



*Colegio de Ingenieros y Tecnicos de la Ingenieria
de la Provincia de San Luis*

San Luis, 05 de mayo de 2026.-

Al Consejo Deliberante
de la Villa de Merlo
S/D

Nota n° 14 / 2026

Me dirijo a Ustedes para confirmar nuestra presencia el dia
martes 05/05/2026 cuyo representante será nuestro Delegado Sr. MMO.
Gustavo Lattaruolo con DNI N°21.441.331.

Se agradece la invitación y lo saludamos cordialmente.

RESPUESTAS DEL COLEGIO DE INGENIEROS Y TÉCNICOS DE MERLO

MESA SECTORIAL N°2 - 5 DE MAYO DE 2026

Señores concejales, desde el Colegio no venimos a frenar el Código. Venimos a aportar nuestra experiencia técnica para que esta norma sea la mejor posible para Merlo. Confiamos en que ustedes, como nuestros representantes, van a tener en cuenta estas observaciones para legislar pensando en el futuro de todos los merlinos.

1. ¿POR QUÉ NO SE OCUPAN LOS BALDÍOS?

Nota: ¿De qué se trata? De que hay terrenos vacíos en Merlo que no se construyen. Y eso pasa porque o no tienen agua, o porque alguien los vendió prometiendo servicios que nunca llegaron, o porque el vecino no sabe qué reglas van a cambiar mañana.

Respuesta del Colegio:

Hay tres motivos principales, pero en Merlo el más grave son las preventas ilegales:

- Motivo 1 - Sin servicios: No hay agua ni cloacas en la cuadra. Nadie construye donde no llega el agua.
- Motivo 2 - Preventas: Es frecuente que inmobiliarias y loteadores vendan terrenos más baratos con la promesa de que con esa venta van a ejecutar agua, cloaca y cordón cuneta. El loteador no hace la obra, el municipio queda con vecinos a la deriva y después tiene que hacerse cargo con recursos públicos.
- Motivo 3 - Incertidumbre normativa: Hoy no sabés si mañana te cambian el uso o te aumentan los impuestos.

Propuesta del Colegio:

Prohibir expresamente la aprobación y venta de loteos sin certificado de factibilidad de servicios emitido por la empresa prestadora. Como en Colombia - Ley 388 de 1997, el municipio primero pone el agua y la cloaca, y después el privado construye. Si no hay agua, no se puede densificar.

2. ¿PENALIZAR O INCENTIVAR EL SUELO OCIOSO?

Nota: ¿De qué se trata? De qué hacer con el terreno vacío que sí tiene agua y luz en la puerta pero hace 10 años que no construyen. Ese terreno le genera un costo al vecino que sí vive ahí porque hay que mantener el caño y el cable igual. La idea es que no sea gratis tener un terreno guardado para especular.

Respuesta del Colegio:

Hay dos casos distintos y el Código los mezcla en uno solo. No se puede aplicar la misma regla para ambos:

- Caso A - Baldío sin servicios: No se puede penalizar al que no construye si el municipio no le puso el agua. Es como cobrarle por un servicio que no existe.
- Caso B - Baldío con servicios: El que tiene agua y luz en la puerta y no construye por 2 años está generando un costo de mantenimiento para el vecino que sí vive ahí. Ese caño y ese tendido eléctrico hay que mantenerlo igual.

Propuesta del Colegio:

Como en España - Ley de Suelo 7/2015:

1. Para el caso B con servicios: Crear la categoría de "suelo urbano consolidado ocioso". El que tiene servicios en la puerta y no construye en 2

años paga una tarifa diferencial 30% mayor de agua y alumbrado público. Ese sobrecosto va a un fondo exclusivo del barrio donde se cobra, con rendición pública trimestral en la web municipal. No puede usarse para gastos generales. Así se incentiva a construir y el vecino tiene la garantía de que su plata vuelve a su cuadra.

