

24423

CATALOGADO

V I S T O :

La necesidad de modificar situaciones negativas y/o conflictivas, estimular y consolidar las positivas y crear condiciones que tiendan a favorecer y producir el ordenamiento territorial y funcional de la localidad de Merlo, y

CONSIDERANDO:

Las particulares características socio-económicas y físicas, atento a la oportunidad del desarrollo que la localidad ofrece, se reglamenta el Código Urbanístico que establece las formas del Uso del Suelo, el Parcelamiento de la Tierra y las restricciones a la construcción, sentando las bases para encuadrarse en el proceso de planeamiento.-

Por ello:

EL SEÑOR.....  
.....

Art.1º.- Apruébase el proyecto de Código Urbanístico en jurisdicción de la Municipalidad de Merlo, el que está integrado por la siguiente documentación:

- 1- Plano Director.
- 2- Plano de Zonificación
- 3- Planilla de Usos.
- 4- Planilla Resumen.
- 5- Código Reglamentario.

0  
F.331.9  
815i  
XXI

CAPITULO IORGANIZACION DEL TERRITORIO

Art.2º.- El territorio se divide en Areas y Zonas, estas se encuentran delimitadas gráficamente en el Plano Director y Plano de Zonificación:

a- Area Urbana

b- Area Rural

Art.3º.- a- Area Urbana

Es la destinada a las actividades específicas urbanas que constituyen el uso predominante, con prioridad de asentamiento de vivienda, comercial, de esparcimiento administrativa y de producción compatibles.-

Delimitación:

Los límites se han fijado con la utilización de calles existentes y/o prolongaciones de las mismas y de la traza de una avenida de circunvalación abierta a los efectos y de accidentes topográficos y es la delimitada al Norte por la intersección de la Ruta Provincial Nº1 / coincidente con la traza de la Avenida de Circunvalación que rodea a la planta urbana parcelada de Piedra Blanca y siguiendo el curso del Arroyo Piedra Blanca, hasta el Hotel del mismo nombre, rodeándolo y siguiendo por un tramo de la Avenida de Circunvalación, coincidente con el tramo hacia Barranca Colorada, por esta hasta Avda Coronel Pringles por esta hacia el Este y girando al Sud Oeste a calle 23, por esta a calle 24, por esta a calle 25, por esta a calle 26, por esta hacia el Este a Arroyo Juan Pérez, por esta a Avda. de Los Césares, por esta a un tramo de Avda de Circunvalación, rodeando Rincón del Este, hasta Ruta Provincial Nº5, por esta al Arroyo de La Estancia, por esta a un tramo de Avenida de Circunvalación rodeando todo el parcelamiento de El Rincón, hasta Ruta Provincial Nº5, por esta al sector Sud de Avenida de Circunvalación hasta Avda.

2 Venados, por esta retornando a Avda. de Circunvalación y siguiéndola hacia el Oeste hasta su tramo coincidente con calle 20, por esta hacia el Sud retornando a Avda. de Circunvalación hacia el Oeste, al Norte hasta calle España, por esta a Poeta Agüero, por esta a Comechingones, por ésta a Avda. de Circunvalación, por ésta a Avenida Coronel Pringles, por ésta a Avda. del Norte coincidente con la Ruta Provincial N°1, por ésta al inicio.

Art.4°.- b) Area Rural

Es la destinada a la localización de usos vinculados a la producción agropecuaria intensiva, extensiva, minera, forestal y otros.-

Art.5°.- El Area Urbana se divide en las siguientes Zonas que están delimitadas gráficamente en el Plano de Zonificación según Usos:

Zona Central (C)

Zona Residencial (R)

Zona Industrial (I)

Zona de Esparcimiento (E)

Art.6°.- Zona Central (C)

Es la destinada a usos predominantes vinculados con el comercio diario, periódico, ocasional y las actividades administrativas privadas y públicas establecidas en la planilla general de usos

