



*Honorable Concejo Deliberante*  
*“Villa de Merlo, Tercer Microclima del Mundo”*  
Ruta 1 esquina Independencia, Merlo, S.L.- (02652) Te. 476233  
email: hcdvillademerlo@merlo-sl.com.ar

Villa de Merlo, San Luis, 01 de Agosto de 2012.-

## **ORDENANZA Nº VIII- 0494-HCD-2012**

### **VISTO:**

La necesidad de dar urgente respuesta a diversos aspectos relacionados con la Ordenanza Nº VIII-0197-HCD-2000 (744), y que fueran en su mayoría consultados y propuestos a diversos profesionales en la materia de nuestra Villa; y:

### **CONSIDERANDO:**

Que es necesario poner fin a la cantidad de construcciones clandestinas de viviendas que exceden en número la cantidad máxima estipulada en la Ordenanza Nº VIII-0197-HCD-2000 (744).-

Que la densidad de construcciones está regulada por los índices de ocupación y no por la cantidad de unidades habitacionales de cada lote, en muchos casos obligando la Ordenanza a construir hoteles u hosterías en lotes en vez de viviendas.-

Que la cantidad de proyectos que se presentan en Obras Privadas que pretenden encubrir más viviendas que las permitidas por la ordenanza, con la problemática de que por este motivo subdividan luego de la aprobación del plano y construyan viviendas menores a 60m<sup>2</sup>.-

Que ante la creación de la nueva universidad de la Villa de Merlo surge la necesidad de disponer de viviendas para alquiler permanente.-

Que hay una gran cantidad de construcciones que ya tienen construidas 3 unidades o más en forma irregular y clandestina.-

Que mucha gente necesita construir otra vivienda para obtener una renta mensual o darle vivienda a un familiar que no tiene recursos para comprar un terreno, dado el gran costo de los mismos en la localidad.-

Que es necesario fomentar la inversión de la Villa de Merlo.-

Que es voluntad política ordenar el crecimiento acelerado de la ciudad, atendiendo los intereses y necesidades de nuestros habitantes.-

**POR TODO LO EXPUESTO, ESTE HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE MERLO EN USO DE LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE LA LEY, SANCIONA LA SIGUIENTE:**

### **ORDENANZA**

**Art.1º) INTRODUCIR**, las siguientes modificaciones y agregados en las definiciones de la Ordenanza N° VIII-0197-HCD-2000 (744), a saber:

▪ **FACTOR IDH (INDICE DE DENSIDAD HABITACIONAL)**

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° VIII-0197-HCD-2000 (744) y Ordenanzas modificatorias.-

▪ **REGLAS GENERALES**

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 registrá por las ordenanzas correspondientes.-

3.- Se establece como Superficie mínima para Viviendas en **Zona R1 y R5** la cantidad de 42m<sup>2</sup> cubiertos siendo para el resto de las Zonas de 60 m<sup>2</sup> cubiertos.-

<b>SUPERFICIE DEL TERRENO</b>	<b>IDH</b>
a.- Terrenos de Superficie hasta 400m <sup>2</sup>	2
b.- Entre 401 m <sup>2</sup> y 800 m <sup>2</sup>	3
c.- Entre 801 m <sup>2</sup> y 1400 m <sup>2</sup>	4
d.- Entre 1401 m <sup>2</sup> y 2000 m <sup>2</sup>	5
e.- Mayores de 2000 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> de superficie del terreno se computaran 5 viviendas, a partir de esta, se deberá contar con un espacio verde de 400 m<sup>2</sup> por cada vivienda adicional.-

**Ej.:** En un terreno de 3200m<sup>2</sup> se podrán construir 5 viviendas por los primeros 2000m<sup>2</sup>, más (1200m<sup>2</sup>/400m<sup>2</sup>/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).-



**Honorable Concejo Deliberante**  
**“Villa de Merlo, Tercer Microclima del Mundo”**  
Ruta 1 esquina Independencia, Merlo, S.L.- (02652) Te. 476233  
email: hcdvillademerlo@merlo-sl.com.ar

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

▪ **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.

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

**Art.2º) COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y OPORTUNAMENTE, ARCHÍVESE.-**