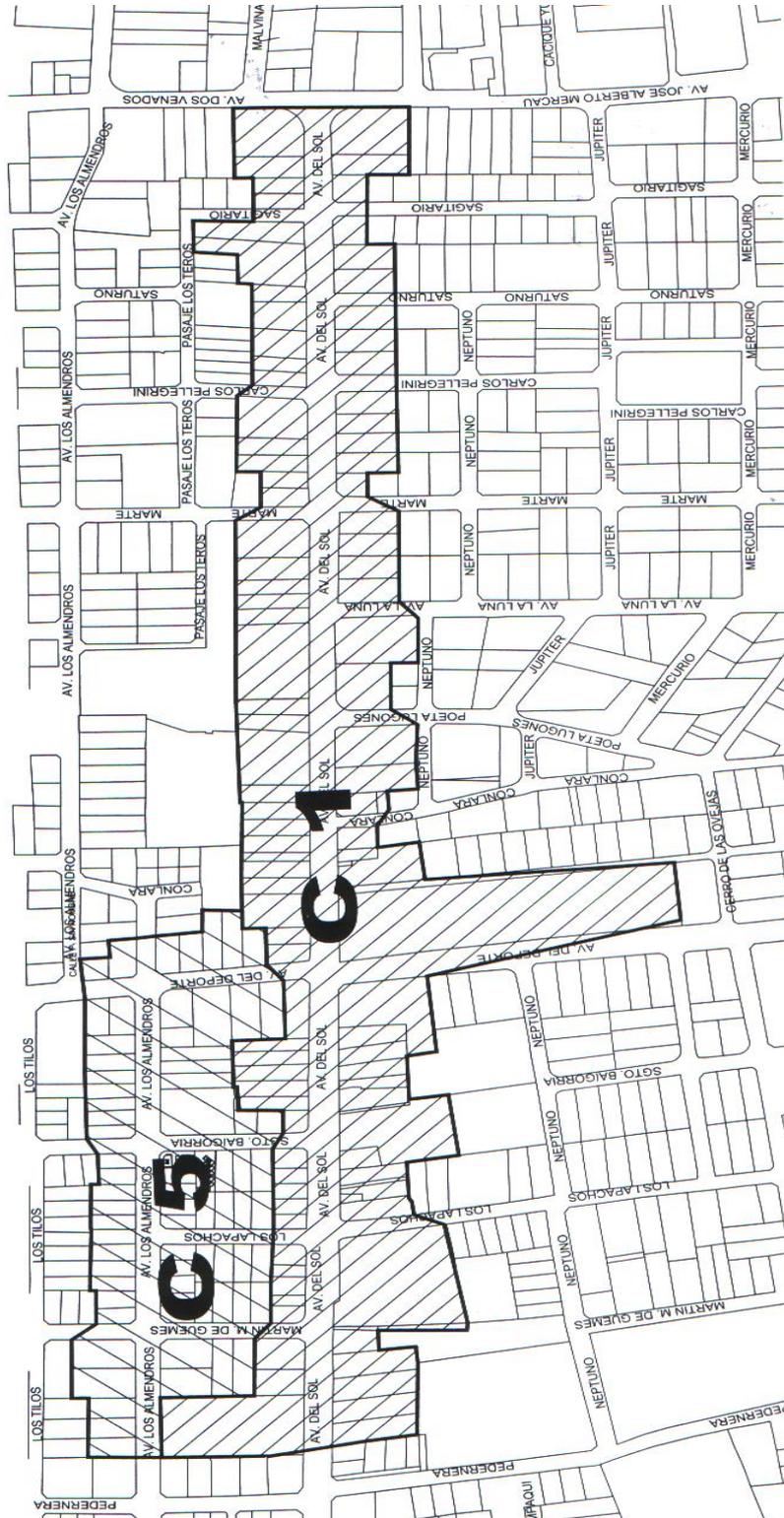
- a) Ancho 4,00m, 4,50m, según gráfico de zonas. 2 (dos) metros de carpeta, verde.
- b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
- c) Cubrir con marquesinas o losas horizontales, altura mín. 2,60 m y en un ancho de hasta 3 metros (tres) m, desde construcción hasta L.M.E.

d) Ver punto 10. Exigencia de Mejoras, Mantenimiento y/o Construcción de Veredas

J: Carteles Según Ord. Vigente. Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ANEXO IV

ZONAS C5 Y C1



ZONA COMERCIAL C3:

A: USO

DOMINANTE:	Comercio Minorista CM1, CM2 y CM3. Servicios S1, S2 y S3
COMPLEMENTARIO:	Residencial Talleres y Manufactura TM1, TM2, TM3 y TM4. Cultura y Esparcimiento b) y e)
CONDICIONADO:	
ACTIVIDAD por grado de molestia:	ver C. de E.

81

B: Dimensiones Superficie de parcela: 800 m² (ochocientos metros cuadrados)
Dimensión de frente mínimo: 15 m.(quince metros)

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se regirá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.- Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros de Frente: 4m (cuatro metros)
bilateral: 2 m (dos metros)
de fondo: 2 m (dos metros).

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: índices F.O.S.: a) 0,5
 b) 0,25
 c) 0,25
 F.O.T.: 0,8

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.

Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máxima de edificación: AME 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D.; valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos

- a) forma: Horizontal: máximo 30 %
 Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)
- b) material de cubierta: Libre color Rojo

Los techos de edificaciones especiales, como Estaciones de Servicio, Salas de Convenciones, Auditorios, Escuelas, Industrias, Locales Bailables, Iglesias, Centro Cívico, Monumentos y Edificios de carácter simbólico quedan exceptuados de cumplir con el requisito de techos de teja roja, y 30º de pendiente, requiriéndose que no se

haga con aspecto de terminación precaria, ni superficies reflejantes, como chapas galvanizadas o zincadas, o membranas aluminizadas exigiéndose que cualquiera sea el material adoptado, su terminación sea color rojo. Los edificios destinados a otros usos que requieran adherirse a esta posibilidad, deberán acreditar ante el H.C.D. ; una necesidad manifiesta debido a la escala de los mismos.-

Se admitirán para todos los casos, cubiertas vegetales, especificando el tratamiento técnico de impermeabilización correspondiente. La ejecución será verificada especialmente por Inspección Municipal antes del otorgamiento del Final de Obra.-

En todas las Zonas Comerciales (C1 a C5) será permitido el uso de cubiertas de chapa prepintada color rojo con la pendiente que permita el material.- °

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
reja con o sin cerco verde: hasta 1,60 (uno con sesenta) metros.
b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2.- (E.M.) a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

H: Arbolado a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA2 en C. de E.

I: Veredas

- a) Ancho 4,50m, 2,50 (dos c/cincuenta) metros de carpeta verde, calle marginal de siete metros.
- b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
- c) Cubrir con marquesinas o losas horizontales, altura mínima 2,60 mts. (dos metros sesenta centímetros) y un ancho hasta 3mts. (tres), desde construcción hasta L.M.E.

J: Carteles: Según Ord. Vigente
Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ZONA COMERCIAL C4:

A: Uso

DOMINANTE: Cultura y culto, Sanidad, Residencial.
Comercio Minorista: CM1, CM2, CM3 y CM4
Talleres y Manufactura: TM4

COMPLEMENTARIO: Residencia. Servicio: S1, S2 y S4
Talleres y Manufactura: TM1 y TM4
Esparcimiento b) y d)

CONDICIONADO: _____
ACTIVIDAD por grado de molestia ver C. de E.

B: Dimensiones Superficie mín. de parcela: 800 m² (ochocientos mtrs. cuadrados)
Dimensión de frente mínimo: 20m (veinte metros)

▪ REGLAS GENERALES

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-

Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros de Frente: 4m (cuatro metros)
Bilateral: 2 m (dos metros)

De fondo: 6 (seis) metros.

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: índices

F.O.S.: a) 0,5

b) 0,25

c) 0,25

F.O.T.: 0,8

O. E.: Hoteles: 18 mts. cuadrados por plaza

E.V.: Hoteles: 35 mts. cuadrados por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.

Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura max. de edificación: AME 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. , valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos a) forma: Horizontal: máximo 30 %

Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)

b) material de cubierta: Libre color Rojo

Los techos de edificaciones especiales, como Estaciones de Servicio, Salas de Convenciones, Auditorios, Escuelas, Industrias, Locales Bailables, Iglesias, Centro Cívico, Monumentos y Edificios de carácter simbólico quedan exceptuados de cumplir con el requisito de techos de teja roja, y 30° de pendiente, requiriéndose que no se haga con aspecto de terminación precaria, ni superficies reflejantes, como chapas galvanizadas o zincadas, o membranas aluminizadas exigiéndose que cualquiera sea el material adoptado, su terminación sea color rojo. Los edificios destinados a otros usos que requieran adherirse a esta posibilidad, deberán acreditar ante el H.C.D. , una necesidad manifiesta debido a la escala de los mismos.-

Se admitirán para todos los casos, cubiertas vegetales, especificando el tratamiento técnico de impermeabilización correspondiente. La ejecución será verificada especialmente por Inspección Municipal antes del otorgamiento del Final de Obra.-

En todas las Zonas Comerciales (C1 a C5) será permitido el uso de cubiertas de chapa prepintada color rojo con la pendiente que permita el material.-

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.)
 - a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs) reja; con o sin cerco verde, hasta 1 (uno) metro.
 - b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2.- (E.M.)
 - a) muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
 - b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

H: Arbolado a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA2 en C. de E.

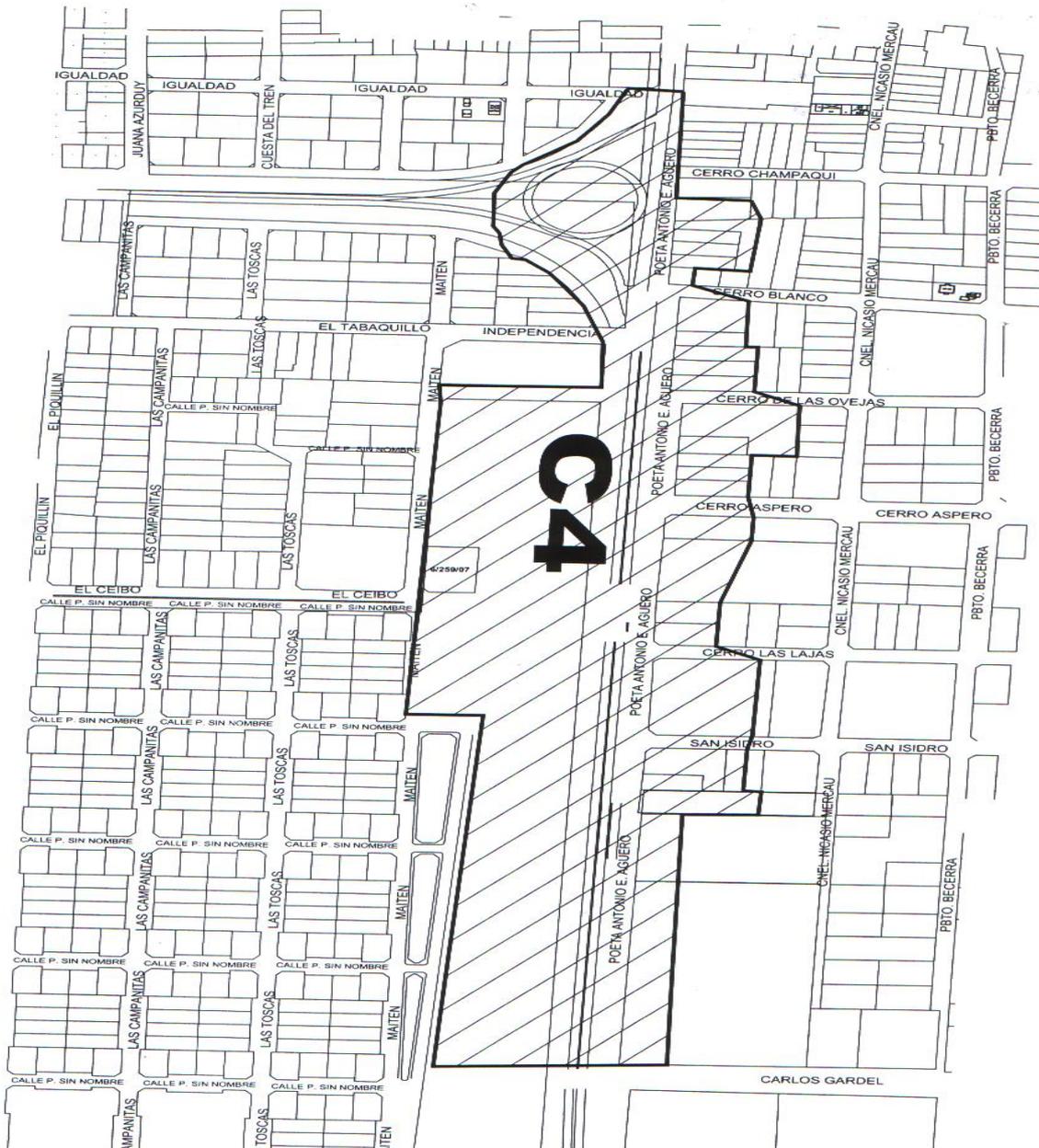
I: Veredas a) ancho 4,50m, 2,50 (dos c/cincuenta) metros de carpeta verde. Calle marginal de siete (7) metros.
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
c) cubrir con marquesinas o losas horizontales, altura mín. 3 (tres) m. desde construcción hasta L.M.E.

J: Carteles Según Ord. Vigente Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ANEXO VII

ZONA C4

91



ZONA COMERCIAL C5:

- A: USO DOMINANTE:** Hotelería. Servicios S1.
COMPLEMENTARIO: Residencia, cultura y culto y esparcimiento b) y e)
 Comercio minorista: CM1, CM2 y CM4
 Servicios: S1, S2 y S4
 Talleres y Manufacturas: TM4
CONDICIONADO: Sanidad
ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

93

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos metros cuadrados)

Dimensión de frente mínimo: 12,50m (doce con cincuenta cm).

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrará por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-

Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros De Frente: 4 (cuatro) metros

De lateral: 3 (tres) metros

De fondo: 3 (tres) metros

Retiro de frente en terrenos esquina, o cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el o los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: Índices F.O.S.: a) 0,6

b) 0,2

c) 0,2

F.O.T. : 0,8

O. E.: Hoteles: 18 mts.² por plaza

E.V.: Hoteles: 35 mts.² por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.

Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máxima de edificación: A.M.E. 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts., pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D., valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes o partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos a) forma: Horizontal: máximo 30 %

Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)

b) material de cubierta: Libre color Rojo

Los techos de edificaciones especiales, como Estaciones de Servicio, Salas de Convenciones, Auditorios, Escuelas, Industrias, Locales Bailables, Iglesias, Centro Cívico, Monumentos y Edificios de carácter simbólico quedan exceptuados de cumplir con el requisito de techos de teja roja, y 30° de pendiente, requiriéndose que no se haga con aspecto de terminación precaria, ni superficies reflejantes, como chapas galvanizadas o zincadas, o membranas aluminizadas exigiéndose que cualquiera sea el material adoptado, su terminación sea color rojo. Los edificios destinados a otros usos que requieran adherirse a esta posibilidad, deberán acreditar ante el H.C.D. la, una necesidad manifiesta debido a la escala de los mismos.-

Se admitirán para todos los casos, cubiertas vegetales, especificando el tratamiento técnico de impermeabilización correspondiente. La ejecución será verificada especialmente por Inspección Municipal antes del otorgamiento del Final de Obra.- En todas las Zonas Comerciales (C1 a C5) será permitido el uso de cubiertas de chapa prepintada color rojo con la pendiente que permita el material.-

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.)
 - a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs) reja; con o sin cerco verde, hasta 1 (uno) metro.
 - b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2.- (E.M.)
 - a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
 - b) Mampostería: de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos

H: Arbolado a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA2 en C. de E.

I: Veredas

- a. Ancho 2.00m, 2.50m, según gráfico de zonas. 1 (uno) metro de carpeta verde.
- b. Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
- c. Se permite cubrir con marquesinas o losas horizontales, prolongación de vereda en accesos principal, altura mín. 2.60 mts (dos metros con sesenta cm), y en un ancho de hasta tres metros desde L.M.E. hasta construcción.
- d. Ver **punto 10. Exigencia de Mejoras, Mantenimiento y/o Construcción de Veredas**

J: Carteles Según Ord. Vigente
Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ZONA COMERCIAL C6:

A: USO

DOMINANTE:	residencia
COMPLEMENTARIO:	educación, cultura y culto, Sanidad, Hotelería Administración y Seguridad Comercio minorista CM1, CM2 y CM4 Servicios: S1, S2 y S4 Talleres y Manufactura: TM1, TM2 y TM4
CONDICIONADO:	Esparcimiento b), c) y d) Talleres y Manufacturas: TM3

99

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos)
Dimensión de frente mínimo: 15m (quince metros)

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-

Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros

de Frente: 4 m (cuatro metros)
de un lateral: 2 m (dos metros)
de fondo: 2 m (dos metros)

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: índices

- F.O.S.: a) 0,5
- b) 0,25
- c) 0,25
- F.O.T.: 0,8
- O. E.: Hoteles: 18 mts.² por plaza
- E.V.: Hoteles: 35 mts.² por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento.

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización.

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.
Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máxima de edificación: A.M.E.: 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. Pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes o partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

- F: Techos**
- a) forma: Horizontal: máximo 30 %
Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)
 - b) material de cubierta: Libre color Rojo

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
reja; con o sin cerco verde, hasta 1,6 mts (uno con sesenta metros).
b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2 – (E M) a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

101

- H: Arbolado** a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA3 en C. de E.

I: Veredas

- a) Ancho 2,00m, 2,50m, según gráfico de zonas. 1 (uno) metro de carpeta verde.
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
c) No se puede cubrir.
d) Ver **punto 10. Exigencia de Mejoras, Mantenimiento y/o Construcción de Veredas**

- J: Carteles** Según Ord. Vigente
Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ANEXO I

ZONAS: CENTRAL Y C6

103



ZONA COMERCIAL C7:

A: USO

DOMINANTE: Hotelería. Servicios S1.
 COMPLEMENTARIO: Residencia, cultura y culto y esparcimiento b) y d)
 Comercio minorista: CM1, CM2 y CM4
 Servicios: S1, S2 y S4
 Talleres y Manufacturas: TM4

CONDICIONADO: Sanidad
 ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos metros cuadrados)

Dimensión de frente mínimo: 15m (quince metros).

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrará por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-

Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros de Frente: 4 (cuatro) metros
de lateral: 3(tres metros
de fondo: 3 (tre) metros

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: Índices F.O.S.: a) 0,6
b) 0,2
c) 0,2
F.O.T. : 0,8
O. E.: Hoteles: 18 mts. cuadrados por plaza
E.V.: Hoteles: 35 mts. cuadrados por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.
Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máxima de edificación: A.M.E. 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos a) forma: Horizontal: máximo 30 %

Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)

b) material de cubierta: Libre color Rojo

G: Cercos y Medianeras

1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs) reja; con o sin cerco verde, hasta 1 (uno) metro.

b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.

2.- (E.M.) a) Muretes hasta 0,60 metros

Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-

b) Mampostería: de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos

H: Arbolado a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.

Especies según descripción H EA2 en C. de E.

I: Veredas a) ancho 2.00m, 2.50m, según gráfico de zonas. 1 (uno) metro de carpeta

b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.

c) se permite cubrir con marquesinas o losas horizontales, prolongación de vereda en accesos principal, altura mín. 2.60 mts (dos metros con sesenta cm), y en un ancho de hasta tres metros desde L.M.E. hasta construcción.