Delimitación: Las zonas Centrales C son las delimitadas por los siguientes polígonos:

a- La línea de fondo de todos los lotes frentistas de la calle España entre Poeta Agüero y Prebistero Be-

cerro, por ésta al Arroyo Juan Pérez, por ésta a calle Coronel Pringles, por ésta a calle San Martín, por ésta a calle Poeta Conti, por ésta a calle Sarmiento, por ésta a calle Coronel Pringles, por ésta a la línea de fondo de los lotes frentistas de Avenida del Sol, / por ésta a línea de fondo de los lotes frentistas de la calle Poeta Agüero, por ésta al Inicio.-

b- La línea de fondo de todos los lotes frentistas en ambas aceras de la Avenida de Los Césares entre las calles El Molino y 30 .-

c- La línea de fondo de todos los lotes frentistas de la calle 31 entre 33 y 34, y los idem de la calle 34 entre 31 y 32.-

Art.7º.- Zona Residencial (R)

Es la destinada preferentemente a asentamientos humanos intensivos relacionados con la vivienda permanente y / transitoria y con usos conexos con el residencial.-

La zona Residencial se divide en:

Zona Residencial 1 ( $R_1$ ).

Zona Residencial 2 ( $R_2$ ).

Zona Residencial 3 ( $R_3$ ).

Zona Residencial 4 ( $R_4$ ).

Delimitación:

Zona Residencial 1 ( $R_1$ ):

Es la determinada al Norte por la calle España, coincide con un tramo de Avenida de Circunvalación, por ésta a la línea de fondo de los lotes frentistas de la vereda 0 de calle Poeta Agüero, por ésta a Avenida del Sol, por / ésta a Poeta Agüero, por ésta a un tramo de Avenida de Circunvalación, por ésta siguiendo su desarrollo S y S.O.

hasta Ruta Provincial n° 5, por ésta al inicio.-

Zona Residencial 2 (R<sub>2</sub>)

Es la determinada por la línea de fondo de los lotes frentistas de la vereda S de la Avenida del Sol, por ésta a calle Coronel Pringles, por ésta hacia / el O a un tramo de Avenida de Circunvalación, por / ésta a Poeta Agüero, por ésta al inicio.-

Comprende también la determinada al N en Barranca / Colorada por un tramo de Avenida de Circunvalación / como prolongación de la Avenida Coronel Pringles, / por ésta a Avenida Vicente Dupuy, por ésta a Arroyo del Tigre, por ésta hacia el O a Avenida del Norte, por ésta hacia el S a calle 21, por ésta a calle 22, por ésta a calle Comechingones, por ésta a prolongación calle Poeta Conti, por ésta a Arroyo Juan Pérez, por ésta a Avenida Dos Venados, por ésta hacia el S a un tramo de Avenida de Circunvalación, por / ésta hacia el O a Avenida del Deporte, por ésta a / Avenida del Sol, por ésta a Coronel Pringles, por / ésta a Sarmiento, por ésta a Poeta Conti, por ésta / a San Martín, por ésta a Pringles, por ésta a Arroyo Pérez, por ésta a Prebístero Becerra, por ésta a línea de fondo de los lotes frentistas de la vereda N de calle España, por ésta a Poeta Agüero, por ésta a Comechingones, por ésta hacia el O a un tramo / de Avenida de Circunvalación, por ésta hacia el N, / al inicio.-

Zona Residencial 3 (R<sub>3</sub>):

Es la determinada al N por un tramo de Av. de Circunvalación, coincidente con la traza de Avenida Cnel. Pringles, por ésta hacia el E y girando al SO a calle 23, por ésta a calle 24, por ésta a calle 25, / por ésta a 26, por ésta al E a A° Juan Pérez, por ésta

///

a Avenida de los Césares, por ésta a un tramo de Avenida de Circunvalación rodeando Rincón del Este hasta Ruta Provincial N°5, por ésta al Arroyo de La Estancia, por ésta a tramo de Avenida de Circunvalación rodeando todo el parcelamiento de El Rincón hasta Ruta Provincial N°5, por ésta al sector S de Avenida de Circunvalación hasta Avenida Dos Venados, por ésta a Arroyo Juan Pérez, por ésta a Poeta Conti, por ésta a calle 22, por ésta a calle 21, por ésta a Coronel Mercau, por ésta a Arroyo del Tigre, por ésta a Avda. Vicente Dupuy, por ésta al inicio.-

d- Zona Residencial 4 (R<sub>4</sub>).

