

R4

760/01- 799/01- 851/03- 854/04- 855/04- 856/04- 869/04- 870/04- 875/04- 898/04- 936/05- 950/05- 958/06- 960/06- 964/06-966/06- 967/06- 969/06-970/06- 972/06- 980/06- 981/06- 988/06- 991/06- 1005/06- 1031/07- 1039/07- 1058/07- 1059/07- 1060/07- 1061/07- 1063/7- 1065/07- 1066/07- 1068/07- 1077/07- 1105/08- 1137/09-1139/09- 1141/09- 1150/09- 1161/09- 1169/09- 1187/09-1188/09- 1195/10

Villa de Merlo, San Luis, 28 de Abril de 2000

ORDENANZA N° 741-HCD-2000

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial presentado a este Concejo por el Departamento Ejecutivo Municipal para su tratamiento; y:

CONSIDERANDO:

Que para el logro de una comunidad organizada que enfrenta en el presente desafíos y conflictos de intereses que involucran el futuro, es necesario dictar nuevas Normativas que compatibilicen el desarrollo socioeconómico, la preservación de los recursos naturales, los valores estéticos y culturales, a fin de asegurar una mejor y permanente calidad de vida de sus habitantes.-

Que resulta necesario abordar las transformaciones de los recursos urbanos insertándolos en el mayor despliegue del modo productivo dominante que es el turismo.-

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

Que esta normativa es perfectible y estará sujeta a una permanente evaluación y actualización a cargo de una Comisión interdisciplinaria de profesionales.-

Que el espíritu de estas Normas es construir en forma dinámica, innovadora y creativa una ciudad que permita el crecimiento turístico, el desarrollo humano y económico sostenible en equilibrio con la naturaleza, asegurando el respeto del medio ambiente, los valores paisajísticos y el patrimonio cultural de esta ciudad de mas de doscientos años de conciencia histórica.-

Que las generaciones futuras merecen un legado responsable, fruto de nuestro esfuerzo y de nuestro compromiso con algo más grande e importante que los intereses sectoriales, que es el Bien Común proyectado en el tiempo.-

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

ORDENANZA

Art.1º).- Apruebanse las siguientes Normas Básicas del Ordenamiento Territorial para la Villa de Merlo.-

Villa de Merlo, San Luis, 16 de Agosto de 2000

ORDENANZA N° 744 HCD/2000

VISTO:

Los trabajos de estudio, revisión y análisis de las Normas de Ordenamiento contenidas en la Ordenanza N° 741 HCD/2000, y

CONSIDERANDO:

Que del estudio efectuado en forma conjunta por este Concejo, el Ejecutivo Municipal y el Colegio de Arquitectos, se advierten desajustes técnicos que hacen necesario modificar conceptos e indicadores.

Que cuando esta normativa fue aprobada se estableció que la misma quedaba sujeta a una permanente evaluación.

Que el espíritu de la Ordenanza ha sido preservado, abriendo canales de participación en Los aspectos técnicos que atienden a la realidad local.

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

ORDENANZA

Art.1º).-Incorpórase al título ORDENAMIENTO URBANO de la Ordenanza N° 741 el siguiente subtítulo:

CONSTRUCCIONES EXISTENTES - PROYECTOS DE AMPLIACIÓN: Los proyectos que impliquen ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza...deberán ser tratados por la Comisión Técnica Asesora a los efectos de expedirse sobre su viabilidad y que cumplan con los requisitos.... (Ver TO)

Art.2º).-Modifíquense los siguientes Ítems de la O. 741/00, que quedarán redactados:

1.1 DEFINICIONES...

5. INDICADORES URBANÍSTICOS: C. Retiros; D. Índices F.O.S. y F.O.T., E.V, E. Altura; G Cercos y Medianeras; K. Cantidad de Viviendas; Usos; COMPLEJOS TURÍSTICOS DE CABANAS... (Ver TO)

Art.3º).-Deróguese la Ordenanza N° 743 HCD/2000.-

Art.4º).-Procédase a **editar un nuevo texto ordenado con las modificaciones efectuadas por la presente.**

Art.5º).-Comuníquese, dése amplia difusión con ediciones y publicaciones. Regístrese, Archívese.

NORMAS BÁSICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

0. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

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”.

El **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** fija los siguientes **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”.** **RATIFICADO POR ORD. 854/04, 3º**

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”.**

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.

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 promueve 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.-

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.

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**.

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 emplaza.
- PROYECTOS que se inserten en zonas de paisaje protegido.

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.

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

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

1. GENERALIDADES:

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

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

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.

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.-

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

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.-

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.

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.

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (FI): Superficie Total del Terreno – F.O.S. – E.V.- **ORD. 988/06-4º**

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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

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

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

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

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

SE ESTABLECE LO SIGUIENTE: ORD.1188/09- VER PUNTO 9.9

A)- Viviendas unifamiliares dispersas y/o agrupadas por lote: máximo dos (2) unidades.-

B)- Para poder construir más de dos (2) viviendas unifamiliares, los lotes deben ser mayores a los 5.000 metros cuadrados de superficie.-

C)- En el caso del apartado precedente, para poder construir más de dos (2) viviendas, se establece como indicador de densidad poblacional el $EV=400 M^2$ por vivienda.-

En consecuencia la Oficina de Planeamiento Municipal no recibirá planos de éste tipo de proyectos, ni seguirá tratando los que pudieren encontrarse en existencia y trámite dentro de ese Área, que excedan y se contrapongan a las previsiones anteriores. La prohibición abarca y alcanza a todas las definiciones de éste tipo que por zona contiene la Ordenanza N° 744-HCD-2000 y es para todo el éjido que tiene la Municipalidad de Villa de Merlo.-

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.

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

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.

ZONA COMERCIAL: Aquella en la cual predomina el uso comercio minorista y que puede complementarse con vivienda.

ZONA INDUSTRIAL: Aquella en la cual el uso que predomina es la industria, puede ser exclusivo o de uso mixto con vivienda.

ZONA DE ESPARCIMIENTO: Es la destinada a las actividades recreativas y esparcimiento.

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.

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.

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.

ZONA ESPACIO VERDE: Es aquella que efectuada en bienes que debiendo integrar el Dominio Público, Municipal, Provincial o Nacional esta afectada al esparcimiento y recreación de la población con predominio de áreas parquizadas o forestadas.

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.

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. ÁREAS:

El territorio se divide en **Áreas**, que son:

2 2.1. ÁREA URBANA

Es el área resultante de la sumatoria de las zonas delimitadas en estas Normas como CENTRAL; R1; R2; R3; R4; R5;

2.2.2. ÁREA SEMIURBANA

Son las áreas que encerradas por las poligonales que describe el gráfico, se les asigna determinada ocupación del suelo con parcelamiento mínimo de superficie no inferior a 1 Ha.

Integran los lugares del territorio que responden a las denominaciones:

- Cerro de Oro
- Piedra Blanca Abajo
- La Cautiva
- Cañada La Negra
- Los Cocos

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.**

SE ASIGNA, a la zona urbanizada del Barrio 156 Viviendas, y según los antecedentes mencionados de la Ordenanza N° 870-HCD-2004, la ZONA R 1, tomando en consecuencia éste sector los indicadores urbanísticos previstos para la misma por Ordenanza N° 744-HCD-2000.- **ORD. 1068/07**

ORD. 870/04

Se APRUEBA el Proyecto de Urbanización de la R.U.1.1. con los lineamientos que contienen los Planos confeccionados por el Colegio de Arquitectos de San Luis, Regional Merlo, por encomienda emanada del Superior Gobierno de la Provincia de San Luis, y presentado en forma conjunta ante este H.C.D. por el citado Colegio y el Departamento Ejecutivo Municipal, consistente en 240 parcelas destinadas a unidades habitacionales (viviendas familiares) y su equipamiento, más la cantidad de 31 parcelas destinadas a zona comercial, el que se encuentra instrumentado técnicamente en el Anexo que forma parte de la presente Ordenanza (Planimetría N° 1, 2 y 3), en lo que respecta a cuadrícula del barrio, consistente en quince manzanas que contienen dieciséis parcelas cada una, (incluye traza de calles), planta de efluentes cloacales y zona comercial de treinta y una parcelas destinadas a tal fin, todo ello según el siguiente detalle:

TRAZA DE CALLES: COLECTORAS:

Calle local: 12,00 metros.-

Veredas ancho: 2,50 en esquinas.-

Veredas ancho: 5,75 en los lados de la manzana.-

Retiro verde: 3,00 metros.-

AMANZANAMIENTO:

Manzanas 15 x 16 lotes c/u=240 UD.-

Manzana lados: 121,32 x 81,50 incluídas las veredas.-

Manzana superficie: 121,32 x 81,50 = 9887,58 M2 c/u.-

Superficie de lotes: 8248,00 M2 x manzana.-

Arbolado urbano diferenciado por lado.-

DIMENSIONES LOTES:

Lotes 1, 4, 13 y 16 – Sup = 569,03 M2 / 19,25 x 29,56 – Esquinas.-

Lotes 2, 3, 14 y 15 – Sup = 499,70 M2 / 19,00 x 26,30 – Lado corto.-

Lotes 5, 6, 7 y 8 – Sup = 500,50 M2 / 14,30 x 35,00 – Lado largo.-

Lotes 9, 10, 11 y 12 Sup = 500,50 M2 / 14,30 x 35,00 – Lado largo.-

AMANZANAMIENTO: (Sector comercial)

Los lotes destinados a sector comercial, contemplados en el Proyecto original en una cantidad de 31 parcelas, tendrán una superficie no menor a los 1.500 M2.-

Se ESTABLECE, que en la zona destinada en el Proyecto para espacios verdes y zona de reserva urbana, a la que se le asigna el carácter de RESERVA MUNICIPAL MANEJADA, se determina que en el futuro cualquier actuación a producirse en la misma, solo podrá ser adoptada contando con dos

tercios de éste Honorable Concejo Deliberante; y en ella, solo se autoriza lo mencionado en los considerandos de la presente Ordenanza, referentes a la planta de tratamiento de efluentes cloacales.-

Se ESTABLECE, en relación a los terrenos ubicados frente a la Ruta Provincial N° 01 y que el Proyecto contempla que sean destinados a emprendimientos comerciales, que los mismos deberán ajustarse a los requerimientos del Código de Planeamiento Municipal (Ordenanza N° 744-HCD/00) como (Zona C-4), excepcionándose de dicha legislación la superficie mínima para los mismos, que será la consignada en el Art. 1 de la presente Ordenanza.-

Se AUTORIZA, por vía de excepción a la Ordenanza N° 537-HCD/93, para que en las manzanas previstas, se ejecuten las viviendas proyectadas, y para ello, la realización de los correspondientes Planos de Mensura y de Subdivisión que fueren necesarios, tanto para la realización del barrio en sí, como así también para los terrenos destinados a uso comercial, siempre teniendo en cuenta, tomando como antecedente y ajustándose para ello al Proyecto original.-

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**.

