



*Honorable Concejo Deliberante*  
*“Villa de Merlo, Tercer Microclima del Mundo”*  
Ruta 1 esquina Independencia – Te. 476233- email: hcdvillademerlo@gmail.com

Villa de Merlo, San Luis, 11 de Julio de 2006.-

## **ORDENANZA N° 988-HCD-2006.-**

### **VISTO:**

La necesidad de dar urgente respuesta a diversos aspectos relacionados con la Ordenanza N° 744-HCD-2000, y que fueran en su mayoría consultados y propuestos a diversos profesionales en la materia de nuestra Villa; y:

### **CONSIDERANDO:**

Que dichas reuniones se llevaron a cabo con motivo de las reuniones convocadas para la C.T.A., en cumplimiento de lo normado por el Art. 3º, de la Ordenanza N° 960-HCD-2006, llevadas a cabo los días 3, 4 y 5 del corriente mes y año.-

Que mediante la Nota Recibida N° 2166-HCD-2006, el Colegio de Arquitectos de San Luis, Filial Merlo, hizo llegar a éste Cuerpo los aspectos técnicos propuestos a normar.-

Que en las reuniones de tratamiento referenciadas también se encontraba presente la Arquitecta Laura Brandi, a cargo de la Secretaría de Planeamiento, Gestión Territorial y Medio Ambiente de la Municipalidad de Merlo, San Luis, quien manifestó su conformidad a los aspectos y modificaciones propuestos por el Colegio de Arquitectos local.-

Que los mismos fueron tratados y evaluados en la correspondiente reunión de comisión interna de éste Cuerpo.-

Que los temas propuestos se establecieron como criterios generales de las modificaciones a introducir, con el objetivo de precisar normas de uso corriente, que no están definidas, o son poco claras, o su interpretación

está supeditada a la autoridad de aplicación, por lo que generan confusiones y al mismo tiempo incrementan desmedidamente el trabajo de la C.T.A.-

Que se trata de simplificar la redacción, la comprensión y la aplicación de las normas, evitando complejidades innecesarias.-

Que al mismo tiempo se aspira a brindar la posibilidad de concreción de proyectos teniendo en cuenta el parcelamiento actual existente.-

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

### **ORDENANZA**

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

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): Agregar:**

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.-

**ESPACIO VERDE (EV):**

Es el resto de terreno vacante y está destinado a jardinería, parquización ó espacio natural.-

**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):** Para su consideración se sumarán todas las superficies cubiertas y semicubiertas de todos los niveles.-

**FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (FI):**

Tendrá un valor igual:

Superficie Total del Terreno – F.O.S. – E.V.-



*Honorable Concejo Deliberante*  
*“Villa de Merlo, Tercer Microclima del Mundo”*  
Ruta 1 esquina Independencia – Te. 476233- email: hcdvillademerlo@gmail.com

## DETERMINACIÓN DE LOS FACTORES DE OCUPACIÓN EN ZONAS RESIDENCIALES:

Siempre que se trate de parcelamientos anteriores a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, y para terrenos en zonas RESIDENCIALES (R1 a R8 y T1 a T2) los Factores de Ocupación del Suelo, se regirán, independientemente de la zona, por:

- a) las superficies reales de los terrenos en los casos que éstas fueran inferiores a las exigidas por la presente Ordenanza.-
- b) las superficies teóricas exigidas si las reales fueran mayores.-

Superficies terrenos	FOS	FOT	EV
Hasta 800 m <sup>2</sup>	0.30	0.45	0.30
801 a 1200 m <sup>2</sup>	0.25	0.40	0.45
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

### **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.-

### **ALTURA DE LAS EDIFICACIONES:**

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.-

### **TECHOS:**

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, ó 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.-

### **RETIROS:**

Retiro de frente en terrenos centrales: según Ordenanza N° 744-HCD-2000.-

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%.-

Retiros laterales: Según Ordenanza N° 744-HDC-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.-

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. Ej:

R1 2.50 mts

R2 2.00 mts

R3 3.00 mts

R5 2.00 mts.

Etc.

### **APLICACIÓN DE LEYES NACIONALES N° 13512 DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y N° 19724 DE PRE-HORIZONTALIDAD:**

Se sustituye el inciso "g", del punto 4.1. (Generalidades) por el siguiente:

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.-



*Honorable Concejo Deliberante*  
*“Villa de Merlo, Tercer Microclima del Mundo”*  
*Ruta 1 esquina Independencia – Te. 476233- email: hcdvillademerlo@gmail.com*

**IMPLEMENTACIÓN:** Por Secretaría deberá revisarse la Ordenanza N° 744-HCD-2000, incorporándose estas disposiciones (y posteriores que la modifiquen) en su articulado, así como las que se hayan aprobado hasta el presente, y que no sean contradictorias con las establecidas en esta norma.-

**ART. 2º:** COMUNIQUESE, REGISTRESE, NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVASE.-