Es la determinada por la Avenida de Circunvalación que rodea a la planta parcelada de la localidad de Piedra Blanca.-

Art.8°.- Zona Industrial (I)

Es la destinada a la localización de actividades industriales, de servicio y almacenamiento incompatibles con la residencia.-

Delimitación:

Es la delimitada al N por la prolongación de calle España, por ésta a calle 20, por ésta a Ruta Provincial N°5 por ésta a tramo de Avenida de Circunvalación, por ésta al inicio.-

Art.9°.- Parque Industrial

Es el destinado a la localización de actividades industriales agrupadas según magnitud y caracterización.-

Delimitación:

Se encuentra delimitado gráficamente en el plano director y se delimitará catastralmente cuando terminen de /

realizarse los estudios topográficos actualmente /  
en ejecución.-

Art. 10º.- Zona de Esparcimiento (E)

Es la destinada a la localización de actividades /  
recreativas, activas y pasivas adecuadamente equipa  
das según los distintos usos y es la siguiente:

Delimitación:

Es una zona comprendida al E de la calle 26, en-/  
tre los Arroyos Juan Pérez y del Tigre que abarca/  
una amplia superficie, cuya propiedad no se encuen  
tra claramente definida y que se delimitará catas-  
tralmente cuando terminen de realizarse los estu-/  
dios de títulos y posesiones veinteañales.-

## CAPITULO II

### Art. 11º.- Definiciones básicas - Elementos de Aplicación

- Uso Predominante: es la actividad considerada de / desarrollo básico y que caracteriza a la zona.
- Uso Complementario: es la actividad destinada a sa tisfacer los requerimientos de los usos predominan tes, los que se admitirán con limitaciones.-
- Uso Condicionado: es aquel uso que no corresponde/ a la zona según lo establecido en la Planilla de / Usos, por constituir un hecho existente se tolera durante un lapso establecido siempre que se adop-/ ten precauciones para que no afecten las activida- des urbanas.-

### Indicadores Urbanísticos

#### - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo/ de la superficie de la parcela que puede ser ocupa da por edificación, obtenido por la proyección del perímetro del edificio sobre la superficie de la / parcela:

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie ocupada}}{\text{Superficie parcela}}$$

#### - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo/ de superficie cubierta total a edificar en la par- cела; resultante de dividir la superficie total // construída, sobre la superficie de la parcela:

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie total construída}}{\text{Superficie parcela}}$$

#### - Plano de Zonificación:

///



Es el plano donde se delimita gráficamente las áreas y zonas.

- Retiros:

Es la porción de terreno que debe quedar libre / de edificación, en relación a los ejes divisorios de la parcela.

Art. 12º.- Reglamentación de los Usos Condicionados

Las actividades caracterizadas como de uso condicionado estarán sujetas a los siguientes requisitos:

- a- Todos los usos condicionados se admitirán para la razón social titular de la habilitación, pudiendo cambiar de rubro a una actividad menos molesta.
- b- En caso de transferencia del inmueble la habilitación existente cesa.
- c- Solamente serán admitidas las acciones de conservación de las instalaciones y estructuras / existentes, no permitiéndose ampliar las mismas.-
- d- Cuando fuere imperioso, por razones propias // del ordenamiento urbanístico, la Asesoría de / Desarrollo podrá solicitar a la autoridad competente el cese de la actividad, con uso condicionado, la que fijará el plazo correspondiente para ello.-

Art. 13º.- Parcelamiento:

En el área Urbana, el parcelamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