PARQUE MUNICIPAL del FALDEO de las SIERRAS DE LOS COMECHINGONES.

2.2.6.1. 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. 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. 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 siguiente poligonal:

▪ Por la línea de fondo de todos los lotes frentistas sobre vereda oeste de calle Poeta A E .Agüero desde Igualdad hasta la Avda. Costanera del Arroyo El Tigre; por esta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de calle Cnel. Mercau, por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de Los Huarpes y su continuación Comechingones, por esta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de calle Pringles; 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 Poeta Conti; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de Avda. del Sol y su continuación M. De Sobremonte; por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de C. Mercau, y por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de Champaquí hasta Poeta Agüero y por ésta hasta el inicio.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- **Indicadores Urbanísticos:** “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se

aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7º**

2.3.2.: ZONA COMERCIAL:

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7º**

2.3.2.1. Zona Comercial 1: C1

A lo largo de la siguiente vía:

Las líneas de fondo de los lotes frentistas sobre ambas veredas de Avda. del Sol, desde el límite de la zona Central desde Poeta Conti al oeste hasta el eje de Avda. Dos Venados y su continuación Avda. José Alberto Mercáu.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7º**

2.3.2.2. Zona Comercial 2: C2

A lo largo de la siguiente vía:

Las líneas de fondo de los lotes frentistas sobre ambas veredas de Avda. Norte, desde El Tigre hasta el eje de Avda. de Los Incas.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7º**

2.3.2.3. Zona Comercial 3: C3

A lo largo de la siguiente vía:

Las líneas de fondo de los lotes frentistas sobre ambas veredas de Ruta 5 , desde Avda. El Rosedal hasta la línea de fondo de los lotes frentistas vereda este de Maiten y línea de fondo lotes frentistas vereda oeste de calle pública.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de

superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

2.3.2.4. Zona Comercial 4: **C4**

A lo largo de la siguiente via:

La línea de fondo de los lotes frentistas sobre ambas veredas de Ruta No.1 desde Avda. C. Gardel hasta la línea de fondo de los lotes frentistas de vereda oeste de Maitén y línea de fondo de lotes frentistas vereda oeste de calle publica, y por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda norte de Igualdad, incluyendo manzanas 020; 072; y 073.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

2.3.2.5. Zona Comercial 5: **C5**

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.- **ORD. 964/06-3°**

2.3.3. ZONA RESIDENCIAL:

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

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

La **Zona Residencial** se divide en:

2.3.3.1. 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 limite 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 ésta 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.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

2.3.3.2. Zona Residencial 2: R2

Encerrada por la siguiente poligonal:

Desde punto A manz. 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.”- **ORD.1164/09**

SE EXCLUYE de la ZONA R2 (Item 2.3.3.2.), 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.- **ORD. 964/06-3°**

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

2.3.3.3. 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 limite este de la manzana 027 hasta calle Gral. San Martín; por ésta hasta su intersección con calle publica y limite este de la manzana 062 hasta ruta 5; por el limite 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

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.-**ORD. 958/06**

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. Mercau; 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.-**ORD. 958/06**

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

2.3.3.4. Zona Residencial 4: **R4**

Encerrada por la siguiente poligonal:

Desde la Av. La Juventud por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda este de Avda, Norte hasta la Avda. de Los Incas, bordea la banda de Zona C2 por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda oeste de la Avda. Norte hasta la futura Costanera del Arroyo El Tigre; por ésta hasta la delimitación de Zona R5, y por ésta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de Avda. Fermín Romero hasta el curvón; por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda norte de Fermín Romero hasta calle Ramón González; por ésta hasta el Arroyo de Piedra Blanca; por futura calle Costanera del Arroyo de Piedra Blanca hasta Dos Venados; por la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda oeste de Dos Venados (T1), hasta Arroyo Pantanillo; por esta hasta limite norte de R3 y por esta al inicio.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

2.3.3.5. 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 B° 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.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros)

de superficie los de T1; desde 2.501 m² (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m² (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m² (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

2.3.4. 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

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m². (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m² (quinientos un metros) y hasta 1500 m² (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m² (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m² (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m² (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m² (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m² (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

La zona Industrial se divide en:

2.3.4.1. 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

Se definen dentro del Parque Industrial dos Sub-Zonas: **ORD. 1137/09-2°**

Una SUB-ZONA A.I.R. (Actividad Industrial Restringida): Se define por una poligonal constituida por los siguientes lados a saber: el límite Sur una línea en sentido Este-Oeste coincidente en toda su longitud con la zona definida como Parque Industrial según la Ord. 744/2000, un lado sobre el límite Este de una longitud total en el sentido Norte-Sur de 90 metros, otro lado sobre el límite Oeste de una longitud total en el sentido Norte-Sur de 45 metros y por último el límite Norte el que queda definido por un lado en sentido Este-Oeste que cierra el polígono.-

Otra SUB-ZONA A.I.I. (Actividad Industrial Intensiva): La que queda definida por todo el resto de la superficie descrita por la Ord. 744/2000 correspondiente al Parque Industrial.-

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m². (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m² (quinientos un metros) y hasta 1500 m² (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m² (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m² (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m² (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m² (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m² (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

REGLAMENTO PARQUE INDUSTRIAL ORD. 969/06

Se Considera Parque Industrial a toda extensión de tierra dotada de infraestructura y servicios de uso común, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, apta para la radicación de instalaciones industriales; que desarrollen una actividad consistente en la transformación física, química o fisicoquímica en su forma o esencia de materia prima en un nuevo producto, el ensamble o montaje de diversas piezas como partes integrantes en la obtención de productos acabados o semiacabados, transformaciones biológicas para la obtención de bienes finales. Todo lo anteriormente citado debe ser ejecutado a través de un proceso inducido mediante la aplicación de técnicas de producción uniforme, la utilización de maquinarias o equipos y la repetición de operaciones o procesos unitarios llevados a cabo en instalaciones fijas. También podrán radicarse en el mismo, aquellas empresas que desarrollen actividades de transformación de materias primas o consumo de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos, en energía eléctrica.-

Los Parques y Áreas Industriales deben ser planificadas delimitándose los siguientes usos: (Ley Nacional N° 11.778).-

- a) **Uso industrial exclusivo:** Donde sólo se autorizará la radicación de instalaciones industriales que revistan las características determinadas en el artículo 1º de la presente Ordenanza. Su utilización estará sujeta a las restricciones y condiciones que surgen de la presente Ordenanza, su reglamentación y de la Ley Nacional N° 11.717 de Medio Ambiente.-
- b) **Comercio, servicios y otras actividades económicas:** En la medida que tengan por objeto satisfacer las necesidades funcionales del Parque Industrial, previa consulta a la Asamblea de Propietarios que refiere el Art. 9º, en caso de que se encuentre legalmente constituida.-
- c) **Vías de circulación y espacio para estacionamiento de vehículos, proyectadas, trazadas, por trazar y abiertas.-**
- d) **Viviendas.** Con las restricciones de que estas áreas sean destinadas al personal de vigilancia, conservación y seguridad o para el Gerente o funcionario similar del Parque Industrial. La construcción de viviendas con fines específicos sólo podrá efectivizarse previa autorización de la Autoridad de Aplicación, e incluye a las que resulte necesario construir en los espacios de uso común y en los asignados a uso Industrial exclusivo.-
- e) **Garajes.** Sólo se permitirá la construcción de los que resulten necesarios para alojar los vehículos de las empresas y de las personas directamente vinculadas al Parque Industrial.-
- f) **Comercios y servicios.** Exclusivamente en las áreas destinadas a uso común, en la medida en que tengan por objeto satisfacer las necesidades funcionales del Parque industrial, a criterio de la Autoridad de Aplicación (D.E.M – H.C.D.).-
- g) Las viviendas serán destinadas al personal de vigilancia, conservación.-

Queda prohibida la instalación de plantas y depósitos de gas y otros combustibles.-

Establézcase el Parque Industrial delimitado por las Manzanas, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 48 y 49 referente al plano Parque Industrial Cerro de Oro, Merlo, San Luis, según Plano N° 6/20/87 como Zona Industrial I.-

Las empresas podrán vender, si así lo quisieran, sus productos y otros del mismo rubro, en un local destinado a tal fin que de al frente y con un espacio mínimo de 50 m2 cubiertos sin tener necesidad de una segunda habilitación, sujeto las disposiciones vigentes.-

La superficie a construir por cada empresa en un Parque o Área Industrial, no podrá superar el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie total afectada a uso Industrial exclusivo.-

En los casos excepcionales, cuando las necesidades de crecimiento o expansión de las empresas lo justifique, puede autorizarse el uso de una superficie mayor, previa acreditación de:

- a) Que se ha ejecutado el proyecto que motivó la radicación.-
- b) Que las necesidades de expansión de la empresa requieran una superficie mayor, situación que debe acreditarse con la presentación de un proyecto de ampliación, sujeto a aprobación por parte de la autoridad de aplicación (D.E.M. – H.C.D.).-

Los particulares titulares de parcelas y sujetos beneficiados con Ordenanzas de preadjudicación y/o adjudicación, según sea el caso, en los Parques y Áreas Industriales previamente establecidas como tales que desistan de continuar o ejecutar los proyectos que motivaron la titularidad, preadjudicación o adjudicación de parcelas a su favor, en forma permanente o transitoria, pueden optar por las siguientes alternativas:

