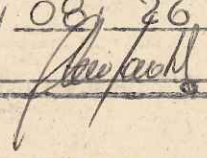


Villa de Merlo, 29 de julio de 2026

Sres/as . Concejales/as

Concejo Deliberante Villa de Merlo

S/D

		CONCEJO DELIBERANTE VILLA DE MERLO	
Nota Recibida N°	208	Hora	12:20
Fecha	04 / 08 / 26		
Recibió			

De nuestra mayor consideración:

Los abajo firmantes, miembros fundadores de CIUDADANIA POR UNA PARTICIPACION ACTIVA, elevamos todo el material trabajado en los TALLERES BARRIALES realizados en el marco de la propuesta de Plan de Ordenamiento Territorial.

Consideramos que en el proceso de tratamiento de este Plan devenido en Código, no se ha tenido en cuenta la **Participación Ciudadana** entendida como un proceso de construcción de conocimientos, como un derecho humano fundamental y también como una actitud, todo lo cual no se sintetiza en una encuesta unidireccional, en donde vecinos y vecinas no podrán repreguntar.

Por todo ello es que los invitamos a participar de esta exposición de los barrios el pasado jueves, lamentamos que solo se hayan hecho presentes la concejala Ana Laura Ferrarotti de Unión por San Luis, la concejala Lucía Miranda del frente Justicialista y el concejal Daniel Orué del Partido Socialista . (Nota Recibida CD N°193 del 21/07/26) .

En esta oportunidad les hacemos llegar adjunto el siguiente material elaborado con vecinos y vecinas de seis barrios de nuestra ciudad

1. Documento sobre "Talleres barriales, conceptualización y metodología"
2. Cuadro matriz de análisis y articulación que entrecruza: escalas (a nivel predial, barrial y Merlo) con dimensiones conceptuales del territorio (bien común, regulación y disputa y construcción democrática).
3. Barrio El Pantanillo: síntesis de lo expuesto en el cierre de Talleres y cuadro matriz del barrio.

4. Barrio Los Nogales: síntesis de lo expuesto en el cierre de Talleres y cuadro matriz del barrio. Se adjunta carpeta de fundamentación técnica y jurídica de la postura de vecinos/as.
5. Barrio El Rincon del Este: síntesis de lo expuesto en el cierre de Talleres y cuadro matriz del barrio.
6. Barrio Cerro de Oro: síntesis de lo expuesto en el cierre de Talleres y cuadro matriz del barrio.
7. Barrio Piedra Blanca Abajo: síntesis de lo expuesto en el cierre de Talleres y cuadro matriz del barrio.
8. Barrio Tala Partido: síntesis de lo expuesto en el cierre de Talleres y cuadro matriz del barrio.

Solicitamos a ese Cuerpo que todo este material elaborado sea girado a la Comisión Plenaria de Ordenamiento Territorial.

Sin más y quedando a vuestra entera disposición, les saludamos muy atentamente.

Antonella Gutierrez Lastra

Pablo Picco Plencovich

Gustavo Lattaruolo

Pamela Mackey

Silvia Tadey

Ana Nicoletti

Carlos Molina

Leonardo Janjetic

Vanesa Torres Semovilla

TALLERES BARRIALES

Participación ciudadana

"La participación ciudadana no busca únicamente mejorar las decisiones públicas; busca construir comunidad, ciudadanía y democracia."

¿Qué es la participación ciudadana?

La participación ciudadana tiene tres dimensiones.

Primero: es un PROCESO.

No es un momento aislado.

No es una reunión.

No es una encuesta.

Es un proceso donde vecinos, organizaciones y Estado construyen conocimiento juntos.

Es un espacio donde aprendemos unos de otros.

ORGANIZA Y COORDINA: Ciudadanía por la participación activa.



Donde aparecen problemas que quizás nadie había visto.

Y donde también aparecen soluciones que ninguna persona sola hubiera imaginado.

Por eso la participación necesita **tiempo, diálogo y continuidad**.

Segundo: es un DERECHO.

Todos tenemos derecho a participar de las decisiones públicas que afectan nuestra vida.

Cuando hablamos de un Plan de Ordenamiento Territorial no estamos hablando solamente de una norma técnica.

Estamos hablando de:

- cómo crecerá la ciudad,
- dónde habrá espacios verdes,
- cómo será el tránsito,
- dónde podrán construirse edificios,
- cómo se protegerán nuestros barrios y paisajes.

Eso afecta a todos.

Por eso la participación no debería depender de quién conozca a alguien en la Municipalidad o de quién tenga más voz.

Tiene que estar abierta para todas las personas.

Tercero: es una ACTITUD.

Participar también implica compromiso.

ORGANIZA Y COORDINA: Ciudadanía por la participación activa.

Implica escuchar.

Implica respetar opiniones distintas.

Implica aceptar que nadie tiene toda la verdad.

No significa venir solamente a decir lo que uno quiere.

Significa construir algo común.

¿Cómo intentamos hacerlo nosotros?

Desde **Ciudadanía por la Participación Activa** intentamos poner esos principios en práctica.

No estamos cobrando por hacerlo, es voluntario nuestro trabajo e interdisciplinario.

Desde mayo, los sábados, de manera voluntaria y ad honorem, estuvimos recorriendo barrios de Merlo.

Y entre semana nos reunimos para revisar lo aprendido y mejorar la metodología.

¿Por qué?



ORGANIZA Y COORDINA: Ciudadanía por la participación activa.

Porque creemos que la participación también se **aprende**.

En cada barrio hacemos **tres momentos**.

Metodología:

MOMENTO 1: INICIO

Primero: nos ponemos en contexto y nos conocemos.

Explicamos el proceso que fue el plan de ordenamiento territorial, que no comenzó ahora que esto lleva unos años, historial de luchas y hechos, que en forma comparativa ponemos como en línea de tiempo lo que hizo el **municipio** y la propuesta que dió la **comunidad**. Esto es necesario como para **contextualizar a los vecinos y las vecinas** y para que **todos entendamos donde estamos ubicados**.

Nos presentamos.

Escuchamos quiénes son los vecinos.

Hace cuánto viven allí.

Cómo se informan.

Qué entienden por planificación territorial.

Y qué es **lo que más valoran de Merlo**.

Porque antes de hablar de problemas hay que conocer a las personas.



Linea del tiempo del POT: (Plan de ordenamiento territorial)

FECHAS		MUNICIPIO	COMUNIDAD
2023		CONTRATA UNA CONSULTORA EXTERNA PARA ELABORAR EL POT A 2050	
2023		ORDENANZA DEL AGUA CON MIRAS A PRIVATIZAR EL SERVICIO	AUDIENCIA PÚBLICA
SEP/OCT. 2025		MODIFICACIÓN ORDENANZA 917 DE IMPACTO AMBIENTAL	INCONSTITUCIONALIDAD PRESENTADA EN EL SUPERIOR TRIBUNAL
DICIEMBRE 2025		ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE PRESENTA LA ORDENANZA	AUDIENCIA PÚBLICA POPULAR EN LA PLAZA
FEB/ MARZO 2026		AUDIENCIA PÚBLICA POT NO VINCULANTE	
MARZO/ SEPTIEMBRE 2026		MESAS DE CONVOCATORIA CERRADA	CONVERSATORIOS DE LA UNSL COOPERATIVA DEL AGUA UNLC
MARZO/ SEPTIEMBRE 2026			CIUDADANÍA POR LA PARTICIPACIÓN ACTIVA - TALLERES BARRIALES

MOMENTO 2: DESARROLLO

Hacemos un mapeo colectivo.

Utilizamos mapas con **imágenes satelitales** de cada barrio/zona.

Los vecinos identifican:

- qué hay que mantener,
- qué mejorar,
- qué espacios cuidar,
- qué equipamientos faltan,
- quiénes son los actores importantes...

No llegamos con respuestas.

Llegamos con preguntas.

Y son los propios vecinos quienes construyen el diagnóstico.

Lo realizamos por **colores** (con papelitos arriba del mapa) a modo de semáforo:

Qué te gustaría mantener: VERDE

Que mejorarías: ROJO

y algunas anotaciones neutras: AMARILLO

Además ponemos otro tipo de stickers con menor tamaño:

ORGANIZA Y COORDINA: Ciudadanía por la participación activa.

Azul: Equipamientos

Rosa: Mejoras / peligro

Verde: Espacios abiertos

Naranja: inversiones grandes / loteos

Amarillo: Infraestructura

MOMENTO 3: CIERRE

Finalmente buscamos que el barrio continúe organizado.

No queremos que todo dependa de nosotros.

Intentamos que los vecinos se conozcan entre sí.

Que tengan herramientas para presentar notas.

Para organizarse:

Para acercarse al Concejo Deliberante.

Porque la participación no termina cuando termina el taller.

Empieza ahí.

y a modo de cierre hacemos un círculo como para agradecer la presencia de cada uno y también se pregunta
"¿qué te pareció el taller?"

¿Y qué NO es participación ciudadana?

Acá es donde muchas veces aparece la confusión.

Una encuesta, por sí sola, no garantiza la participación ciudadana.

Puede ser una herramienta útil.

Pero depende de cómo se utilice.

Según los principios internacionales sobre participación, **la participación no debería ser:**

No debe ser unidireccional.

No consiste solamente en responder preguntas.

También debe permitir preguntar, debatir, proponer y construir colectivamente.

No debe ser un maquillaje.

La participación no puede utilizarse únicamente para mostrar que "se consultó a la ciudadanía" cuando las decisiones importantes ya están tomadas.

Debe tener capacidad real de influir.

No debe llegar al final.

Participar no es opinar cuando todo ya está definido.

ORGANIZA Y COORDINA: Ciudadanía por la participación activa.



Las personas deberían poder intervenir desde el comienzo del proceso.

En este caso, antes de elaborar un Código de Ordenamiento Territorial, no únicamente cuando ya existe una propuesta prácticamente terminada.

No debe ser un hecho aislado.

La participación necesita continuidad.

No alcanza con una única instancia.

La ciudad cambia permanentemente y necesita mecanismos permanentes para escuchar a sus vecinos.

No debe generar falsas expectativas.

Si se consulta a la ciudadanía, debe quedar claro:

- qué aspectos realmente pueden modificarse,
- cómo se incorporarán los aportes,
- y qué ocurrirá con todo lo que las personas propongan.