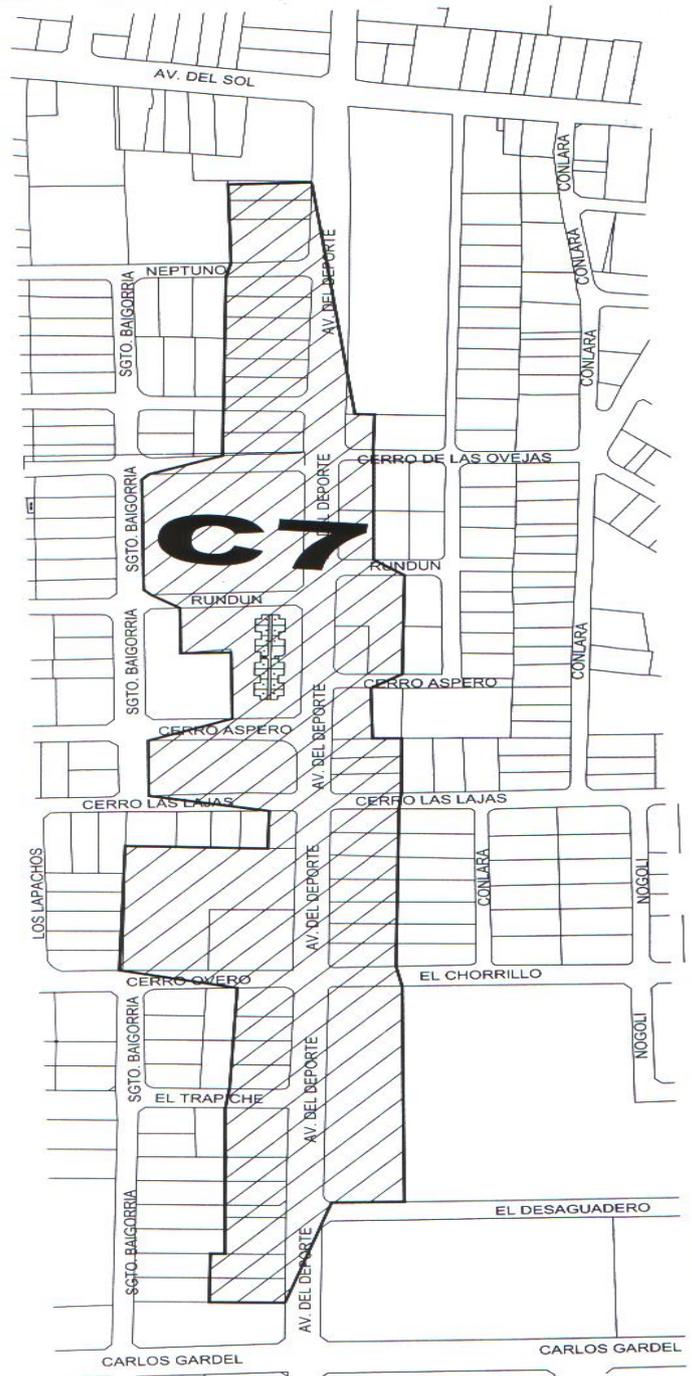
J: Carteles Según Ord. Vigente.

Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ANEXO VIII

ZONA C7

109



ZONA CERRO DE ORO Y ZONA SUR

ZONA CENTRAL POLÍGONOS 1 y 3

A: Uso

DOMINANTE:	CM1 – CM2 Cultura y culto Administración y seguridad pública S1 – S4 – S5 – TM1 – TM4 – Esparcimiento Educación y sanidad
COMPLEMENTARIO:	Hotelería Residencial
CONDICIONADO:	

111

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 1000 m² (mil metros cuadrados)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

C: Retiros

De Frente: 6 m (seis metros)
Bilateral: 3 m (tres metros)
De fondo: 6 m (seis metros)

D: Índices

F.O.S.: a) 0.3
b) 0.2
c) 0.5
F.O.T.: 0.4
O.E.: Para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros
cuadrados) por plaza

E: Altura Max.

A.M.E.: 7,50 mts. (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones
técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50%
b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos

- a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) y/o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

I: Veredas

- a) ancho 3.00 m / 3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosen, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles

- c) tipología libre, mínimo 80% de madera

ZONA COMERCIAL C8:

ZONA CENTRAL POLÍGONO 2

A: Uso

DOMINANTE:	CM1 – CM2 – CM3 – CM4- CM5
COMPLEMENTARIO:	Hotelería Residencial – Administración y Seguridad Pública – Cultura y Culto – Educación – Sanidad – TM1 – TM2 – TM3 – S1 – S2 – S3 – S4 – S5 – Esparcimiento d
CONDICIONADO:	Industrias

113

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos metros cuadrados)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

C: Retiros

De Frente: 4 m (cuatro metros)
De un lateral: 3 m (tres metros)
De fondo: 3 m (tres metros)

D: Índices

F.O.S.: a) 0.3
b) 0.2
c) 0.5
F.O.T.: 0.4
O.E.: Para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V.: Espacio verde hoteles 35 m² (treinta y cinco metros cuadrados)
por plaza

E: Altura Max.

A.M.E.: 7,50 mts. (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del
material a utilizar
Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50%
b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos

- a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) y/o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

I: Veredas

- a) ancho 3.00 m / 3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles:

- c) tipología libre, mínimo 80% de madera.

ZONA COMERCIAL C9:

A: Uso

DOMINANTE:	CM1 – CM2 – CM3 – CM4- CM5
COMPLEMENTARIO:	Hotelería Residencial – Administración y Seguridad Pública – Cultura y Culto – Educación – Sanidad – TM1 – TM2 – TM3 – S1 – S2 – S3 – S4 – S5 – Esparcimiento b y d
CONDICIONADO:	

115

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos metros cuadrados)

Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

C: Retiros

De Frente: 4 m (cuatro metros)

De un lateral: 3 m (tres metros)

De fondo: 3 m (tres metros)

D: Índices

F.O.S.: a) 0.3

b) 0.2

c) 0.5

F.O.T.: 0.4

O.E.: Para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.

E.V.: Espacio verde hoteles 35 m² (treinta y cinco metros cuadrados)
por plaza

E: Altura Max.

A.M.E.: 7,50 mts. (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos

- a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones
técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 50%

Inclinado: mínimo 50%

b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos

a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) y/o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)

b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)

b) reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

I: Veredas

a) ancho 3.00 m / 3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.

b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).

c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.

d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles:

c) tipología libre, mínimo 80% de madera.

ZONA COMERCIAL C10

A: USO DOMINANTE: Hotelería. Complejos Turísticos. Comercial CM 1 – CM 2. Educación. Cultura. Esparcimiento “b”.-

COMPLEMENTARIO: Servicios: S1, S2
Talleres y Manufacturas: TM4

CONDICIONADO: -----

ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos metros cuadrados).-

Dimensión de frente mínimo: 12,50m (doce con cincuenta mts.).-

C: Retiros Frente: 4 (cuatro) metros
Lateral: 3 (tres) metros
De fondo: 3 (tres) metros.-

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: Indices F.O.S.: a) 0,4
b) 0,3
c) 0,3
F.O.T. : 0,6
O. E.: Hoteles: 18 mts. cuadrados por plaza
E.V.: Hoteles: 35 mts. cuadrados por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT

debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.

Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máxima de edificación: A.M.E. 10 diez metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. y valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

- F: Techos**
- a) forma: Horizontal: máximo 30 %
Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)
 - b) material de cubierta: Libre color Rojo

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs) reja; con o sin cerco verde, hasta 1 (un) metro.
b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2.- (E.M.) a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería: de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos

- H: Arbolado** a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA2 en C. de E.

- I: Veredas** a) ancho 2.50m, según gráfico de la zona. 1 (un) metro de carpeta verde.
b) Baldosas, baldosones, y otras superficies lisas antideslizantes.

J: Carteles Sobre fachada del local
Mínimo sesenta por ciento (60%) de madera

La zona comprendida entre las Calles Avenida del Libertador General San Martín, Gregoria Matorras, Niña Mercedes, Avenida de la Juventud y Santos Ortiz, denominada Parque Recreativo, identificada como Manzana 901, queda afectada al Uso Esparcimiento Categorías “b” y “d” de la presente norma. Para la autorización de otro Uso de Esparcimiento no previsto en su literal, deberá contar con la prefactibilidad del D.E.M. y la autorización del H.C.D.-

ZONA COMERCIAL C11

A: Uso

- DOMINANTE:** Comercio Minorista CM1, CM2 y CM3.
Servicios S1, S2 y S3
- COMPLEMENTARIO:** Residencial, Hotelería, Educación, Sanidad
Talleres y Manufactura TM1, TM2, TM3 y TM4.
Cultura y Esparcimiento a) b) c) y d)
- CONDICIONADO:**
- ACTIVIDAD** por grado de molestia: ver C. de E.

123

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 1500 m² (un mil quinientos m²)
Dimensión de frente mínimo: 25,00 m (veinticinco metros)

C: Retiros:

- De Frente: 6 m (seis metros)
- Bilateral: 3 m (tres metros)
- De fondo: 6 m (seis metros)

D: Índices:

- F.O.S.: a) 0.5
b) 0.2
c) 0.3
- F.O.T.: 0.8
- O.E.: para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
- E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros
cuadrados) por plaza

E: Altura Max.:

- A.M.E.: 10 m (diez metros)

F: Techos:

- a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones
técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70%
- b) Material: Libre – Color rojo

G: Cercos:

- a) murete de 0.60 m (cero metro con sesenta centímetros) con o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

Quedan excluidos todos los planos que, con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza hayan sido aprobados municipalmente.

Los alojamientos turísticos se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza N° VIII-0496-HCD-2012.-

ZONA COMERCIAL C12:

A: USO

DOMINANTE: Residencia, Comercio minorista: CM1, CM2 y CM4
Hotelería. Servicios S1.

COMPLEMENTARIO: Cultura y culto y esparcimiento b) y d)
Servicios: S3 y S4
Talleres y Manufacturas: TM4

CONDICIONADO: Educación y Sanidad

ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

125

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos metros cuadrados)

Dimensión de frente mínimo: 15m (quince metros).

C: Retiros de Frente: 4 (cuatro) metros
de bilateral: 2 (dos) metros
de fondo: 6 (seis) metros

D: Índices F.O.S.: a) 0,6
b) 0,2
c) 0,2

F.O.T. : 0,8

O. E.: Hoteles: 18 mts. cuadrados por plaza

E.V.: Hoteles: 35 mts. cuadrados por plaza.

Estacionamiento: Se permitirá brindar el Servicio en un radio máximo de 200mts del establecimiento

Para los casos de Estacionamientos proyectados Subterráneos o bajo cota más uno con cincuenta metros (+1,50mts de terreno Natural) respecto a Línea Municipal o de acuerdo a Indicación de la Secretaria de Planeamiento, las superficies correspondientes no se computaran para los Indicadores Urbanísticos de FOS y FOT debiendo en todos los casos respetar los Retiros correspondientes a la Zona de localización

Estacionamiento: Servicios: 25% de la superficie del local.

Gastronómicos: igual a la superficie del local.

E: Altura máxima de edificación: A.M.E. 10 metros

- F: Techos** a) forma: Horizontal: máximo 30 %
Inclinado: mínimo 70% (pendiente mínima según especificaciones técnicas del material utilizado)
b) material de cubierta: Libre color Rojo

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs) reja; con o sin cerco verde, hasta 1 (uno) metro.
b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2.- (E.M.) a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería: de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos

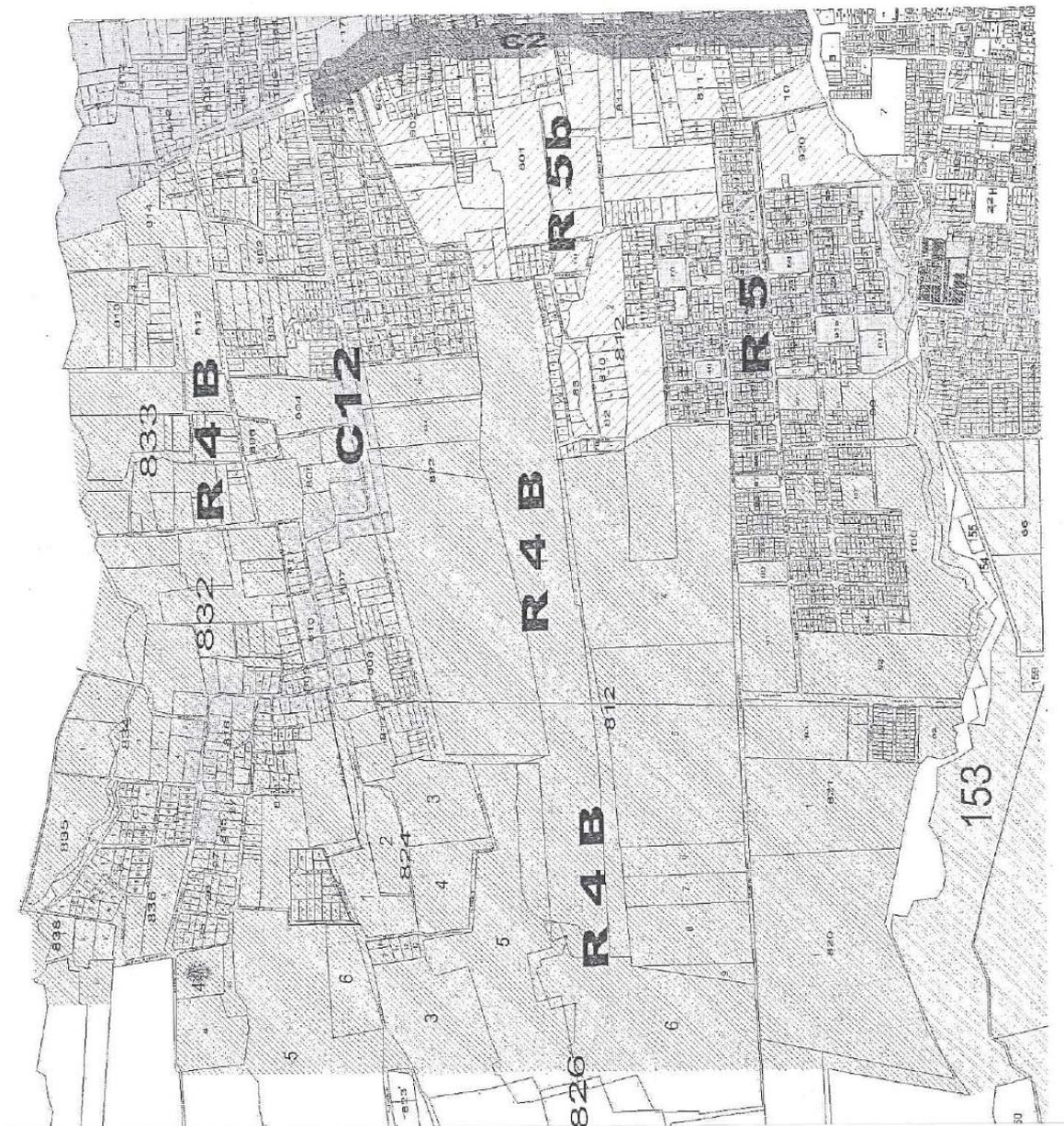
- H: Arbolado** a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA2 en C. de E.

- I: Veredas** a) ancho 2.00m, 2.50m, según gráfico de zonas. 1 (uno) metro de carpeta
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
c) se permite cubrir con marquesinas o losas horizontales, prolongación de vereda en accesos principal, altura mín. 2.60 mts (dos metros con sesenta cm), y en un ancho de hasta tres metros desde L.M.E. hasta construcción.

- J: Carteles** Según Ord. Vigente.
Tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ANEXO II

R4A - (Piedra Blanca Abajo)



ZONA RESIDENCIAL R1:

A: Uso DOMINANTE: residencia

COMPLEMENTARIO: Educación, cultura

Talleres y manufactura: TM1 y TM2

Esparcimiento b.

Comercio minorista CM1 y CM2.

Sanidad

CONDICIONADO: CM3 y TM3.

ACTIVIDAD POR GRADO DE MOLESTIA: ver C. de E.

129

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 500 m² (quinientos m2)
Dimensión de frente mínimo: 15,00 m (quince metros)

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrará por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO

a.- Terrenos de Superficie hasta 400m²

b.- Entre 401 m² y 800 m²

c.- Entre 801 m² y 1400 m²

d.- Entre 1401 m² y 2000 m²

e.- Mayores de 2000 m²

IDH

2

3

4

5

x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-

Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros de Frente: 3 m (tres metros)

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

de un lateral: 2,50 m
de fondo: 6 m (seis metros)

Retiro de fondo: para evitar las confusiones de interpretación por la variedad de casos posibles que habitualmente se presentan, y al no haber justificativo en contrario, se equipara **al retiro lateral** mayor exigido, para **todas las zonas residenciales.**- (2.50 mts) **ORD.988/06-9ºd**

D: índices

FOS: a) 0,45.
b) 0,2.
c) 0,35.

FOT: 0,6.

▪ **FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (FOS, FOT Y EV)**

Para terrenos en **Zonas Residenciales y T1 a T2**, los Factores de ocupación del Suelo, se regirán independiente de la Zona, por:

Cuando las superficies reales de los terrenos fueran inferiores a las superficies mínimas exigidas para cada Zona por las Ordenanzas.

SUPERFICIE DE TERRENO	FOS	FOT	EV
Hasta 500 m ²	0,50	0,70	0,25
De 501 a 800 m ²	0,30	0,50	0,30
De 801 a 1200 m ²	0,25	0,40	0,45
De 1201 a 1500 m ²	0,20	0,30	0,50
Mas de 1500 m ²	0,15	0,25	0,60

E: Altura max. De edificación: A.M.E.: 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. y valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes o partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos

- a)- Forma: Horizontal: máximo 30%
- b)- Inclinado: de acuerdo a especificaciones del material utilizado.

Para Residencia y Para Otros Usos: tejas cerámicas rojas y teja de chapa color rojo. Superficies planas: color rojo. Chapa prepintada horneada color rojo y superficies planas: color rojo”.-

G: Cercos y Medianeras

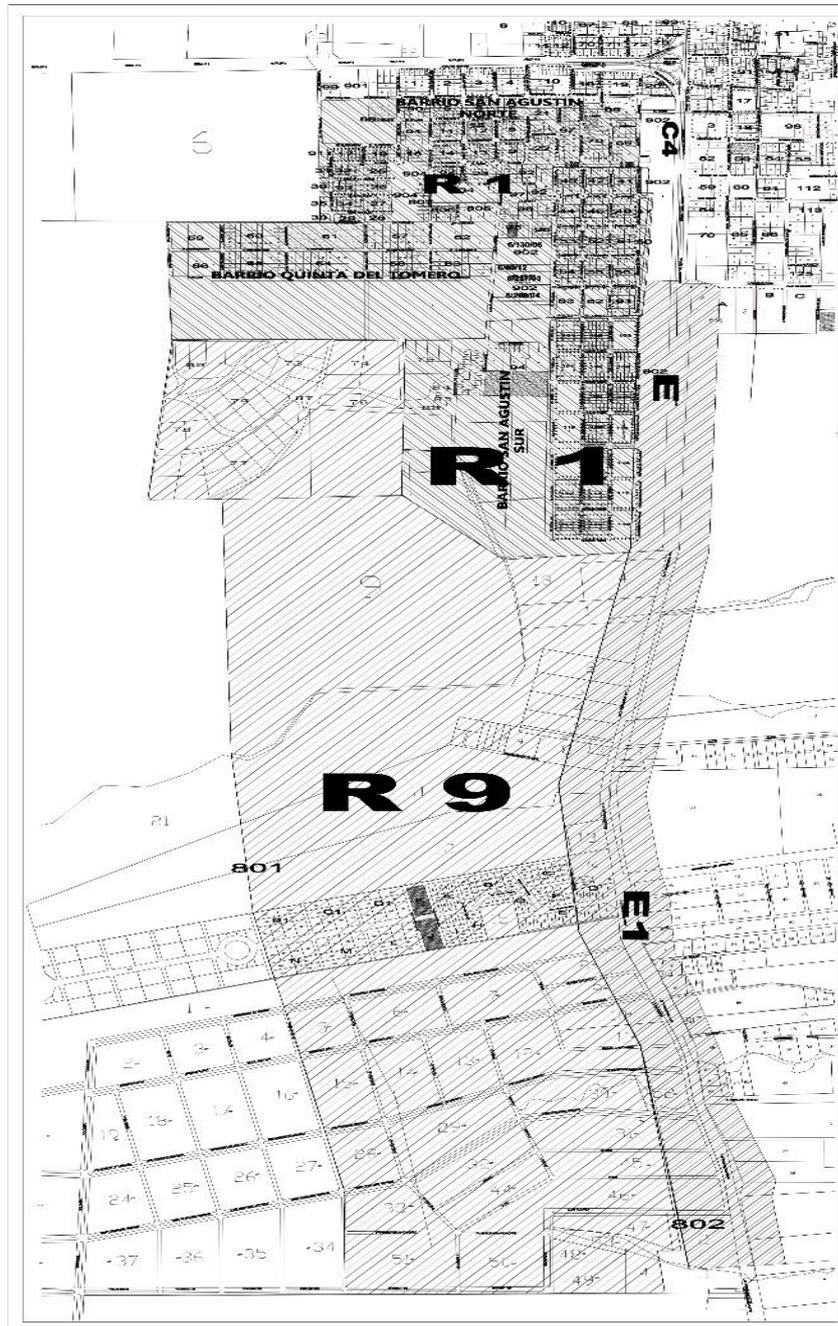
- 1.- (L. M.)
 - a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs) reja; con o sin cerco verde, hasta 1,6 m (uno con sesenta metros).
 - b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2.- (E. M.)
 - a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
 - b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

H: Arbolado a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción HE3 en C. de E.