- a) En los casos de no haber ejecutado mejoras o no haber tenido actividad por tres (3) años, deben comunicar la decisión adoptada al Municipio, renunciando a la ejecución del Proyecto, quedando las mejoras si las hubiere a favor de éste, cesando desde esa fecha los compromisos pendientes de pago, y se deberá derogar la Ordenanza de preadjudicación o adjudicación respectiva. Se considerarán nulas todas las ventas que pudieran concretarse a favor de terceros en estas condiciones.-
- b) En los casos de haber concretado mejoras o haber tenido actividad por tres (3) años, los sujetos beneficiados, titulares, preadjudicatarios o adjudicatarios, pueden optar por:
 - 1-Transferir, en venta a terceros, los terrenos y las mejoras ejecutadas, sujeto a la aprobación del organismo responsable de la venta de parcelas y en la medida en que el nuevo propietario se comprometa a someter a la Autoridad de Aplicación (D.E.M. y H.C.D.). El Proyecto industrial a desarrollar en dichas parcelas y la venta quedará sujeta a la aprobación del mismo y deberá cumplir con todos lo establecido en la presente Ley y su reglamentación.-
 - 2- Proceder a la remoción de las mejoras ejecutadas y devolver las parcelas en las condiciones establecidas en el inciso a), al vendedor o al adjudicado.-

Créase la Asamblea de titulares de parcelas y sujetos beneficiados con Ordenanzas de preadjudicación y/o adjudicación, -según sea el caso-, como organismo de Autoridad y Control.-

La administración del Parque Industrial quedará a cargo de una Asamblea integrada en su totalidad por las empresas o personas físicas mencionadas en el Artículo anterior y por los responsables de la promoción, ejecución y desarrollo del Parque o Área Industrial, D.E.M. y H.C.D. (un representante de cada uno).-

Cada una de las partes tiene un representante con derecho a voto.- Los integrantes tienen derecho a la designación de un representante suplente, que actúa en caso de ausencia o impedimento del titular.-

Estas acciones deberán ser comunicadas al Ejecutivo y homologadas por el H.C.D.-

La Asamblea a la que se refiere los Artículos anteriores, es el principal órgano de Dirección del Parque o Área Industrial, y ejerce la misma mediante:

- 1- Redacción de un Reglamento Interno.-
- 2- Aprobación del Régimen de sanciones a infractores del Reglamento Interno.-
- 3- La designación por el voto directo de sus integrantes, de un Comité Ejecutivo conformado, como máximo de cinco (5) miembros que tiene a su cargo la administración de los espacios de uso común, el mantenimiento y normal funcionamiento de las instalaciones y servicios y toda otra función que le sea asignada en forma expresa por la Asamblea.-

2.3.4.2. Zona Industrial 1: I 2

A definir.

2.3.5. 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:

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

2.3.5.1. Zona Turística 1: T1

Encerrada por la siguiente poligonal:

Es la banda que comprende los dos bordes de la Avda. Dos Venados, desde Avda. de Los Incas hasta la Avda. Costanera del Arroyo El Tigre; desde éste y sólo sobre el borde este de Avda. Dos Venados y su continuación Avda. J. A. Mercau hasta La Majada; desde este punto y la banda sobre los dos bordes de Avda. J. A. Mercau hasta el Arroyo El Molino. Siempre sobre cada borde con un ancho no mayor de 100 m (cien metros)

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

2.3.5.2. Zona Turística 2: T2

Encerrada por la siguiente poligonal:

El límite oeste es T1; al norte el Arroyo de Piedra Blanca; al este la poligonal paralela a T1 distante 500 m de ésta, y al sur el arroyo El Molino.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: “En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse”.- **ORD. 964/06-7°**

SE ESTABLECE, que todas las parcelas que conforman el Loteo denominado Barrio Parque Los Nogales, y que se individualizan y detallan en el Plano de Mensura y División N° 6/107/00, aprobado por el Área Catastro de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos de la Provincia de San Luís, con fecha 15 de Noviembre del Año 2000, del Parque Los Nogales S.A., quedan **comprendidas en Zona T 2...ORD. 1169/09**

2.3.5.3. 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 limite oeste; por esta hasta costanera norte de Arroyo El Tigre; por ésta hasta el punto 45 del Plano 6/97/86, por el limite oeste de la unidad 7 del block 31, por ésta línea hasta su intersección con la línea recta del limite 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 limite este y sur de la zona R3A, hasta la intersección con el limite oeste de T2 al sur; desde este punto en línea recta hacia el sur hasta arroyo El Molino.

DISPOSICIONES ESPECIALES,

a)- Indicadores Urbanísticos: "En las Zonas delimitadas precedentemente, se aplicarán los indicadores urbanísticos previstos para ellas, y las parcelas y parcelamientos existentes con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N  744-HCD-2000, que no poseen las medidas requeridas, para las que se aplicarán los indicadores de FOS, FOT, y Retiros de R2 hasta 500 m2. (quinientos metros) de superficie; de R3 desde 501 m2 (quinientos un metros) y hasta 1500 m2 (mil quinientos) de superficie. Desde 1501 m2 (mil quinientos un metros) de superficie y hasta 2.500 m2 (dos mil quinientos metros) de superficie los de T1; desde 2.501 m2 (dos mil quinientos un metros) hasta 5.000 m2 (cinco mil metros) de superficie los de T2; y desde 5.001 m2 (cinco mil un metros) de superficie los de T3. Y todos ellos no podrán subdividirse".- **ORD. 964/06-7 **

DISPOSICIONES ESPECIALES

a) DEROGADO X ORD. 964/06-6 

b) 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 limites, y toda modificación a lo estipulado lo resolver  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 sup. 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 lograr  rellinando y no excavando. Los rellenos se realizarán utilizando por lo menos 50cm. de tierra vegetal en la superficie del mismo; el conjunto se terminar  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.

2.3.5.4. Zona Turística 4: T4

Encerrada por la siguiente poligonal:

Es la **Reserva Natural Protegida de la Sierra del 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.

2.3.6. ZONA DE ESPARCIMIENTO:

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

La Zona de Esparcimiento se divide en:

2.3.6.1. Zona de Esparcimiento 1: E 1

Encerrada por la poligonal:

Por la banda este de Ruta N° 1 desde calle Carlos Gardel hasta Arroyo El Molino con un ancho de 250 m (doscientos cincuenta)

2.3.6.2. Zona de Esparcimiento 2: E 2

Encerrada 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. **ORD. 851/03-2° 1.7**

2.3.6.3. Zona de Esparcimiento 3:

Encerrada 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. **ORD. 851/03-2° 1.7**

2.3.7. ZONA DE ESPACIOS VERDES:

2.3.7.1. 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:

SE ESTABLECE la incorporación de juegos integradores aptos para niñas y niños con capacidades diferentes en las plazas públicas que cuenten con sectores de juegos para niñas y niños en todo el ejido municipal.- Las plazas deberán adecuarse en cuanto a facilitar el acceso y el desplazamiento de personas con distintos tipos de discapacidad eliminando las barreras arquitectónicas. Se deberá procurar que se contemplen las medidas de seguridad necesarias.- **ORD. 1141/09-1° y 2°**

- **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

2.3.7.2. 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

2.3.8. 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**.

2.4. 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

R – Residencial

I – Industrial

A – Agropecuario

E – Esparcimiento

U – Urbana

SU – Semi Urbana

UE – Urbano Especial

VP – Verde Público

PP – Paisaje Protegido

RU – Reserva 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; templo.

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; farmacia; perfumería, herboristería; boutique; florería, plantas y artículos para jardinería; fotografía, óptica; joyería, relojería; instrumentos musicales; kiosco; librería, juguetería.

CM2: artículos del hogar, electrodomésticos e iluminación; autoservicio de productos alimenticios; 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.

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.

d) Educación:

guardería; inicial; EGB 1, EGB 2, EGB 3; polimodal; talleres técnicos humanísticos y sofisticados; institutos técnicos y academias; centros de formación terciarios: universidad. campus universitario.

e) Residencia:

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

f) Hotelería:

Hotel; hostería; apart hotel; resort: cabañas; VAT (vivienda de alquiler temporario)

g) Sanidad:

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

h) Servicios:

- **S1;** agencias de turismo; agencias inmobiliarias; servicios gastronómicos en general restaurante, pizzería, bar, café, casa de te, whiskería, heladería, lácteos y jugos naturales); estética corporal, salón de belleza, peluquería.
- **S2:** agencias comerciales; agencias de juegos de lotería y similares; agencia de noticias; banco; casa de cambio; copias y reproducciones varias; editorial sin depósito e imprenta reducidos; Estación de radio y/o televisión; estudios y consultorios profesionales; financiera; cámaras y asociaciones comerciales y profesionales; laboratorio de análisis clínicos y bacteriológicos.
- **S3:** lavandería; lavaderos de automóviles; alquiler de vehículos (con o sin estacionamiento propio); fúnebres.

i) 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;
- **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.

Los usos incluidos en este literal, cuando tengan tamaño reducido y condiciones especiales de tratamiento y resolución, podrán ser admitidos en la Zona Central.

j) Esparcimiento:

- a) salón bailable; disco;
- b) salón de fiesta; cancha de tennis; padle; frontón; fútbol 5: club deportivo social y cultural con instalaciones cubiertas o al aire libre; gimnasio y complejo deportivo; pista de patinaje.
- c) parque de diversiones; juegos mecánicos; circo; alquiler de motos; areneros.
- d) casino, salas de juego.

Toda actividad no prevista en el literal se incorporaba en la clasificación con la que presente mayor afinidad, con participación obligatoria de a Comisión Asesora.

k) Servicios Turísticos:

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. 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.

Denomínase franja de ribera a aquella que se sitúa a cien (100) mts. a ambos laterales de los arroyos de la jurisdicción Toda aprobación de loteos o planos de obras edilicias ubicadas dentro de la zona de la franja de ribera deberá contar con un Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.).

Los E.I.A. deben ser realizados por entidades de reconocida trayectoria en el rubro, de acuerdo a la Ley Nacional N° 25.675.-**ORD. 898/04**

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:

- a) **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 amanzanamiento 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, inscriptas 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.- **ORD. 988/06-10°**

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 TITULO 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 TITULO DE PROPIEDAD:** se permitirá la mensura de parcelas existentes si las mismas están consignadas en Escritura pública.

4.2.1.3. **PARCELAS DIVIDAS "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.

SE AUTORIZA, el fraccionamiento existente en la propiedad del Sr. Carlos Alberto Leyes, D.N.I. N° 12.531.525, ubicada en Piedra Blanca Abajo, de Merlo, San Luis, conforme al Plano de Mensura y de División N° 6/ /07, exceptuando a la misma de lo establecido por la Ordenanza N° 744-HCD-2000, por las razones expuestas en los considerandos de la presente Ordenanza.-**ORD. 1058/07**

4.2.1.4. DIVISIÓN PARA TRANSFERIR AL COLINDANTE: deberá cumplir con:

- a) La parcela remanente deberá respetar el módulo mínimo para su zona.
- b) Si la parcela a transferir tiene frente a calle pública su largo no podrá ser inferior al ancho de la parcela más angosta.
- c) Si la parcela a transferir no tiene frente a calle pública su ancho no podrá ser inferior al ancho de la parcela más angosta.
- d) 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 Pcia. de San Luis, con una Planilla donde figure:

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

4.2.3. TENDIDO DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.

En toda urbanización o loteo, (y donde no existan servicios), para la construcción de conjuntos de viviendas, conjuntos turísticos o nuevos barrios, el propietario loteador o urbanizador deberá proyectar y construir a su cargo las obras de infraestructura.