Comparación con la situación actual

Hoy sabemos que existe una propuesta de Código de Ordenamiento Territorial que tendría previsto aprobarse en pocos meses.

También sabemos que comenzaron a plantearse encuestas o instancias de consulta cuando esa propuesta ya está en su etapa final.

ORGANIZA Y COORDINA: Ciudadanía por la participación activa.

Desde nuestro espacio creemos que eso presenta algunas limitaciones para considerarlo un proceso de participación ciudadana pleno.

¿Por qué?

Porque **la participación debería comenzar antes de redactar la propuesta.**

Porque debería **construirse junto con la ciudadanía** y no únicamente consultarla al final.

Porque además **necesita espacios de diálogo entre vecinos, intercambio de ideas y devolución pública de los resultados.**

Una encuesta puede aportar información.

Pero por sí sola no reemplaza un proceso participativo.

Cierre

Creemos que **el mejor Estado es aquel que escucha, dialoga y construye junto a su comunidad...**

Ahora creemos que el desafío es que esta forma de participación no dependa de un grupo de vecinos, sino que **se transforme en una política pública permanente.**

Porque un Código de Ordenamiento Territorial puede durar años en realizarse.

Y una ciudad que se planifica entre todos también genera algo que dura mucho tiempo: **confianza.**

Cuando las personas sienten que fueron escuchadas, aunque no todas sus propuestas sean incorporadas, la ciudad gana legitimidad, fortalece la democracia y construye un verdadero sentido de comunidad.

Ese, para nosotros, es el verdadero espíritu de la participación ciudadana.

Trabajo elaborado por "Ciudadanía por la Participación Activa"

Julio de 2026, Merlo

CUADRO SINTESIS DE LOS BARRIOS: EL PANTANILLO, CERRO DE ORO, LOS NOGALES, EL RINCON Y PIEDRA BLANCA ABAJO

TERRITORIO	ESCALA	PREDIAL	BARRIAL	MERLO
TERRITORIO COMO BIEN COMUN - Identidad - Naturaleza - Calidad de vida - Patrimonio Colectivo		Cada familias/persona tiene un proyecto de vida, con expectativas acerca del lugar que elige para vivir, tiene un proyecto económico y expectativas respecto a la calidad de vida esperada.	En los talleres se observaron identidades propias de cada barrio: - RINCON: Puerta a las sierras - CERRO DE ORO: Paraje Cerro de Oro - PANTANILLO: Esfuerzo propio, abandono del estado. - LOS NOGALES: Jardín, pulmón de Merlo. - PIEDRA BLANCA ABAJO: costumbres y tradiciones locales. Desde la perspectiva de Calidad de Vida=salud. Piedra Blanca Abajo planteo necesidad de espacio de salud.	- Todos los barrios valoraron la NATURALEZA y la TRANQUILIDAD. - La IDENTIDAD esta vinculada al TURISMO-la RURALIDAD, NACIDXS- VENIDXS. - Es fuerte la idea de mantener la IDENTIDAD. - EL AGUA y las SIERRAS están vistas como BIEN COMUN.
TERRITORIO COMO REGULACION Y DISPUTA - Código urbanístico - Mercado inmobiliario - Estado - Inversiones		Preocupación sobre la modificación del FOS-FOT. Resistencia al achicamiento y mayor densificación.	FOS-FOT - RINCON: Acceso a bomberos/Necesidad de Puestos información al Turismo. - CERRO DE ORO: Mantener la ruralidad.	- Judicialización 917 - Consultora externa, desacuerdos con el diagnóstico. Falta de participación ciudadana en el proceso.

✦ Conflictos por el uso del suelo		• PANTANILLO: Respetar las inversiones prometidas como barrio popular. Se manifestó el cierre de merenderos por falta de insumos y la necesidad de comedores y act. para la juventud. • LOS NOGALES: mantener tamaños y usos. • PIEDRA BLANCA ABAJO: mantener tamaño lotes. Acompañar la ruralidad con presupuesto específico. Presencia de microbasurales. Conflicto chispadero no resuelto.	• Tensión: POT no resuelto con COT. • El agua y los servicios como factores limitantes a la densificación.
TERRITORIO COMO CONSTRUCCION DEMOCRATICA ✦ Participación ✦ Gobernanza ✦ Justicia Territorial ✦ Derecho a la Ciudad	¿Cómo se tienen en cuenta las situaciones socio-económicas para garantizar la participación?	• Necesidad de que cada barrio elija sus descentralizadores. Replantear rol. • Necesidad de Infraestructura comunitaria para fortalecer la organización vecinal. NINGÚN BARRIO CUENTA CON INFRAESTRUCTURA COMUNITARIA.	• ¿El Fallo Mercáu es justicia territorial? • Necesidad de crear mecanismos claros de comunicación institucional para que llegue a los barrios información vinculada a las decisiones del territorio. • Necesidad de instancias de participación vinculantes y con respuestas efectivas. "La Banca ciudadana así no sirve".

EL PANTANILLO, MERLO

El sábado 30 de mayo se llevó adelante el primer taller de participación ciudadana, en el Barrio El Pantanillo. Las y los vecinos comentaron que ya habían solicitado la banca ciudadana pero aún no le había sido otorgada la fecha de realización.

Luego del taller, deciden solicitar al Honorable Concejo Deliberante la participación en la Sesión Verde, en la misma se hicieron presentes dos vecinxs.

En la observación y recopilación de datos que pudimos realizar desde el Grupo "Ciudadanía por la Participación Activa", concluimos que este es uno de los barrios más castigados por el Municipio de Merlo ya que nunca se cumplieron las promesas de obra gestionadas a la Nación en el marco del Programa FISU (Fondo de Integración Socio Urbana) destinado a barrios registrados en el RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares).

Esta estafa, generó una desconfianza hacia la gestión Municipal que se mantiene hasta la actualidad y un desgaste porque tras diversas solicitudes para conocer el destino del dinero recibido -pero no invertido en el barrio- nunca se transparentó el verdadero destino.

En Pantanillo en un barrio de clase trabajadora, a los que este día y horario les impidió participar de manera presencial, sin embargo, elaboraron un escrito que vamos compartir a continuación:

Vecinos y vecinas del Barrio El Pantanillo, nos dirigimos a ese Honorable Cuerpo del Concejo Deliberante de Merlo a fin de presentar para su consideración algunas propuestas y necesidades:

La iniciativa tiene por objeto promover acciones orientadas a mejorar la accesibilidad y transitabilidad del barrio, impulsar la creación de una plaza de gestión comunitaria y garantizar la participación vecinal en los espacios de trabajo vinculados al Ordenamiento Territorial de nuestra ciudad.

Entendemos que estos temas resultan de interés para la comunidad y contribuyen al fortalecimiento de la calidad de vida, la integración barrial, la participación ciudadana y el desarrollo sostenible de Villa de Merlo.

A continuación presentamos algunos puntos que creemos relevantes sobre la realidad de nuestro barrio:

Consideramos primordial la necesidad de promover la integración urbana, la accesibilidad, la participación ciudadana y el desarrollo sostenible en los distintos barrios de la Villa de Merlo.

CONSIDERANDO:

Que la República Argentina ha ratificado mediante Ley N.º 27.566 el Acuerdo de Escazú.

Que la Ley General del Ambiente N.º 25.675 establece los principios de sustentabilidad, prevención, equidad intergeneracional, participación ciudadana y responsabilidad ambiental.

Que el artículo 41 de la Constitución Nacional reconoce el derecho de todos los habitantes a gozar de un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano.

Que la Constitución de la Provincia de San Luis reconoce el derecho de los habitantes a un ambiente saludable y establece la obligación de los poderes públicos de preservar los recursos naturales y promover una adecuada calidad de vida para toda la población.

Que la Ordenanza N.º 1145-HCD-2009, modificada y ratificada por la Ordenanza N.º X-1087-C.D.-2022, instituyó la Sesión Verde como un ámbito de participación

ciudadana destinado a la presentación, análisis y promoción de iniciativas vinculadas a la protección ambiental, el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de los habitantes de Villa de Merlo.

Por esta razón dos vecinxs se hicieron presentes el pasado 5 de junio solicitando "un espacio verde" la recuperación de espacios públicos ya que el lugar destinado para tal objetivo es actualmente un micro basural., la participación comunitaria en la gestión ambiental, la mejora de la infraestructura barrial y el fortalecimiento de mecanismos de participación vecinal en la planificación territorial.

Que el ordenamiento territorial constituye una política pública destinada a garantizar un desarrollo urbano equilibrado, sostenible y socialmente inclusivo.

Que la falta de adecuada transitabilidad en determinados sectores del Barrio El Pantanillo dificulta el acceso a servicios públicos esenciales, entre ellos la recolección de residuos, favoreciendo la formación de microbasurales.

Que la insuficiencia de alumbrado público y la ausencia de espacios verdes de uso comunitario afectan la calidad de vida de los vecinos y vecinas, de niños y niñas.

Que resulta necesario promover mecanismos de gestión asociada entre el municipio y la comunidad para la recuperación y mantenimiento de espacios públicos.

Por todo lo expuesto, los vecinos del Barrio El Pantanillo se solicitan al HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA VILLA DE MERLO:

- Declárase de interés municipal la mejora integral de la accesibilidad, transitabilidad y conectividad urbana del Barrio El Pantanillo.
- Incorpore dentro del planamiento de la villa Merlo la elaboración de un plan de mejoramiento progresivo de calles, drenajes pluviales y alumbrado público del Barrio El Pantanillo.
- Créase la Gestión Comunitaria de Espacios Verdes del Barrio El Pantanillo y destínase el inmueble identificado por los vecinos y el Municipio como espacio verde o reserva para plaza barrial al desarrollo de una Plaza Comunitaria de Gestión Compartida.