I: Veredas a) ancho 2,00m, 2,50m, según gráfico de zonas. 1 (uno) metro de carpeta, verde.
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
c) no se puede cubrir.

J: Carteles a) según C. de E., y sólo sobre el retiro si éste está cubierto, y soportado por dicha cubierta. O en el plano de la L. M. E.
b) min. 3 (tres) metros, y máx. 6 (seis) metros.
c) tipología libre, 80% madera y caño metálico.

CROQUIS ZONIFICACIÓN R1 Y R9



ZONA RESIDENCIAL: R 1A

Se le asignan los mismos índices urbanísticos, usos, retiros y demás indicadores de la Ord. N° 744-HCD-2000 “ZONA R1” y modificatorias

Cercos Medianeros:

En caso de que se presente un “Acuerdo entre Vecinos certificado”, firmado por vecinos linderos, se podrá establecer las siguientes medidas máximas y materiales en muros o cercos medianeros. El acuerdo entre vecinos debe establecer la altura máxima y el material acordado entre los vecinos.-

135

La altura máxima será siempre referida al nivel más alto entre terrenos linderos, y siempre deberá respetar la altura máxima a lo largo de todo el muro o cerco medianero.-

- a) Cuando no existe desnivel entre terrenos linderos, o el desnivel es menor a 10cm (diez centímetros)
 - a.1) Altura máxima: 1.80 m (un metro con ochenta centímetros)
 - a.2) Material: reja metálica, alambre tejido, alambrado, muro de mampostería
- b) Cuando existe un desnivel entre terrenos linderos hasta 40cm (cuarenta centímetros)
 - b.1) Altura máxima: 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
 - b.2) Material: reja metálica, alambre tejido, alambrado, muro de mampostería
- c) Cuando existe un desnivel entre terrenos linderos mayor a 40cm (cuarenta centímetros)
 - c.1) Altura máxima de murete: 0.60 m (sesenta centímetros) con o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
 - c.2) Material de murete: Mampostería de ladrillo o piedra, madera o tronco.

Cercos en Línea Municipal (L.M.):

La altura máxima será siempre referida al nivel de vereda, y siempre deberá respetar la altura máxima a lo largo de todo el muro o cerco.-

- d.1) Altura máxima: 1.80 m (un metro con ochenta centímetros)
- d.2) Material: Muro de mampostería de ladrillo visto, revocado o piedra, murete de mampostería de ladrillo visto, revocado o piedra con cierre en chapa, reja, tejido, cerco vivo o madera.

ZONA RESIDENCIAL R2

A: USO DOMINANTE: residencial

COMPLEMENTARIO: educación cultura
comercio minorista CM1 y CM2
servicios S1
esparcimiento b.
Hotelería y Complejos Turísticos

Establécese para los usos complementarios Comercio Minorista CM1 y CM2 y Servicios S1, las siguientes exigencias:

- a) UBICACIÓN: en calles principales o perimetrales, las que serán determinadas mediante la reglamentación por el Departamento Ejecutivo Municipal, siempre que no afecte las calles interiores de la zona;
- b) SUPERFICIE: La superficie cubierta afectada al uso público no podrá ser superior a los setenta (70) metros cuadrados;
- c) ASPECTO ARQUITECTÓNICO (TIPOLOGIA): en cuanto a forma y materiales deberá responder a las características del uso dominante de la zona de su localización.

CONDICIONADO: talleres y manufactura
ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos)
Dimensión de frente mínimo: 20m (veinte metros)

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso "e" y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-
Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros

de Frente: 4 m (cuatro metros)

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

de un lateral: 2 m (dos metros)

de fondo: 6 m (seis metros)

Retiro de fondo: para evitar las confusiones de interpretación por la variedad de casos posibles que habitualmente se presentan, y al no haber justificativo en contrario, se equipara al **retiro lateral** mayor exigido, para **todas las zonas residenciales**. (2.00 mts).

D: índices F.O.S.: a) 0,3

b) 0,2

c) 0,5

F.O.T.: 0,4

O. E.: Hotelería 18 m² (dieciocho mts cuadrados por plaza)

Estacionamiento obligatorio: Según C.E.

Es obligatorio el estacionamiento en: hotelería: 1 (una) unidad por c/2 (dos) habitaciones.

Servicios: la mitad de la sup. del local o comeré.

Gastronómicos: 11/2 veces la sup. del local.

E.V.: Hotelería: 50 mts. cuadrados por plaza.

▪ **FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (FOS, FOT Y EV)**

Para terrenos en **Zonas Residenciales y T1 a T2**, los Factores de ocupación del Suelo, se regirán independiente de la Zona, por:

Cuando las superficies reales de los terrenos fueran inferiores a las superficies mínimas exigidas para cada Zona por las Ordenanzas.

SUPERFICIE DE TERRENO	FOS	FOT	EV
Hasta 500 m ²	0,50	0,70	0,25
De 501 a 800 m ²	0,30	0,50	0,30
De 801 a 1200 m ²	0,25	0,40	0,45
De 1201 a 1500 m ²	0,20	0,30	0,50
Mas de 1500 m ²	0,15	0,25	0,60

E: Altura máxima de edificación: A.M.E.: 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. y valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrazados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos

- a) forma: horizontal: máximo 30%
inclinado: mínimo 70%
pendientes: según la requerida por el material.
- b) material de cubierta:
teja cerámica roja;
teja de chapa color roja
chapa prepintada horneada color roja
superficie plana: color rojo

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
Reja; con o sin cerco verde, hasta 1,6 mts (uno con sesenta metros).
- b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2 – (E M) a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
- b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

H: Arbolado a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA3 en C. de E.

I: Veredas a) ancho 2,00m, 2,50m, según gráfico de zonas. 1 (uno) metro de carpeta verde.
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
c) no se puede cubrir.

J: Carteles Tipología libre, 80% madera.

ZONA RUM (Residencial de Uso Mixto)

A: USO

- DOMINANTE:** Residencial, Hotelería.
- COMPLEMENTARIO:** Comercio minorista CM1, CM2, CM4 Y CM5,
Talleres y manufactura TM4
Servicios S1
Esparcimiento b
- CONDICIONADO:** Comercio minorista CM3

139

B: DIMENSIONES:

- Superficie mínima de parcela: 3.000 m² (tres mil metros cuadrados)
Dimensión de frente mínimo: 40 m /cuarenta metros)

C: RETIROS

- De Frente: 10 m (diez metros)
Bilateral: 5m (cinco metros)
De Fondo: 6m (seis metros)

D: INDICES:

- F.O.S a) 0,40
b) 0,10
c) 0.50
F.O.T 0,60

- O.E: Para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados)
por plaza.

E: ALTURA MAXIMA

- A.M.E: 10 m (diez metros)

F: TECHOS

- a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del
material a utilizar.
Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70%
- b) Material: Libre- colores: rojo

G: CERCOS

- a) Murete de 0,40m (cero metros con cuarenta centímetros) y/o cerco vivo de 1,60m (un metro con sesenta centímetros)
- b) De mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco,

H: MEDIANERAS

- a) Altura max.1,60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) Reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

ZONA U (Universitaria)

A: USO

DOMINANTE: Educación

COMPLEMENTARIO: Cultura y Culto

B: DIMENSIONES:

Superficie mínima de parcela: 20.000 m² (veinte mil metros cuadrados)

Dimensión de frente mínimo: 100 m (cien metros)

C: RETIROS

De Frente: 10 m (diez metros)

D: INDICES:

F.O.S a) 0,40
b) 0,20
c) 0.40

F.O.T 0,80

F: TECHOS

c) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del material a utilizar.

Horizontal: Sin especificar limite.

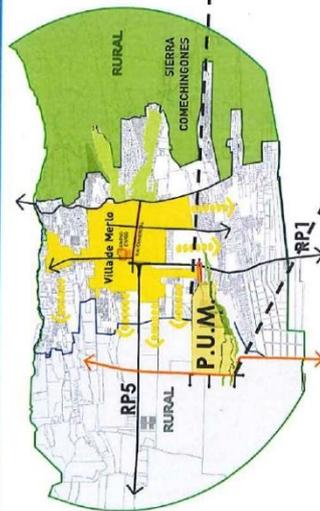
Inclinado: Sin especificar limite

d) Material: Libre- colores: rojo

E: ALTURA MAXIMA

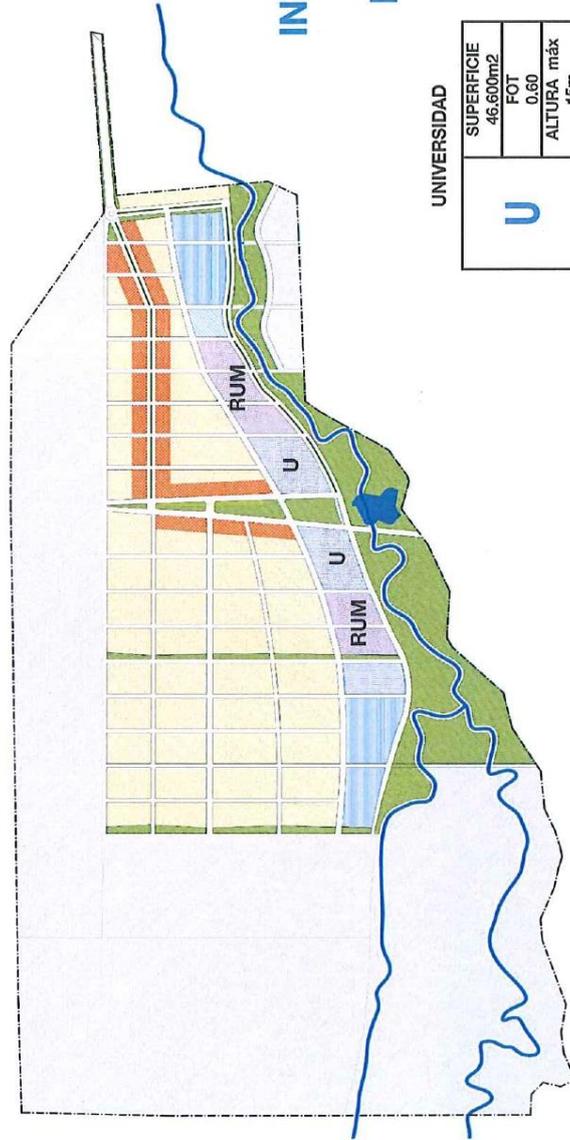
A.M.E: 12 m (doce metros)

El Polo Universitario Merlo (P.U.M.) constituye un novedoso paradigma de desarrollo sustentable e inclusión social. Este crecimiento planificado, enfocado en la calidad habitacional y del espacio público, se distingue por incluir una centralidad marcadamente orientada a lo educativo. Esto representa un nuevo patrón de asentamiento poblacional, alternativo al desarrollo inmobiliario típico para la región.



La propuesta de urbanización está alineada con el patrón de crecimiento de Merlo. Con un ya generalizado destino residencial en su entorno inmediato, se plantea como ensanchamiento gradual del Eje Urbano hacia el Oeste.

“PARA LAS NUEVAS TIPOLOGÍAS EDILICIAS, SE CREAN NUEVOS INDICADORES QUE DARÁN RESPUESTA A SUS REQUERIMIENTOS”



INTRODUCCIÓN NUEVOS INDICADORES

UNIVERSIDAD

U	SUPERFICIE 46.600m ²
	FOT 0.60
	ALTURA máx 15m

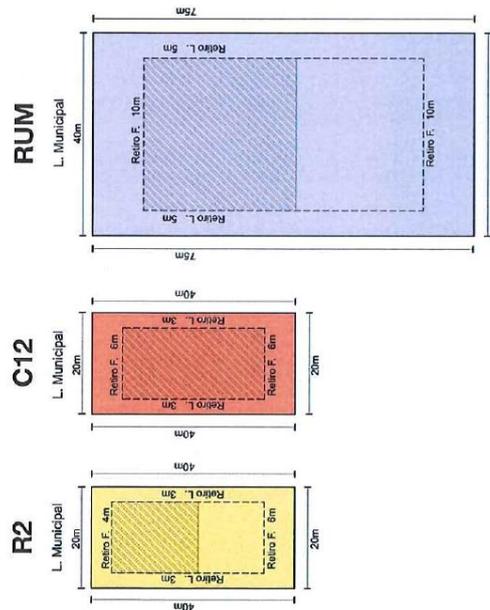
RESIDENCIAL USOS MIXTOS

RUM	SUPERFICIE min 3.000m ²
	FOT 0.60
	ALTURA máx 12m

ESQUEMA TIPOLOGÍAS DE LOTES Y DESCRIPCIÓN INDICADORES URBANOS PROPUESTOS

ZONA	RESIDENCIAL			COMERCIAL	UNIVERSIDAD
	R2	RUM	C12		
Superficie Mínima	800	3000	800		U
Frente Mínimo	20	40	20		-
FOSA	0,3	0,4	0,4		0,3*
FOSB	0,2	0,1	0,2		0,2*
FOT	0,4	0,6	0,8		0,6*
Altura Límite	7,5	12	10		15*
Retiros	Frente	4	6		
	Lateral	B3	B5		
	Fondo	6	10		

*Los indicadores sugeridos responderán al programa de necesidades de la U.N.L.C.



“RED VIAL PARA HOY Y PARA EL FUTURO: ALIENTO DE CIRCULACIÓN PEATONAL CON COMERCIOS DE PROXIMIDAD (CONCEPTO: CIUDAD A 10 MINUTOS), BICISENDAS COMO MEDIO DE TRANSPORTE COTIDIANO Y, A LA VEZ, PARA EL OCIO Y EL ESPARCIMIENTO.”



ZONA RESIDENCIAL R3: (a, b)

A: USO DOMINANTE: residencial

COMPLEMENTARIO: hotelería educación
cultura, culto, esparcimiento b)
comercio minorista: CM1, CM2
complejos turísticos
Servicios S1.

145

Establécese para los usos complementarios Comercio Minorista CM1 y CM2 y Servicios S1, las siguientes exigencias:

- a) **UBICACIÓN:** en calles principales o perimetrales, las que serán determinadas mediante la reglamentación por el Departamento Ejecutivo Municipal, siempre que no afecte las calles interiores de la zona;
- b) **SUPERFICIE:** La superficie cubierta afectada al uso público no podrá ser superior a los setenta (70) metros cuadrados;
- c) **ASPECTO ARQUITECTÓNICO (TIPOLOGIA):** en cuanto a forma y materiales deberá responder a las características del uso dominante de la zona de su localización.

CONDICIONADO: talleres y manufactura
ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 1.500m² (un mil quinientos)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de

superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.- Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros de Frente: 6 m (seis metros)

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

bilateral: 3 m (tres metros)

Retiros laterales: Según Ordenanza N° 744-HCD-2000. Para casos de terrenos ubicados en R3 y R4, con dimensiones de frente inferiores al 80% ó superficies totales inferiores al 55 % de las exigidas para la zona se permitirá reducir hasta 2 mts el retiro bilateral exigido.- **c**

de fondo: 6 m (seis metros)

Retiro de fondo: para evitar las confusiones de interpretación por la variedad de casos posibles que habitualmente se presentan, y al no haber justificativo en contrario, se equipara al **retiro lateral** mayor exigido, para **todas las zonas residenciales.** (3.00mts).**ORD. 988/06-9ºd**

D: Índices

R3 “A”

- F.O.S. a) o 15
- b) 0,10
- c) 0,75
- F.O.T.: 0,25

O.E.: hoteles: 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza.

E.V: hoteles: 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados) por plaza.

Es obligatorio el estacionamiento en: hotelería: 1 unidad por c/2 (dos habitaciones).

R3 “B”

- FOS: a) 0,2.
- b) 0,1.
- c) 0,7.

FOT: 0,3.

O.E.: hoteles: 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza.

E.V: hoteles: 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados) por plaza.

Es obligatorio el estacionamiento en: hotelería: 1 unidad por c/2 (dos) habitaciones.

▪ **FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (FOS, FOT Y EV)**

Para terrenos en **Zonas Residenciales y T1 a T2**, los Factores de ocupación del Suelo, se regirán independiente de la Zona, por:

Cuando las superficies reales de los terrenos fueran inferiores a las superficies mínimas exigidas para cada Zona por las Ordenanzas.

147

SUPERFICIE DE TERRENO	FOS	FOT	EV
Hasta 500 m ²	0,50	0,70	0,25
De 501 a 800 m ²	0,30	0,50	0,30
De 801 a 1200 m ²	0,25	0,40	0,45
De 1201 a 1500 m ²	0,20	0,30	0,50
Mas de 1500 m ²	0,15	0,25	0,60

E: Altura máxima de edificación: AME 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. y valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos

a) forma: Horizontal: máximo 30%

Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30° pend. min.)

b) material de cubierta: tejas cerámicas roja,

Teja de chapa color rojo.

Superficies planas: color rojo

Chapa prepintada horneada de color rojo:

Únicamente para educación.

Chapa prepintada color rojo

G: Cercos y Medianeras

1.- (L. M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
reja; con o sin cerco verde, hasta 1,6 mts (uno con sesenta metros).
b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.

2.- (E.M.) a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

H: Arbolado a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.
Especies según descripción H EA2 o H EA3 según anchos de veredas
en C. de E.

I: Veredas a) ancho 3,00m, 3,50m, según gráfico de zonas. 1,50 (uno c/cincuenta)
metros de carpeta verde.
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de
continuidad.
c) no se puede cubrir.

J: Carteles tipología libre, 80% madera.

ZONA RESIDENCIAL R3C:

Todos los factores de ocupación de suelo, retiros e Índices Urbanísticos, serán los de Zona R3

C: Retiros de Frente: 6 m (seis metros)

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

bilateral: 3 m (tres metros)

Retiros laterales: Según Ordenanza N° 744-HCD-2000. Para casos de terrenos ubicados en R3 y R4, con dimensiones de frente inferiores al 80% ó superficies totales inferiores al 55 % de las exigidas para la zona se permitirá reducir hasta 2 mts el retiro bilateral exigido.-

de fondo: 6 m (seis metros)

Retiro de fondo: para evitar las confusiones de interpretación por la variedad de casos posibles que habitualmente se presentan, y al no haber justificativo en contrario, se equipara al **retiro lateral** mayor exigido, para **todas las zonas residenciales**. (3.00mts).

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (FOS, FOT Y EV)

Para terrenos en **Zonas Residenciales y T1 a T2**, los Factores de ocupación del Suelo, se registrarán independiente de la Zona, por:

Cuando las superficies reales de los terrenos fueran inferiores a las superficies mínimas exigidas para cada Zona por las Ordenanzas.