Será obligatoria la realización de obras de:

- a) Tendido para provisión de agua potable con hidrantes para servicios contra incendio
- b) Tendido de Energía Eléctrica domiciliaria.
- c) Alumbrado Público.
- d) Tratamiento de líquidos efluentes.
- e) Arbolado de calles.
- f) Parquización de Espacios Verdes.
- g) Cordón- cuneta, calles abovedadas y carpetas vibro compactadas con cubiertas de ripio.
- h) Los tendidos de **MEDIA TENSIÓN** al oeste de Avda. 2 Venados, Pepe Mercau y Camino a Cerro de Oro podrán ser realizados con **LINEAS AEREAS COMPACTAS** El tendido de estas redes y su traza será determinado por la Secretaría de Planeamiento, Gestión Territorial y Medio Ambiente de la Municipalidad, con homologación del Honorable Concejo Deliberante. **ORD. 854/04**
- i) Los cruces de rutas provinciales y avenidas principales de la Villa de Merlo deberán ser subterráneos siguiendo la reglamentación que exige la D.P.V.- **ORD. 856/04**

El tendido solicitado, (para Hotel H.J.) deberá realizarse por la margen OESTE de la Ruta Provincial N° 01.- **ORD. 855/04**

SE AUTORIZA, al D.E.M. para que realice la instalación de luminarias de alumbrado público, en las cuadras en que ya existan tendidos eléctricos instalados y consolidados, (B° SAN AGUSTÍN). LA DETERMINACIÓN, de los sectores con tendidos aéreos ya consolidados será atribución exclusiva del H.C.D., el que emitirá en cada caso la homologación correspondiente.-**ORD. 950/05**

SE AUTORIZA Y OTORGA, la factibilidad para la provisión de energía eléctrica domiciliaria, en forma aérea, por sistema convencional, cuyos destinatarios serán el grupo de familias individualizadas, domiciliadas en el Paraje de Piedra Blanca (Abajo) de nuestra localidad.-**ORD. 966/06**

SE AUTORIZA Y OTORGA, la factibilidad para la provisión de energía eléctrica domiciliaria, en forma aérea, por sistema convencional, cuyos destinatarios serán el grupo de familias individualizadas, domiciliadas sobre Calle Rodeo de Los Cocos, del B° San Agustín, de nuestra localidad, en una extensión aproximada de 240 metros.- **ORD. 967/06**

SE AUTORIZA Y OTORGA, la factibilidad para la provisión de energía eléctrica domiciliaria, en forma aérea, por sistema convencional, a la familia del Sr. Enrique Moreno, domiciliados sobre Calle Ramón Liendo, entre Avenida de la Juventud y Avenida Argentina, de Barranca Colorada, de nuestra localidad, en una extensión aproximada de cien (100) metros.- **ORD. 972/06**

El Tendido de las redes será subterráneo, se canalizarán bajo vereda o en las fajas que su trazado determine la Secretaría de Planeamiento para la Zona.

SE ESTABLECE, que de Avenida Los Incas (partiendo desde el Hotel Piedra Blanca), en sentido hacia el Sur; su continuación por Avenida Dos Venados en el mismo sentido; y continuación por Calle José Mercau, y luego Camino Público Cerro de Oro, hasta el límite del ejido municipal, siempre en dirección al Sur; de ésta traza y HACIA EL OESTE, en toda la extensión del ejido municipal, SE AUTORIZA a realizar los tendidos eléctricos en forma convencional, es decir mediante cableado aéreo.- **ORD. 980/06**

NO SE AUTORIZA la realización de tendido eléctrico aéreo en la zona de Pasos Malos.- **ORD. 991/06**

El Departamento de Obras de la Secretaría de Planeamiento deberá controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.

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.

- Quedarán eximidos de cumplimentar con lo ordenado en el párrafo precedente, los siguientes casos:

a)- Las subdivisiones cuyo origen sea el reparto y adjudicación de inmuebles que integren el acervo hereditario. En éstos supuestos, los interesados deberán presentar Declaratoria de Herederos o Resolución similar emanada del Juzgado interviniente en la Sucesión y título de propiedad del inmueble, además del proyecto de la subdivisión que pretenden realizar. Se admitirá también la acreditación sumaria a través de Declaraciones Juradas de los solicitantes, donde éstos declaren bajo juramento sus propósitos del pedido de subdivisión.-

b)- Los adelantos de herencia: en éstos supuestos, los interesados deberán presentar éstos actos jurídicos, debidamente instrumentados en Escrituras Públicas; además presentarán el título de propiedad del inmueble y el proyecto de subdivisión que pretenden realizar.-

c)- Las divisiones de condominio provenientes de los juicios de divorcio vincular donde se haya ordenado la disolución de la sociedad conyugal; en éstos supuestos, los interesados deberán presentar la Sentencia Definitiva de Divorcio Vincular o Resolución similar emanada del Juzgado interviniente en éste trámite; además presentarán el título de propiedad del inmueble y el proyecto de subdivisión que pretenden realizar.-

d)- En todos los casos, el proyecto de subdivisión presentado, deberá respetar las superficies establecidas para cada Zona conforme a la ubicación del inmueble, a los efectos de su viabilidad.-

e)- La responsabilidad y veracidad de los datos suministrados por los peticionantes tendrán carácter de declaración jurada y correrán por cuenta de éstos, eximiendo expresamente al Municipio de toda responsabilidad, ante la presentación y/o reclamos de hipotéticos coherederos y/o interesados del inmueble, no declarados.-

f)- Para acceder a éste trámite, los interesados deberán estar al día con las Tasas de Servicios a la Propiedad y toda otra que le corresponda percibir al Municipio por el inmueble en cuestión.- **ORD. 1063/07**

SE EXIME, al Sr. OSCAR HÉCTOR LARAY, de ceder el 15% del total de su propiedad conforme lo establece la legislación local vigente, por la venta que éste realizará, a la Razón Social "GREEN S.A.", representada por el Ingeniero DANIEL KURBAN, con domicilio en Calle Presidente Perón N° 746, de la Ciudad de San Luis, Capital, con la finalidad de construir en el mismo la cisterna N° 2 y estación de bombeo, para la obra que lleva a cabo el Gobierno de la Provincia, de "Provisión de Agua Potable a la Ciudad de Merlo", mediante Licitación Pública N° 19/2006, en relación a la superficie aproximada del inmueble individualizado en los considerandos de la presente, aclarándose que la eximición en cuestión, se refiere a ésta venta en particular, por los motivos explicitados, y en consecuencia no es comprensiva de futuras subdivisiones.- **ORD. 1031/07-**

SE EXIME, a los Sres. CARLOS RODOLFO MERCAU, D.N.I. N° 7.730.885, y MARIA DEL ROSARIO MERCAU, D.N.I. N° 5.139.435, de ceder el 15% del total de su propiedad conforme lo establece la legislación local vigente, por la venta de una parcela que éstos realizarán, a la Razón Social "GREEN S.A.", representada por el Ingeniero DANIEL KURBAN, con domicilio en Calle Presidente Perón N° 746, de la Ciudad de San Luis, Capital, con la finalidad de construir en la misma el conjunto

estación de bombeo y cisterna principal, para la obra que lleva a cabo el Gobierno de la Provincia, de "Provisión de Agua Potable a la Ciudad de Merlo", mediante Licitación Pública N° 19/2006, en relación a la superficie, ubicación y linderos del inmueble, individualizados en los considerandos de la presente, aclarándose que la eximisión en cuestión, se refiere a ésta venta en particular, por los motivos explicitados, y en consecuencia no es comprensiva de futuras subdivisiones.-**ORD. 1059/07**

SE EXIME, al Sr. HECTOR JAVIER AGUERO, D.N.I. N° 23.448.196, de ceder el 15% del total de su propiedad conforme lo establece la legislación local vigente, por la venta de una parcela a la Razón Social "GREEN S.A.", representada por el Ingeniero DANIEL KURBAN, con domicilio en Calle Presidente Perón N° 746, de la Ciudad de San Luis, Capital, con la finalidad de destinar la misma, para la obra que lleva a cabo el Gobierno de la Provincia, de "Provisión de Agua Potable a la Ciudad de Merlo", mediante Licitación Pública N° 19/2006, en relación a la superficie, ubicación y linderos del inmueble, individualizados en los considerandos de la presente, aclarándose que la eximisión en cuestión, se refiere a ésta venta en particular, por los motivos explicitados, y en consecuencia no es comprensiva de futuras subdivisiones.-**ORD. 1066/07**

SE AUTORIZA, el fraccionamiento existente en la propiedad del Sr. Carlos Alberto Leyes, D.N.I. N° 12.531.525, ubicada en Piedra Blanca Abajo, de Merlo, San Luis, conforme al Plano de Mensura y de División N° 6/ /07, **exceptuando** a la misma de lo establecido por la Ordenanza N° 744-HCD-2000, por las razones expuestas en los considerandos de la presente Ordenanza.-**ORD. 1058/07**

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.

4.2.9. ANCHO DE CALLES:

El ancho de calles se ajustará a lo que se determine para cada Zona.

Quedará registrado en los gráficos correspondientes.

Estarán 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 (treinta) metros, de los cuales 20 (veinte) 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 20 (veinte) metros de los cuales 15 (quince) metros serán para calzada.

4.- CALLES SECUNDARIAS:

Serán de servicio directo y exclusivo de cada predio y tendrán como mínimo un ancho de 17 (diecisiete) metros, de los cuales 12 (doce) metros serán para calzada.

En caso de contar con una única salida su longitud máxima no excederá los 200 (doscientos) metros debiendo preverse en su finalización un ensanche de 16 (dieciséis) metros de diámetro como mínimo.

Las calles secundarias no podrán tener salida directa a avenidas de 30 metros, y solo lo harán a través de las calles primarias de 20 metros.