- Créase una Mesa de Gestión Comunitaria integrada por representantes municipales y vecinos del barrio, para colaborar en el diseño, cuidado e implementación de la Plaza Comunitaria mencionada en el art. 3.
- Garantícese la participación de representantes vecinales en las mesas de trabajo y espacios de consulta vinculados al Plan de Ordenamiento Territorial.
- Toda instancia participativa vinculada al Ordenamiento Territorial deberá garantizar mecanismos de convocatoria pública, acceso a la información y recepción de propuestas ciudadanas.
- El Departamento Ejecutivo Municipal deberá informar anualmente al Concejo Deliberante sobre el estado de avance de las acciones previstas.
- Los gastos que demande el cumplimiento de la presente serán imputados a las partidas presupuestarias correspondientes.

cuadro resumen completado con los datos del barrio El Pantanillo.

Cuadro Resumen: El Pantanillo

Dimensión	Escala Predial	Escala Barrial	Escala Merlo
Territorio como bien común	Planificación del hogar propio como un microcosmos de la ciudad; valoración del espacio privado, los animales y el deseo de permanencia en el lugar.	El barrio como espacio de libertad para el movimiento de los niños, vínculos de conocimiento mutuo y tranquilidad; valor social de los comercios que ofrecen crédito (fian).	Apreciación de la naturaleza y la tranquilidad de Merlo; percepción de la ciudad como un organismo vivo que requiere organización para no caer en el caos.
Territorio como objeto de regulación y disputa	Lucha por la tenencia de registros de propiedad y acceso formal a servicios; uso de conexiones irregulares (agua/luz) por falta de factibilidad.	Conflictos por la falta de infraestructura (plaza inconclusa, recolección de basura deficiente), disputa por lotes (3 manzanas tomadas por el municipio) y falta de transporte público.	Denuncia de promesas municipales incumplidas, falta de servicios públicos esenciales (EDESAL, agua), ausencia de mantenimiento y discriminación institucional hacia el barrio.
Territorio como espacio de construcción democrática	Aplicación de la experiencia de planificación doméstica como base para entender el crecimiento urbano y la necesidad de regularización.	Autogestión vecinal para abrir calles y realizar mantenimiento; demanda colectiva de políticas sociales (comedores, asistencia psicológica) y redes de apoyo.	Frustración ante el silencio de las instituciones (uso ignorado de la banca ciudadana) y la necesidad de una planificación que incluya la participación activa de los ciudadanos.

Comprendo perfectamente. A continuación, desarrollo en profundidad las tres dimensiones analíticas para el caso del Barrio El Pantanillo, desglosadas por escalas, tal como se estructuró en el cuadro anterior.

1. Territorio como bien común

Esta dimensión analiza cómo los habitantes dotan de sentido y valor a su espacio, desde la vivienda privada hasta la escala macro de Merlo.

- **Escala Predial:** Los vecinos vinculan la planificación urbana con la lógica de la "casa propia". Se entiende que, al igual que una vivienda debe planificarse para crecer, la ciudad requiere un orden lógico. Hay un fuerte arraigo afectivo; el hogar no es solo una estructura, es el lugar donde se desea permanecer ("No me quiero ir de Merlo") y donde se valoran elementos cotidianos como los animales y la seguridad espiritual.
- **Escala Barrial:** El barrio se constituye como un espacio de sociabilidad valorado positivamente por la libertad que ofrece a los niños para moverse, un rasgo que se considera un bien común fundamental. Existe un tejido de confianza donde "se conocen todos", y los comercios locales actúan como un soporte de la economía doméstica al ofrecer crédito (fiar), cubriendo necesidades que los grandes comercios ignoran.
- **Escala Merlo:** Los vecinos proyectan una visión de Merlo como un "organismo vivo" que requiere gestión. La naturaleza y la tranquilidad espiritual son los atributos más preciados, vistos como un patrimonio que debe preservarse frente al crecimiento urbano, el cual, si es caótico, pone en riesgo esa calidad de vida.

2. Territorio como objeto de regulación y disputa

Esta dimensión pone de relieve las tensiones por el acceso a servicios, la propiedad de la tierra y la relación conflictiva con el Estado y las empresas.

- **Escala Predial:** La regulación es una fuente de conflicto permanente. Los vecinos enfrentan la imposibilidad de acceder a servicios de forma legal (agua y luz) debido a la falta de "factibilidad", lo que los obliga a recurrir a conexiones irregulares, exponiéndose a situaciones de peligro, como electrocuciones. La falta de acceso a registros de propiedad agrava la inseguridad sobre la tenencia de sus hogares.
- **Escala Barrial:** Existe una disputa clara sobre el uso del suelo: los vecinos denuncian que el municipio retuvo tres manzanas que originalmente formaban parte del loteo del barrio, las cuales ahora carecen de la infraestructura prometida (como una plaza, que terminó siendo un depósito de basura). La deficiencia en servicios públicos (recolección de basura, transporte) aísla al barrio, dificultando la vida cotidiana.
- **Escala Merlo:** El barrio siente que existe una discriminación institucional, expresada en la frase: "el barrio se siente penalizado". Hay un historial de promesas electorales incumplidas y una gestión municipal que condiciona la llegada de servicios a regularizaciones que las propias empresas luego rechazan, generando un círculo vicioso de decepción y bronca.

3. Territorio como espacio de construcción democrática

Esta dimensión aborda cómo los habitantes organizan su demanda y cómo las instituciones (o su ausencia) modelan la participación.

- **Escala Predial:** Se observa una transferencia de saberes: los vecinos utilizan la experiencia de haber construido sus propias casas —y haber planificado ese crecimiento— como base para argumentar que el Estado debería tener la misma capacidad organizativa para la ciudad.
- **Escala Barrial:** Ante la desatención estatal, el barrio muestra una alta capacidad de autogestión, como la apertura de calles realizada por los propios vecinos sin apoyo municipal. La construcción democrática se ve desafiada por problemáticas familiares y sociales profundas, ante las cuales los vecinos demandan herramientas estatales (comedores, asistencia psicológica, asistentes sociales) que van más allá de la mera infraestructura física.
- **Escala Merlo:** Se identifica un profundo desfase entre las necesidades de la comunidad y la respuesta institucional. El intento fallido de utilizar la "banca ciudadana" para ser escuchados ejemplifica la frustración vecinal ante la falta de canales formales de participación y el silencio de las autoridades ante sus demandas de inclusión real en la ciudad.

NUESTRA POSTURA

Palabras a la comunidad de Merlo

Vecinos del Barrio Parque Los Nogales · Villa de Merlo, San Luis

Texto para leer en voz alta en la calle. Aproximadamente 10 minutos. Leer despacio, haciendo silencio en los puntos y aparte.

Buenas tardes. Gracias por estar acá. Somos vecinos del Barrio Parque Los Nogales, y queremos empezar diciendo con claridad **desde qué lugar hablamos**.

No venimos con ninguna bandera política. **Ninguna**. Acá hay gente que piensa distinto en todo lo demás, y está parada en el mismo lugar en esto. Tampoco venimos en contra del Municipio. Venimos a **dialogar**, a poner sobre la mesa datos concretos, y a pedir que se nos escuche antes de que se tome una decisión que no tiene vuelta atrás.

Queremos que Merlo crezca. Pero que crezca **bien**.

Lo primero, para que no queden dudas

Decimos que **NO** al Plan de Ordenamiento Territorial tal como está. No es un “sí, pero”. No es un “vemos si se corrige”. Es un **NO** rotundo a que este proyecto se aplique a nuestro barrio.

Y lo decimos con fundamento, no por capricho. Por el **agua**, por la **Constitución**, y por **quién se hace responsable** el día que esto salga mal.

Primero: el agua. Los números del barrio

Empecemos por lo más concreto, que es lo que cualquiera puede verificar.

Nuestro barrio tiene una reserva de agua de **78.000 litros**. Esa reserva, funcionando al máximo de su capacidad, **alcanza para abastecer a 30 propietarios**. Treinta. Ese es el techo.

Y el proyecto que se quiere aprobar propone achicar los lotes, multiplicar lo que se puede construir y aumentar la densidad. Es decir:

MÁS casas, MÁS gente, MÁS demanda. Sobre una reserva que ya está en su límite.

No hace falta ser ingeniero. Si el tanque da para treinta, **no da para sesenta**. Y hoy ya hay cortes, falta de presión y días sin agua.

A eso hay que sumarle que el barrio **no tiene red cloacal**. Cada casa resuelve sus efluentes con pozo absorbente, sobre una ladera, sobre las mismas napas de las que después se saca el agua. Duplicar la densidad en esas condiciones **no es crecimiento: es un riesgo sanitario**.

Por eso, antes que cualquier plan de expansión, lo que hace falta es **mejorar la captación del arroyo** y ampliar la capacidad real de almacenamiento. Eso es lo urgente. Eso es lo que le sirve a la gente que ya vive acá.

No se puede planificar el futuro de un barrio sobre una infraestructura que apenas alcanza para el presente.

Segundo, y lo más grave: es inconstitucional

Cada uno de nosotros entró a este barrio bajo un código vigente. Presentamos planos. El Municipio **nos los aprobó**. Pagamos los derechos de construcción. Y construimos respetando cada norma que nos pusieron.

Eso, en derecho, se llama **derecho adquirido**. Y está protegido por el **Artículo 17 de la Constitución Nacional**, que dice que la propiedad es inviolable; por el **Artículo 7 del Código Civil y Comercial**, que prohíbe que una ley nueva vuelva atrás sobre lo que ya era legal; y por el **Artículo 31 de la Constitución**, que establece que **una ordenanza municipal no puede pasar por encima de la Constitución**.

Y este proyecto, en su **Artículo 3, deroga** las ordenanzas que hoy nos rigen. Deroga significa **borrar. Hacer desaparecer**. Las normas bajo las cuales construimos, dejan de existir.

Ahora bien. Alguien podría decir: *“pero si la Constitución los protege, ¿cuál es el problema?”* El problema es este, y es el punto que queremos que todo Merlo entienda:

La Constitución nos protege a nosotros. Pero no protege el valor de nuestra propiedad hacia el futuro.

Hoy nadie nos va a demoler la casa. Pero **el que mañana nos quiera comprar, se encuentra con que la norma que amparaba lo que compra ya no existe.** Y si quisiera reconstruir, en esta zona ya no va a poder.

¿Y qué pasa entonces? Que **nadie compra en esas condiciones.** O compra pagando mucho menos. Es decir: **nos devalúan la propiedad.** No por lo que se hace hoy, sino por la duda sobre lo que se va a poder hacer mañana.