SUPERFICIE DE TERRENO	FOS	FOT	EV
Hasta 500 m ²	0,50	0,70	0,25
De 501 a 800 m ²	0,30	0,50	0,30
De 801 a 1200 m ²	0,25	0,40	0,45
De 1201 a 1500 m ²	0,20	0,30	0,50
	0,15	0,25	0,60

ZONA RESIDENCIAL R4 A:

- **A: USO DOMINANTE:** residencial

COMPLEMENTARIO: Hotelería. Comercio minorista: CM1 y CM2. / Complejos Turísticos.

Servicios S1. 799/01 Establécese para los usos complementarios Comercio Minorista CM1 y CM y Servicios S1, las siguientes exigencias:

UBICACIÓN: en calles principales o perimetrales, las que serán determinadas mediante la reglamentación por el Departamento Ejecutivo Municipal, siempre que no afecte las calles interiores de la zona;

SUPERFICIE: La superficie cubierta afectada al uso público no podrá ser superior a los setenta (70) metros cuadrados;

ASPECTO ARQUITECTÓNICO (TIPOLOGIA): en cuanto a forma y materiales deberá responder a las características del uso dominante de la zona de su localización.

CONDICIONADO: talleres y manufacturas

ACTIVIDAD por grado de molestia; ver C. de E.

- **B: Dimensiones:** Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos m²)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

- **C: Retiros de Frente :** 4 m (cuatro metros)
Unilateral: 3 m (tres metros)
de fondo : 6 m (seis metros)

- **D: Índices**

F.O.S.: a) 0,30

b) 0,30

c) 0,40

F.O.T.: 0,45

O. E.: hoteles: 19 m² (diecinueve metros cuadrados) por plaza.

E.V.: hotelería: 65 m² (metros cuadrados) por plaza

Es obligatorio el estacionamiento en: hotelería: 1 unidad por c/2 (dos) habitaciones.

Servicios: la mitad de la sup. del local o comercio

Gastronómicos: 1 ½ veces la sup. del local.

- **E: Altura máx. De edificación: A.M.E.:** 10 metros

- **F: Techos:**

a) **Forma:** Pendiente mínima según especificaciones técnicas del material a utilizar

Horizontal: máximo 30%

Inclinado: mínimo 70%

b) **Material:** Libre – Colores: rojo

• **G: Cercos y Medianeras**

1.- (L.M.) **a)** muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
reja; con o sin cerco verde, hasta 1,6 mts (uno con sesenta metros).

b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

2.- (E.M.) **a)** Muretes hasta 0,60 metros

Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-

b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

• **H: Arbolado a) y b)** según plano de Forestación, en carpeta verde.

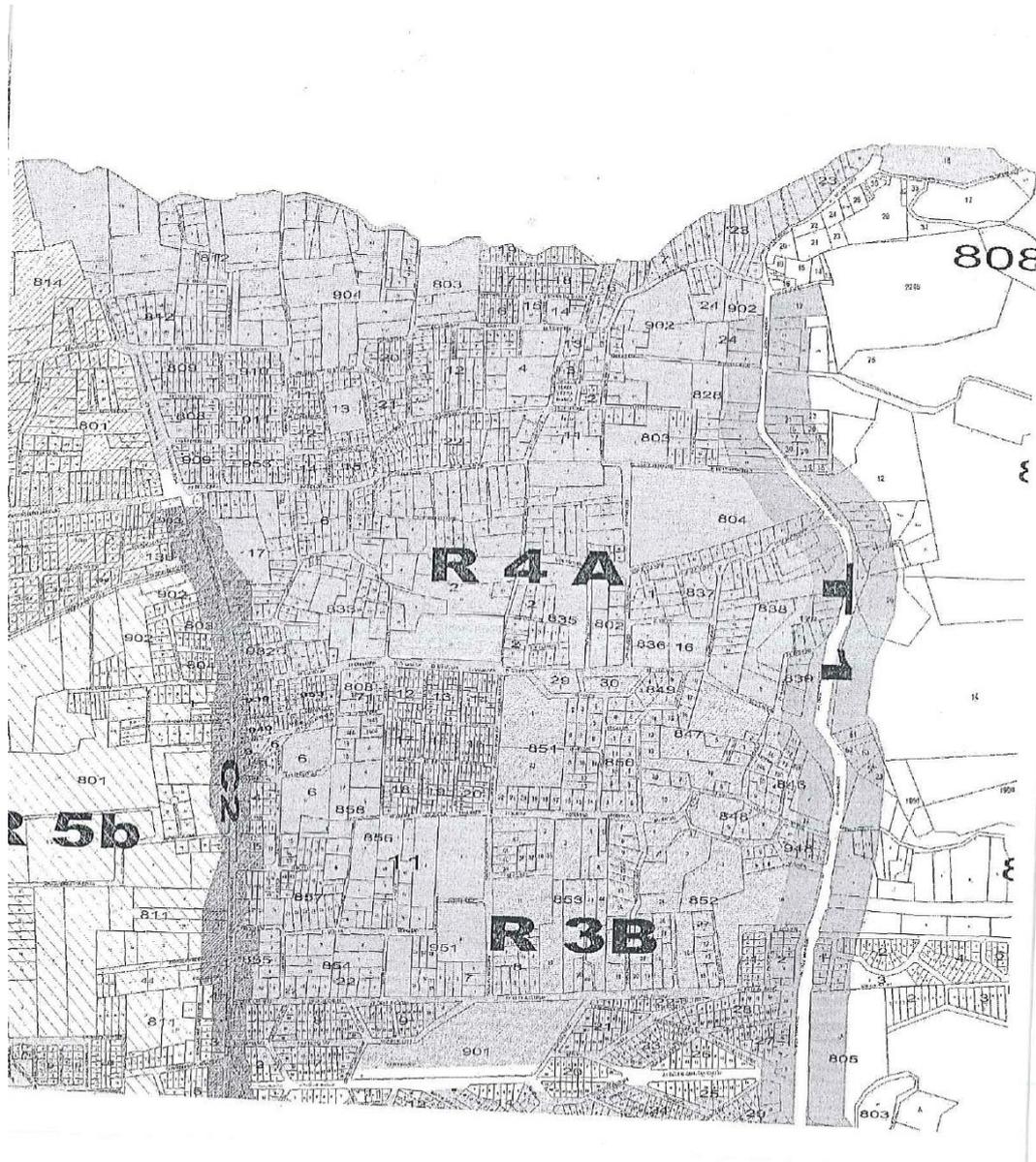
• **I: Veredas a)** ancho 3,00m, 3,50m, según gráfico de zonas. 1 ,50
(c/cincuenta) metros de carpeta verde

b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.

c) no se puede cubrir

• **J: Carteles a)** tipología libre, 80% madera.

ANEXO I- PIEDRA BLANCA ARRIBA - R4A



ZONA RESIDENCIAL R4B

- **A: USO DOMINANTE:** residencial

COMPLEMENTARIO: Hotelería. Comercio minorista: CM1 y CM2. / Complejos Turísticos.

Servicios S1. 799/01

Establécese para los usos complementarios Comercio Minorista CM1 y CM y Servicios S1, las siguientes exigencias:

UBICACIÓN: en calles principales o perimetrales, las que serán determinadas mediante la reglamentación por el Departamento Ejecutivo Municipal, siempre que no afecte las calles interiores de la zona;

SUPERFICIE: La superficie cubierta afectada al uso público no podrá ser superior a los setenta (70) metros cuadrados;

ASPECTO ARQUITECTÓNICO (TIPOLOGIA) : en cuanto a forma y materiales deberá responder a las características del uso dominante de la zona de su localización.

CONDICIONADO: talleres y manufacturas

ACTIVIDAD por grado de molestia; ver C. de E.

- **B: Dimensiones:** Superficie mínima de parcela: 800 m² (ochocientos m²)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

- **C: Retiros de Frente:** 4 m (cuatro metros)
Unilateral: 3 m (tres metros)
de fondo : 6 m (seis metros)

- **D: Índices F.O.S.:** a) 0,30
b) 0,30
c) 0,40

F.O.T.: 0,45

O. E.: hoteles: 19 m² (diecinueve metros cuadrados) por plaza.

E.V.: hotelería: 65 m² (metros cuadrados) por plaza

Es obligatorio el estacionamiento en: hotelería: 1 unidad por c/2 (dos) habitaciones.

Servicios: la mitad de la sup. del local o comercio

Gastronómicos: 1 ½ veces la sup. del local.

- **E: Altura máx. De edificación:** A.M.E.: 10 metros
- **F: Techos:** a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del material a utilizar

Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70%
b) Material: Libre – Colores: rojo

• **G: Cercos y Medianeras**

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
reja; con o sin cerco verde, hasta 1,6 mts (uno con sesenta metros).
b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos.
- 2.- (E.M.) a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

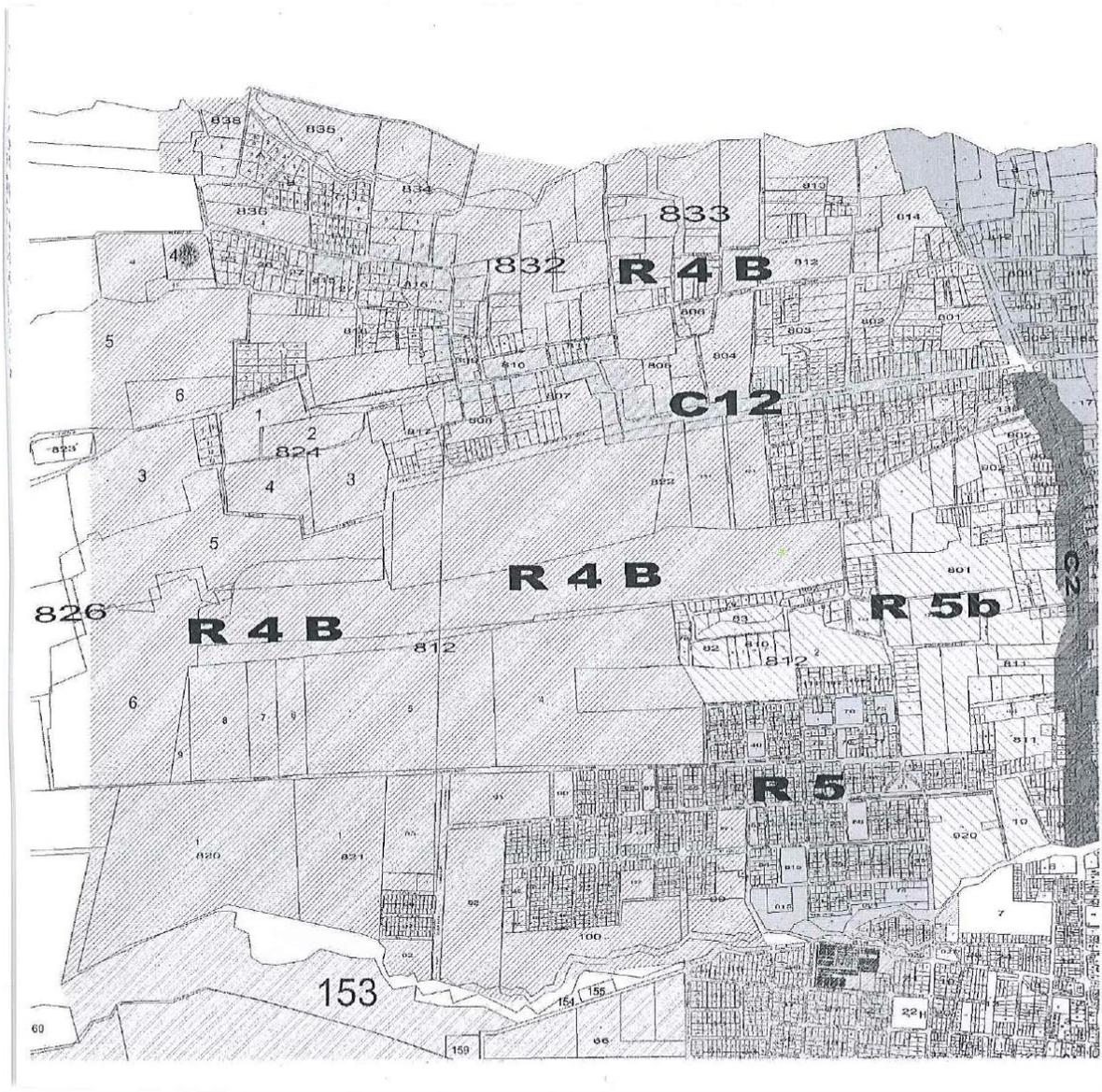
- **H: Arbolado** a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde

- **I: Veredas** a) ancho 3,00m, 3,50m, según gráfico de zonas. 1 ,50 (uno c/cincuenta) metros de carpeta verde.
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
c) no se puede cubrir.

- **J: Carteles** a) tipología libre, 80% madera

ANEXO I- PIEDRA BLANCA ABAJO- R4B

157



ZONA RESIDENCIAL R5 A:

- A: USO** DOMINANTE: **residencial**, conjuntos habitacionales (responde a O.M. 735/00) HCD)
 COMPLEMENTARIO: equipamiento urbano.
 Comercio minorista CM1 y CM2
 Talleres y Manufacturas TM1 y TM2
 CONDICIONADO: talleres y manufacturas TM3.
 Comercio minorista CM3.
 ACTIVIDAD por grado de molestia: Ver C. de E.

159

- B: Dimensiones** Superficie mínima de parcela: 350 m² (trescientos cincuenta)
 Dimensión de frente mínimo: 15 m (quince metros)

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se regirá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso "e" y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-
 Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor). Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros

de Frente: 3 m (tres metros)

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%. -
 de un lateral: 2 m (dos metros)
 de fondo: 6 m (seis metros)

Retiro de fondo: para evitar las confusiones de interpretación por la variedad de casos posibles que habitualmente se presentan, y al no haber justificativo en contrario, se equipara al **retiro lateral** mayor exigido, para **todas las zonas residenciales**. (2.00mts).

D: índices

FOS: a) 0,45.
 b) 0,2.
 c) 0,35.

FOT: 0,6.

▪ **FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (FOS, FOT Y EV)**

Para terrenos en **Zonas Residenciales y T1 a T2**, los Factores de ocupación del Suelo, se regirán independiente de la Zona, por:

Cuando las superficies reales de los terrenos fueran inferiores a las superficies mínimas exigidas para cada Zona por las Ordenanzas.

SUPERFICIE DE TERRENO	FOS	FOT	EV
Hasta 500 m ²	0,50	0,70	0,25
De 501 a 800 m ²	0,30	0,50	0,30
De 801 a 1200 m ²	0,25	0,40	0,45
De 1201 a 1500 m ²	0,20	0,30	0,50
Mas de 1500 m ²	0,15	0,25	0,60

E: Altura max. De edificación: AME: 8,50 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. y valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

- F: Techos**
- a) forma: Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30° pend.min.)
 - b) material de cubierta:
Para Residencia tejas cerámicas roja y Teja de chapa color rojo.
Superficie plana roja.
Para otros usos: chapa prepintada horneada color rojo y superficies planas color rojo

161

G: Cercos medianeras y veredas:

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs) reja; con o sin cerco verde, hasta 1,60 mts (uno con sesenta metros).
b) mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, tronco
- 2.- (E. M.) a) Muretes hasta 0,60 metros
Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería de ladrillo o piedra, verja de madera, troncos

H: Arbolado Especies según descripción H EA3 en C. de E.

I: Veredas Las que se corresponden con la construcción del Barrio.

J: Carteles a) y b) según ordenanza vigente
d) tipología libre, 80% madera.

ZONA RESIDENCIAL: R5B:

A: Uso

DOMINANTE:	Residencial.
COMPLEMENTARIO:	Comercio minorista CM1 y CM2 y CM4 Talleres y manufactura TM4 Servicios S1 Hotelería
CONDICIONADO:	Talleres y Manufactura TM4 Comercio minorista CM3

163

B: Dimensiones:

Superficie mínima de parcela:	600 m ² (seiscientos metros cuadrados)
Dimensión de frente mínimo:	15 m (quince metros)

C: Retiros:

De Frente:	3 m (tres metros)
De un lateral:	3 m (tres metros)
De fondo:	6 m (seis metros)

D: Índices:

F.O.S.: a) 0.30
b) 0.30
c) 0.40

F.O.T.: 0.45

O.E.: Para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza, estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.

E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados) por plaza

E: Altura Max.:

A.M.E.: 7,50 m (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos:

- a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70%
- b) Material: Libre – Colores: rojo

G: Cercos:

- a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) y/o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

I: Veredas:

- a) ancho 3.00 m / 3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles

tipología libre, mínimo 80% de madera.

ZONA RESIDENCIAL R6A:

A: Uso

DOMINANTE: Residencial.
COMPLEMENTARIO: CM4 – TM4 – S1
Hotelería
CONDICIONADO:

165

B: Dimensiones:

Superficie mínima de parcela: 1000 m² (mil metros cuadrados)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

C: Retiros:

De Frente: 6 m (seis metros)
Bilateral: 3 m (tres metros)
De fondo: 6 m (seis metros)

D: Índices:

F.O.S.: a) 0.3
b) 0.2
c) 0.5
F.O.T.: 0.4
O.E.: Para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza, estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados) por plaza

E: Altura Max.:

A.M.E.: 7,50 m (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos:

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50%
b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos:

- a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) y/o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

166

I: Veredas:

- a) ancho 3.00 m / 3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles

tipología libre, mínimo 80% de madera.

ZONA RESIDENCIAL R6B:

A: Uso

DOMINANTE: Residencial.
COMPLEMENTARIO: CM4 – TM4
Hotelería
Servicio S1
CONDICIONADO:

167

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 1000 m² (mil metros cuadrados).
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

C: Retiros

De Frente: 6 m (seis metros)
Bilateral: 3 m (tres metros)
De fondo: 6 m (seis metros)

D: Índices

F.O.S.: a) 0.3
b) 0.2
c) 0.5
F.O.T.: 0.4
O.E.: Para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza, estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados) por plaza

E: Altura Max.

A.M.E.: 7,50 m (siete metros con cincuenta metros).

F: Techos

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50%
b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos

- a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) y/o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros).
- b) reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

I: Veredas

- a) ancho 3.00 m / 3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles

tipología libre, mínimo 80% de madera.

ZONA RESIDENCIAL R7A:

A: Uso

DOMINANTE: Residencial
Hotelería.
COMPLEMENTARIO: CM4 – TM4 – S1
CONDICIONADO:

169

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 1500 m² (mil quinientos metros)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (treinta metros)

C: Retiros

De Frente: 6 m (seis metros)
Bilateral: 3 m (tres metros)
De fondo: 6 m (seis metros)

D: Índices

F.O.S.: a) 0.2
b) 0.2
c) 0.6
F.O.T.: 0.3
O.E.: para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados)
por plaza.

E: Altura Max.

A.M.E.: 7,50 m (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del
material a utilizar
Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50%
b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos

- a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) y/o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.6 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja, alambre tejido, con o sin cerco vivo

170

I: Veredas

- a) ancho 3.00 m -3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles

- c) tipología libre, mínimo 80% de madera

ZONA RESIDENCIAL R7B:

A: Uso

DOMINANTE: Residencial –Hotelería.
COMPLEMENTARIO: CM4 – TM4 – S1
CONDICIONADO:

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 1500 m² (un mil quinientos metros)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (treinta metros)

C: Retiros

De Frente: 6 m (seis metros)
Bilateral: 3 m (tres metros)
De fondo: 6 m (seis metros)

D: Índices

F.O.S.: a) 0.2
b) 0.2
c) 0.6
F.O.T.: 0.3
O.E.: para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros
cuadrados) por plaza

E: Altura Max.

A.M.E.: 7,50 m (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones
técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50%
b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos

a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) y/o sin cerco
vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.6 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja, alambre tejido, con o sin cerco vivo

I: Veredas

- a) ancho 3.00m / 3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles

tipología libre, mínimo 80% de madera.