2. Para el caso A sin servicios: No se permite construir hasta que el municipio ejecute la obra.

3. ¿QUÉ DENSIDAD ES COMPATIBLE CON MERLO? FOS, FOT, ALTURAS, RETIROS

Nota: ¿De qué se trata? De cuántos pisos se pueden construir y qué tan pegada puede estar la casa al límite del terreno. Si dejamos construir edificios de 3 pisos en todos lados, en 2 años no sale agua de la canilla porque no alcanza.

Respuesta del Colegio:

La densidad actual del Código está pensada para una ciudad con agua garantizada. Merlo no la tiene.

Propuesta del Colegio:

- Altura máxima: 6 metros = 2 plantas, no 12 metros como dice el 11.2 [p.28].
- FOS: 40% máximo. Merlo es zona xerófila [3.4.2.3 p.91], necesita absorción de agua de lluvia.
- FOT: 0.8 máximo, no 1.5 como propone el borrador.
- Retiro de frente: 4 metros mínimo para arbolado y absorción.

La densidad tiene que ir de la mano del agua que tenemos.

4. IMPACTOS VISUALES - ENTRADA A RUTA 1 Y RUTA 5

Nota: ¿De qué se trata? De cuidar la vista de las sierras cuando entrás a Merlo. Si dejamos que pongan galpones de chapa y carteles gigantes, Merlo pierde el turismo. La gente viene por el paisaje, no por los galpones.

Respuesta del Colegio:

La entrada a Merlo es la cara de la ciudad y hoy el Código no protege el paisaje serrano.

Propuesta del Colegio:

Como en Colombia - Valle de Aburrá y Perú - Valle Sagrado: Crear "Corredor Paisajístico Protegido" en los primeros 500 metros de Ruta 1 y Ruta 5 con altura máxima 4.5 metros = 1 planta con altillo, cartelería baja y arbolado nativo cada 15 metros.

NOTA:

- En Colombia - Medellín: No permiten edificios altos en la entrada a la ciudad. Solo casas de 1 o 2 pisos con techos a dos aguas y carteles chicos que no tapen la montaña. El turista sigue viendo el paisaje y los comercios venden más porque la vista atrae gente.
- En Perú - Cusco: No podés pintar la fachada de cualquier color ni poner carteles luminosos. Todo tiene que ser de adobe, piedra o madera en tonos tierra. Así el pueblo no pierde su identidad y el turismo no se cae.

5. ¿QUIÉN FINANCIA LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE?

Nota: ¿De qué se trata? De quién paga la cloaca y el agua cuando se construye un barrio nuevo. Hoy el Código le cobra 10% extra al que construye pero no dice quién maneja esa plata ni si realmente va a ir a hacer la obra.

Respuesta del Colegio:

Hoy el Código se la carga al vecino con la Plusvalía 10% [2.3.3 p.42] sin decir quién administra la plata ni cómo se rinde.

Propuesta del Colegio:

Como en España - Convenio Urbanístico Ley 7/2015: Crear un “Fondo Municipal de Infraestructura” con administración transparente y rendición pública trimestral en la web. El dinero de la Plusvalía solo se usa para agua, cloacas y calles del mismo barrio donde se cobra. No puede ir a gastos generales del municipio.

6. ¿QUIÉN CORRE CON LOS GASTOS EN CASO DE TENER QUE POTENCIARLOS?

Nota: ¿De qué se trata? De si el vecino que ya vive en Merlo hace 20 años tiene que pagar la nueva planta de tratamiento porque el de al lado construyó 12 edificios. La respuesta es no. El que trae 200 personas nuevas a vivir es el que tiene que pagar la ampliación del servicio.

Respuesta del Colegio:

Hoy el Capítulo 4.7 [p.34] dice que en 11 zonas no hay planta de tratamiento. Si se densifica, colapsa y el costo lo termina pagando el vecino que ya vive ahí.

Propuesta del Colegio:

Principio: El que genera la carga, paga la carga.

- Si el desarrollador quiere construir 12 edificios = él paga el 70% de la nueva planta de tratamiento.
- El municipio paga el 30% con el fondo de plusvalía.
- Si no hay capacidad, no se aprueba. No se puede transferir el costo al vecino que ya vive ahí.