Y ese daño no es futuro. Es de hoy. El valor de lo que construimos con el esfuerzo de toda una vida cae desde el momento mismo en que se aprueba una norma que deja el futuro en duda.

Por eso decimos que esto es **inconstitucional.** Porque afecta el derecho de propiedad, y porque nos genera una pérdida económica concreta, real y actual.

Y hay algo más, que no es un detalle menor: el documento que se pretende aprobar **está inconcluso.** Tiene decenas de campos sin completar, tiene notas internas del redactor que quedaron sin borrar, y tiene indicadores que se contradicen entre sí. **Así fue publicado como documento oficial.** No se puede decidir el futuro de una ciudad con un texto que ni siquiera terminaron de escribir.

Tercero: quién responde

Cuando un daño se produce, siempre aparece la pregunta de quién se hace cargo. Conviene que eso esté claro **antes**, y no después.

La Municipalidad es la que aprueba el ordenamiento del territorio y la que otorga las habilitaciones. Es la que debe controlar que exista capacidad de

servicios **antes** de autorizar más densidad. Si aprueba sin ese control, responde por lo que se llama **falta de servicio**, que está prevista en la **Ley 26.944 de Responsabilidad del Estado**.

La Cooperativa, como prestadora del servicio, es responsable de la calidad y la continuidad del agua que entrega, y de informar con claridad cuál es la capacidad real de la que dispone. No se le puede exigir que abastezca a una población que la infraestructura no permite abastecer, **y por eso mismo su informe técnico tiene que ser tenido en cuenta antes de aprobar cualquier aumento de densidad**.

La Provincia de San Luis tiene competencia en materia ambiental y de recursos hídricos, y es la autoridad del procedimiento de **Evaluación de Impacto Ambiental**, regido por la **Ley Nacional 25.675** y por la **Ley Provincial IX-0876**. Además, los estudios ambientales solo pueden ser hechos por consultores inscriptos en el **RUCEIA**, el registro provincial, y se presentan **bajo declaración jurada**.

Y por último, algo que muchos no saben: **el funcionario público responde también con su propio patrimonio**. Lo dice el **Artículo 9 de la Ley 26.944**: si actúa de manera irregular, con culpa o dolo, responde personalmente por los daños que cause. Y la **Ley 25.188 de Ética Pública** le exige fundar sus actos y poner el interés público por encima del particular.

No decimos esto como amenaza. Lo decimos como advertencia responsable, y a tiempo: porque una vez que la firma está puesta, ya no se puede decir que no se sabía.

Y para terminar

Estamos del lado de un Merlo que crece. Somos vecinos que invertimos acá, que trabajamos acá, que elegimos este lugar. Queremos progreso, queremos turismo, queremos que a la Villa le vaya bien.

Y le tendemos la mano al Municipio: estamos dispuestos a sentarnos, aportar datos y trabajar juntos. Hay conocimiento en esta comunidad, y está a disposición.

Pero lo que no vamos a aceptar es que se apruebe, sin escucharnos, un proyecto que **no tiene el agua para sostenerlo**, que **pisa derechos que la Constitución protege**, y que **ni siquiera está terminado de escribir**.

Porque el daño que esto ocasione no lo van a pagar los que firmen. Lo va a terminar pagando la comunidad. Y lo va a pagar el gobierno que esté de turno el día que el problema se haga visible.

Estamos a tiempo de evitarlo. Solo hace falta que nos sentemos a hablar.

Podemos crecer sin destruir. Ese es el Merlo que queremos. Muchas gracias.

se integra la información recolectada en el taller participativo del barrio Los Nogales en la estructura del cuadro resumen de dimensiones y subdimensiones del territorio.

Cuadro Resumen: Integración de datos del Taller Los Nogales

Dimensión	Escala Predial	Escala Barrial	Escala Merlo
Territorio como bien común	Se busca mantener los espacios verdes, la absorción natural de agua en los lotes, las reservas naturales privadas y la vivienda como patrimonio.	Se valora la organización vecinal (Junta vecinal), el código de convivencia compartido y la conectividad a través de caminos.	La naturaleza, la paz, la tranquilidad y el paisaje son identificados como los valores fundamentales de la identidad local.
Territorio como objeto de regulación y disputa	Se identifica la necesidad de regular el parcelamiento (mínimos de 5000 m ²), evitar la impermeabilización y respetar normativas como la T4.	Conflictos por el cierre de senderos públicos, alambrados, casas tomadas, poda indiscriminada y presión de inversores inmobiliarios (ej. Salgado).	Debilidad en el control municipal, uso irregular de maquinaria estatal, falta de servicios de salud y tensiones entre la política y el capital.
Territorio como espacio de construcción democrática	La palabra vecinal se construye a través de la experiencia de habitar, con participantes que varían desde recién llegados hasta residentes de 30 años.	El taller participativo actúa como dispositivo de intercambio, utilizando el mapeo colectivo por colores para identificar áreas de mantenimiento y conflicto.	Se manifiesta una demanda de mayor participación activa, denunciando la falta de comunicación oficial y la necesidad de integrar a la comunidad en la toma de decisiones.

Detalle de la integración de datos

1. Territorio como bien común

- **Predial:** Los vecinos priorizan la preservación de espacios verdes y la capacidad de absorción de agua, destacando la importancia de que cada propiedad mantenga una reserva para todos.

- **Barrial:** La organización vecinal y la existencia de un "código de convivencia" se identifican como activos que deben ser preservados para mantener la identidad del barrio.
- **Merlo:** La naturaleza no es vista solo como un recurso, sino como el eje central de la calidad de vida, la paz y la salud que definen a la localidad.

2. Territorio como objeto de regulación y disputa

- **Predial:** Se identifican preocupaciones técnicas sobre el uso del suelo, como el tamaño mínimo de los lotes (5000 m²) y la importancia de no impermeabilizar el terreno.
 - **Barrial:** El mapeo revela focos de conflicto directo, incluyendo el bloqueo de senderos públicos, problemas de inseguridad (gente armada, caza), falta de infraestructura en miradores y el impacto de inversiones inmobiliarias específicas que no respetan el entorno.
 - **Merlo:** Existe una percepción crítica sobre la gestión pública, citando falta de control municipal, uso indebido de maquinaria del municipio y una relación conflictiva entre las decisiones políticas y los intereses del capital inmobiliario.
- ## 3. Territorio como espacio de construcción democrática
- **Predial:** La base de la información proviene de la experiencia vivida por vecinos con diversas trayectorias de residencia, lo que enriquece la visión del territorio.
 - **Barrial:** El taller se constituye como el espacio fundamental de participación, permitiendo el "mapeo colectivo" donde los vecinos codifican los problemas (rojo) y las áreas a cuidar (verde).
 - **Merlo:** Se evidencia una necesidad de estrategias comunicacionales más efectivas y una mayor escucha por parte de las autoridades, en contraposición a las acciones unilaterales o la falta de infraestructura de servicios (salud).

Taller Barrial – El Rincón

Buenas tardes.

En representación de los vecinos que participamos del taller barrial de El Rincón, queremos compartir una síntesis de las principales ideas y preocupaciones que surgieron de ese encuentro.

Lo primero que queremos destacar es que, más allá de las distintas historias personales, todos coincidimos en algo muy importante: elegimos vivir en El Rincón por su naturaleza, su tranquilidad, el verde, el agua y el contacto con las sierras. Para nosotros, esos valores son la identidad del barrio y deben preservarse para las futuras generaciones.

También hubo un fuerte consenso en que el Plan de Ordenamiento Territorial debe construirse con la participación real de los vecinos. Muchos expresaron que planificar significa escuchar a quienes viven el territorio todos los días y que las decisiones no pueden tomarse de espaldas a la comunidad. Se valoró este espacio de participación y se pidió que continúe durante todo el proceso.

Respecto de las problemáticas del barrio, una de las principales preocupaciones es que antes de seguir creciendo deben garantizarse los servicios básicos e infraestructura necesaria. Se mencionó el estado de las calles, la falta de desagües adecuados, las dificultades del transporte público y la necesidad de planificar primero los servicios para luego acompañar el crecimiento urbano.

En materia de movilidad, los vecinos señalaron la baja frecuencia del transporte, la falta de refugios en las paradas, las dificultades para llegar a distintos sectores del barrio cuando llueve y los problemas de tránsito sobre la Ruta 5, especialmente en la zona comercial de la Medalla Milagrosa, donde el estacionamiento genera situaciones de riesgo.

Otro tema que surgió con mucha fuerza fue el turismo. Los vecinos consideran que El Rincón es la puerta de entrada a las sierras de Merlo, pero sienten que esa condición no está acompañada por una adecuada infraestructura turística. Se reclamó la existencia de un verdadero puesto de información turística, con personal capacitado y presente, porque hoy son los propios comerciantes y vecinos quienes terminan orientando permanentemente a los visitantes.

Dimensión	Escala Predial	Escala Barrial	Escala Merlo
		mayor presencialidad en la toma de decisiones.	construir acuerdos colectivos.

Análisis de las dimensiones para El Rincón

1. Territorio como bien común

- **Escala Predial:** Los vecinos definen su elección de vivir en El Rincón en función de la calidad ambiental, buscando tranquilidad y el contacto directo con la flora y fauna local.
- **Escala Barrial:** El barrio se entiende como un ecosistema social y natural. Se reconoce la importancia de los espacios que fueron contruidos por los propios vecinos, como la Av. de los Césares, que hoy sienten en estado de abandono, y se reclama el acceso a los recursos naturales (arroyos) que han sido privatizados.
- **Escala Merlo:** Existe una fuerte conciencia ambiental. Los vecinos identifican a El Rincón como cabeza de cuenca, donde la vegetación y el suelo absorben el agua para recargar los acuíferos, por lo que la protección de la cobertura vegetal es vista como un bien común esencial para toda la ciudad.

2. Territorio como objeto de regulación y de disputa

- **Escala Predial:** Se denuncian situaciones graves de privatización del espacio público, como la colocación de portones en senderos y caminos (ej. acceso a la casa de Damiána Vega) y ocupaciones por posesión veintañal que implican desmontes sin control, afectando la seguridad (aparición de serpientes).
- **Escala Barrial:** La disputa es evidente en la falta de gestión estatal: el transporte público es insuficiente y las paradas son inadecuadas; el tránsito en la Ruta 5 es caótico por falta de estacionamiento y señalización; y el salón de usos múltiples (SUM) del balneario ha sido privatizado, impidiendo el desarrollo de actividades sociales y culturales.