ZONA R8A: y ZONA R8B tienen los mismos indicadores

A: Uso

DOMINANTE: Residencial.
COMPLEMENTARIO: Hotelería.
CM4 – TM4 – S1
CONDICIONADO:

173

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 1500 m² (mil quinientos metros)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

C: Retiros

De Frente: 6 m (seis metros)
Bilateral: 3 m (tres metros)
De fondo: 6 m (seis metros)

D: Índices

F.O.S.: a) 0.2
b) 0.2
c) 0.6
F.O.T.: 0.3
O.E.: para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados) por
plaza

E: Altura Max.

A.M.E.: 7,50m (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones
técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50%
b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos

- a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) reja y/o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja, alambre tejido, con o sin cerco vivo

I: Veredas

- a) ancho 4.00 m/4.50 m (cuatro metros a cuatro metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 2.50 m (dos metros con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles

Tipología libre, mínimo 80% de madera.

ZONA R9 A y R9 B: tienen los mismos indicadores

A: Uso

DOMINANTE: Residencial.
COMPLEMENTARIO: Hotelería.
CM4 – TM4 – S1
CONDICIONADO:

175

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 1500 m² (mil quinientos metros)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

C: Retiros

De Frente: 6 m (seis metros)
Bilateral: 3 m (tres metros)
De fondo: 6 m (seis metros)

D: Índices

F.O.S.: a) 0.2
b) 0.2
c) 0.6
F.O.T.: 0.3
O.E.: para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza, estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados) por plaza

E: Altura Max.

A.M.E.: 7,50m (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50%
b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos

a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) reja y/o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja, alambre tejido, con o sin cerco vivo

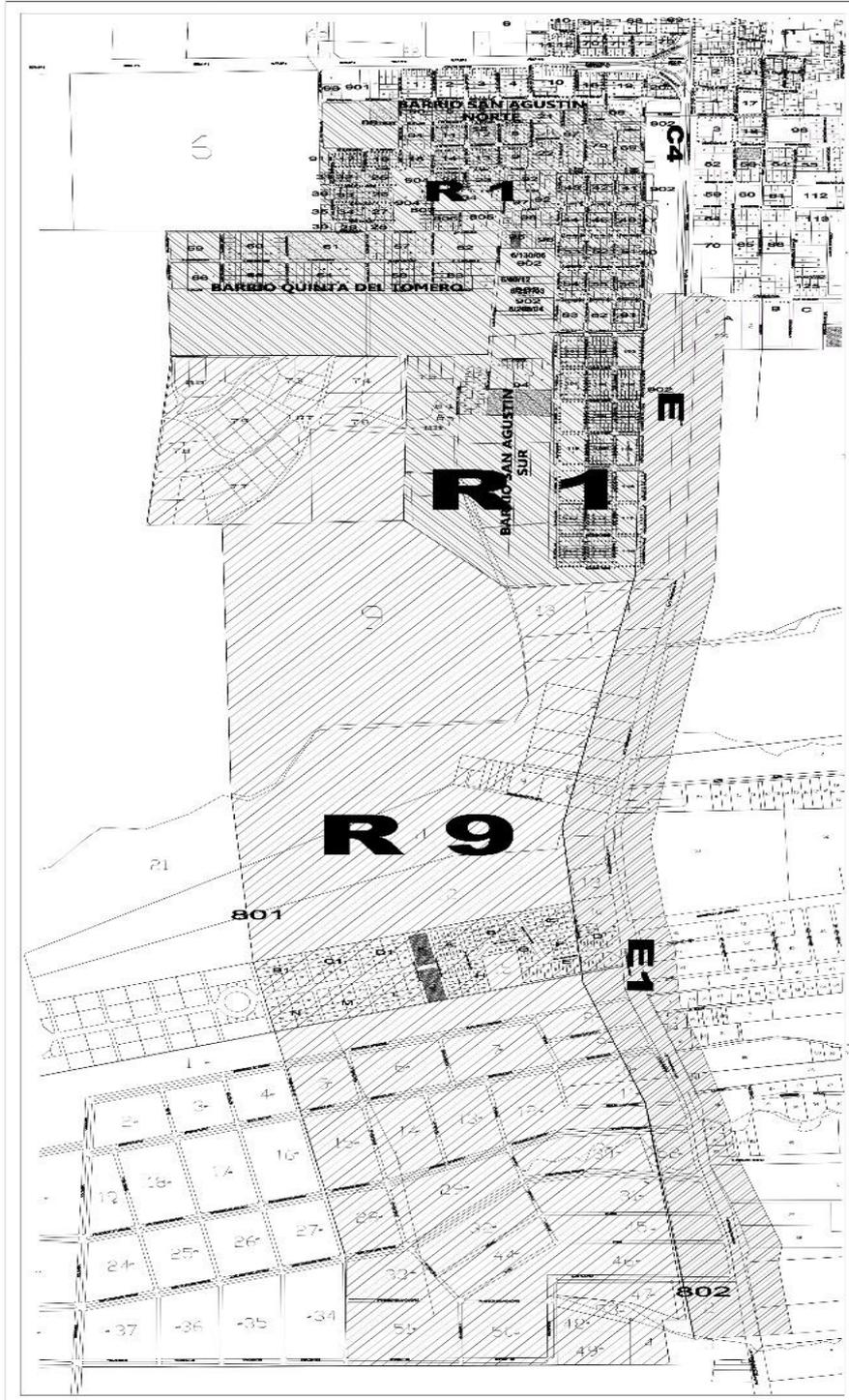
I: Veredas

- a) ancho 3.00 m/3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles

Tipología libre, mínimo 80% de madera.

CROQUIS ZONIFICACIÓN R1 Y R9



ZONA RESIDENCIAL R10:

A: Uso DOMINANTE: **residencia**

COMPLEMENTARIO: Educación, cultura

Talleres y manufactura: TM1 y TM2

Esparcimiento b

Comercio minorista CM1 y CM2.

Hotelería, Sanidad

CONDICIONADO: CM3 y TM3.

ACTIVIDAD POR GRADO DE MOLESTIA: ver C. de E.

179

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 750 m² (setecientos cincuenta m²)
Dimensión de frente mínimo: 15,00 m (quince metros)

C: Retiros:

De Frente: 4 m (cuatro metros)

Unilateral: 3 m (tres metros)

De fondo: 4 m (cuatro metros)

D: Índices:

F.O.S.: a) 0.25

b) 0.25

c) 0.5

F.O.T.: 0.30

O.E.: para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.

E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados) por
plaza

E: Altura Max.:

A.M.E.: 10 m (diez metros)

F: Techos:

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones
técnicas del material a utilizar

Horizontal: máximo 30%

Inclinado: mínimo 70%

b) Material: Libre – Color rojo

G: Cercos:

- a) murete de 0.60 m (cero metro con sesenta centímetros) con o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

ZONA RESIDENCIAL DE TRANSICION RT1 (Residencial de Transición):

A: Uso DOMINANTE: **residencia**

COMPLEMENTARIO: Educación, cultura

Talleres y manufactura: TM1 y TM2

Comercio minorista CM1 y CM2.

Sanidad

CONDICIONADO: CM3 y TM3.

ACTIVIDAD POR GRADO DE MOLESTIA: ver C. de E.

181

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 500 m² (quinientos m²)
Dimensión de frente mínimo: 15,00 m (quince metros)

C: Retiros:

De Frente: 3 m (tres metros)

Unilateral: 3 m (tres metros)

De fondo: 3 m (tres metros)

D: Índices:

F.O.S.: a) 0.25

b) 0.25

c) 0.5

F.O.T.: 0.30

E: Altura Max.:

A.M.E.: 10 m (diez metros)

F: Techos:

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones técnicas del material a utilizar

Horizontal: máximo 30%

Inclinado: mínimo 70%

b) Material: Libre – Color rojo

G: Cercos:

a) murete de 0.60 m (cero metro con sesenta centímetros) con o sin cerco vivo de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)

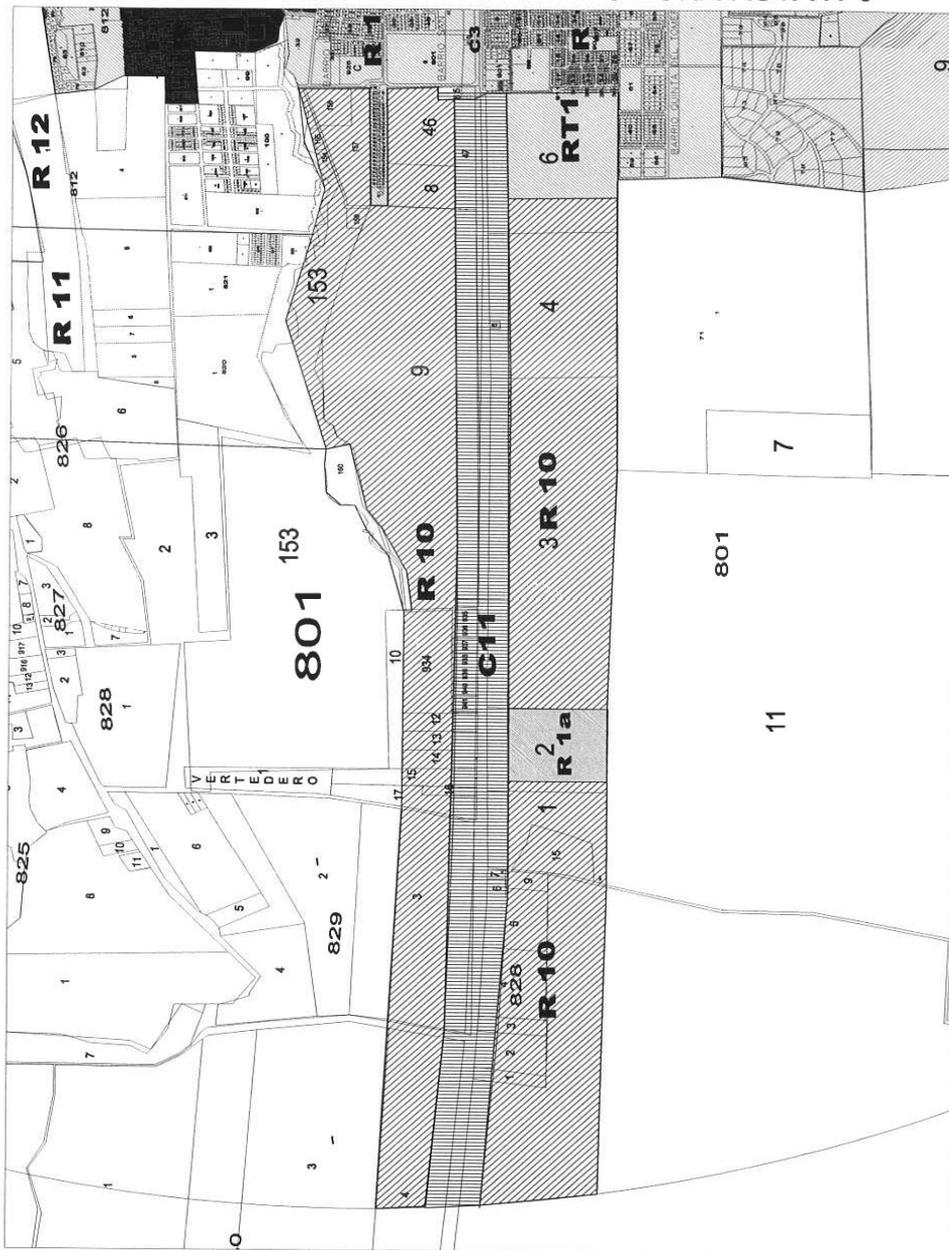
b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

a) altura máx. 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)

b) reja alambre tejido, con o sin cerco vivo

ORDENANZA N° VIII-0787-HCD-2017
"MOD. ORD. 744/00 - ORDENAMIENTO ZONA RUTA N°5"



ZONA INDUSTRIAL I1:

A: USO DOMINANTE: **industria**
PERMITIDO: industria ya radicadas
COMPLEMENTARIO: talleres
CONDICIONADO: depósitos mayores de 300m² (trescientos)
ACTIVIDAD por grado de molestia 4 y 5.
PROHIBIDO: residencial.

185

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 10.000 m²
Dimensión de frente mínimo: variable.

C: Retiros

de Frente : 5m (cinco)
de un lateral: ————
bilateral : 4m (cuatro)
de fondo : min. 6m (seis)

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: Índices F.O.S.: 0,5
F.O.T.: 0,5
O.E.: s/C .de E.
E.V.: el 50% de la sup. del predio.

H: Arbolado Especies según descripción **HE2 en C. de E.**

I: Veredas: Las que se corresponden con la construcción del Barrio.

J: Carteles tipología libre, 80% madera.

ZONA TURÍSTICA T1:

A: USO DOMINANTE: **residencia, hotelería**
 COMPLEMENTARIO: Complejos. Servicios turísticos S1
 CONDICIONADO: _____
 ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 2.500m² (dos mil quinientos)
 Dimensión de frente mínimo: 25 m (veinticinco metros)

187

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se regirá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-

Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor).-

Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros de Frente: 8 (ocho) metros
 bilateral: 4 (cuatro) metros.
 de fondo: 8 (ocho) metros.

- F: Techos:** a) forma: Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30° pend.min.)
b) material de cubierta: tejas cerámicas roja,
Teja de chapa color rojo.
Superficie plana roja

G: Cercos y Medianeras

- 1 - (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
reja: con o sin cerco verde, hasta 1,6 mis (uno con sesenta metros).
b) mampostería de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos.
2 - (E.M.) a) hasta 1,60 metros
b) Reja calambre tejido con o sin cerco verde.

- H: Arbolado** a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.

- I: Veredas** a) ancho 4,00m, 4,50m, según gráfico de zonas. 2,50 (dos con cincuenta metros de carpeta verde.
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
c) no se puede cubrir.

- J: Carteles** tipología libre, 80% madera

ZONA CERRO DE ORO Y ZONA SUR

ZONAS T1, T2, T3, T4: Se rigen por lo determinado para dichas zonas en ordenanza 744 HCD/2000 y modificatorias.-

Quedan excluidos todos los planos que, con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza hallan sido aprobados municipalmente.

Los alojamientos turísticos se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza N° VIII-0496-HCD-2012.-

Permítase las construcciones en madera dura y semidura que cumplan con las características establecidas en el punto 10 TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION y bajo los usos tipologías y zonas que se establecen en planilla anexa que forma parte integrante de la presente ordenanza.

ZONA TURÍSTICA T2:

A: Uso DOMINANTE: **residencia.**
 COMPLEMENTARIO: Complejos Turístico. Hotelería
 CONDICIONADO: comercio minorista.
 ACTIVIDAD por grado de molestia: ver C. de E.

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 5.000 m² (cinco mil)
 Frente: 50 (cincuenta) metros.

191

▪ **REGLAS GENERALES**

El presente índice es solo aplicable para Viviendas de uso permanente para los casos de alquileres temporarios. Para los casos de uso turístico se registrá por las ordenanzas correspondientes.-

Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m² cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m² cubiertos.-

SUPERFICIE DEL TERRENO	IDH
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m ²	2
b.- Entre 401 m ² y 800 m ²	3
c.- Entre 801 m ² y 1400 m ²	4
d.- Entre 1401 m ² y 2000 m ²	5
e.- Mayores de 2000 m ²	x

Para los casos establecidos en el inciso “e” y a los fines de determinar la cantidad máxima de viviendas, se procederá de la siguiente manera: hasta los 2000 m² de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m² por cada vivienda adicional.-

Ej.: En un terreno de 3200m² se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m², más (1200m²/400m²/vivienda= 3 viviendas), lo que hace un total de 8 viviendas.-

Para los casos en que la ecuación diera fracción; hasta 0,50 se toma el número entero correspondiente a partir de este (fracción a partir de 0,51 se toma el número entero inmediato mayor).-

Si el proyecto supera las 12 viviendas deberá ser tratado por el HCD con evaluación previa de la Secretaria de Planeamiento.-

C: Retiros de Frente: 10 (diez) metros.
 bilateral: 5 (cinco) metros.
 de fondo: 10 (diez) metros.

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: índices

FOS: a) 0,1.
 b) 0,05.
 c) 0,85.

FOT: 0,15.

O. E.: hoteles: 18 m² (dieciocho metros cuadrados) /pl.

E.V: hoteles: 65 m² (sesenta y cinco cuadrados) /pl.

Es obligatorio el estacionamiento en: hotelería: 1 unidad por c/2 (dos) habitaciones.

▪ **FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (FOS, FOT Y EV)**

Para terrenos en **Zonas Residenciales y T1 a T2**, los Factores de ocupación del Suelo, se regirán independiente de la Zona, por:

Cuando las superficies reales de los terrenos fueran inferiores a las superficies mínimas exigidas para cada Zona por las Ordenanzas.

SUPERFICIE DE TERRENO	FOS	FOT	EV
Hasta 500 m ²	0,50	0,70	0,25
De 501 a 800 m ²	0,30	0,50	0,30
De 801 a 1200 m ²	0,25	0,40	0,45
De 1201 a 1500 m ²	0,20	0,30	0,50
Mas de 1500 m ²	0,15	0,25	0,60

E: Altura max. De edificación:

A.M.E.: 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. y valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

- F: Techos:** a) forma: Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30° pend.min.)
b) material de cubierta: tejas cerámicas roja, Teja de chapa color rojo.
Superficie plana color roja

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
Reja; con o sin cerco verde, hasta 1,60 mts (uno con sesenta metros).
b) mampostería de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos.
2.- (E.M.) a) hasta 1,60 metros
b) Reja calambre tejido con o sin cerco verde.

H: Arbolado a) y b) según plano de Forestación, en carpeta verde.

T2A: Es obligación por las características de suelo y topografía que estos terrenos se conserve la pradera natural, como cubresuelo y el 50% de la superficie arbórea y arbustiva. En el diseño y construcción de los parques con pendiente superiores a 0,5% deberán construir terrazas y curvas de nivel, recomendando en los mismos lotes la implantación de herbáceas perennes ubicadas en forma transversal ala pendiente para actuar como fijadores de suelo disminuyendo la erosión. Es obligación dejar en estos sectores una distancia mínima de 5 mts de carpeta verde entre la calle y los lotes preservando la vegetación autóctona mas las especies designadas para arbolado publico cumpliendo funciones de protección ambiental. Especies según descripción H EA4 en C. de E.

- I: Veredas** a) ancho 4,00m, 4,50m, según gráfico de zonas. 2,50 (dos con cincuenta) metros de carpeta verde.
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
c) no se puede cubrir.

- J: Carteles** a) según C.de E. condicionado.
b) min. 1 (uno) metros, y máx. 2 (dos) metros.
c) tipología libre, 80% madera.

ZONA CERRO DE ORO Y ZONA SUR

Zonas T1, T2, T3, T4: Se rigen por lo determinado para dichas zonas en ordenanza 744 HCD/2000 y modificatorias.-

Quedan excluidos todos los planos que, con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza hallan sido aprobados municipalmente.

Los alojamientos turísticos se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza N° VIII-0496-HCD-2012.-

Permítase las construcciones en madera dura y semidura que cumplan con las características establecidas en el punto 10 TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION y bajo los usos tipologías y zonas que se establecen en planilla anexa que forma parte integrante de la presente ordenanza.

ZONA TURÍSTICA T3:

A: USO DOMINANTE: **residencia.**
COMPLEMENTARIO: -----
CONDICIONADO: -----

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 10.000 m² (diez mil)
Dimensión de frente mínimo: 100 (cien) metros.

195

C: Retiros de Frente: 10 (diez) metros.
 bilateral: 5 (cinco) metros.
 de fondo: 10 (diez) metros.

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: Índices F.O.S.: a) 0,05
 b) 0,03
 c) 0,92
 F.O.T.: 0,05

E: Altura max. De edificación: AME 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. y valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

F: Techos: a) forma: Horizontal: máximo 30%
 Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30° pend. min.)
 b) material de cubierta: tejas cerámicas roja, Teja de chapa color rojo.
 Superficie plana color roja

G: Cercos y Medianeras

- 1 - (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
reja: con o sin cerco verde, hasta 1,6 mis (uno con sesenta metros).
b) mampostería de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos.
- 2 - (E.M.) a) hasta 1,60 metros
b) Reja calambre tejido con o sin cerco verde.