5.- CALLES MARGINALES:

Cuando el loteo linde con diques, embalses, arroyos, o cursos de agua, se deberán proyectar calles que resulten de formar una circulación vehicular y peatonal, en ambas márgenes, las que serán forestadas y tratadas como espacios públicos o paseos.

Se vincularán con la trama circulatoria del lugar en forma directa, en toda su longitud.

Tendrán un ancho mínimo de 10 (diez) metros, de los cuales 6 (seis) metros serán para calzada.

6.- PASAJES O CIRCULACIONES PEATONALES:

Tendrán un ancho mínimo de 5 (cinco) metros, y sus características y longitudes se fijarán en cada caso.

7.- CIRCULACIONES SEPARADAS DE VEHÍCULOS Y PEATONES:

Cuando por razones técnicas, topográficas, paisajísticas o de estética urbana, se separen las vías de circulación de vehículos de las de peatones, cada lote deberá tener simultáneamente frente a los dos tipos de vías de circulación. Las vías de vehículos tendrán como mínimo un ancho de 9 (nueve) metros, de los cuales 6 (seis) metros serán de calzada. Las de peatones tendrán como mínimo 5 (cinco) metros de ancho

8.- BICISENDAS:

Estas sendas destinadas a prácticas aeróbicas o deportivas, bicicletas o ciclomotores 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.

Deberá dejarse constantemente libre la circulación, sin interponer ningún elemento que intercepte o produzca discontinuidad en las mismas.

9.-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.

10- SE INCORPORA LOS MACROTRAZADOS VIALES CONTENIDOS EN EL MAPA ANEXADO- VER- ORD. 1187/09

5. INDICADORES URBANÍSTICOS

Se detallarán por Zonas los Sigüientes;

A: Régimen de Usos:

Usos dominantes.

Usos complementarios.

Usos condicionados.
Actividades ordenadas por grado de molestias.

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.-**ORD. 988/06-1°**

para el caso b) 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.-
ORD. 988/06-3°

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 ó espacio natural.- **ORD. 988/06-2°**

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (FI): Tendrá un valor igual:
Superficie Total del Terreno – F.O.S. – E.V.- **ORD. 988/06-4°**

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) Alturas
b) Materiales
- 2) Sobre E.M. (Ejes Medianeros): a) Altura
b) Materiales

H: Arbolado: Se detallan:

- a) ubicación
- b) especies (en C. de E.)
- 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: Máxima DOS (2) por lote en todas las zonas.

ZONA CENTRAL:

A: Uso

DOMINANTE: Administración y Seguridad. Cultura y Culto. Comercio Minorista: CM1 y CM2. Servicios S1 y S2.

COMPLEMENTARIO: Educación.
Sanidad.
Residencia
Hotelería

CONDICIONADO: Esparcimiento: canchas. Complejo deportivo. Centro Terciarios. Universidad.
Servicios: Fúnebres.

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

B: Dimensiones

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

C: Retiros

de Frente: _____

de un lateral: _____

bilateral: _____

de fondo : **SUPRIMIDO X ORD.1195/10**

Retiro de frente en terrenos centrales: según Ordenanza N° 744-HCD-2000.-**ORD.988/06-9a**

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%. - **ORD. 988/06-9b**

SE AUTORIZA, la construcción en la forma que plantea la presentante (presentación de un convenio celebrado entre la peticionante y el Sr. Miguel D'Aloisio que acuerdan apoyarse sobre la medianera con sentido Este-Oeste), Sra. MARÍA BELEN LODEIRO, (tanto en el Plano de Obra como en el convenio presentados), de su propiedad ubicada sobre Ruta Provincial N° 1, frente a la rotonda principal de acceso a Merlo, entre Calles Cerro Champaquí y Cerro Blanco.-**ORD. 1061/07**

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. Estacionamiento: según C.E.- **ORD. 964/06-2°**

E.V.: Hotelería: 50 mts. cuadrados por plaza.- **ORD. 964/06-2°**

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

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.-**ORD. 988/06-7°**

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

F: Techos:

I.- Sector Plaza Marques de Sobremonte sobre sus cuatro caras circundantes y las ocho cuadras de aproximación a la misma, incluyendo ambos frentes de los lotes ubicados en esquina.- **ORD. 760/01**

a) Forma: Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50% (ángulo 22° pend. min.)

b) Material:

- Teja cerámica roja tipo colonial.
- Superficie plana roja y transitable.

II.- Sobre los lotes frentistas a: Av. del Sol, calle San Martín y calle Poeta Conti.- **ORD. 760/01**

a) Forma: Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50% (ángulo 22° pend. min.)

b) Material:

- Teja cerámica roja.
- Teja chapa prepintada, horneada, color rojo.
- Superficie plana roja y transitable.

III.-Resto de las calles.- **ORD. 760/01**

a) Forma: Horizontal: máximo 50%
Inclinado: mínimo 50% (ángulo 22° pend. min.)

b) Material:

Residencial:

- Teja cerámica roja.
- Teja chapa prepintada, horneada color rojo.
- Superficie plana roja y transitable.

Para otros Usos: **ORD. 760/01**

- Chapa estructural prepintada, horneada 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, 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.-**ORD. 988/06-8°**

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 glorieta con estructuras livianas (sujeto a tratamiento por Comisión

Asesora).

J: Carteles: a) y b) según Ord..665 HCD/97

c) tipología libre, mínimo 60% de madera, (sesenta)

ZONA COMERCIAL C1:

A: USO DOMINANTE: Hotelería. Servicios S1 y ST.

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.

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

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

C: Retiros de Frente: 4 (cuatro) metros

de bilateral: 2 (dos) metros

de fondo: 6 (seis) metros

Retiro de frente en terrenos centrales: según Ordenanza N° 744-HCD-2000.-**ORD.988/06-9ª**

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%. - **ORD. 988/06-9ªb**

D: Indices 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

Estacionamiento: Según C.E.

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

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

Servicios: la mitad de la superficie del local o comercio

Gastronómicos: 1 1/2 veces 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.-**ORD. 988/06-7º**

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

Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30% pend. Min.).

b) material de cubierta: tejas cerámicas roja.

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.-**ORD. 988/06-8°**

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

SE AUTORIZA, a los **Sres. RUBEN OSCAR DOLCE y MARISOL ELIZABETH DOLCE**, a construir un muro medianero (contiguo), en el límite Este de su propiedad, ubicada en Avenida Los Almendros N° 237, de ésta Villa, dentro de la superficie de la misma, en sentido Norte-Sur, de hasta dos metros de altura, desde la línea municipal hasta el extremo Norte del terreno.- **ORD.1065/07**

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.

J: Carteles a) y b) según O.M. 665/97

c) tipología libre, mínimo 80% de madera.

K: Dimensiones: Dimensión de frente mínimo: Para lotes menores y hasta 20 metros de frente (inclusive).-

Retiros:

• De frente: 4 (cuatro) metros.-

• Lateral: 3 (tres) metros.-

• De fondo: 6 (seis) metros.- **ORD. 964/06-1°**

ZONA COMERCIAL C2:

A: USO DOMINANTE: Comercio minorista: CM1 y CM2

Servicios: S1, S2 y ST.

COMPLEMENTARIO: talleres y manufacturas: TM1 y TM2

Cultura y esparcimiento b. Residencia

Administración y seguridad.

CONDICIONADO: educación

sanidad

hotelería

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

B: Dimensiones Superficie mín- de parcela: 800 m² (ochocientos mts. cuadrados)

Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

C: Retiros de Frente: 4 (cuatro) metros

bilateral: 2 (dos) metros

de fondo: 6 (seis) metros.

D: índices F.O.S.: a) 0,5

b) 0,25

c) 0,25 **ORD. 964/06-4°**

F.O.T.: 0,6

O.E.: Estacionamiento: _____

Servicios: 25% de la sup. del local.

Gastronómicos: 1 1/2 la sup. del local.

Retiro de frente en terrenos centrales: según Ordenanza N° 744-HCD-2000.-**ORD.988/06-9°a**

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%. - **ORD. 988/06-9°b**

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 aterrazados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-**ORD. 988/06-7°**

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.

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.-**ORD. 988/06-8°**

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.

J: Carteles a) y b) según Ord. 665 HCD/97.,
c) tipología libre, 80 % madera y caño metálico.

ZONA COMERCIAL C3:

A: USO DOMINANTE: Comercio Minorista CM1, CM2 y CM3.
Servicios S1, S2 y S

COMPLEMENTARIO: Residencial

Talleres y Manufactura TM1, TM2 y TM3.

Esparcimiento a)

CONDICIONADO: Matadero.-

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

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

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

Retiro de frente en terrenos centrales: según Ordenanza N° 744-HCD-2000.-**ORD.988/06-9ª**

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%. - **ORD. 988/06-9ªb**

D: índices F.O.S.: a) 0,5
b) 0,25
c) 0,25 **ORD. 964/06-4º**

F.O.T.: 0,6

O.E.: Estacionamiento: en lo que determina C.de E.

Servicios: 25% de la superficie del local.

Gastronómicos: 1 ½ 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. 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 aterrazados, las alturas se medirán en corte, sobre una línea vertical, a partir de la Planta más cercana sobre el suelo natural inmediato.-**ORD. 988/06-7º**

F: Techos a) forma: Para Residencia

Horizontal: máximo 30%

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

Otros Usos: El ángulo de pendiente, según requiera el material

b) material de cubierta:

Para Residencia: tejas cerámicas roja y Teja de chapa color rojo Superficies planas; color rojo.

Para otros usos: chapa prepintada horneada 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, 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.-**ORD. 988/06-8º**

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: a y b) según Ord. 665 HCD/97.
c) tipología libre, 80% madera y caño metálico.

ZONA COMERCIAL C4:

A: Uso DOMINANTE: Servicios Turísticos.

COMPLEMENTARIO: Residencia. Comercio Minorista. CM1 y CM2

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)

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

Retiro de frente en terrenos centrales: según Ordenanza N° 744-HCD-2000.-ORD.988/06-9ª

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%.- ORD. 988/06-9ªb

D: índices F.O.S.: a) 0,5
b) 0,25
c) 0,25 **ORD. 964/06-4º**

F.O-T.: 0,6

O.E. : Es obligatorio el estacionamiento en: lo que determina C.de E.

Servicios: 25% de la sup. del local

Gastronómicos: 1 1/2 veces la sup. 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. 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.-**ORD. 988/06-7º**

F: Techos a) forma: Para Residencia

Horizontal: máximo 30%

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

Otros Usos: El ángulo de pendiente, según requiera el Material

b) material de cubierta:

Para Residencia tejas cerámicas roja y Teja de chapa color rojo.