- **Escala Merlo:** Los vecinos cuestionan la metodología del POT propuesto, argumentando que no se han garantizado los servicios necesarios (desagües, cloacas) antes de planificar el crecimiento. Critican la contradicción de prohibir actividades como campings, que forman parte de la historia del barrio, mientras se permite un crecimiento que impermeabiliza el suelo y genera crecientes aguas abajo.

3. Territorio como espacio de construcción democrática

- **Escala Predial:** Los participantes demuestran una vocación democrática activa, aportando conocimientos técnicos (ingeniería ambiental) y experiencias de otros procesos de ordenamiento territorial (ej. Malargüe), lo que enriquece la discusión local.
- **Escala Barrial:** Existe un llamado a la acción colectiva bajo la consigna de "tejer redes". Los vecinos expresan la necesidad de pasar de la preocupación individual a una organización grupal que pueda liderar los cambios, superando momentos difíciles mediante la unión y la pertenencia.
- **Escala Merlo:** La postura frente al POT es clara: no puede existir un plan de ordenamiento sin los vecinos. Se exige que el municipio abandone la toma de decisiones "de espaldas a la comunidad" y promueva espacios de escucha donde las visiones de la ciudadanía sean tenidas en cuenta, basándose en el diálogo, la construcción colectiva y el respeto por los principios de la comunidad.

Breve Descripción e identidad de Cerro de Oro

6

La parcela privada en Cerro de Oro no se reduce a un espacio residencial; se concibe como una unidad de producción y arraigo histórico, en la que conviven fincas tradicionales de adobe con emprendimientos productivos modernos (como por ejemplo, la producción de ajo negro), donde la tierra se asocia directamente a la obtención de una mayor calidad de vida cotidiana.

Quienes son nativos o viven hace muchos años manifiestan un profundo sentido de pertenencia bajo la premisa de que Cerro de Oro es un paraje rural, aún más viejo que Merlo; y quienes vivimos hace unos pocos años, valoramos esa identidad, el contacto con la naturaleza, la tranquilidad y la preservación del entorno serrano, es esto lo que no ha llevado a elegir este lugar para vivir.

Además, comprendemos el paraje como una pieza ecológica clave, para toda la localidad. Sobre todo, por su función como un gran "colchón natural" para la absorción de agua de lluvia y la preservación de la biodiversidad (fauna y flora nativa), elementos indispensables para garantizar la sustentabilidad de la villa frente al crecimiento.

Preocupación

Existe una marcada preocupación porque el código urbanístico no permite las actividades rurales tradicionales en el centro del paraje, desatendiendo prácticas familiares de cultivo y cría de animales que llevan generaciones en el lugar.

También preocupa el avance de loteos de terrenos en superficies de mil metros cuadrados o inferiores, dentro de la zona históricamente caracterizada como rural. La proliferación de "pre-loteos" comerciales desorganizados, afecta el valor paisajístico y ambiental. La calidad de vida se ve perjudicada al no considerar la infraestructura social básica frente a semejante crecimiento.

Un ejemplo de falta de previsión son Proyectos como, Calaguala o Golden Hill, que impiden caminos de acceso con la instalación de portones y cadenas sobre antiguas calles públicas (como el camino a la casa de Damiana Vega).

Consideramos que el crecimiento urbano y el desarrollo inmobiliario no pueden avanzar únicamente en función de intereses comerciales o especulativos, sin contemplar la capacidad real de infraestructura y servicios de la zona. Actualmente, el abastecimiento de agua ya presenta limitaciones y fragilidad para los habitantes permanentes, esto representa un problema ambiental y sanitario que no puede ignorarse.

La subdivisión indiscriminada de tierras y el aumento acelerado de viviendas generan un impacto directo sobre: las reservas de agua, la vegetación nativa, el equilibrio ambiental, la fauna local, la calidad del aire, y la identidad rural y paisajística de Cerro de Oro.

Respecto al Plan de Ordenamiento Territorial

Entendemos la necesidad de planificación y crecimiento de Villa de Merlo, pero sostenemos que dicho crecimiento debe ser sustentable, responsable y coherente con la capacidad ecológica y de servicios de cada zona.

Por ello solicitamos que, dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, se priorice: la preservación de la ruralidad de Cerro de Oro, la protección de áreas verdes y forestales, límites claros a la densificación urbana, superficies mínimas acordes al entorno serrano, estudios de impacto ambiental y de recursos hídricos, y obras de infraestructura previas a cualquier autorización de nuevos loteos.

Los vecinos deseamos un Merlo verde, respirable y sustentable para las generaciones presentes y futuras. Creemos que cuidar el territorio no significa impedir el desarrollo, sino garantizar que éste no destruya aquello que justamente hace único y valioso a nuestro lugar.

Conclusión

Exigimos a nuestros/as representantes: **FRENAR CUALQUIER TIPO DE APROBACIÓN DE UN CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** hasta tanto sean escuchados todos los barrios de Merlo.

Afirmamos la necesidad de **DISCUTIR UN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, donde todos los sectores que formamos parte de este territorio seamos convocados a expresar nuestras miradas e intereses.

Deseamos que el mismo se construya "de abajo hacia arriba, con participación ciudadana y propuestas situadas en el territorio.

Adherimos al Grupo, "Ciudadanía por la Participación Activa" en la conformación de **un OBSERVATORIO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA VILLA DE MERLO** con el objetivo de monitorear y aportar en las

metodologías que faciliten la participación y resolución de tensiones generadas por diferentes intereses.

Reafirmamos que en nuestra localidad existen instituciones, organizaciones y personas con conocimiento para realizar un Plan de Ordenamiento Territorial.

Consideramos que el tiempo para aprobar este plan, está dado por el tiempo necesario para escuchar a todos los barrios, y a todos los sectores.

A continuación, se completa el cuadro resumen con los datos y el análisis correspondientes al taller participativo del Barrio / Paraje Cerro de Oro.

Cuadro Resumen: Cerro de Oro

Dimensión	Escala Predial	Escala Barrial	Escala Merlo
Territorio como bien común (naturaleza, identidad, calidad de vida y patrimonio colectivo)	El lote como espacio de producción (ajo negro) y subsistencia (fincas con casas de adobe, cultivos y animales por generaciones); búsqueda individual de aire puro, naturaleza y tiempo de calidad.	Defensa de la identidad histórica como "paraje rural anterior a Merlo", valorización de la esencia, el encanto, la tranquilidad y los lazos de vecindad. El espacio de la plaza pública como punto de encuentro.	El paraje como el verdadero sostén del paisaje y "colchón natural" de absorción hídrica de la región; preservación de la vegetación, fauna nativa y el microclima frente al avance urbano.
Territorio como objeto de regulación y de disputa (Código Urbanístico, mercado, Estado, inversiones y suelo)	Restricciones normativas que amenazan con prohibir las actividades agrícolas y de cría en el centro barrial; vecinos obligados a realizar adaptaciones individuales (como cisternas) trabadas por desinteligencias institucionales.	Proliferación de pre-loteos especulativos y privatización de espacios (ej. Calaguala) que cierran caminos públicos e impactan la disponibilidad de agua; falta de planificación comunitaria en loteos nuevos (sin plazas ni áreas infantiles).	Cuestionamiento técnico y ambiental al POT por falta de sustentabilidad hídrica (necesidad de 4 plantas potabilizadoras más); inacción municipal ante roturas de calles por tormentas y destrucción sistemática de acequias por sus máquinas.

Dimensión	Escala Predial	Escala Barrial	Escala Merlo
Territorio como espacio de construcción democrática (participación, gobernanza, derecho a la ciudad y justicia)	Expresión de la experiencia de habitar desde diversas realidades: nacidos y criados en el lugar compartiendo saberes con nuevos residentes que migran buscando cambiar su estilo de vida.	Autoorganización comunitaria para reabrir caminos públicos cerrados por privados (ej. caso cadenas en Calaguala); uso de redes virtuales (WhatsApp con 186 miembros) frente a la demanda de mayor presencialidad.	Rechazo rotundo a la metodología del POT por considerarla "autoritaria"; exigencia de construir "poder popular" en lugar de delegar el poder, demandando que el municipio convoque a audiencias reales y participativas.

Desarrollo analítico de las dimensiones

1. Territorio como bien común

- **Escala Predial:** La parcela privada en Cerro de Oro no se reduce a un espacio residencial; se concibe como una unidad de producción y arraigo histórico. Conviven las fincas tradicionales de adobe con emprendimientos productivos modernos (como la producción de ajo negro), donde la tierra se asocia directamente a la obtención de una mayor calidad de vida cotidiana.
- **Escala Barrial:** Se manifiesta un profundo sentido de pertenencia bajo la premisa de que "esto no es un barrio, es un paraje y es más viejo que Merlo". Los vecinos identifican que lo que la gente valora de la región (tranquilidad, identidad rural) es, en realidad, la descripción misma de Cerro de Oro. La plaza pública emerge hacia el final como el patrimonio físico y el espacio común por excelencia.
- **Escala Merlo:** El paraje es comprendido como una pieza ecológica clave para toda la localidad. Se destaca su función como un gran "colchón natural" para la absorción de agua de lluvia y la preservación de la biodiversidad (fauna y flora nativa), elementos indispensables para garantizar la sustentabilidad de la villa frente al crecimiento.

2. Territorio como objeto de regulación y de disputa

- **Escala Predial:** Las regulaciones vigentes y proyectadas generan tensiones inmediatas en la vida de los habitantes. Existe una marcada preocupación porque el código urbanístico no permite las actividades rurales tradicionales en el centro del paraje, desatendiendo prácticas familiares de cultivo y cría de animales que llevan generaciones en el lugar.
- **Escala Barrial:** La disputa por el suelo se vuelve crítica con proyectos como *Calaguala* o *Golden Hill*. Los vecinos denuncian la privatización e instalación de portones/cadenas sobre antiguas calles públicas (como el camino a la casa de Damiana Vega), y advierten sobre la proliferación de "pre-loteos" comerciales desorganizados que carecen de infraestructura social básica para las infancias.
- **Escala Merlo:** Los habitantes exigen declarar nulo el estudio de base del POT, argumentando que posee "trampas" normativas y carece de viabilidad hídrica estructural (el agua existente es desviada hacia otros barrios, y la infraestructura provincial o las acequias locales sufren el descuido o destrucción de la maquinaria municipal). El transporte público deficiente (4 pasadas diarias que aíslan a quienes no poseen auto) evidencia la desconexión regulatoria municipal.