H: Arbolado

Es obligación por las características de suelo y topografía que estos terrenos se conserve la pradera natural, como cubresuelo y el 50% de la superficie arbórea y arbustiva. En el diseño y construcción de los parques con pendiente superiores a 0,5% deberán construir terrazas y curvas de nivel, recomendando en los mismos lotes la implantación de herbáceas perennes ubicadas en forma transversal ala pendiente para actuar como fijadores de suelo disminuyendo la erosión. Es obligación dejar en estos sectores una distancia mínima de 5 mts de carpeta verde entre la calle y los lotes preservando la vegetación autóctona mas las especies designadas para arbolado publico cumpliendo funciones de protección ambiental.

En la zona T3 se realizarán tareas de forestación (con especies autóctonas), preservación y educación. Especies según descripción HE4 en C. de E.

ZONA CERRO DE ORO Y ZONA SUR

Zonas T1, T2, T3, T4: Se rigen por lo determinado para dichas zonas en ordenanza 744 HCD/2000 y modificatorias.-

Quedan excluidos todos los planos que, con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza hallan sido aprobados municipalmente.

Los alojamientos turísticos se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza N° VIII-0496-HCD-2012.-

Permítase las construcciones en madera dura y semidura que cumplan con las características establecidas en el punto 10 TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION y bajo los usos tipologías y zonas que se establecen en planilla anexa que forma parte integrante de la presente ordenanza.

ZONA TURÍSTICA T4:

A: Uso DOMINANTE: Turístico
Paseo serrano.
Senderos peatonales.
(Excluidos paradores y refugios)

K: Materiales Solamente materiales del lugar, con alto contenido significativo de los usos y costumbres de la zona, con aprovechamiento de las técnicas y sistemas artesanales y de bajo impacto ambiental, totalmente integrados con la naturaleza.

197

ZONA CERRO DE ORO Y ZONA SUR

Zonas T1, T2, T3, T4: Se rigen por lo determinado para dichas zonas en ordenanza 744 HCD/2000 y modificatorias.-

Quedan excluidos todos los planos que, con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza hallan sido aprobados municipalmente.

Los alojamientos turísticos se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza N° VIII-0496-HCD-2012.-

Permítase las construcciones en madera dura y semidura que cumplan con las características establecidas en el punto 10 TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION y bajo los usos tipologías y zonas que se establecen en planilla anexa que forma parte integrante de la presente ordenanza.

ZONA DE ESPARCIMIENTO:

A: USO DOMINANTE: esparcimiento a, b, c, d.-

COMPLEMENTARIO: servicios turísticos

Gastronomía

Vivienda

Hotelería

ACTIVIDAD POR GRADO DE MOLESTIA: ver C. de E.

199

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 1.000 m² (un mil)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros).

C: Retiros

de Frente: 8 (ocho) metros.

bilateral: 5 (cinco) metros.

de fondo: 6 (seis) metros.

Retiro de frente en terrenos esquina, ó cuyo lado a calle sea superior al 25% de su perímetro: se permitirá reducir sobre el ó los frentes el retiro al 50% de lo exigido para la zona. Este retiro se podrá tomar, separándose de la línea medianera la medida de retiro de la zona. En este espacio de separación, el retiro se mantendrá al 100%.-

D: Índices

F.O.S.: a) 0,15

b) 0,15

c) 0,7

F.O.T.: 0,5

O.E.: hoteles: 18 m² (dieciocho metros cuadrados) /pl.

E.V: hoteles: 65 m² (sesenta y cinco cuadrados) / pl.

Es obligatorio el estacionamiento en hotelería: 1 unidad por c/2 (dos) habitaciones. Es obligatorio el estacionamiento, con tratamiento de forestación según el presente código. Las superficies de estacionamiento según Código de Edificación. Deberán tener dos accesos (entrada y salida), libre circulación interior.

E: Altura max. De edificación: AME: 10 metros

La altura máxima permitida para las edificaciones residenciales y edificaciones en general, será de 10.00 mts. pudiéndose sobrepasar ésta altura, solo por Torres de tanque de reserva, chimeneas y conductos de ventilación en general, todos tratados arquitectónicamente.-

Los edificios de usos especiales que necesiten ocupar mayor altura a la permitida podrán solicitar una excepción justificando el pedido y acreditando ante el H.C.D. y valores arquitectónicos beneficiosos para la imagen de la Villa.-

En los casos de terrenos con fuertes pendientes ó partidos arquitectónicos aterrizados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-

- F: Techos:** a) forma: Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30° pend.min.)
b) material de cubierta: tejas cerámicas roja, Teja de chapa color rojo.
Superficie plana color rojo. Chapa prepintada horneada, color rojo.

G: Cercos y Medianeras

- 1.- (L.M.) a) muretes hasta 0,40 m (cuarenta cm) reja; con o sin cerco verde, hasta 1,6 mts (uno con sesenta metros)
b) mampostería: de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos.
2 - (E.M.) a) Muretes hasta 0,60 metros. Reja o tejido con o sin cerco verde: hasta 1,60 mts.-
b) Mampostería: de ladrillo o piedra; verja de madera, troncos

- H: Arbolado** a) según exigencias del C.de E.
b) según plano de Forestación,

- I: Veredas** a) ancho 4,00m, 4,50m, según gráfico de zonas. 2,50 (dos con cincuenta metros) de carpeta verde.
b) Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad
c) no se puede cubrir.

- J: Carteles** a) y b) según Ord. 665/97 HCD
c) tipología libre, 80% madera.

ZONA CERRO DE ORO Y ZONA SUR

ZONA E:

A: Uso

DOMINANTE: Esparcimiento a, b, c y d,
COMPLEMENTARIO: CM1 – CM2 – CM3 – S1 – S2 – S3 – TM4
Residencial
Hotelería.
CONDICIONADO:

201

B: Dimensiones

Superficie mínima de parcela: 1000 m² (mil metros)
Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

C: Retiros

De Frente: 6 m (seis metros)
De un lateral:
Bilateral: 3 m (tres metros)
De fondo: 6 m (seis metros)

D: Índices

F.O.S.: a) 0.3
b) 0.2
c) 0.5
F.O.T.: 0.4
O.E.: para Hotelería 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza,
estacionamiento obligatorio según ordenanza vigente.
E.V.: Espacio verde hoteles 65 m² (sesenta y cinco metros
cuadrados) por plaza

E: Altura Max.

A.M.E.: 7,50m (siete metros con cincuenta centímetros)

F: Techos

a) Forma: Pendiente mínima según especificaciones
técnicas del material a utilizar
Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50%
b) Material: Libre – Colores: rojo, verde y negro

G: Cercos

a) murete de 0.40 m (cero metro con cuarenta centímetros) reja y/o sin

- cercos vivos de 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

H: Medianeras

- a) altura máx. 0.60 m (cero metro con sesenta centímetros) reja, alambre tejido, con o sin cerco vivo 1.60 m (un metro con sesenta centímetros)
- b) de mampostería, ladrillo o piedra, verja de madera o tronco.

I: Veredas

- a) ancho 3.00 m / 3.50 m (tres metros a tres metros con cincuenta centímetros), según zonas.
- b) carpeta verde, 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros).
- c) materiales: baldosas, baldosón, piedra laja sin solución de continuidad.
- d) no se puede cubrir veredas ni retiros de frente

J: Carteles

- c) Tipología libre, mínimo 80% de madera.

PARCELAMIENTOS NUEVOS:

No se modifican, por considerar necesario un estudio fuera del alcance de estas normas transitorias, y que deberá producirse en el marco del tratamiento del proceso de planificación iniciado.-

6. URBANIZACIONES ESPECIALES:

6.1. FRACCIONAMIENTO:

Para fracciones superiores a **5.000 m²** (cinco mil metros cuadrados) se permitirá la construcción de conjuntos habitacionales (de viviendas individuales o colectivas), con trazado libre y sin dejar pulmón de manzana, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Se respetará el F.O.S. y F.O.T. de la zona que corresponda, calculado en base a la superficie de parcelas.
- b) Los espacios libres comunes deberán ser alumbrados y parquizados.
- c) Si se construyen locales comerciales deberán estar agrupados y para los mismos se preverá estacionamiento.
- d) Las viviendas tendrán uso residencial exclusivo.
- e) Previo a la aprobación del plano de división deberá autorizarse el "Anteproyecto" de fraccionamiento.

203

6.2. COMPLEJOS TURÍSTICOS DE CABANAS:

GENERALIDADES:

Cabañas

Son aquellas unidades locativas de vivienda de habitación temporaria, que formando conjunto con otras, distantes entre ellas y manteniendo características arquitectónicas típicas, e integrando una unidad de administración y explotación común, se utilicen para prestar servicio de alojamiento y demás servicios complementarios del anterior.

Complejo Turístico de Cabañas:

Se denomina Complejo Turístico de Cabañas a aquellos establecimientos que con un mínimo de 3(tres) unidades locativas y estando insertados en un entorno cuya característica primordial es el respeto por la Naturaleza, proporcionan hotelería en un todo de acuerdo a la presente, exclusiva o parcialmente por medio de cabañas. En este último caso la presente ordenanza es aplicable solo a la parte de hotelería servida por cabañas o edificios complementarios.

Edificios Complementarios:

Se denomina Edificios Complementarios del Complejo Turístico de Cabañas a aquellas unidades funcionales cuyo fin último es servir de complemento a la actividad hotelera o bien complementar el alojamiento principal ofrecido por las cabañas. Se entiende por tales: quinchos, conjuntos cubiertos de parrillas y mesas, depósitos y locales de servicio.

Aquellos emprendimientos de alojamiento turístico cuyas tipologías no estuvieren contempladas en la presente normativa, serán tratadas por analogía a la tipología existente más próxima.-

ZONAS DE EMPLAZAMIENTO:

Los Complejos Turísticos de Cabañas, cualquiera sea la cantidad de unidades locativas que lo compongan, solo y exclusivamente podrán instalarse en las siguientes zonas: **R2, R3, R4, SU, T1 y T2.**

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR: Será exigible toda la documentación y la tramitación prevista en Certificado de Aptitud Urbanística.

SUPERFICIES:

a) La superficie mínima del terreno para construir un Conjunto Turística de Cabañas con sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes, deberá ser mayor a los 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados). O lo que la zona exija especialmente.

b) La superficie máxima de ocupación del suelo (F.O.S.) no excederá del 10% del total de la parcela con superficie techada y 20 % para superficies impermeabilizadas, siempre y cuando no supere los indicadores máximos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Considerando dentro de aquella a todas las construcciones de servicios auxiliares y comunitarios (Administración, depósitos, y locales de servicios) como así también viviendas de propietarios o encargados y edificios complementarios e instalaciones deportivas.

c) Superficie total útil por cantidad de personas:

Deberán considerarse las mismas con respecto a los ambientes habitables de la cabaña sin tomar como tal las superficies que ocupan cocheras y otros.

Se establece que la superficie mínima por unidad de cabaña será:

Hasta cuatro (4) personas un mínimo de 60 m² (sesenta metros cuadrados)

Hasta seis (6) personas un mínimo de 75 m² (setenta y cinco metros cuadrados)

Hasta ocho (8) personas un mínimo de 90 m² (noventa y dos metros cuadrados)

Se establece en ocho (8) el máximo de plazas por unidad de cabaña.

RETIROS; ALTURAS, TECHOS, CERCOS Y MEDIANERAS, CARTELERÍA:

Según las zonas de ubicación.

ILUMINACIÓN y VENTILACIÓN:

Las superficies de vanos para iluminación y ventilación (valores mínimos), se calcularán de acuerdo a lo indicado en el Código de Edificación, y para todos los locales cualquiera sea su destino o categoría.

Las características de dimensiones materiales e instalaciones para todos los locales cualquiera sea su destino o categoría se determinan en el Código de Edificación.

6.3 LOTEOS:

DOCUMENTACIÓN:

El propietario del terreno cuyo loteo se solicita, deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, área Rentas de la Pcia. de San Luis, acerca de la titularidad actual del dominio.
- b) Propuesta del profesional habilitado por el Colegio de Agrimensura de la Pcia. de San Luis, que ejecutarán el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación del loteo y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación, para la realización de esas tareas.
- c) Memoria con la siguiente información relativa al terreno:
 - 1) Ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas (zonas bajas, inundables, aluvionales, montañosas, y otras).
 - 2) Emplazamiento del loteo con relación a los centros identificables más cercanos.
 - 3) Servicios e instalaciones con que se cuenta en la zona próxima, y la posibilidad de su extensión hasta el área a fraccionar.
 - 4) Rutas y medios de comunicación y transporte.
 - 5) Proximidad a complejos industriales y de producción, con sus características.
 - 6) Equipamiento urbano de los alrededores (escuela, comercios, policía, y otros).
 - 7) Toda otra información necesaria para el conocimiento real del terreno.
- d) Plano de mensura y de niveles de la propiedad a fraccionar.
- e) Certificados de factibilidad de la Empresas prestadoras de servicios
- f) Proposiciones de trazado y características que tendrá el fraccionamiento, y los nombres del mismo, sus calles y plazas.

INSTRUCCIONES:

Presentada la documentación establecida en el literal anterior, y producido el informe se elevarán las actuaciones a la Comisión Asesora para que imparta las instrucciones correspondientes. En caso de disolución de la Comisión, el informe lo realizará la Secretaría de Planeamiento.

El informe conforme tendrá una validez de 180 (ciento ochenta) días, plazo para realizar la presentación definitiva, para la aprobación del proyecto.

En esta aprobación se fijará el plazo para la ejecución de la infraestructura según 4.2.3. Si no se presenta el proyecto se entenderá por desestimado el pedido de loteo.

No se aprobará ningún loteo o fraccionamiento si la superficie según título difiere con la que resulte del plano de mensura en más de un UNO POR CIENTO (1%). Esta diferencia será incluida en el balance de superficie de las fracciones destinadas a calles publicas. En los casos en que esta diferencia sea por defecto y mayor del uno

por ciento, se demarcará en plano como superficie reservada hasta que se logre certificación judicial del título.

CONTRALOR:

El contralor y vigilancia en el cumplimiento y ejecución del proyecto y de las obras de infraestructura estarán a cargo de la Comisión y de los Departamentos de Obra de la Municipalidad.

DONACIONES:

Por todo loteo se realizarán las donaciones para calles, ensanches de avenidas, caminos, senderos peatonales, ochavas, espacios verdes, y espacios de uso comunitario según lo establece este Código.

APROBACIONES:

Ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas en las instrucciones, y previo dictamen de la Comisión Asesora si fuera solicitado, la Secretaría de Planeamiento otorgará la aprobación definitiva del loteo.

Cumplido el trámite anterior se acreditarán las donaciones respectivas conforme lo dispuesto en el artículo 1.810 del Código Civil.

La Municipalidad negará curso a los pedidos de transferencia de dominio de lote si no se acreditare la aprobación del loteo ejecutor.

6.4 HABILITACIONES PARA LA VENTA :

Para realizar la promoción, publicidad, publicaciones, impresiones gráficas, cartelería en el frente de la propiedad, o cualquier otra forma de dar conocimiento de la operación inmobiliaria, se deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Se deberá mencionar número de plano de aprobación de proyecto, de resolución y decreto que aprueben el proyecto.
- b) Contener referencias, informes e ilustraciones de ubicación vinculados en forma directa con el loteo ofrecido.
- c) El /los lotes o propiedades deberán presentarse libres de malezas, desratizados, y deberá contar con el correspondiente certificado de libre deuda municipal.
- d) Se deberán tomar todos los recaudos para que los adquirentes tomen conocimiento de todas las disposiciones y normas urbanísticas vigentes.
- e) Se comunicará al Colegio Profesional, organismo encargado del control del ejercicio de la profesión, la actuación de los profesionales que participaran en la ejecución del loteo en contravención con las resoluciones que dictan estas Normas.

REQUISITO DE REVISIÓN

Considerando que la presente Ordenanza constituye una nueva experiencia de complejidad para la ciudad Villa de Merlo, la misma deberá ser revisada en el término de un (1) año a los efectos de observar su aplicación.

7. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

SON ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS y por lo tanto sujetos a la presente Reglamentación, aquellos establecimientos de uso público que, integrados en una unidad de administración y explotación común, presten servicio de alojamiento en unidades de vivienda o en habitaciones independientes entre sí, percibiendo una tarifa determinada por dicha prestación, la que comprenderá un período de tiempo no inferior a una pernoctación; pudiendo además ofrecer otros servicios complementarios.-

207

LA HABILITACION Y REGISTRO de los Alojamientos Turísticos tendrá carácter obligatorio para todos los establecimientos que alojen turistas, debiendo cumplimentar las pautas fijadas para su habilitación. (Ord. VII-0179-HCD-2002 (792) y/o la que en el futuro la modifique o reemplace).-

- **DE LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS**

LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS SERÁN CLASIFICADOS Y CATEGORIZADOS a efectos de una clara comprensión por parte de los usuarios, según sus características arquitectónicas, diversidad y calidad de los servicios, equipamiento y capacidad, entre otros aspectos.-

LAS CLASES Y CATEGORÍAS en las cuales podrán encuadrarse los alojamientos turísticos sin perjuicio de aquéllos que puedan incorporarse conforme a la evolución de la oferta turística, son:

a) **ALOJAMIENTOS CATEGORIZABLES POR LA PROVINCIA**

- Hotel: de 1 a 5 estrellas
- Hostería: de 1 a 3 estrellas (Decreto 3505/80)
- Motel: de 1 a 3 estrellas
- Residencial A y B

b) **ALOJAMIENTOS CATEGORIZABLES POR EL MUNICIPIO**

- Complejo de Cabañas: de 1 a 5 soles
- Apart-Hotel: de 1 a 5 soles
- Hostería: de 1 a 3 soles

c) **ALOJAMIENTOS DE CATEGORÍA ÚNICA**

- V.A.T.T.

FUNCIONAMIENTO Y CATEGORIZACION: (ORD. VIII-0182-HCD-2000 (757) Art. 5.4.4.8)

a) Lo declarado en la documentación será requisito para el otorgamiento del Certificado Final de Obra, y su posterior Habilitación.-

b) La Categorización del Alojamiento Turístico indicado en el ítem b del presente artículo será expedida por la Secretaria de Turismo, siendo necesaria la presentación del certificado de Inspección Final o Parcial de obra.-

Será de uso obligatorio el logo, extendido por la autoridad de aplicación, que acredita la clase y categoría del establecimiento. Su no utilización será objeto de sanción.-

- **DE LAS DEFINICIONES**

A los efectos de una clara comprensión por parte de los prestadores del servicio de alojamiento turístico se realizan las siguientes definiciones generales:

1. **TITULAR DEL ESTABLECIMIENTO:** toda persona física o jurídica que explota, con o sin fines de lucro, por cuenta propia un negocio sujeto a las disposiciones de la presente Reglamentación, en carácter de propietario, arrendatario, concesionario o cualquier otro título legítimo.

2. **HUÉSPED:** toda persona que se aloje en un establecimiento o en unidades de alojamiento destinadas a esos fines, sin constituir su domicilio permanente en él, mediante el pago de una tarifa diaria o la adquisición por el régimen de tiempo compartido.

3. **ALOJAMIENTO:** el servicio de alojamiento comprende el derecho al uso de las dependencias generales del establecimiento destinadas a los huéspedes, de la habitación o unidad de vivienda asignada y de su correspondiente baño, con todo su equipamiento e instalaciones.

4. **UNIDADES DE ALOJAMIENTO:** para la clase hotel, hostería y motel, la unidad de alojamiento es el módulo habitacional, entendiéndose como tal a la habitación y cuarto de baño. Para las clases cabañas y Apart-Hotel la unidad de alojamiento es la unidad de vivienda turística compuesta por uno o varios ambientes para dormir, un estar-comedor, cocina o kitchenette y cuarto de baño.

5. **HABITACIONES:** constituyen unidades de alojamiento compuestas como mínimo por un ambiente para dormir.

6. **VIVIENDA:** unidad de alojamiento compuesta por ambientes destinados a habitaciones, cocina o kitchenette, baño privado y estar-comedor.