- a- Manzanas: entiéndese por tal al sector de terreno rodeado de calles de forma cuadrada o similar, cuya superficie sea mayor de 0,5 Ha. e inferior a 4 Ha.
  - b- Otras formas de manzanas o amanzanamientos serán aprobados por la autoridad municipal, ad-referendum de la Asesoría de Desarrollo.-
  - c- Las dimensiones fijadas para los parcelamientos en umbrales mínimos.
- Zonas Residenciales
- Residencial 1 (R1): 12,50 m.de frente y 350 m2 Sup.  
Residencial 2 (R2): 15,00 m.de frente y 500 m2 Sup.  
Residencial 3 (R3): 25,00 m.de frente, 2.000 m2 Sup.  
Residencial 4 (R4): 25,00 m.de frente, 2.000 m2 Sup.
- Las parcelas tendrán una relación igual o inferior de 1 a 4 entre las dimensiones de frente y fondo.
- Zonas Centrales:
- Central 1 (C1): 12,50 m.de frente y 350 m2.de Sup.  
Central 2 (C2): 12,50 m.de frente y 350 m2.de Sup.  
Central 3 (C3): 12,50 m. de frente y 350 m2.de Sup.
- Las parcelas tendrán una relación igual o inferior de 1 a 4 entre las dimensiones de frente y fondo.-
- Zona Industrial:
- Industrial (I) 15 m. de frente y 800 m2. de Sup. /  
Las parcelas tendrán una relación igual o inferior de 1 a 6 entre las dimensiones de frente y fondo.-
- Zona de Esparcimiento (E)
- Esparcimiento (E): no se admiten parcelamientos menores de 1 Ha.

Art. 14°.- Zona Rural

Hasta tanto la Subsecretaría de Asuntos Agrarios/  
reglamente las dimensiones definitivas para los /  
parcelamientos rurales se establecen:

Uso agrario intensivo 4 Ha.

Uso agrario extensivo 200 Ha.

Art. 15°.- Las parcelas localizadas en el Area establecida /  
como Rural provenientes de fraccionamientos pre-/  
existentes se ajustarán en caso de construcción a  
los indicadores correspondientes a la zona Resi-/  
dencial 3.-

Art. 16°.- Mensura y Subdivisión de Parcelas

Cuando se presenten planos de mensura y subdivi-/  
sión de parcelas se incluirá en los mismos una //  
planilla en la que figure.-

a- Zona de localización de la Subdivisión según /  
plano de Zonificación.-

b- FOS. y FOT. establecidos para las parcelas.

c- Infraestructura existente en las mismas.

Art. 17°.- A partir de la vigencia de la presente, no se ad-  
mitirá la aprobación de parcelas con acceso por /  
pasillos y las creadas como resultantes de lotes/  
construïdos, cuando las mismas sean de dimensio-/  
nes menores a las establecidas para cada zona, se  
gún art. 13°.-

Art. 18°.- En caso de anexión parcial de parcelas, no se ad-  
mitirá que la superficie de la parcela cedente //  
sea menor que los mínimos establecidos para cada/  
zona.

///

Art. 19°.- Cuando se produzcan fraccionamiento mayores de 1 Ha deberá cederse al municipio, además de las calles / que correspondan, el 10% de la superficie total a-/ fectada, con destino a uso comunitario. La ubicación de dicho espacio será determinada por la autoridad/ municipal.-

Art. 20°.- Trazado y Apertura de Calles:

- a- La apertura de nuevas calles se hará atento a // justificadas razones, con aprobación de la auto- ridad municipal, según el trazado tipo de la lo- calidad y se procurará que sean prolongación de/ las ya existentes.-
- b- El ancho de calles se ajustará a las siguientes/ dimensiones según zonas:
  - Residencial 1 (R1): ancho total 13 m; ancho cal- zada 8 m.
  - Residencial 2 (R2): ancho total 12 m. ancho cal- zada 7 m.
- c- El ancho de las avenidas será de 20 m. y el an-/ cho de calzada 15 m.

Art. 21°.- Veredas

- a- El solado de las veredas será construido con bal- dosas calcáreas vainilla; el color y nivel de // las mismas lo establecerá la oficina técnica mu- nicipal.
- b- Zona Central: es obligatorio construir veredas / cuyo ancho será de 2,50m. Se construirá solado / en toda su extensión, dejando un cantero de tier- ra de 0,80 x 0,80 m. destinado a forestación don

de lo indique la autoridad municipal.