3. Territorio como espacio de construcción democrática

- **Escala Predial:** La construcción democrática parte del reconocimiento de las trayectorias individuales. El diálogo e intercambio de saberes se produce entre pobladores nativos con más de 70 años en el territorio y nuevos residentes provenientes de grandes centros urbanos, unificando visiones técnicas y saberes ancestrales sobre cómo habitar el paraje.
- **Escala Barrial:** Ante la ausencia o inacción del Estado, la comunidad demuestra una alta capacidad de acción directa y resistencia, organizándose colectivamente para romper candados y liberar los accesos públicos cerrados por privados. Si bien los grupos de WhatsApp (como "Comunidad Cerro de Oro" con 186 miembros) sirven como canal informativo rápido, el taller concluye con un fuerte reclamo de "menos pantallas y más presencialidad" para fortalecer los lazos comunitarios.

- **Escala Merlo:** El taller se posiciona como una impugnación abierta a la metodología estatal, tildada de "autoritaria". Los vecinos expresan la necesidad de pasar de un esquema de delegación pasiva del poder a la construcción de un verdadero "poder popular". No se resignan a las decisiones del municipio y exigen ser convocados de forma vinculante para decidir activamente sobre el destino de Cerro de Oro y de todo el ejido de Merlo.

Señor Presidente del Honorable Concejo Deliberante. Señoras y señores concejales.

Hoy estamos aquí en representación de numerosos vecinos de Piedra Blanca Abajo.

Venimos con respeto, pero también con una profunda preocupación.

Queremos dejar algo muy claro desde el comienzo.

No venimos a oponernos al desarrollo de Villa de Merlo. No estamos en contra del crecimiento. No pretendemos impedir que nuestra ciudad evolucione. Por el contrario.

Queremos un crecimiento ordenado, responsable y sostenible. Un Código de Ordenamiento Urbano que piense en los próximos cincuenta años y no únicamente en el negocio inmediato que puede representar aumentar la capacidad constructiva de determinados sectores.

Porque un código urbano no solamente organiza calles y construcciones.

Organiza la calidad de vida de las generaciones futuras.

Y cuando un Código modifica el uso del suelo, modifica también el agua, el paisaje, el ambiente, la economía y la identidad de una comunidad.

El proyecto que hoy se encuentra en tratamiento expresa principios con los cuales coincidimos plenamente.

La sustentabilidad. el derecho al ambiente. la cultura del agua. preservar el paisaje serrano, proteger el suelo como recurso natural no renovable y del interés general por sobre el interés particular.

Todos esos principios son correctos.

Pero nuestra preocupación es que las decisiones concretas propuestas para sectores como Piedra Blanca Abajo parecen contradecir esos mismos principios.

Porque si se reducen los tamaños mínimos de los terrenos, se permite construir hasta tres plantas y aumenta considerablemente la cantidad de viviendas por hectárea, la presión sobre todos los servicios crecerá de manera exponencial.

Y aquí aparece la primera gran pregunta.

¿Está preparada Piedra Blanca para soportar ese crecimiento?

Creemos que el tema más importante de todos es el agua, porque sin agua no existe desarrollo posible.

Y hoy no vemos que el recurso hídrico haya sido realmente incorporado como eje central del proyecto.

Hasta donde conocemos, el reservorio construido en el Azud todavía no se encuentra plenamente incorporado al sistema de abastecimiento.

Pero incluso suponiendo que ese reservorio entre completamente en funcionamiento, las propias cifras disponibles indican que esa reserva no fue diseñada para sostener una expansión urbana permanente.

Su función principal es brindar seguridad frente a sequías, crecientes o contingencias temporales para quienes ya vivimos en Piedra Blanca.

No fue concebido para abastecer miles de nuevos habitantes producto de una densificación intensiva.

Entonces la pregunta es inevitable.

¿Cuál es la capacidad hídrica real de Piedra Blanca?

¿Cuántos habitantes más puede soportar el sistema?

¿Dónde están los estudios públicos que lo demuestran?

¿Cuál es el balance hídrico actualizado de nuestra cuenca?

Hasta hoy, los vecinos no conocemos esas respuestas.

Y creemos que antes de aprobar un crecimiento de estas características deberían estar disponibles para toda la comunidad, las respuestas a estos interrogantes.

Existe además otra realidad que casi nunca aparece en el debate.

Desde El Algarrobo hasta Cañada La Negra todavía existen productores rurales que no cuentan con un abastecimiento adecuado de agua. Ni para producción Rural agrícola ganadera ni para consumo humano .

Nos preguntamos entonces:

¿Existe una planificación para la ruralidad de Piedra Blanca Abajo?

¿Cuál es?

¿Cómo puede planificarse un fuerte crecimiento urbano cuando todavía no está garantizado el acceso al agua para quienes producen y viven en esas zonas rurales?

Creemos que ambas realidades deben pensarse conjuntamente.

También nos preocupa profundamente la situación del arroyo Piedra Blanca.

Sabemos que actualmente la captación de agua destinada al consumo humano representa una intervención muy importante sobre su caudal.

Y nos preguntamos si se ha evaluado públicamente el impacto que ello puede producir sobre la recarga natural de los acuíferos. Cuando el agua deja de circular naturalmente por determinados sectores del cauce, también disminuye la infiltración hacia las napas.

Varios vecinos han manifestado que perforaciones que durante años funcionaron normalmente comenzaron a presentar inconvenientes por descenso de los niveles de agua.

No afirmamos que exista una única causa.

Lo que pedimos es que existan estudios públicos, transparentes y actualizados que permitan conocer cuál es el comportamiento real del sistema hidrológico antes de seguir aumentando la demanda.

El suelo constituye otro de los grandes temas.

El propio Código reconoce que se trata de un recurso natural no renovable.

Sin embargo, simultáneamente propone aumentar la superficie edificable y reducir considerablemente las superficies absorbentes.

Eso significa más cemento. menor infiltración. Mayor escurrimiento superficial. Mayor velocidad del agua durante lluvias intensas. Mayor erosión. Menor recarga de las napas. Y mayor riesgo hídrico.

Piedra Blanca siempre se caracterizó por ser un paraje de casas bajas, con vegetación, espacios verdes y una fuerte relación con el ambiente serrano. Esa identidad no es solamente un valor cultural. También constituye uno de los principales atractivos turísticos de Merlo. Quienes visitan nuestra localidad no vienen buscando edificios.

Vienen buscando naturaleza. Silencio. Paisaje. Calidad ambiental. Seguridad. y Tranquilidad.

Si perdemos eso, perdemos parte de aquello que hace único a nuestro pueblo.

Existe además un aspecto que hoy ya puede observarse con enorme preocupación.

El manejo de los residuos.

Todos conocemos las dificultades existentes para la recolección de residuos domiciliarios y conocemos los problemas vinculados al tratamiento de restos de poda.

Todos recordamos los reiterados incendios ocurridos en el antiguo centro de chipeado.

Y hoy observamos una consecuencia aún más preocupante. Están comenzando a aparecer microbasurales. Especialmente sobre el lecho y las márgenes del arroyo Piedra Blanca, pero también en distintos sectores del barrio.

Esto no ocurre por casualidad.

Ocurre cuando no existe una política pública eficiente, permanente y suficiente para el manejo integral de residuos.

Nos preguntamos entonces:

Si hoy, con la población actual, ya aparecen microbasurales y existen dificultades para gestionar los residuos, ¿cómo se piensa responder cuando la cantidad de habitantes aumente significativamente? Porque más población significa también más residuos. Y eso requiere planificación previa. No soluciones posteriores.

Existe además otra infraestructura que requiere especial atención.

En Piedra Blanca Abajo todavía existen sectores donde faltan veredas continuas y seguras, lo que obliga a muchos vecinos a desplazarse por la calzada.

Esta situación se observa con particular preocupación en el entorno de la Escuela N.º 288 "Antonio Esteban Agüero", donde diariamente, en los horarios de ingreso y salida, numerosos niños, niñas y adolescentes, acompañados por sus familias, deben compartir la calle con el tránsito vehicular.

Si esta realidad ya representa una preocupación con la población actual, resulta difícil comprender cómo podría sostenerse un incremento significativo del tránsito sin que previamente se ejecuten las obras de infraestructura necesarias para garantizar la seguridad peatonal.

Del mismo modo, existen sectores del barrio donde el alumbrado público resulta insuficiente.

La iluminación adecuada no sólo mejora la calidad de vida de los vecinos, sino que constituye un elemento esencial para la seguridad, la prevención y el uso seguro del espacio público durante la noche.

Creemos que un verdadero ordenamiento territorial debe contemplar estas necesidades básicas de infraestructura antes de promover una mayor densificación del barrio.

La situación de las cloacas también merece ser considerada.

La inmensa mayoría de Merlo continúa dependiendo de pozos absorbentes y fosas sépticas. Aumentar la densidad sin ampliar primero la infraestructura sanitaria implica aumentar el riesgo de contaminación del suelo y de las napas. No parece razonable invertir ese orden.

Primero debería garantizarse la infraestructura.

Después discutir el crecimiento.

Señoras y señores concejales:

Este debate no trata únicamente sobre metros cuadrados. Ni trata solamente sobre alturas permitidas.

No trata únicamente sobre indicadores urbanísticos.

Estamos decidiendo qué Merlo queremos dejar a nuestros hijos.

Estamos decidiendo qué paisaje heredarán.

Qué agua tendrán disponible. Y Qué calidad ambiental conservarán.

Qué identidad mantendrá nuestra comunidad.?

Por eso hoy les pedimos que este Código y Plan de ordenamiento no sea aprobado sin contar previamente con estudios públicos, independientes y actualizados sobre disponibilidad de agua, capacidad de infraestructura, impacto ambiental, manejo de residuos, capacidad sanitaria, movilidad, infraestructura peatonal, iluminación pública y preservación del paisaje.