Superficies planas: color rojo.

Para otros usos: chapa prepintada horneada 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, 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.-**ORD. 988/06-8º**

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 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 a) y b) según Ord. 665 HCD/97
c) tipología libre, 80% madera y caño metálico.

ZONA COMERCIAL C5: ORD. 964/06 (indicadores C1)

A: USO DOMINANTE: Hotelería. Servicios S1 y ST.

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.

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

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

C: Retiros de Frente: 4 (cuatro) metros

de bilateral: 2 (dos) metros

de fondo: 6 (seis) metros

Retiro de frente en terrenos centrales: según Ordenanza N° 744-HCD-2000.-**ORD.988/06-9ª**

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%. - **ORD. 988/06-9ªb**

D: Indices 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

Estacionamiento: Según C.E.

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

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

Servicios: la mitad de la superficie del local o comercio

Gastronómicos: 1 1/2 veces 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.-**ORD. 988/06-7º**

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

Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30% pend. Min.).

b) material de cubierta: tejas cerámicas roja.

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.-**ORD. 988/06-8º**

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.

J: Carteles a) y b) según O.M. 665/97

c) tipología libre, mínimo 80% de madera.

K: Dimensiones: Dimensión de frente mínimo: Para lotes menores y hasta 20 metros de frente (inclusive).-

Retiros:

• De frente: 4 (cuatro) metros.-

• Lateral: 3 (tres) metros.-

• De fondo: 6 (seis) metros.- **ORD. 964/06-1º**

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.

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)

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%.- ORD. 988/06-9°b

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.988/06-9°d

D: índices F.O.S. a) 0,3

b) 0,2

c) 0,5

F.O.T.: 0,4

Siempre que se trate de parcelamientos anteriores a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, y para terrenos en zonas RESIDENCIALES (R1a R8 y T1 a T2) los Factores de Ocupación del Suelo, se registrarán, independientemente de la zona, por:

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

Superficies terrenos	FOS	FOT	EV
Hasta 800 m ²	0.30	0.45	0.30
801 a 1200 m ²	0.25	0.40	0.45
1201 a 1500 m ²	0.20	0.30	0.50
Mas de 1500 m ²	0.15	0.25	0.60

ORD.988/06-5°

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 la C.T.A. 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.-**ORD. 988/06-7º**

- F: Techos**
- a) forma: Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30º pend. min.)
 - b) material de cubierta:
Para Residencia tejas cerámicas roja y Teja de chapa color rojo.
Superficies planas: color rojo.
Para otros usos: 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.

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: **ORD. 799/01**

- 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)

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%. - **ORD . 988/06-9ºb**

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). **ORD.988/06-9ºd**

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.

Siempre que se trate de parcelamientos anteriores a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, y para terrenos en zonas RESIDENCIALES (R1a R8 y T1 a T2) los Factores de Ocupación del Suelo, se registrarán, 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	ORD.988/06-5°
Hasta 800 m2	0.30	0.45	0.30	
801 a 1200 m2	0.25	0.40	0.45	
1201 a 1500 m2	0.20	0.30	0.50	
Mas de 1500 m2	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 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.-ORD. 988/06-7°

F: Techos

a) forma: Horizontal: máximo 30%

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

a) material de cubierta: tejas cerámicas roja, Teja de chapa color rojo.

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 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

a) y b) según 665/97.

c) Tipología libre, 80% madera.

ZONA RESIDENCIAL R3:

A: USO DOMINANTE: residencial

COMPLEMENTARIO: hotelería educación
cultura, culto, esparcimiento b)
comercio minorista: CM1, CM2
complejos turísticos
Servicios S1. **ORD. 799/01**

Establécense para los usos complementarios Comercio Minorista CM1 y CM2 y Servicios S1, las siguientes exigencias: **ORD. 799/01**

- 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)

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%. - **ORD. 988/06-9ºb**

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. - **ORD. 988/06-9ºc**

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 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.

Siempre que se trate de parcelamientos anteriores a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, y para terrenos en zonas RESIDENCIALES (R1a 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	ORD.988/06-5°
Hasta 800 m2	0.30	0.45	0.30	
801 a 1200 m2	0.25	0.40	0.45	
1201 a 1500 m2	0.20	0.30	0.50	
Mas de 1500 m2	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 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.-**ORD. 988/06-7°**

- 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.

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**
- a) y b) según 665/97.
 - b) tipología libre, 80% madera.

ZONA RESIDENCIAL R4 :

A: USO DOMINANTE: residencia

COMPLEMENTARIO: Hotelería. Comercio minorista: CM1 y CM2.

Complejos Turísticos.

Servicios S1. ORD.799/01

Establécese para los usos complementarios Comercio Minorista CM1 y CM y Servicios S1, las siguientes exigencias: **ORD. 799/01**

- 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 sus localización.

CONDICIONADO: talleres y manufacturas

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

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 1.500 m² (un mil quinientos m²)

Dimensión de frente mínimo: 20 m (veinte metros)

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%.- **ORD. 988/06-9ºb**

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.-**ORD. 988/06-9ºc**

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.** (3.00 mts). **ORD. 988/06-9º d**

D: Indices F.O.S.: a) 0,15

b) 0,10

c) 0,75

F.O.T.: 0,25

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.

SE AUTORIZA, por vía de excepción, al Sr. JOSE HORACIO FORMINI, a subdividir la parcela de su propiedad, que según Plano de Mensura N° 6/11/88, se identifica como Parcela N° 5, ubicada sobre Ruta Provincial N° 1 s/n°, de Piedra Blanca, de Merlo, San Luis, confeccionado por el Agrimensor Roberto G. Martínez, inmueble inscripto al Tomo 29 (Ley 3236), de Junín, Folio 444, N° 19.386, Padrón 6463, de la siguiente forma: en su frente al Sur, que dá sobre Calle Pública de tierra sin nombre ni número, partiendo del Punto 6, en dirección al Este, en una extensión de 20 metros de frente, con igual medida en su contrafrente al Norte, y en ambos lados en sentido Sur-Norte, las medidas serán las del Plano, de 20,96 metros.- El uso a que podrán destinar ésta parcela sus adquirentes será para edificar vivienda unifamiliar.-

- El F.O.S. que será de aplicación en la parcela en cuestión:

a)- 0,3.-

b)- 0,2.-

c)- 0,5.-

- F.O.T.: 0,4.-

El Sr. FORMINI, asume el compromiso, al momento de celebrar el correspondiente boleto de compraventa de la parcela cuya autorización se otorga para subdividir, obligándose a adjuntar copia de ésta Ordenanza a los adquirentes de la misma, imponiéndolos fehacientemente de su contenido.-
ORD.981/06

Siempre que se trate de parcelamientos anteriores a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, y para terrenos en zonas RESIDENCIALES (R1a R8 y T1 a T2) los Factores de Ocupación del Suelo, se registrarán, independientemente de la zona, por:

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

Superficies terrenos	FOS	FOT	EV	ORD.988/06-5°
Hasta 800 m2	0.30	0.45	0.30	
801 a 1200 m2	0.25	0.40	0.45	
1201 a 1500 m2	0.20	0.30	0.50	
Mas de 1500 m2	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 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.-**ORD. 988/06-7°**

- F: Techos:**
- forma: Horizontal: máximo 30%
Inclinado: mínimo 70% (ángulo 30° Pend. min.)
 - material de cubierta: tejas cerámicas color rojo,
Teja de chapa color rojo.
Superficies planas: color rojo

G: Cercos y Medianeras

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

- ancho 3,00m, 3,50m, según gráfico de zonas. 1 ,50 (uno c/cincuenta) metros de carpeta verde.
- Baldosas, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.
- no se puede cubrir.

J: Carteles

- y b) según Ord.665/97.,
- tipología libre, 80% madera.

ZONA RESIDENCIAL R5:

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.

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 350 m² (trescientos cincuenta)

Dimensión de frente mínimo: 15 m (quince metros)

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%.- ORD. 988/06-9°b

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). ORD.988/06-9° d

D: índices F.O.S.: a) 0,25
b) 0,20
c) 0,55

F.O.T. : 0,4

Siempre que se trate de parcelamientos anteriores a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, y para terrenos en zonas RESIDENCIALES (R1a R8 y T1 a T2) los Factores de Ocupación del Suelo, se registrarán, independientemente de la zona, por:

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

Superficies terrenos	FOS	FOT	EV	ORD.988/06-5°
Hasta 800 m ²	0.30	0.45	0.30	
801 a 1200 m ²	0.25	0.40	0.45	
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 la C.T.A. 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.-ORD. 988/06-7°

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

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 665/97.,
d) tipología libre, 80% madera.

ZONA INDUSTRIAL I1:

DISPONER la creación de un Cordón Verde en todo el Perímetro del Parque Industrial, compuesto por ejemplares arbóreas autorizadas según la legislación vigente y ubicados a una distancia no mayor de 4,00 mts. entre ambos, salvo existencia de accesos vehiculares o especificaciones establecidas por el DEM en su correspondiente reglamentación.- **ORD. 1137/09-1°**

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.

Definiciones de USOS: **ORD. 1137/09-4°**

Sub-Zona A.I.R. (Actividad Industrial Restringida).

Dominante: Industrias ya radicadas

Permitido: Industrias ya radicadas.

Complementario: Depósitos hasta 300m².

Condicionado: Educación

Actividad por grado de molestia 1 y 2

Prohibido: residencial.

Sub-Zona A.I.I. (Actividad Industrial Intensiva)

Dominante: Industrial

Permitido: Industrias. Talleres,

Complementario: talleres, depósitos.

Condicionado: depósitos mayores de 300 m².

Actividad por grado de molestia 4 y 5.

Prohibido: residencial

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 10.000 m²

Dimensión de frente mínimo: variable.

Dimensiones de parcelas: **ORD. 1137/09-3°**

Las divisiones de parcelas Fiscales quedaran a criterio del H.C.D. quien definirá la Superficie de las mismas en función de los emprendimientos a promover.-

Se admiten divisiones de parcelas Privadas según las especificaciones de cada Sub-Zona pero en ningún caso se aceptará si en la misma quedan Parcelas con construcciones que no cumplan con los Indicadores Urbanísticos (Retiros, Fos, Fot).-

Sub-Zona A.I.R. (Actividad Industrial Restringida).

Superficie mínima de parcela 10.000 m²

Dimensiones de frente mínimo: 50 mts.