7. **HABITACIÓN DOBLE:** es el ambiente de un establecimiento destinado al alojamiento de dos personas, en dos camas individuales o en una cama doble matrimonial.

8. **HABITACIÓN TRIPLE:** es el ambiente de un establecimiento destinado al alojamiento de tres personas, en una cama individual y una doble matrimonial o bien en tres camas individuales.

9. **HABITACIÓN CUÁDRUPLE:** es el ambiente de un establecimiento destinado al alojamiento de cuatro personas distribuidas en una doble matrimonial y dos individuales o cuatro individuales.

10. **CABAÑA:** unidad de alojamiento compuesta por ambientes destinados a habitaciones, cocina o kitchenette, baño privado y estar-comedor, que formando conjunto con otras, distantes entre ellas y manteniendo características arquitectónicas típicas, e integrando una unidad de administración y explotación común, se utilicen para prestar servicio de alojamiento y demás servicios complementarios del anterior. (ORD. VIII-0197-HCD-2000 (744) Art. 6.2.1.1)

11. **COMPLEJO TURÍSTICO DE CABAÑAS:** establecimientos que con un mínimo de 3(tres) unidades locativas y estando insertados en un entorno cuya característica primordial es el respeto por la Naturaleza, proporcionan hotelería en un todo de acuerdo a la presente, exclusiva o parcialmente por medio de cabañas. En este último caso la presente ordenanza es aplicable solo a la parte de hotelería servida por cabañas o edificios complementarios. (ORD. VIII-0197-HCD-2000 (744) Art. 6.2.1.2).

12. **EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS:** unidades funcionales cuyo fin último es servir de complemento a la actividad hotelera o bien complementar el alojamiento principal ofrecido por las cabañas. Se entiende por tales: quinchos, conjuntos cubiertos de parrillas y mesas, depósitos, locales comerciales y de servicio.

13. **HABITACIONES EN CONEXIÓN:** dos habitaciones contiguas dotadas cada una con baño privado completo- con capacidad máxima de cuatro plazas cada una- que se comunican entre sí con una separación de doble puerta o puerta con aislamiento acústica.

14. **SUITE:** alojamiento compuesto por uno o dos dormitorios, con igual cantidad de baños y otro ambiente independiente amoblado como sala de estar. No posee cocina ni kitchenette.

15. **BAÑO PRIVADO:** ambiente sanitario que conforma una sola unidad con la habitación.

16. **BAÑO COMPARTIDO:** ambiente sanitario que sirve para dos habitaciones como mínimo y a seis plazas como máximo.

17. **BAÑO DE USO PÚBLICO:** ambiente sanitario diferenciado por sexo, ubicado en lugares de acceso público.

18. **OFFICE:** local de servicio y lugar para guardar útiles de limpieza, blanco y otros insumos propios de las habitaciones.

19. **KITCHENETTE:** espacio reducido que contará como mínimo con anafe de dos hornallas y/o microondas una mesada con pileta con agua fría y caliente mezclables, heladera y alacena.

20. **COCINA:** espacio que contará como mínimo con anafe de tres hornallas, horno (cualquiera sea su sistema de funcionamiento) y/o micro ondas, una mesada con pileta con agua fría y caliente mezclables, heladera y alacena.

21. **DORMIS:** unidades de vivienda tipo mono ambiente con acceso independientes, con baño privado y sin cocina.-

- **HOTELES**

Se define como:

- **HOTEL:** a aquellos establecimientos que, con una capacidad mínima de VEINTE (20) plazas, distribuida como mínimo en DIEZ (10) habitaciones presten al pasajero

los servicios de alojamiento en habitaciones con baño privado, desayuno y servicio de mucama, sin perjuicio de los servicios que para cada categoría se indiquen.-

Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea habilitado en la clase Hotel los siguientes:

a) La calidad del equipamiento de las unidades de alojamiento así como de los espacios de uso común, deberá ser acorde al establecimiento a habilitar y presentar y mantener un aceptable estado de conservación.

b) Deberá declararse la cantidad de plazas proyectadas y respetar los Indicadores Urbanísticos (F.O.S., F.O.T., O.E., E.V., retiros, altura máxima, Techos, cercos, etc.) establecidos para cada zona según ORD. VIII-0197-HCD-2000 (744), ORD. N° VIII-0197-HCD-2006 (988) y otras.

c) Disponer de recepción y conserjería permanente, más vestuarios y servicios sanitarios para el personal de ambos sexos, con una superficie mínima de 12 m²;

d) Disponer de Sala de Estar con televisión, con una superficie mínima de 15 m².

e) Disponer de Desayunador o Comedor, con una superficie mínima de 40 m² con baños públicos para ambos sexos y su correspondiente cocina. Deberá contar con aire acondicionado.

f) Deberá contar con planta de tratamiento de efluentes cuando los desagües cloacales correspondan a una ocupación de más de veinte (20) personas. (ORD. N° VIII-0182-HCD-2000 (757) Art. 4.11.1.5)

g) La superficie mínima de las habitaciones estará determinada por el número de camas existentes en los dormitorios debiéndose considerar las siguientes medidas:

Habitación dormitorio doble, (2 personas); 9,00 m².

Habitación dormitorio triple, (3 personas); 13,50 m²

Habitación dormitorio cuádruple, (4 personas); 16,00 m².

El lado mínimo no será inferior a los 2,80 m. excluyendo el espacio de ropero, guardarropa o placard, altura mínima 2,40 m.

Se establece en cuatro (4) el NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS POR HABITACIÓN; en ningún caso el titular del establecimiento podrá presionar o imponer la sobrecarga de la capacidad homologada de la habitación.

h) Las HABITACIONES EN CONEXIÓN deberán contar con doble puerta o puerta con aislamiento acústica y un sistema efectivo de cierre independiente.

i) Área mínima de baño 3,50 m², lado mínimo 1,40. Deberán tener ventilación directa o forzada con continua renovación de aire. Sus paredes y suelo deberán estar revestidos de materiales de fácil limpieza, como cerámicos o similar cuya calidad deberá estar acorde a la categoría del establecimiento.

- j) Contará con cocheras cubiertas, semicubiertas o de tela permeable con sombra, a razón de 1 unidad cada dos habitaciones. Tendrá zonas reservadas y señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- k) Deberán contar con salidas y escaleras de emergencia, según lo regulado en la ORD. VIII-0182-HCD-2000 (757).
- l) Deberá contar con rampas para discapacitados (ORD. VIII-0182-HCD-2000 (757) Art. 3.7.1.6)
- m) En todo Hotel ya construido de más de DIEZ (10) dormitorios, y siempre en los a construir, se deberá disponer de por lo menos una (1) habitación con las dimensiones, distribución, características, artefactos y accesorios de baño, que corresponda a las necesidades de personas con discapacidad física. Deberá contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Asimismo deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación la adaptabilidad (ORD. VIII-0182-HCD-2000 (757), Art. 3.8.2.3) a las personas con movilidad reducida en los términos y grados que establezca la reglamentación nacional.
- n) Deberá contar con equipo extinguidor de incendios (ORD. VIII-0182-HCD-2000 (757) Art. 3.13.3.2), se computará un matafuego de 5Kg clase ABC, cada 100m² y no podrán superar una separación mayor a 15 metros entre matafuegos, y sistema centralizado de mangueras, los nichos y longitud de mangas deberán asegurar que lleguen a todos los puntos del edificio. En la cocina se deberá colocar matafuego clase “K”.
- o) Deberá cumplir con lo dispuesto en ORD. VIII-0182-HCD-2000 (757) de protección contra incendios.
- p) Los pasillos, accesos, zonas de servicios y escaleras deben poseer luces de emergencia.
- q) Los medios de salida deberán estar señalizados (ORD. VIII-0182-HCD-2000 (757) Art. 3.7.1.4).-

- **HOSTERÍAS y MOTeles:**

Se define como:

- **HOSTERÍA:** a aquellos establecimientos que con una capacidad mínima de OCHO (8) plazas y máxima de CINCUENTA (50) plazas, presten al pasajero los servicios de alojamiento en habitaciones con baño privado, desayuno y servicio de mucama, sin perjuicio de los servicios que para cada categoría se indiquen.
- **MOTEL:** a aquellos establecimientos que reúnan las condiciones especificadas para alguna de las clases anteriormente citadas y que se encuentren ubicados

sobre rutas, caminos o en sus adyacencias a una distancia no mayor a UN (1) kilómetro, y que presten el servicio de alojamiento en unidades habitacionales con ingreso independiente.

Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea homologado en las clases Hostería o Motel, los siguientes:

- a) La superficie mínima de parcela será de 1.800 m².
- b) La calidad del equipamiento de las unidades de alojamiento así como de los espacios de uso común, deberá ser acorde al establecimiento a habilitar y presentar y mantener un aceptable estado de conservación.
- c) Deberá ocupar la totalidad de edificio, sin compartir la actividad con ningún otro rubro, completamente independiente y contar con escaleras de uso exclusivo.
- d) Podrá proyectarse en bloques con un mínimo de cuatro (4) habitaciones por bloque, podrá disponerse los servicios en un bloque separado, las habitaciones podrán tener acceso exterior o interior.
- e) Deberá declararse la cantidad de plazas proyectadas y respetar los Indicadores Urbanísticos (F.O.S., F.O.T., O.E., E.V., retiros, altura máxima, Techos, cercos, etc.) establecidos para cada zona según ORD. VIII-0197-HCD-2000 (**744**), ORD. VIII-0197-HCD-2006 (**988**) y otras.
- f) Disponer de recepción y conserjería permanente, más vestuarios y servicios sanitarios para el personal, con una superficie mínima de 12 m²;
- g) Disponer de Sala de Estar con televisión, con una superficie mínima de 15 m².
- h) Disponer de Desayunador o Comedor, con una superficie mínima de 40 m² con baños públicos para ambos sexos y su correspondiente cocina. Deberá contar con aire acondicionado.
- i) Deberá contar con planta de tratamiento de efluentes cuando los desagües cloacales correspondan a una ocupación de más de veinte (20) personas, (ORD. VIII-0182-HCD-2000 (**757**) Art. 4.11.1.5)
- j) La superficie mínima de las habitaciones estará determinada por el número de camas existentes en los dormitorios debiéndose considerar las siguientes medidas:
 - Habitación dormitorio doble, (2 personas); 9,00 m².
 - Habitación dormitorio triple, (3 personas); 13,50 m²
 - Habitación dormitorio cuádruple, (4 personas); 16,00 m².El lado mínimo no será inferior a los 2,80 m. excluyendo el espacio de ropero, guardarropa o placard, altura mínima 2,40 m.
Se establece en cuatro (4) el NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS POR HABITACIÓN; en ningún caso el titular del establecimiento podrá presionar o imponer la sobrecarga de la capacidad homologada de la habitación.
- k) Las HABITACIONES EN CONEXIÓN deberán contar con doble puerta o puerta con aislación acústica y un sistema efectivo de cierre independiente.
- l) Área mínima de baño 3,50 m², lado mínimo 1,40 m. Deberán tener ventilación directa o forzada con continua renovación de aire. Sus paredes y suelo

- deberán estar revestidos de materiales de fácil limpieza, como cerámicos o similar cuya calidad deberá estar acorde a la categoría del establecimiento.
- m) Contará con cocheras cubiertas, semicubiertas o de tela permeable con sombra, a razón de 1 unidad por cada 2 habitaciones. Tendrá zonas reservadas y señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
 - n) Deberán contar con salidas y escaleras de emergencia, según lo regulado en la ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)**.
 - o) Deberá contar con rampas para discapacitados (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.7.1.6).-
 - p) En toda Hostería ya construida de más de diez (10) dormitorios, y siempre en los a construir, se deberá disponer de por lo menos una (1) habitación con las dimensiones, distribución, características, artefactos y accesorios de baño, que corresponda a las necesidades de personas con discapacidad física. Deberá contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Asimismo deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación la adaptabilidad (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.8.2.3) a las personas con movilidad reducida en los términos y grados que establezca la reglamentación nacional.
 - q) Deberá contar con equipo extinguidor de incendios (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.13.3.2), o sistema centralizado de mangueras.
 - r) Deberá contar con equipo extinguidor de incendios (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.13.3.2), se computará un matafuego de 5Kg clase ABC, cada 100m² y no podrán superar una separación mayor a 15 metros entre matafuegos, y/o sistema centralizado de mangueras, los nichos y longitud de mangas deberán asegurar que lleguen a todos los puntos del edificio. En la cocina se deberá colocar matafuego clase "K".
 - s) Los pasillos, accesos, zonas de servicios y escaleras deben poseer luces de emergencia.
 - t) Los medios de salida deberán estar señalizados (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.7.1.4)

- **DORMIS (complemento de camping)**

Se define como:

- **DORMIS:** unidades de vivienda tipo mono ambiente con accesos independientes, con baño privado y sin cocina. Únicamente podrá funcionar como complemento de camping y en una proporción no mayor al 30% de la capacidad total del alojamiento.

Son requisitos mínimos para la construcción como complemento del complejo turístico señalado:

- a) La calidad del equipamiento de las unidades de alojamiento así como de los espacios de uso común, deberá ser acorde al establecimiento a habilitar y presentar y mantener un aceptable estado de conservación.
- b) Las unidades podrán tener acceso exterior.
- c) Deberá declararse la cantidad de plazas proyectadas y respetar los Indicadores Urbanísticos (F.O.S., F.O.T., O.E., E.V., retiros, altura máxima, Techos, cercos, etc.) establecidos para cada zona según ORD. VIII-0197-HCD-2000 **(744)**, ORD. VIII-0197-HCD-2006 **(988)** y otras.
- d) Disponer de recepción y conserjería permanente, más vestuarios y servicios sanitarios para el personal, con una superficie mínima de 12 m²;
- e) La superficie mínima de los dormis estará determinada por el número de camas existentes en los dormitorios debiéndose considerar las siguientes medidas:
 - Habitación dormitorio doble, (2 personas); 15,00 m² + Baño.
 - Habitación dormitorio triple, (3 personas); 18,00 m² + Baño.
 - Habitación cuádruple, (4 personas); 25,00 m² + Baño.El lado mínimo no será inferior a los 2,80 m. excluyendo el espacio de ropero, guardarropa o placard., altura mínima 2,40 m.
- f) Área mínima de baño 3,50 m², lado mínimo 1,40m. Deberán tener ventilación directa o forzada con continua renovación de aire. Sus paredes y suelo deberán estar revestidos de materiales de fácil limpieza, como cerámicos o similar cuya calidad deberá estar acorde a la categoría del establecimiento.
- g) Contará con cocheras cubiertas, semicubiertas o de tela permeable con sombra, a razón de 1 unidad por cada 2 dormis. Tendrá zonas reservadas y señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- h) Deberán contar con salidas y escaleras de emergencia, según lo regulado en la ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)**
- i) Deberá contar con rampas para discapacitados (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.7.1.6)
- j) En todo Dormis ya construido de más de diez (10) unidades, y siempre en los a construir, se deberá disponer de por lo menos una (1) habitación con las dimensiones, distribución, características, artefactos y accesorios de baño, que corresponda a las necesidades de personas con discapacidad física. Deberá contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Asimismo deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación la adaptabilidad (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)**, Art. 3.8.2.3) a las personas con movilidad reducida en los términos y grados que establezca la reglamentación nacional.
- k) Deberá contar con planta de tratamiento de efluentes cuando los desagües cloacales correspondan a una ocupación de más de veinte (20) personas, (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 4.11.1.5).
- l) Deberá contar con equipo extinguidor de incendios (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.13.3.2), cantidad mínima, un matafuego de 5Kg clase ABC en cada habitación ubicado dentro de la misma y en lugar visible señalizado como corresponde.

- m) Deberá cumplir con lo dispuesto en ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** de protección contra incendios.
- n) Los pasillos, accesos, zonas de servicios y escaleras deben poseer luces de emergencia.
- o) Los medios de salida deberán estar señalizados (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.7.1.4).-

- **HOSTEL:**

Se define como:

- **HOSTEL:** a aquellos establecimientos en los cuales se preste a turistas el servicio de alojamiento, mediante contrato por período no inferior de una pernoctación, ofreciendo además otros servicios complementarios como provisión de ropa blanca.

Disponen de espacios comunes y cocina a disposición de los pasajeros. La unidad básica de explotación puede ser una plaza de alojamiento instalada en habitaciones o pabellones compartidos con otros pasajeros, que podrán o no pertenecer al mismo grupo, o una unidad de habitación privada. La cantidad máxima de plazas no superará las veinticinco (25).

Son requisitos mínimos para la construcción de Hostel:

- a) La calidad del equipamiento de las unidades de alojamiento así como de los espacios de uso común, deberá ser acorde al establecimiento a habilitar y presentar y mantener un aceptable estado de conservación.
- b) Tanto las habitaciones como los servicios deben tener comunicación interna y el ingreso a las habitaciones debe ser interior al edificio.
- c) Deberá declararse la cantidad de plazas proyectadas y respetar los Indicadores Urbanísticos (F.O.S., F.O.T., O.E., E.V., retiros, altura máxima, Techos, cercos, etc.) establecidos para cada zona según ORD. VIII-0197-HCD-2000 **(744)**, ORD. VIII-0197-HCD-2006 **(988)** y otras.
- d) Disponer de espacios de usos comunes como cocina, lavadero, estar, comedor. Todos estos espacios deberán estar equipados con los elementos que permitan su uso por parte de la totalidad de los huéspedes.
- e) Disponer de Estar-Comedor, con una superficie mínima de 30 m².
- f) Disponer como mínimo un Baño compartido completo (ducha, inodoro, lavatorio, bidet) cada 6 plazas.
- g) La superficie mínima de las habitaciones estará determinada por el número de camas existentes en los dormitorios debiéndose considerar las siguientes medidas:
 - Habitación dormitorio doble, (2 personas); 9,00 m².
 - Habitación dormitorio triple, (3 personas); 13,50 m²
 - Habitación dormitorio cuádruple, (4 personas); 16,00 m².El lado mínimo no será inferior a los 2,80 m. excluyendo el espacio de ropero, guardarropa o placard.

Se establece en cuatro (4) el NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS POR HABITACIÓN; en ningún caso el titular del establecimiento podrá presionar o imponer la sobrecarga de la capacidad homologada de la habitación

- h) Área mínima de baño 3,50 m², lado mínimo 1,40 m. Deberán tener ventilación directa o forzada con continua renovación de aire. Sus paredes y suelo deberán estar revestidos de materiales de fácil limpieza, como cerámicos o similar cuya calidad deberá estar acorde a la categoría del establecimiento.
- i) Deberán contar con salidas y escaleras de emergencia, según lo regulado en la ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)**.
- j) Deberá contar con equipo extinguidor de incendios (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.13.3.2), se computará un matafuego de 5Kg clase ABC, cada 10m² y no podrán superar una separación mayor a 15 metros entre matafuegos, y sistema centralizado de mangueras, los nichos y longitud de mangas deberán asegurar que lleguen a todos los puntos del edificio. En la cocina se deberá colocar matafuego clase "K".
- k) Deberá cumplir con lo dispuesto en ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** de protección contra incendios.
- l) Los pasillos, accesos, zonas de servicios y escaleras deben poseer luces de emergencia.
- m) Los medios de salida deberán estar señalizados (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.7.1.4).
- n) Debe ofrecer servicio de lockers con un sistema que permita cerrarlos por seguridad, medidas mínimas de los mismos: 1.00mx0.50mx0.50m.-

- **APART HOTEL**

Entiéndase por **APART-HOTEL** a aquellos establecimientos que presten al turista el servicio de alojamiento en departamentos que integren una unidad de explotación en común (no inferior a 7 Dptos.) ofreciendo el servicio de mucamas y demás servicios propios de un hotel, los mismos deberán contar como máximo con 2 dormitorios, con una capacidad total por departamento de 6 plazas, y no más de 4 plazas por dormitorio.

Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea homologado en la clase Apart-Hotel, los siguientes:

- a) Deberá presentar una tipología en bloques, con un mínimo de 4 unidades por bloque.
- b) La superficie mínima de parcela será de 2.000 m².
- c) La superficie mínima de cada departamento será 30 m² sin contar cocheras, hall y otros.
- d) La superficie mínima del sector de cocina será de 2,50 m².
- e) Deberá declararse la cantidad de plazas proyectadas y respetar los Indicadores Urbanísticos (F.O.S., F.O.T., O.E., E.V., retiros, altura máxima, Techos, cercos, etc.) establecidos para cada zona según ORD. VIII-0197-HCD-2000 **(744)**, ORD. VIII-0197-HCD-2006 **(988)**, sus modificatorias y las que en el futuro las modifiquen o reemplacen.

- f) Disponer de recepción y conserjería permanente, más vestuarios y servicios sanitarios para el personal, con una superficie mínima de 12 m².
- g) Contará con cocheras cubiertas, semicubiertas o de tela permeable con sombra, a razón de 1 unidad por cada 2 habitaciones. Tendrá zonas reservadas y señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- h) Deberá contar con planta de tratamiento de efluentes cuando los desagües cloacales correspondan a una ocupación de más de veinte (20) personas, (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 4.11.1.5).
- i) Cada departamento deberá contar como mínimo con dormitorio, baño, cocina o kitchenette y estar comedor debidamente amoblados y equipados de acuerdo a las plazas disponibles.
- j) La superficie mínima del dormitorio del Apart-Hotel estará determinada por el número de camas existentes en los dormitorios debiéndose considerar las siguientes medidas:
 - Habitación dormitorio doble, (2 personas); 9,00 m².
 - Habitación dormitorio triple, (3 personas); 12,00 m².
 - Habitación dormitorio cuádruple, (4 personas); 16,00 m².El lado mínimo no será inferior a los 2,80 m. excluyendo el espacio de ropero, guardarropa o placard., altura mínima 2,40 m.
- k) Área mínima de baño 3,50 m², lado mínimo 1,40 m.
- l) Contará con cocheras cubiertas o semicubiertas a razón de 1 unidad por departamento. Tendrá zonas reservadas y señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- m) Cuando el conjunto supere los 12 departamentos deberá contar con un espacio cubierto para estar con televisión, con una superficie mínima de 40 m². Deberá contar con aire acondicionado.
- n) Deberán contar con salidas y escaleras de emergencia, según lo regulado en la ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)**.
- o) Deberá contar con rampas para discapacitados (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.7.1.6) y accesibilidad.
- p) En todo Apart-Hotel ya construido de diez (10) o más departamentos, y siempre en los a construir, se deberá disponer de por lo menos un (1) departamento con las dimensiones, distribución, características, artefactos y accesorios de baño, que corresponda a las necesidades de personas con discapacidad física. Deberá contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Asimismo deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación la adaptabilidad a las personas con movilidad reducida en los términos y grados que establezca la reglamentación nacional.
- q) A todo establecimiento presentado cumpliendo la normativa referida a Apart Hotel le será asignado destino turístico, y no podrá cambiar dicho destino comercial, por lo que con el final de obra se realizará la habilitación de oficio como alojamiento turístico, no pudiendo solicitarse la baja de la misma.
- r) Deberá contar con equipo extinguidor de incendios (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.13.3.2), cantidad mínima, un matafuego de 5Kg clase ABC, en cada

departamento ubicado dentro del mismo y en lugar visible señalizado como corresponde.

- s) Los pasillos, accesos, zonas de servicios y escaleras deben poseer luces de emergencia.
- t) Los medios de salida deberán estar señalizados (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.7.1.4).-

COMPOSICIÓN DE LOS AMBIENTES

Dormitorios: Se considerarán aquellas habitaciones dedicadas exclusivamente al descanso. Tendrán ventilación e iluminación directa (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.6.4) y estarán dotadas de: camas de una o dos plazas.

Baños: Tendrán ventilación directa o forzada y estarán dotados de: lavatorio, bidet y ducha con servicio de agua fría y caliente mezclable, inodoro, botiquín con espejo iluminado, toallero y tomacorriente. Las medidas mínimas de los baños serán de 3,50 m², con un lado mínimo de 1,40 m. Las paredes deberán estar azulejadas o con revestimiento similar hasta un mínimo de 1,80 m. de altura.

Sala de Estar-Comedor: La misma podrá ser independiente o vinculada a la cocina comedor, con una superficie mínima de 12m² para las primeras cuatro plazas, incrementándose en 1m² por cada plaza subsiguiente (lado mínimo 3,00m).

Cocina Kitchenette: Deberá contar con dos hornallas y/o microondas como mínimo, campana o extractor de aire sobre la cocina, cualquiera sea su sistema de funcionamiento, mesada con pileta de agua fría y caliente mezclable, un armario o alacena con capacidad suficiente para los utensilios y víveres, una heladera en perfecto estado de funcionamiento, mesas y sillas acorde con la capacidad del departamento, horno opcional. Deberán estar calefaccionados, contar con un equipo extinguidor de incendios (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.13.3.2), o sistema centralizado de mangueras con el mismo objetivo.

- **COMPLEJOS DE CABAÑAS**

Entiéndase por **COMPLEJO DE CABAÑAS** aquellos establecimientos que, con un mínimo de tres unidades de vivienda, cada una de ellas con entrada independiente desde el exterior, presten al pasajero el servicio de alojamiento con o sin servicio de mucama, sin perjuicio de los demás servicios que para cada categoría se indiquen.

- a) Todas las unidades deberán respetar las exigencias de la ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** y ORD. VIII-0197-HCD-2000 **(744)**.
- b) La superficie mínima de parcela será de 3.000 m².
- c) La superficie mínima de cada cabaña será 45 m² cubiertos, sin contar cocheras, hall y otros.

- d) Contará con cocheras cubiertas, semicubiertas o de tela permeable con sombra, dentro del predio del establecimiento a razón de 1 unidad por cada 1 unidad de cabaña, las mismas pueden estar adosadas a la cabaña o separadas en bloques. Tendrá zonas reservadas y señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- e) Las cabañas deberán construirse:
- Para cuatro y cinco soles: en unidades individuales.
 - Para una, dos y tres soles: se permitirán unidades adosadas en forma horizontal separadas por muro divisor vertical, en ningún caso podrá exceder las tres unidades adosadas entre sí.
En ningún caso se permitirá unidades de cabañas adosadas en sentido vertical (superpuestas) con acceso por escalera.
Las cabañas deberán estar separadas entre sí por una distancia mínima y libre de construcción, de tres (3) m entre cabaña.
- f) En todo Complejo de Cabañas ya construido de más de diez (10) unidades, y siempre en los a construir, se deberá disponer de por lo menos una (1) habitación con las dimensiones, distribución, características, artefactos y accesorios de baño, que corresponda a las necesidades de personas con discapacidad física. Deberá contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Asimismo deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación la adaptabilidad a las personas con movilidad reducida en los términos y grados que establezca la reglamentación nacional.
- g) Podrá disponer de Desayunador o Comedor, con una superficie mínima de 30 m² con baños públicos para ambos sexos y su correspondiente cocina. Deberá contar con aire acondicionado.
- h) Deberá contar con equipo extinguidor de incendios (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.13.3.2), cantidad mínima, un matafuego de 5Kg clase ABC, en cada cabaña ubicado dentro de la misma y en lugar visible señalizado como corresponde.
- i) Cada cabaña debe poseer por lo menos una luz de emergencia.-

- **VIVIENDAS DE ALQUILER TURÍSTICO TEMPORARIO (V.A.T.T.).**

Entiéndase por V.A.T.T. a toda vivienda que cumpliendo los requisitos exigidos por Ordenanzas vigentes, es alquilada temporariamente con fines turísticos. Regulada por ORD. VII-0102-HCD-1998 (701).

- a) Deberá contar con equipo extinguidor de incendios (ORD. VIII-0182-HCD-2000 **(757)** Art. 3.13.3.2), cantidad mínima, un matafuego de 5Kg clase ABC, en cada cabaña ubicado dentro de la misma y en lugar visible señalizado como corresponde.
- b) Cada unidad debe poseer por lo menos una luz de emergencia.-

- **COMPLEJO TURÍSTICO**

Es el establecimiento constituido por dos o más clases de alojamiento reglamentados por la presente norma, ubicados en el mismo predio y con una única administración general.

El complejo se clasificará y categorizará en función de cada una de las clases y categorías que lo integran, debiéndose exhibir esta información en un mismo cartel de identificación del establecimiento y en todo tipo de material de promoción y venta.

Esta denominación sólo podrá utilizarse previa autorización de la Secretaría de Turismo de la Municipalidad de la Villa de Merlo.-

- **DISPOSICIÓN COMÚN A TODOS LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.**

Pileta de natación: No es obligatoria su construcción, en caso de construirla tendrá una superficie de espejo de agua no menor a los 50 m² (cincuenta metros cuadrados) hasta 20 plazas, debiendo aumentarse la misma en 0,50m² (cincuenta centímetros cuadrados) por plaza a partir de las 20.

En caso de proyectar una piscina para niños, ésta podrá ser adosada a la piscina principal, pero delimitado impidiendo el acceso al área de mayor profundidad, con un nivel máximo de agua de 0,60m (sesenta centímetros).

Como medida de seguridad todas las piletas a construir y en las ya construidas, deberán estar cercadas perimetralmente. Dicho cerco deberá estar construido con materiales que garanticen la inaccesibilidad, estando perfectamente determinada la puerta de ingreso, la que deberá tener un sistema de cierre automático, la altura mínima del cerco deberá ser 1.20m.

El tratamiento de agua deberá ser por filtrado u otro sistema adecuado que asegure el control bacteriológico. No podrá arrojarse a la vía pública.

Las piletas de natación deberán respetar los retiros de frente, lateral y fondo, establecidos por las Ordenanzas correspondientes a la Zona de localización.

Las cocheras proyectadas subterráneas o bajo cota -1,50 m de nivel de terreno no se computarán dentro de los indicadores urbanísticos de FOS y FOT y para los casos de proyectarse bajo cota -1,50 m de nivel de terreno deberá respetar los retiros establecidos por las Ordenanzas correspondientes a la Zona de localización.

El servicio de cocheras se podrá brindar hasta una distancia máxima de 200 mts. del Alojamiento Turístico.-

8. TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION

CONSTRUCCIONES EN MADERA

Permítase las construcciones en madera dura y semidura que cumplan con las características establecidas en la **Ordenanza N° 844-HCD-2003** y bajo los usos tipologías y zonas que se establecen en planilla anexa que forma parte integrante de la presente ordenanza.-

221

8.1. CONSTRUCCIONES EN MADERA

ZONA	USOS		TIPOS		
	DOMINANTE	COMPLEMENTARIO	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3
CENTRAL CO	CM1-S1, S4, S5, TM1. TM4, E	Residencial Hotelería	Si	Si	Si
C8	CM1, CM2, CM3, CM4	Residencial Hotelería TM1, TM2, TM3, S1, S2, S3, S4, S5 ESPARCIMIENTO			
C9	CM1, CM2, CM3, CM4	Residencial Hotelería TM1, TM2, TM3, S1, S2, S3, S4, S5 ESPARCIMIENTO			
R6a	Residencial	Hotelería CM4, TM4, S1	Si	Si	Si
R6b	Residencial	Hotelería CM4, TM4, S1	Si	Si	Si
R7a	Residencial Hotelería	CM4, TM4, S1	Si	Si	Si
R7b	Residencial Hotelería	CM4, TM4, S1	Si	Si	Si

R8A	Residencial	Hotelería, CM4, TM4, S1	Si	Si	Si
R8B	Residencial	Hotelería, CM4, TM4, S1	Si	Si	Si
R9	Residencial	Residencial	SI	SI	SI

8.2. TECHOS VERDES

- DEFINICION**

DEFÍNASE como **TECHO VERDE** a toda superficie destinada a cubrir espacios por medio de “Vegetación Viva”, cuyo objetivo es contribuir de manera sustentable con el medio ambiente urbano.-

Los **TECHOS VERDES** quedarán incluidos en los Items correspondientes a Techos de todas las zonas del Ejido Urbano y se proyectarán libremente en cuanto a su forma y ocupación, respetando el resto de los Indicadores Urbanísticos correspondientes a cada zona.-

- REQUISITOS**

En toda obra donde se utilicen **TECHOS VERDES** deberá contar con Documentación técnica específica sobre el mismo indicando materiales estructurales, aislantes hidrófugos, espesores de sustratos, composición, especies vegetales, sistema de drenajes, pendientes, planillas de cálculo y todo dato necesario para la comprensión del proyecto. La presente documentación será incluida en el Plano Municipal y previo dictámen de la Comisión Evaluadora de Proyectos –la que podrá requerir toda información que considere necesaria para la evaluación- se resolverá respecto de su aprobación.-

Los **TECHOS VERDES** en todos los casos deberán estar separados de los muros divisorios de predios (muros medianeros) a efectos de evitar molestias a las edificaciones colindantes, la separación mínima será establecida por la Comisión Evaluadora de Proyectos de acuerdo a la situación específica del proyecto.-

- DISPOSICIONES GENERALES**

Instruir a la Secretaria de Planeamiento a que realice la Reglamentación de la presente Ordenanza a fin de establecer las condiciones técnicas necesarias para la ejecución del Techo Verde.-

8.3. CONSTRUCCIÓN EN TIERRA CRUDA

223

AUTORICARSE en Villa de Merlo, en las zonas expresadas en la presente Ordenanza, las obras de Arquitectura y Construcción con tierra y las tecnologías de construcción afines conforme las normas técnicas establecidas en el Anexo Técnico el que forma parte de la presente.-

INCORPORAR el método de construcción con tierra, en las zonas que contempla nuestro ejido urbano; y también en predios de Instituciones que con fines investigativos y experimentales, presenten prototipos de este sistema constructivo, los cuales, sin embargo, deberán cumplimentar con los artículos que siguen.-

El Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana o quien lo reemplace en su futuro, efectuará el visado, autorización, inspección y habilitación necesarias para la construcción de acuerdo a los requisitos y especificaciones que se establecen en el Anexo Técnico de la presente Ordenanza, más cualquier otra documentación que requiera la Autoridad de Aplicación.-

El Gobierno Municipal afectará los recursos necesarios para la difusión, promoción y formación sobre esta forma de arquitectura y construcción en coordinación con organismos públicos provinciales y nacionales, organizaciones sociales, instituciones públicas y profesionales habilitados.

Se aplicarán las normas establecidas en el Anexo Técnico, hasta tanto se cuente con el Reglamento Argentino de Construcciones con Tierra o Reglamento Municipal de Construcciones con Tierra conforme lo disponga el decreto reglamentario de esta Ordenanza.

Incorpórese la reglamentación sobre arquitectura y construcción con tierra contenida en el **Anexo I** Técnico al Código de Edificación local.-

VER ANEXO I AL FINAL.-

9. DE LOS PLANOS

PLANOS SOCIALES

La Municipalidad de la Villa de Merlo podrá entregar planos de obra completos a familias carenciadas para la construcción de su vivienda única con un costo igual al equivalente al 50% del valor de los derechos de construcción, pagaderos hasta en 3 cuotas (**valor representativo para evitar que se soliciten planos sin intenciones de construir**)

La Municipalidad deberá disponer de planos completos con dos modelos vivienda única, uno de 1 habitación y otro de 2 habitaciones, estar-comedor-cocina y baño.

La vivienda podrá construirse por etapas, siempre respetando en un todo, las dimensiones y especificaciones técnicas del Proyecto Ejecutivo, logrando que la finalización de la obra respete las Ordenanzas Vigentes.

Las Zonas permitidas serán, R1, R2, R4, R5 y R8

REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DEL PLANO:

- Solicitud de Inscripción
- Socio Económico, Ambiental tramitado en Sec. Desarrollo Humano y Social.
- Parcela Activa en el Padrón Municipal
- Libre de Deuda Municipal
- Acreditar la titularidad del inmueble mediante el correspondiente título de propiedad.- En los casos en que se careciere de éste por diversas razones podrá acreditar el solicitante encontrarse legitimado para pretender los beneficios de esta Ordenanza con la documentación que fuere pertinente, debidamente autenticada por Autoridades Judiciales competentes, por ejemplo: constancias judiciales, de sucesiones, posesiones veinteañales, divorcios, etc. En los demás casos, en que por cualquier otra circunstancia no se pudiere acceder a esta documentación, el Departamento Ejecutivo Municipal con carácter obligatorio enviará el legajo al H.C.D., para su evaluación respecto de la admisión al Plan.-
- Fotocopia del DNI del grupo familiar.
- Certificado de NO POSEER OTRA PROPIEDAD otorgado por Dirección Provincial de Catastro, del Beneficiario y el Grupo Familiar.
- Firma de Acta de Compromiso certificada ante Juzgado de Paz (ANEXO 1), donde quedará expresada la responsabilidad del propietario constructor y la responsabilidad de ejecución de la obra en un todo de acuerdo al plano del Proyecto Ejecutivo.

El Expediente deberá ser homologado por el Honorable Concejo Deliberante, en un plazo de DIEZ (10) días hábiles. Vencido dicho plazo el DEM quedará facultado para decidir la aprobación o denegatoria de la solicitud. En todos los casos el Ejecutivo deberá remitir al Concejo los legajos para su conocimiento.

El propietario deberá solicitar la inspección de un profesional habilitado por cualquier consulta o duda con respecto a la construcción o la interpretación técnica de los planos de Proyecto Ejecutivo.

Una vez finalizada la construcción se extenderá el Certificado Final de Obra previa inspección de la Dirección de Obras Privadas.

REQUERIMIENTOS PARA AUTORIZACION DE PLANOS DE OBRA, LOTEOS, PROPIEDADES HORIZONTALES Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS

225

Toda presentación de planos que ingrese al D.E.M. o al H.C.D. para su tratamiento, referidos a la aprobación de Planos de Obra o de Mensura, que corresponden por Ordenanzas N° 1063-HCD-2007; 1188-HCD-2009 y 0473-HCD-2012; deberá contar con 03 (tres) copias del proyecto, las que se utilizarán: 1)- Para el interesado; 2)- Para archivo del H.C.D.; y 3)- Para las Oficinas de Catastro o de Planeamiento del D.E.M.-

Una vez tratado el proyecto en Sesión y luego de haber generado una resolución al respecto, se procederá a rubricar las copias con las firmas de cinco Concejales, como mínimo.-

Se adjuntará a las copias de los planos, según corresponda, un informe detallado de las correcciones a efectuar o de la resolución tomada por el Cuerpo.-

Una vez cumplidos los pasos previstos en los artículos anteriores, una de las copias quedará como constancia en el expediente del H.C.D. formado al efecto y se procederá a su posterior archivo.-

Otra de las copias se remitirá a la oficina de Catastro/Planeamiento para que ésta, genere su propio expediente.-

La última, será entregada al interesado y/o al profesional actuante.-

Únicamente estarán validados legalmente, para continuar con su tramitación, los planos que reúnan las condiciones previstas en los artículos precedentes.-

PRESENTACIÓN DE PLANOS SEGÚN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL

Todo emprendimiento que no se encuentre contemplado en el ordenamiento local vigente, se rige conforme lo establece el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Argentina (Ley Nacional N° 26.994), en su parte pertinente, Libro IV, Derechos Reales y las Ordenanzas que en consonancia y consecuencia se dicten.-

Todo Plano de Mensura, División, Subdivisión, de Obras, etc, deberá ser presentado, en primera instancia, ante el D.E.M. cumpliendo con todos los requisitos que establecen las Ordenanzas vigentes.-

Una vez que cada plano se forme e integre con la totalidad de la documentación soporte, el D.E.M. deberá remitirlo al H.C.D. cuando este se refiera a los siguientes derechos reales:

- a) El Dominio (Ord. 1188-HCD-2009);
- b) El Condominio (Ord. 1188-HCD-2009 y/o mayor a 5 lotes);
- c) La Propiedad Horizontal;
- d) Los Conjuntos Inmobiliarios;
- e) El tiempo compartido;
- f) El cementerio privado;
- g) La superficie;
- h) La servidumbre.-

**VER COMO ANEXO II- ZONA R2-RUM
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL AL FINAL**