Les pedimos que escuchen a quienes vivimos diariamente en Piedra Blanca Abajo.

Que incorporen la mirada de los vecinos. y construyan un verdadero ordenamiento territorial participativo.

Queremos un plan de ordenamiento.

Pero un plan que garantice nuestra calidad de vida. proteja el agua. el suelo. y el paisaje.

Que preserve la identidad serrana y semi rural que caracteriza a Piedra Blanca Abajo.

No queremos convertirnos en una ciudad de cemento.

No solamente porque esa no es nuestra identidad.

Sino porque hoy la infraestructura, los servicios públicos y, especialmente, el recurso más importante para la vida, que es el agua, no se encuentran garantizados para sostener ese crecimiento. A ello se suman necesidades aún pendientes, como completar una red segura de veredas, mejorar la iluminación pública y brindar condiciones adecuadas para que nuestros niños puedan ingresar y salir diariamente de la Escuela N.º 288 con la seguridad que merecen.

Todavía estamos a tiempo de hacer las cosas bien. El desarrollo y la conservación no son enemigos.

Pero el verdadero desarrollo sólo existe cuando respeta los límites que impone la naturaleza y cuando piensa primero en el bienestar de toda la comunidad y no únicamente en el beneficio de unos pocos. Muchas gracias.

con los datos del taller realizado en el Barrio Piedra Blanca Abajo.

Cuadro Resumen: Piedra Blanca Abajo

Dimensión	Escala Predial	Escala Barrial	Escala Merlo
Territorio como bien común	Valoración de la vida rural, la tranquilidad y la preservación del monte nativo en los lotes privados.	Identidad arraigada en el patrimonio histórico (Algarrobo Abuelo, Capilla de Los Romero) y la escala humana del barrio.	La naturaleza y la "vida a escala humana" son los pilares fundamentales que se busca proteger frente al crecimiento desmedido.
Territorio como objeto de regulación y disputa	Preocupación por la impermeabilización del suelo, la construcción sobre fuentes de agua y la dificultad de conservar el monte.	Déficit de infraestructura: calles angostas, falta de veredas, basura en el arroyo y falta de cloacas (solo 10% de cobertura).	Crítica al POT/COT por priorizar intereses inmobiliarios y económicos, y al Ejecutivo municipal por otorgar excepciones discrecionales.
Territorio como espacio de construcción democrática	Fuerte sentido de pertenencia y arraigo, tanto en nacidos en el lugar como en residentes de larga data.	Rechazo a los procesos de planificación sin información clara; demanda de participación real y visión comunitaria.	Los talleres son vistos como la forma más democrática de actuar; se convoca a la unidad y organización vecinal frente a una gestión percibida como ajena a los vecinos.

Análisis detallado de las dimensiones

1. Territorio como bien común

- **Escala Predial:** Los vecinos destacan la importancia de vivir en un entorno rural, valorando la naturaleza y la posibilidad de caminar por el barrio. Existe una tensión entre el deseo de conservar el monte nativo y la presión por la construcción, señalando que algunas edificaciones se realizaron sobre fuentes de agua.
- **Escala Barrial:** El barrio se define por su esencia tradicional, siendo una de las primeras áreas pobladas de Merlo. Elementos como el Algarrobo Abuelo y la Capilla de Los Romero son piezas clave de la identidad que los vecinos buscan mantener frente al avance urbano.

- **Escala Merlo:** Se percibe una pérdida de identidad frente al "progreso desmedido". Los vecinos valoran la tranquilidad y el entorno natural como atributos que definen la calidad de vida de Merlo, los cuales consideran que están siendo amenazados por un crecimiento que no respeta la escala humana.

2. Territorio como objeto de regulación y disputa

- **Escala Predial:** La impermeabilización del suelo sin una red cloacal adecuada (solo el 10% del territorio cuenta con ella) es una preocupación central. Asimismo, la dificultad para gestionar el monte nativo y la falta de servicios de agua en zonas rurales, a pesar de la existencia de un azud, generan conflictos directos en el uso del suelo.
- **Escala Barrial:** El crecimiento ha sido exponencial y desordenado. Se denuncian problemas concretos de infraestructura: calles angostas que no contemplan el flujo actual, falta de veredas (incluso cerca de la escuela), acumulación de basura en el arroyo y daños causados por eventos como el rally.
- **Escala Merlo:** Existe una fuerte crítica al proceso de planificación municipal (POT/COT), denunciando que se maneja con "intereses ocultos" y que los vecinos son ignorados. Se cuestiona que el Poder Ejecutivo tome decisiones (excepciones) que antes correspondían al HCD, facilitando un modelo de negocio inmobiliario por encima del bienestar común.

3. Territorio como espacio de construcción democrática

- **Escala Predial:** El sentido de pertenencia es profundo, manifestado en declaraciones de amor por el lugar, tanto de personas nacidas en Merlo como de residentes que han elegido el sitio por su calidad de vida. Se expresa una responsabilidad de cuidar el entorno para las próximas generaciones.
- **Escala Barrial:** La desconianza hacia la información oficial ("es parcial y no contempla todas las partes") impulsa a los vecinos a demandar mayor transparencia y participación. Se evidencia la necesidad de pasar de la queja individual a la organización colectiva para tener voz en el ordenamiento del barrio.
- **Escala Merlo:** Los talleres son valorados como un ejercicio democrático esencial, "lo más democrático que se puede hacer". Los vecinos llaman a "juntarse a celebrar" la organización comunitaria y a resistir frente a políticas gubernamentales que consideren "antipatria", proponiendo que la planificación sea el resultado de un consenso real entre ciudadanos y no una imposición.

LA RURALIDAD DE PIEDRA BLANCA ABAJO:

UNA REALIDAD QUE EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEBE ABORDAR

El proyecto de Ordenamiento Territorial identifica como suelo rural el sector comprendido, aproximadamente, desde la zona de El Algarrobo hasta Cañada La Negra, de este a oeste, y desde el límite con Córdoba hacia el sur hasta la Ruta Provincial N.º 5. Asimismo, establece que esas tierras deberán mantener un destino de producción agropecuaria, fijando una superficie mínima de cinco hectáreas para su parcelamiento.

En principio, compartimos el objetivo de preservar las áreas rurales y evitar una expansión urbana desordenada.

Sin embargo, entendemos que la realidad actual de nuestro territorio plantea interrogantes que el proyecto no responde.

Una ruralidad que históricamente tuvo agua

Durante décadas, esa zona sostuvo actividades agrícolas y ganaderas. Las familias desarrollábamos huertas, cultivos en chacra, frutales y criaban animales de granja porque contaban con un elemento indispensable para producir: el agua.

Ese abastecimiento provenía de los turnos de riego administrados por los antiguos consorcios de regantes, que distribuían el agua superficial del Arroyo Piedra Blanca mediante un sistema de acequias, que provenía del azud. Estos canales son muy antiguos inclusive anteriores a que se organice el Estado a través del municipio, solo por el trabajo y la necesidad de la comunidad.

La producción rural era posible porque existía una infraestructura de riego y un derecho efectivo al uso del agua.

El cambio producido con la urbanización

La urbanización en la periferia de Merlo fue modificando la traza de los antiguos canales y el cambio de destino del agua de uso rural para uso humano generó que lentamente el agua fuera desapareciendo de esta zona. Los antiguos derechos de riego fueron modificados. Como consecuencia de ese proceso, numerosos productores dejamos de contar con el agua superficial que hacía posible la actividad agrícola y ganadera. Solo permanecen en producción emprendimientos rurales que han podido hacer perforaciones propias.

La pérdida de ese recurso significó, para muchas familias, el abandono progresivo de la producción. Sin agua no existe actividad agropecuaria posible. Sin agua tampoco puede sostenerse una economía rural.

Esto expulsa a las familias, que sin agua y ante la necesidad de dar respuesta a los repartos de herencia debemos mal vender las tierras que históricamente trabajaron, para que privados hagan inversiones en infraestructura de agua que antes proveía el Estado.

Las consecuencias que hoy observamos

Muchos propietarios abandonaron la actividad agropecuaria y muchas familias migraron hacia sectores urbanos buscando otras fuentes laborales. Otros propietarios comenzaron a subdividir sus tierras en parcelas de dimensiones inferiores a las permitidas por la normativa vigente. De ese modo fueron apareciendo pequeños asentamientos dispersos, actualmente habitados por familias pero casi sin actividad agropecuaria.

Sin embargo, esas parcelas no pueden regularizarse porque la normativa rural vigente continúa considerando esas tierras exclusivamente como áreas rurales productivas.

La realidad y la planificación comienzan a transitar por caminos diferentes.

Actualmente esas tierras no pueden incorporarse al desarrollo urbano porque no cuentan con infraestructura básica ni con posibilidades técnicas de acceder a los servicios públicos existentes.

La red de distribución de agua potable administrada por la Cooperativa se encuentra muy alejada de gran parte de estos sectores. Extender esa infraestructura representa enormes dificultades técnicas, económicas y no tendría capacidad para actividades rurales.

Una problemática que requiere planificación

Actualmente existe una perforación comunitaria administrada por una organización integrada por aproximadamente treinta familias en Tala Marcado. Esa perforación permite abastecer únicamente a quienes forman parte de ese sistema y solo para uso humano.

El proyecto propone preservar estas tierras como áreas rurales destinadas a la producción. Sin embargo, esa finalidad requiere necesariamente garantizar el acceso al recurso que hace posible dicha producción.

Si la totalidad del caudal superficial del Arroyo Piedra Blanca se encuentra actualmente comprometido para abastecer el consumo humano de las áreas urbanas —consumo que, además, ya presenta limitaciones y cuya demanda se proyecta en aumento— surge una pregunta inevitable:

¿Con qué recurso hídrico se sostendrá la producción rural que el propio Código pretende preservar?

Declarar un territorio como rural no garantiza, por sí mismo, que continúe siendo productivo.

La producción requiere agua, infraestructura, asistencia técnica, incentivos económicos y políticas públicas específicas.

Sin esos elementos, existe el riesgo de que la ruralidad permanezca únicamente como una categoría normativa, mientras el territorio continúa transformándose de hecho mediante subdivisiones irregulares, ocupaciones dispersas y asentamientos sin servicios.