Sub-Zona A.I.I. (Actividad Industrial Intensiva)

Superficie mínima de parcela 2.500 m²

Dimensiones de frente mínimo: 25 mts.

C: Retiros

de Frente : 5m (cinco)

de un lateral: —————

bilateral : 4m (cuatro)

de fondo : min. 6m (seis)

Para las Zonas A.I.R y A.I.I. se establece para todas aquellas parcelas preadjudicadas y adjudicadas por el H.C.D. hasta la fecha y para las futuras divisiones de acuerdo a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.- **ORD. 1137/09-5°**

Según las dimensiones de parcelas:

Dimensiones: Superficie hasta 1500 mts.²

Retiros: de Frente: 4,00 mts.

Casos esquinas un frente 4.00 mts y lateral sobre L.M. mínimo 1,50 mts.

De un Lateral: 3,00 mts. o bilateral

Bilateral: 2,00 mts.

De Fondo: 3.00 mts

Dimensiones: Superficie de 1501 a 2500 mts.²

Retiros: de Frente: 4.00 mts

Casos esquinas un frente 4.00 mts y lateral sobre L.M. 2,50 mts.

De un Lateral: no

Bilateral: 2.00 mts.

De Fondo: 3.00 mts.

Dimensiones: Superficie de 2500 a 5000 mts.²

Retiros: de Frente: 6,00 mts. Casos esquinas se toma un frente y lateral.

De un Lateral: no

Bilateral: 3,00 mts.

De Fondo: 6,00 mts,

Dimensiones: Superficie mayores de 5000 mts.²

Retiros: de Frente: 8.00 mts

De un Lateral: no

Bilateral: 4,00 mts.

De Fondo: 8,00 mts.

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%. - ORD. 988/06-9ºb

D: Índices F.O.S.: 0,5
F.O.T.: 0,5
O.E.: s/C.deE.
E.V.: el 50% de la sup. del predio.

Indicadores Urbanísticos: **ORD. 1137/09-5º**

Para las Zonas A.I.R y A.I.I. se establece para todas aquellas parcelas preadjudicadas y adjudicadas por el H.C.D. hasta la fecha y para las futuras divisiones de acuerdo a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.-

Dimensiones: Superficie hasta 1500 mts.²

Índices: F.O.S.

a) 0,35

b) 0,15

c) 0,5

F.O.T. 0,40

Estacionamiento:

Se deberá prever dentro del predio espacio para carga y descarga y estacionamiento mínimo para dos (2) vehículos.-

Dimensiones: Superficie de 1501 a 2500 mts.²

Índices: F.O.S.

a) 0,35

b) 0,15

c) 0,5

F.O.T. 0,40

Estacionamiento:

Se deberá prever dentro del predio espacio para carga y descarga y estacionamiento mínimo para cuatro (4) vehículos.-

Dimensiones: Superficie de 2500 a 5000 mts.²

Índices: F.O.S.

a) 0,30

b) 0,20

c) 0,5

F.O.T. 0,40

Estacionamiento:

Se deberá prever dentro del predio espacio para carga y descarga y estacionamiento mínimo para cuatro (4) vehículos.-

Dimensiones: **Superficie mayores de 5000 mts.²**

Índices: F.O.S.

a) 0,15

b) 0,15

c) 0,7

F.O.T. 0,20

Estacionamiento:

Se deberá prever dentro del predio espacio para carga y descarga y estacionamiento mínimo para seis (6) vehículos.-

H: Arbolado Especies según descripción HE2 en C. de E.

I: Veredas: Las que se corresponden con la construcción del Barrio.

J: Carteles a) y b) según 665/97.,
d) tipología libre, 80% madera.

ZONA INDUSTRIAL I2:

Una vez determinada la traza de la Avenida de Circunvalación, con participación de la Comisión Técnica Asesora, se realizarán los estudios para su emplazamiento.

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)

C: Retiros de Frente: 8 (ocho) metros
bilateral: 4 (cuatro) metros.
de fondo: 8 (ocho) 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%.- ORD. 988/06-9^b

D: índices F.O.S.: a) 0,15
b) 0,15
c) 0,7
F.O.T.: 0,2
O. E.: hoteles: 18 m² (dieciocho metros cuadrados) por plaza
E.V: hoteles : 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados) ./pl.

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./pl.

Siempre que se trate de parcelamientos anteriores a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, y para terrenos en zonas RESIDENCIALES (R1a R8 y T1 a T2) los Factores de Ocupación del Suelo, se registrarán, independientemente de la zona, por:

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

Superficies terrenos	FOS	FOT	EV
Hasta 800 m2	0.30	0.45	0.30
801 a 1200 m2	0.25	0.40	0.45
1201 a 1500 m2	0.20	0.30	0.50
Mas de 1500 m2	0.15	0.25	0.60

ORD.988/06-5°

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 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.-**ORD. 988/06-7°**

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

- (L.M.)
 - muretes hasta 0,40 m (cuarenta cmtrs)
reja: con o sin cerco verde, hasta 1,6 mis (uno con sesenta metros).
 - 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 a) y b) según Ord. 665 HCD/97.
c) tipología libre, 80% madera

ZONA TURÍSTICA T2:

A: Uso DOMINANTE: **residencia.**

COMPLEMENTARIO: Complejos Turístico. Hotelería

CONDICIONADO: comercio minorista.

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

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.-**ORD. 1169/09**

B: Dimensiones Superficie mínima de parcela: 5.000 m² (cinco mil)
Frente: 50 (cincuenta) metros.

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%.- **ORD. 988/06-9ºb**

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.-**ORD. 1169/09**

D: índices F.O.T.: a) 0,05
b) 0,03
c) 0,92

F.O.T.: 0,1

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.

Siempre que se trate de parcelamientos anteriores a la sanción de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, y para terrenos en zonas RESIDENCIALES (R1a R8 y T1 a T2) los Factores de Ocupación del Suelo, se registrarán, independientemente de la zona, por:

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

Superficies terrenos	FOS	FOT	EV
Hasta 800 m ²	0.30	0.45	0.30
801 a 1200 m ²	0.25	0.40	0.45
1201 a 1500 m ²	0.20	0.30	0.50
Mas de 1500 m ²	0.15	0.25	0.60

ORD.988/06-5º

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.-**ORD. 1169/09**

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 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.-**ORD. 988/06-7°**

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.-**ORD. 1169/09**

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

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.-**ORD. 1169/09**

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.

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.-**ORD. 1169/09**

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.

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.-**ORD. 1169/09**

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.

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.-**ORD. 1169/09**

J: Carteles a) según C.de E. condicionado.
b) min. 1 (uno) metros, y máx. 2 (dos) metros.
c) tipología libre, 80% madera.

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.

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%.- ORD. 988/06-9^ob

D: Índices F.O.S.: a) 0,05
b) 0,03
c) 0,92
F.O.T.: 0,05

SE ESTABLECE, por las razones y fundamentos expresados en los considerandos de ésta Ordenanza, que las parcelas comprendidas en Zona T3 y que conforman el Loteo "Los Nogales", podrán hacer uso de los indicadores urbanísticos (F.O.S. y F.O.T.) que prevé la Ordenanza N° 744-HCD-2000, para las Zonas T2.- DEROGAR, toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.- COMUNICAR lo resuelto a la Secretaría de Planeamiento y Gestión Territorial del Municipio para su implementación y resolución de los casos ante ella planteados.- ORD. 1060/07-DEROGADA POR ORD. 1169/09.

SE ESTABLECE, por las razones y fundamentos que se expresan en los considerandos de la presente norma, que todas las parcelas que conforman el Loteo denominado Barrio Parque **Los Nogales**, y que se individualizan y detallan en el Plano de Mensura y División N° 6/107/00, aprobado por el Área Catastro de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos de la Provincia de San Luí, con fecha 15 de Noviembre del Año 2000, del 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.- SE DEROGA, en todas sus partes, la Ordenanza N° 1060-HCD-2007.- SE COMUNICA, lo dispuesto, a la Secretaría de Planeamiento del Departamento Ejecutivo Municipal, para su implementación y resolución de los casos ante ella planteados.-ORD. 1169/09

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 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.-ORD. 988/06-7^o

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 TURÍSTICA T4:

- **Es la Reserva Natural Protegida de la Sierra del Comechingones.**
- **No** se permiten los loteos.

A: Uso DOMINANTE: Turístico
 paseos serranos.
 senderos peatonales
 paradores
 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.

ZONA DE ESPARCIMIENTO: Ubicación según plano de Zonas.

A: USO DOMINANTE: **esparcimiento a, b, c, d.-**

COMPLEMENTARIO: servicios turísticos

Gastronomía

Vivienda

Hotelería

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

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%.- ORD. 988/06-9^ob

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 la C.T.A. 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.-ORD. 988/06-7^o

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. Chapa repintada 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.

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.-**ORD. 988/06-7º**

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:

- c) Se respetará el F.O.S. y F.O.T. de la zona que corresponda, calculado en base a la superficie de parcelas.
- d) Los espacios libres comunes deberán ser alumbrados y parqueizados.
- e) Si se construyen locales comerciales deberán estar agrupados y para los mismos se preverá estacionamiento.
- f) Las viviendas tendrán uso residencial exclusivo.
- g) Previo a la aprobación del plano de división deberá autorizarse el "Anteproyecto" de fraccionamiento.

6.2. COMPLEJOS TURÍSTICOS DE CABANAS:

6.2.1. GENERALIDADES:

6.2.1.1. 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.

6.2.1.2. 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.

6.2.1.3. 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.- **ORD. 964/06-5º**

6.2.2. 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.**

6.2.3. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR: Será exigible toda la documentación y la tramitación prevista en Certificado de Aptitud Urbanística.

6.2.4. 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). Ó 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.

d) **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.

6.2.5. RETIROS; ALTURAS, TECHOS, CERCOS Y MEDIANERAS, CARTELERÍA:

Según las zonas de ubicación.

6.2.6. 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:

6.3.1. 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.

6.3.2. 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.

6.3.3. 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.

6.3.4. 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.

6.3.5. 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 numero 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.

7. NORMAS ADMINISTRATIVAS

7.1. MODIFICACIONES Y REVISIONES

Deroganse la Ordenanza N° 222 HCD/80, sus modificatorias y toda norma que se oponga o resulte contradictoria con las disposiciones de la presente Ordenanza.

7.2. 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.