- c- Zona Residencial: El ancho será de 2,50 m. y se/ dejará una lonja de tierra de 1 m. de ancho para/ lela y adyacente al cordón, destinada a implanta/ ción forestal y tratamiento de césped o verde or/ namental.-

Art. 22°.- Ochavas:

- a- Las manzanas formarán ochavas en las esquinas, / las que se trazarán por medio de un corte de un/ triángulo isósceles con vértice en el punto es-/ quinero y cuyos lados medirán 4 m.
- b- Se aceptarán ochavas de dimensiones menores que/ la reglamentaria cuando se trate de edificios // existentes, pero deberá adoptarse la que corres- / ponde al efectuarse la renovación total o par- / cial de los mismos.-

Art. 23°.- Terrenos Baldíos

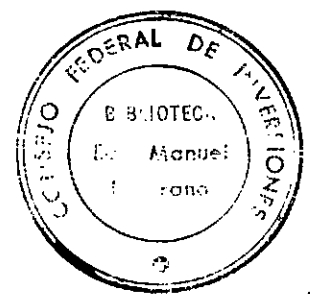
Los terrenos baldíos existentes en la Zona Central/ están obligados a construir veredas según lo dis- / puesto en el artículo 21º y muro de 1,80 de altura/ sobre la línea municipal, de mampostería revocado.-

Art. 24°.- Ocupación de las parcelas

Se establecen los siguientes Factores de Ocupación/ del Suelo (FOS):

a- Zona Central

FOS = 0,6. Se podrá ocupar con construcción el / 60% de la superficie de la parcela de / biendo quedar libre el 40%.-



b- Zonas Residenciales

$R_1$  FOS= 0,5. Se podrá ocupar con construcción el 50% de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.--

$R_2$  FOS= 0,4. Se podrá ocupar con construcción el 40% de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 60%.--

$R_3$  FOS= 0,2. Se podrá ocupar con construcción el 20% de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 80%.--

$R_4$  FOS= 0,4. Se podrá ocupar con construcción el 40% de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 60%.--

c- Zona Industrial (I)

FOS = 0,5. Se podrá ocupar con construcción el 50% de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.--

Se establecen los siguientes Factores de Ocupación/total (FOT):

a- Zonas Centrales ( $C_1, C_2, C_3$ )

FOT = 1 . Se podrá construir una superficie cubierta total equivalente al 100% de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.

b- Zonas Residenciales:

$R_1$  FOT= 0,8. Se podrá construir una superficie total igual al 80% de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS. / correspondiente.

$R_2$  FOT= 0,6. Se podrá construir una superficie /

///

total igual al 60% de la de la parce/  
la, con ajuste al FOS correspondiente.

R<sub>3</sub> FOT= 0,4 Se podrán construir una superficie to  
tal igual al 40% de la de la parcela,  
con ajuste al FOS. correspondiente.-

R<sub>4</sub> FOT= 0,6 Se podrá construir una superficie to-  
tal igual al 60% de la de la parcela,  
con ajuste al FOS. correspondiente.-

c- Zona Industrial (I)

FOT = 1. Se podrá construir una superficie cubier  
ta total equivalente al 100% de la super  
ficie de la parcela, con ajuste al FOS /  
correspondiente.-

Art. 25º.- Altura de edificación

- a- Los edificios tendrán una altura máxima de 10 m./  
contados a partir del nivel de vereda. Los tan- /  
ques de agua y chimeneas podrán superar esa altu-  
ra siempre que sean tratados arquitectónicamente.
- b- Quedan exceptuados de ésta restricción los edifi-  
cios industriales localizados en Zona Industrial/  
y Parque Industrial.-

Art. 26º.-Retiro de Edificación:

Se establecen las siguientes líneas de edificación:

a- Zonas Centrales:

Retiro de frente: Se deberá edificar sobre la lí-/  
nea municipal en todo el ancho de la parcela.

Retiro de Fondo: Se deberá edificar con un retiro  
mínimo del eje divisorio de fondo igual al 20% de  
la longitud de la parcela y no menor de 6 m.

b- Residencial 1 (R<sub>1</sub>):

Retiro de frente: Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 3 m.

Retiro de fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo del eje divisorio de predio de fondo, igual al 20% de la longitud de la parcela y no menor de 6 m.

c- Residencial 2 (R<sub>2</sub>):

Retiro de frente: Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 4 m.

Retiro de Fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo del eje divisorio de predio de fondo igual al 20% de la longitud de la parcela y no menor de 6 m.