8. ORDENANZA CAUTELAR SUSPENSION PREVENTIVA DE SUBDIVISION Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO- ORD. 1077/07 Y SUS MODIFICATORIA, (ORD. 1161/09):

8.1. SUSPENSIÓN PREVENTIVA: Suspéndase por razones preventivas de interés general la recepción de solicitudes de subdivisión y fraccionamiento del suelo y edificación en los siguientes casos:

- a) Aperturas o regularizaciones de avenidas, calles, caminos y acequias.-
- b) Fraccionamientos de terrenos mayores a 5 hectáreas.-
- c) Subdivisiones del suelo rural con unidades parcelarias resultantes menores a 5 hectáreas (50.000 m²).-
- d) Urbanizaciones cerradas.-
- e) Locales comerciales mayores a 2.500 m².-
- f) Equipamientos públicos o privados con áreas edificables mayores a 2.500 m².-
- g) Las construcciones con destino al Régimen de Propiedad Horizontal, condominio, alojamiento turístico, viviendas colectivas, y similares, que superen los 1.000 m² de construcción.-

h) Otras situaciones que fundadamente el Departamento Ejecutivo Municipal y el Honorable Concejo Deliberante y el Equipo Técnico Asesor del Plan de Desarrollo Local y Regional en curso, presuman puedan afectar sustantiva y adversamente el carácter, identidad y desarrollo armónico y racional de la Villa de Merlo y todas sus vecindades dentro del Ejido Municipal.-

8.2. (Modo de gestión por consulta previa especial). Mientras se aplica la presente Ordenanza se establecerá un mecanismo excepcional de información y consulta especial entre el Departamento Ejecutivo Municipal y la Comisión de Planeamiento, Parque Industrial y Medio Ambiente del Honorable Concejo Deliberante durante las instancias de consulta, visado previo o recepción definitiva de los permisos de subdivisión del suelo y edificación, frente a posibles situaciones especiales encuadradas en los literales g)- y h)- del Art. 1º de la Ordenanza 1077/ 07.-

A tales efectos:

a) La Secretaría de Planeamiento deberá informar de modo continuo a la Comisión de Planeamiento, Parque Industrial y Medio Ambiente del Honorable Concejo Deliberante sobre las instancias de consulta, visado previo, recepción definitiva de los permisos de subdivisión del suelo y edificación, frente a posibles situaciones especiales establecidas en el Art. 1º de la Ordenanza 1077/07, literales g)- y h)-.-

b) Asimismo la Secretaría de Planeamiento del Departamento Ejecutivo Municipal y la Comisión de Planeamiento, Parque Industrial y Medio Ambiente del Honorable Concejo Deliberante, ante casos encuadrados en tal Art. 1º, literales g)- y h)-, o ante eventuales solicitudes de excepción a la Ordenanza 1077/07, contempladas en los literales a)- a f)- inclusive, deberán solicitar fundadamente y por escrito al equipo técnico asesor del Plan de Desarrollo Local y Regional en curso el correspondiente dictamen en relación a la pertinencia de la aplicación de esta medida cautelar en tales casos.-

c) Sólo la respuesta afirmativa de las consultas correspondientes habilitará la recepción definitiva de las solicitudes de edificación y/o subdivisión del suelo, previa homologación del Honorable Concejo Deliberante.-

8.3 (Encomienda de procedimiento).- Mientras esté en vigencia la presente medida precautoria, la Comisión Técnica Asesora no se expedirá sobre las situaciones establecidas en el Art. 1º.-

8.4 (Vigencia temporal).- SE **PRORROGA**, hasta el día NUEVE (09) DE DICIEMBRE del corriente Año 2009, la vigencia de la Ordenanza N° 1077-HCD-2007 (y sus modificatorias mencionadas en el visto), conforme se expresa en los considerandos de la presente norma.-

8.5 (Falta muy grave).- Se califica de falta muy grave la realización del tipo de acciones de subdivisión del suelo u obras irregulares encuadradas en el Art. 1º, fundada en sus potenciales efectos ambientales adversos y/o en sus eventuales rigideces u obstáculos para un desarrollo territorial comunitario armónico, racional y de interés general. Tales faltas habilitarán la aplicación fundada de sanciones severas y convergentes consistentes en:

a) La suspensión y clausura de las obras.-

b) La exigencia de restituir la situación al estado anterior a la intervención.-

c) Otras acciones enérgicas en defensa del interés general.-

d) La falta de intervención y dictámen de cada uno de los sujetos mencionados en el Art. 2º, acarreará la nulidad del trámite.-

8.6 (Encomienda).- Se solicita al Departamento Ejecutivo Municipal y al Honorable Concejo Deliberante, que sus Oficinas Técnicas competentes velen muy especialmente por el estricto cumplimiento de esta disposición y por su adecuada fiscalización dentro del Ejido Urbano.-

8.7 (Difusión).- Dése amplia difusión a la presente, a los Colegios Profesionales de Arquitectura, Ingeniería, Agrimensura, Maestros de Obra, Dirección Provincial de Geodesia y Catastro (dependiente de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos), Cámara Inmobiliaria Local e Inmobiliarias en general.-

8.8 SUSPENDASE, por el plazo de vigencia de ésta Ordenanza, la aplicación de toda otra norma que se oponga a la finalidad que tiene la presente.-

9. COMISIÓN EVALUADORA DE PROYECTOS –ORD. 1188/09

9.1 CREASE, la **COMISION EVALUADORA DE PROYECTOS**, la que tratará todos los proyectos y asuntos que excedan el marco regulatorio de las Ordenanzas N° 744-HCD-2000 y N° 757-HCD-2000 y sus modificatorias.-

Además, la **COMISION** entenderá siempre en los siguientes supuestos:

A)- Proyectos de barrios cerrados y similares;

B)- Proyectos de nuevas divisiones, subdivisiones y loteos de más de cinco (05) hectáreas.-

A su vez la **COMISION**, queda obligada a respetar indefectiblemente las conclusiones y criterios que se vayan estableciendo y fijando en las reuniones de trabajo y avance de la nueva legislación a dictarse en el marco del PDL.-

9.2 DE LOS MIEMBROS DE LA COMISION

La **COMISION** creada en el artículo precedente, se conformará de la siguiente forma:

- A)- Un (01) miembro titular y un (01) miembro suplente de los Colegios de Arquitectos, de Ingenieros y de Agrimensores.-
- B)- Dos (02) miembros titulares más un (01) miembro suplente, integrantes de éste H.C.D. (Concejales).-
- C)- Dos (02) miembros titulares más un (01) miembro suplente, integrantes de la Oficina de Planeamiento de la Municipalidad de Merlo.-

SE DESIGNA POR RESOLUCIÓN N° 1002/09: a los fines establecidos en el Art. 2° de la Ordenanza N° 1188-HCD-2009 y en cumplimiento del Art. 10° de la misma, a los siguientes Ediles:

- 1er. Titular: Concejales ROBERTO JORGE OTALVARES.-
- 2do. Titular: Concejales RICARDO ARIEL DOBLAS.-
- Suplente: Concejales PATRICIA VIRGINIA MORANDE.-

Los miembros de la **COMISION** representantes de los Colegios de Arquitectos, de Ingenieros y de Agrimensores que la integrarán conforme a la composición ordenada en el Artículo 2°, Inciso A)-, serán elegidos por sorteo entre todos los colegiados en el H.C.D., el último día hábil de cada mes calendario y ellos serán quienes trabajen en la misma, al mes inmediato subsiguiente.-

9.3 DEL FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION

Los proyectos y asuntos que deban ingresar a la **COMISION**, y que sean presentados desde el día 01 al último de cada mes calendario, serán tratados por la **COMISION**, al mes inmediato siguiente.-

La **COMISION** funcionará en la Sede del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, en los días y horarios en que la misma determine.-

Los dictámenes producidos por la **COMISION**, serán siempre girados al H.C.D. para su tratamiento y resolución.

El H.C.D. establecerá por resolución la metodología de trabajo de la **COMISION**.-

9.4. DISPOSICIONES ESPECIALES

SE DEJA ESTABLECIDO, que a partir del dictado de la presente norma, y hasta tanto se sancione la legislación definitiva sobre el tema, quedan SUSPENDIDAS de la Ordenanza N° 744-HCD-2000, las VIVIENDAS COLECTIVAS, conforme al Punto 1.- GENERALIDADES; 1.1.- DEFINICIONES: ... “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.-“

En consecuencia la Oficina de Planeamiento Municipal no recibirá planos de éste tipo de proyectos, ni seguirá tratando los que pudieren encontrarse en existencia y trámite dentro de ese Área. La prohibición abarca y alcanza a todas las definiciones de éste tipo que por zona contiene la Ordenanza N° 744-HCD-2000 y es para todo el éjido que tiene la Municipalidad de Villa de Merlo.-

9.5 En relación al Punto 1.- GENERALIDADES; 1.1.- DEFINICIONES: ... “VIVIENDAS UNIFAMILIARES: los edificios que aún ocupando un lote común, poseen accesos y servicios independientes destino a vivienda unifamiliar. Pueden ser agrupadas o dispersas.-“, SE ESTABLECE LO SIGUIENTE:

A)- Viviendas unifamiliares dispersas y/o agrupadas por lote: máximo dos (2) unidades.-

B)- Para poder construir más de dos (2) viviendas unifamiliares, los lotes deben ser mayores a los 5.000 metros cuadrados de superficie.-

C)- En el caso del apartado precedente, para poder construir más de dos (2) viviendas, se establece como indicador de densidad poblacional el $EV=400 M^2$ por vivienda.-

En consecuencia la Oficina de Planeamiento Municipal no recibirá planos de éste tipo de proyectos, ni seguirá tratando los que pudieren encontrarse en existencia y trámite dentro de ese Área, que excedan y se contrapongan a las previsiones anteriores. La prohibición abarca y alcanza a todas las definiciones de éste tipo que por zona contiene la Ordenanza N° 744-HCD-2000 y es para todo el éjido que tiene la Municipalidad de Villa de Merlo.-

9.6 En el carácter de DISPOSICION TRANSITORIA y por ser ésta la primera vez, se establece que la designación de los integrantes de la **COMISION** que le corresponde designar al H.C.D., se realizará en la próxima Sesión Ordinaria del día 15.12.2009, invitando al D.E.M. a hacer lo propio hasta dicha fecha.-

La presente Ordenanza entrará en vigencia en el día de la fecha (09.12.2009), conforme lo autoriza y establece Art. 2°, de la Ordenanza N° 1159-HCD-2009.-