Retiro lateral: Se deberá edificar con un retiro/ mínimo de uno de los ejes divisorios laterales, / de 2 m.

d- Residencial 3 (R<sub>3</sub>):

Retiro de frente: Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 6m.

Retiro de fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo del eje divisorio de predio de fondo, igual al 20% de la longitud de la parcela y no menor de 6 m.

Retiro lateral: Se deberá edificar con un retiro mínimo de ~~ambos~~ ejes divisorios de predio de 3 m.

e- Residencial 4 (R<sub>4</sub>):

Retiro de frente: Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 4 m.

Retiro de fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo del eje divisorio de predio de fondo /



igual al 20% de la longitud de la parcela y no menor de 6 m.

Retiro lateral: Se deberá edificar con un retiro mínimo de uno de los ejes divisorios de predio laterales de 2 m.

f- Zona Industrial (I)

Se deberá edificar con un retiro mínimo de la/ línea municipal de 6 m.

Art. 27º.- Estética Edilicia

a- Tratamiento de los ejes divisorios:

Zonas Residenciales: No es obligatoria la construcción formal de cercos de frente, fondo o / laterales. En caso de hacerlo deberá tenerse / en cuenta las características de Zona Parque / propia de Merlo y los ejes divisorios serán materializados con cercos vivos, permitiéndose únicamente una valla de alambre o troncos como/ estructura sostén del mismo.-

b- Tratamiento de muros medianeros:

Los muros medianeros vistos desde la vía pública, deberán seguir el mismo tratamiento del // frente del edificio en cuanto a diseño y mate- riales.-

c- Tratamientos de Tanques de agua

Los tanques de agua no podrán quedar expuestos, debiendo ser tratados arquitectónicamente.-

d- Techos

Zona Residencial: Se deberá construir con te-/ chos en pendiente. La misma no podrá ser menor de 30º con respecto a la horizontal.-

Art. 28º.- Patios interiores

Cuando por razones de proyecto se deba ventilar y/o iluminar locales habitables a patios, éstos deberán ser de dimensiones superiores a 3 m. de lado.-

Art. 29º.- Normas Administrativas

- a- La oficina Técnica municipal fijará el alcance y detalle de la documentación exigida para las obras a construir.-
- b- Se exigirá como mínimo la presentación de un croquis de la planta de la construcción debidamente acotado, donde se registre: la zona de localización, FOS y FOT.
- c- Cuando la complejidad de la construcción lo requiera, la Oficina Técnica Municipal exigirá la firma de profesional matriculado en el Colegio / de Arquitectura e Ingeniería de la Provincia.-

Art. 30º.- Forestación

Se prohíbe a los frentistas efectuar poda o erradicación de los árboles localizados en su vereda, sin la autorización municipal. Si por justificada razón tuviere que erradicar, previamente deberá plantar o otro ejemplar en lugar adecuado de la misma.

Art. 31º.- Unidad de vivienda mínima

Se establece 40 m<sup>2</sup>. de superficie como unidad de vivienda mínima.-

Art. 32º.- Publicidad Gráfica

Se prohíbe la utilización de los muros medianeros / para hacer publicidad.-

Art. 33º.- Ensanche Urbano

El Area Urbana determinada según Art, 2º podrá am  
pliarse cuando se cumplan las siguientes condicione  
s:

- a- Se encuentren ocupados el 80% de los lotes ur-  
banos.-
- b- Se considere necesario para el adecuado desar/rollo  
de la localidad.-
- c- Se presente un estudio detallado del Area a am  
pliar. El mismo será elevado por Autoridad Mu-  
nicipal a la Asesoría de Desarrollo, la que de  
cidirá sobre su aprobación.-
- d- Se dote al Area de los servicios esenciales y/  
equipamiento comunitario.-

Art. 34º.- Planilla de Usos

La planilla de Usos forma parte del presente Códi  
go. En ella se detallan los usos predominantes y/  
los complementarios que pueden localizarse en ca-  
da una de las zonas existentes.-

Art. 33°.- Ensanche Urbano

El Area Urbana determinada según Art, 2° podrá am  
pliarse cuando se cumplan las siguientes condicioo  
nes:

- a- Se encuentren ocupados el 80% de los lotes ur-  
banos.-
- b- Se considere necesario para el adecuado desar/u  
rollo de la localidad.-
- c- Se presente un estudio detallado del Area a am  
pliar. El mismo será elevado por Autoridad Mu-  
nicipal a la Asesoría de Desarrollo, la que de  
cidirá sobre su aprobación.-
- d- Se dote al Area de los servicios esenciales y/  
equipamiento comunitario.-

Art. 34°.- Planilla de Usos

La planilla de Usos forma parte del presente Códi  
go. En ella se detallan los usos predominantes y/  
los complementarios que pueden localizarse en ca-  
da una de las zonas existentes.-

PLANILLA RESUMEN

ZONAS	F.O.S.	F.O.T.	ALTURA (m)	RETROS				PARCELAMIENTO	
				Frente(m)	Fondo(m)	1 Lateral	2 Lat(m)	Frente(m)	Sup (m <sup>2</sup> )
CENTRAL	0,6	1	10	-	20%	-	-	12,50	350
RESIDENCIAL 1 R <sub>1</sub>	0,5	0,8	10	3	20%	-	-	12,50	350
RESIDENCIAL 2 R <sub>2</sub>	0,4	0,6	10	4	20%	2	-	15,00	500
RESIDENCIAL 3 R <sub>3</sub>	0,2	0,4	10	6	20%	3	3	25,00	2.000
RESIDENCIAL 4 R <sub>4</sub>	0,4	0,6	10	4	20%	2	-	25,00	2.000
INDUSTRIAL	0,5	1	-	6	-	-	-	15,00	600

OBSERVACIONES En Santa Rosa, Concarán, Tilisarao y Naschel, la Zona Residencial coincide con la R<sub>1</sub> de la presente Planilla.-

REFERENCIAS PLANILLA DE USOS

- Uso permitido
- △ Una única vivienda por parcela y como complementaria del uso principal.-
- ◊ En Rutas y Avenidas, con una superficie mínima de / 1500 m<sup>2</sup>.-
- ▮ Con un área máxima, cubierta o descubierta de 500 m<sup>2</sup>  
Módulo: es una superficie igual a 30 m<sup>2</sup>.-
- 1 1 módulo cada 2 unidades de vivienda.-
- 2 1 módulo cada 2 habitaciones
- 6 Área mínima destinada a estacionamiento igual al 10% de la superficie edificada.-
- 3 Área mínima destinada a estacionamiento igual al 50% de la superficie edificada
- 5 3 módulos por parcela
- 4 Área destinada a estacionamiento igual al 30% de la superficie afectada

PLANILLA DE USOS

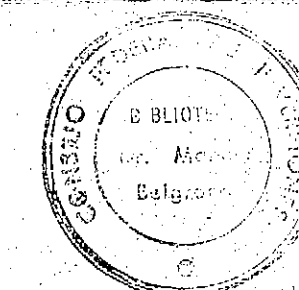
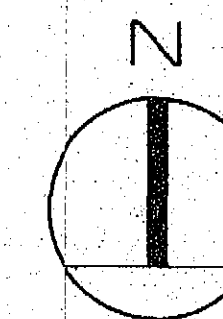
Z O N A		RESIDENCIAL				CENTRAL C1 C2 C3	ESPAR- CIMIENT TO	INDUS- TRIA	PARQUE INDUS- TRIAL	RURAL	NORMAS ESTACIO- NAMIENTO	
		R1	R2	R3	R4							
ACTIVIDAD												
RESIDENCIAL	VIVIENDA INDIVIDUAL	O	O	O	O	O		Δ		O		
	VIVIENDA COLECTIVA	O	O			O					1	
	HOTELERIA		O	O	O	O					2	
CULTO		O	O	O	O	O						
EDUCACION	ESCUELA PRIMARIA	O	O		O	O					6	
	ESCUELA SECUNDARIA Y TECNICA	O	O	O	O	O					6	
	ACADEMIAS PROFESIONALES	O	O		O	O					6	
SANIDAD	PUESTO PRIMEROS AUXILIOS	O	O	O	O	O	O	O	O	O		
	CONSULTORIOS	O	O	O	O	O					6	
	INTERNACION	O	O		O	O					6	
SOCIO CULTURAL	CLUB SOCIAL	O	O			O					6	
	BIBLIOTECAS	O	O			O						
COMERCIO MINORISTA	ABASTECIMIENTO DIARIO	O	O		O	O						
	MINORISTA EN GENERAL	O	O		O	O						
	SUPERMERCADO HASTA 300 m²	O	O			O					3	
	SUPERMERCADO MAS 300 m²	O	O								3	
COMERCIO MAYORISTA	EN LOCALES CUBIERTOS	O				O		O			6	
	ALACENAMIENTO EN PLAZAS ABIERTAS							O	O		5	
ADMINISTRACION	OFICINAS PUBLICAS	O				O					6	
	OFICINAS PRIVADAS	O				O					6	
ESPARCIMIENTO	LOCALES CERRADOS	CINES, ESPECTACULOS	O				O					
		BARES, CONFITERIAS, RESTAURANTES	O	O		O	O					
		BAILABLES	O	O		O	O	O			3	
	LOCALES ABIERTOS	CAMPOS DEPORTIVOS		O		O		O			3	
		PARQUE DIVERSIONES	O			O		O			4	
		ESPECTACULOS TRANSITORIOS	O			O		O				
SERVICIOS DEL AUTOMOTOR	ESTACION DE SERVICIO	◊										
	TALLERES - MECANICA LIGERA - GOMERIA	O			O			O			5	
	CHAPA Y PINTURA	O			O			O			5	
	TALLER INTEGRAL	O						O	O		5	
INDUSTRIA	TALLERES	METALURGICOS, HERRERIA TORNERIA						O	O		6	
		CARPINTERIA	O						O	O		6
	DEPOSITOS	BEBIDAS	I						O	O		6
		MATERIALES PERECEDEROS	I						O	O		6
		MATERIALES CONSTRUCCION	I						O	O		6
		MATERIALES INFLAMABLES							O	O		6
	FABRICAS	PRODUCTOS ALIMENTICIOS	-150 m² +150 m²	O O			O		O O	O O		6
		SODA							O	O		6
		INOCUAS							O	O		6
		MOLESTAS Y PELIGROSAS							O	O		6
			VIVEROS CRIADEROS TANQUES QUINTAS FERIAS GANADERAS MATADEROS								O	



RURAL

RURAL

RURAL



REFERENCIA

- LIMITE AREA URBANA
- ZONA CENTRAL
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE ESPARCIMIENTO
- CALLES A ABRIR
- RED PRIMARIA
- RED SECUNDARIA

ASESORIA DE DESARROLLO DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE MERLO Y OTRAS PEQUEÑAS COMUNIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS	
1ª ETAPA: ZONA NORESTE	LOCALIDAD: MERLO
PLANO DIRECTOR	
DIBUJO: m. g. brito	ESCALA: 1:10000



RURAL

RURAL

RURAL

RURAL

REFERENCIAS

- LIMITE AREA URBANA
- ZONA CENTRAL
- ▨ ZONA INDUSTRIAL
- ▤ ZONA DE ESPARCIMIENTO
- R1, R2, R3, R4, ZONA RESIDENCIAL
- ..... CALLES A ABRIR

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO  
IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE VIERLO Y OTRAS PEQUEÑAS COMUNIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS  
1 ETAPA: ZONA NORESTE  
PLANO DE ZONIFICACION



PROVINCIA DE CORDOBA

PIEDRA BLANCA  
PROVINCIA DE SAN LUIS

RURAL

RURAL

RURAL

R4

REFERENCIA

- LIMITE AREA URBANA
- ZONA CENTRAL
- ==== CALLES A ABRIR
- LIMITE PROVINCIAL
- R4: ZONA RESIDENCIAL

ASESORIA DE DESARROLLO  
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO  
IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAM-  
IENTO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE  
MERLO Y OTRAS PEQUEÑAS COMUNIDADES  
DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

1ª ETAPA: ZONA NORESTE LOCALIDAD: MERLO

PLANO DE ZONIFICACION

ALBERTO SOSA