Nuestra posición

Creemos que para suplantar el agua que venía del sistema de acequias se deben generar pozos públicos administrados por las familias productoras, como el actual de Tala Torcido de uso exclusivo para la producción ganadera y de cultivos de frutihortícolas familiares.

Resulta indispensable establecer políticas permitirán sostener la actividad agropecuaria y regenerar la actividad que prácticamente desapareció como consecuencia de la pérdida del agua de las acequias.

Entendemos que la verdadera planificación territorial no consiste únicamente en clasificar el suelo. Consiste en ofrecer soluciones viables para la realidad existente.

Y en ese sentido, creemos que la problemática de la ruralidad de Piedra Blanca Abajo en particular, al igual que la de todo Merlo, aún no ha sido suficientemente considerada dentro del proyecto de Código de Ordenamiento Territorial.

Cuadro Resumen: Paraje "El Tala Marcado" (Piedra Blanca Abajo)

Dimensión	Escala Predial	Escala Barrial	Escala Merlo
Territorio como bien común (naturaleza, identidad, calidad de vida y patrimonio colectivo)	La tierra es valorada como patrimonio familiar y espacio potencial de producción (viñedos, campos heredados), destacando el deseo de legarla a los hijos y mantener un entorno definido como "tan verde y tan rico".	La identidad del paraje se arraiga en su historia como zona de producción agropecuaria tradicional (ganadería, cultivos) y en los lazos de vecindad de pobladores con alto arraigo histórico.	Se reconoce que el paraje sostiene ecológicamente a Merlo, ya que el 60% del agua de la villa se produce en esta zona (40% del Río Piedra Blanca y 20% bombeada desde Cañada La Negra).
Territorio como objeto de regulación y de disputa (Código Urbanístico, mercado inmobiliario, Estado, inversiones y suelo)	Existen lotes en situación irregular que requieren escrituración y tensiones por las exigencias de parcelamiento (obligación de mantener 5 hectáreas frente a lotes mínimos de 500 metros permitidos "arriba"). La falta de agua frena cualquier emprendimiento productivo.	Disputas profundas por el agua y la pérdida de derechos sobre el Azud tras la disolución del Consorcio de Regantes. Se denuncian problemas ambientales (basura arrastrada por la lluvia, lavado de bidones de glifosato) y deficiencias en infraestructura (caminos y falta de red domiciliaria).	El POT y las decisiones del municipio son criticados por estar hechos a medida de los poderes económicos y del desarrollo inmobiliario (permitiendo edificios en altura y forzando a vender barato), con ausencia de acompañamiento a la producción.
Territorio como espacio de	Los vecinos, aunque inicialmente desconocían el	Iniciativas de autoorganización e intentos de encuentros entre	Fuerte rechazo a la falta de transparencia municipal ("el

Dimensión	Escala Predial	Escala Barrial	Escala Merlo
construcción democrática (participación, gobernanza, derecho a la ciudad y justicia territorial)	concepto técnico del POT, experimentan un proceso de aprendizaje individual y revalorización de la palabra propia a través del taller.	productores locales para reclamar infraestructura, consolidando la conciencia de no ser una minoría ("nos hacen creer que somos minorías y no lo somos").	municipio actúa de espaldas al pueblo") y a la escasa antelación con la que se comunicó la Audiencia Pública. Se exige que la información sea pública y vinculante.

Análisis detallado de las dimensiones

1. Territorio como bien común

- **Escala Predial:** Las parcelas familiares representan un legado histórico y un medio de vida potencial. Los propietarios expresan el deseo de poder heredar la tierra a sus hijos en condiciones útiles y resguardar el paisaje verde del paraje.
- **Escala Barrial:** El paraje "El Tala Marcado" —nombrado así por el histórico árbol que delimita San Luis y Córdoba— posee una fuerte identidad rural basada en su pasado productivo de gran diversidad (chivos, cerdos, trigo, maíz, sorgo, caña de azúcar y ladrilleros).
- **Escala Merlo:** Se evidencia una contradicción estructural: mientras que el 60% del agua que consume Merlo proviene de las fuentes del paraje (Río Piedra Blanca y Cañada La Negra), los habitantes locales y sus tierras carecen por completo de agua para la producción.

2. Territorio como objeto de regulación y de disputa

- **Escala Predial:** Las restricciones normativas imponen grandes superficies obligatorias (5 hectáreas) para los propietarios locales, lo cual es percibido como injusto frente a los loteos menores permitidos en la zona alta. Asimismo, la falta de títulos de propiedad dificulta la regularización.

- **Escala Barrial:** El agua para la producción es el conflicto central; los vecinos perdieron los derechos históricos sobre el Azud tras la creación de *San Luis Agua* y la disolución del Consorcio de Regantes. A esto se suman problemas ambientales graves (basurales, residuos de glifosato en caminos) y el aislamiento por el estado de los caminos tras las lluvias.
- **Escala Merlo:** El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es visto por la comunidad como una herramienta funcional al sector inmobiliario y a la construcción de edificios en el centro de Merlo, lo que presiona a los pobladores locales a vender barato sus tierras para favorecer negocios de terceros.

3. Territorio como espacio de construcción democrática

- **Escala Predial:** El espacio del taller genera un punto de inflexión donde los vecinos logran comprender las implicancias normativas del territorio, transformando el desconocimiento inicial en una oportunidad de aprendizaje y expresión personal.
- **Escala Barrial:** La comunidad reconoce la necesidad de articularse frente a la desvalorización histórica sufrida como barrio periférico, visibilizando que las problemáticas compartidas afectan a una colectividad activa y no a sectores aislados.
- **Escala Merlo:** Se cuestiona severamente la gobernanza municipal por la escasa transparencia, la falta de difusión adecuada de las audiencias públicas y la ausencia canales institucionales que garanticen que la voz del pueblo sea escuchada antes de ejecutar decisiones que afectan el destino regional.

FUNDAMENTACIÓN TÉCNICA Y JURÍDICA DE NUESTRA POSTURA

ante el Plan de Ordenamiento Territorial y el nuevo Código de Ordenamiento Urbano
Vecinos del Barrio Parque Los Nogales · Villa de Merlo, San Luis

Objeto. Los vecinos del Barrio Parque Los Nogales manifestamos nuestro **rechazo formal** al Plan de Ordenamiento Territorial y al proyecto de nuevo Código de Ordenamiento Urbano, en cuanto pretenden aplicarse a nuestro barrio. Fundamos este rechazo en tres ejes: **(I)** la insuficiencia técnica de la infraestructura instalada; **(II)** el impacto ambiental sobre una ladera serrana que cumple funciones ecológicas críticas para toda la Villa; y **(III)** la afectación de derechos constitucionales adquiridos. Expresamos, asimismo, el **marco de responsabilidad** que la aprobación de un acto de estas características genera para sus autores.

I. Fundamento técnico: la capacidad instalada es insuficiente para los habitantes actuales

El principio rector de todo ordenamiento territorial es la **adecuación entre densidad poblacional y capacidad de carga de la infraestructura**. Un plan que incrementa la densidad sin resolver previamente los déficits existentes es técnicamente inviable.

A. El agua: el factor determinante

De todos los servicios, el agua potable es el que fija el **límite físico real** de la capacidad de un barrio. Puede diferirse una obra de alumbrado o repararse una calle; pero **no puede habitarse una vivienda sin agua**. Por eso corresponde examinarlo con precisión y no de manera genérica.

A.1. La capacidad instalada de reserva

El barrio cuenta con una **capacidad de reserva de aproximadamente 78.000 litros**. Conforme a los parámetros habituales de consumo domiciliario, esa reserva **permite abastecer un máximo del orden de 30 propietarios**. Ese es el **techo físico** de la infraestructura existente: no una estimación conservadora, sino el límite de lo que el sistema puede sostener.

El dato es decisivo: el proyecto propone reducir la parcela mínima, elevar el F.O.T. y aumentar la densidad, es decir, MULTIPLICAR la cantidad de unidades a abastecer, sobre un sistema de reserva que ya se encuentra en su límite de capacidad.

La consecuencia técnica es aritmética: si la reserva satisface a treinta usuarios, **no puede satisfacer al doble**. Y el efecto no se distribuye de manera uniforme: en un sistema por gravedad sobre ladera, la insuficiencia de reserva se traduce en **pérdida de presión y cortes en las cotas superiores**, que son precisamente las de nuestro barrio.

Ello explica los déficits que ya se verifican **en la actualidad**: cortes de suministro, falta de presión y períodos sin servicio, **aun antes de que se materialice incremento alguno de densidad**.

A.2. La captación: el otro extremo del problema

La reserva es solo una parte del sistema. El otro extremo es la **captación** —el caudal que efectivamente ingresa—. Una reserva no crea agua: solo la almacena. Si el caudal captado del arroyo es insuficiente o presenta **variación estacional**, ampliar la reserva no resuelve el problema de fondo.

Por ello sostenemos que **la prioridad técnica y de inversión debe estar puesta en mejorar la obra de captación del arroyo**, su conducción y su tratamiento, junto con la ampliación de la capacidad de almacenamiento. **Esa es la inversión que efectivamente mejora la calidad de vida de quienes ya habitamos el barrio**, y la que debería preceder a toda discusión sobre incremento de densidad.

Corresponde señalar, además, que la propia sección ambiental de esta presentación es relevante aquí: **la ladera con monte nativo es la que infiltra y regula el agua que alimenta el sistema**. Impermeabilizar esa ladera no solo aumenta la demanda: **compromete la fuente**. Se demanda más de un recurso que, simultáneamente, se deteriora.

A.3. La coordinación institucional: una responsabilidad compartida

La resolución de este problema **no depende de un solo actor**, y esa es precisamente la razón por la cual, hasta hoy, no se ha resuelto. Cada organismo tiene competencias definidas, y sin coordinación entre ellos la inversión no se materializa:

- 1) **La cooperativa prestadora** administra y opera el servicio: conoce el caudal real, la capacidad de reserva y los puntos críticos de la red. Es quien **dispone de la información técnica** y quien debe expresar formalmente cuál es la capacidad máxima de abastecimiento del sistema.
- 2) **La Municipalidad** aprueba el ordenamiento territorial, autoriza los fraccionamientos y otorga las habilitaciones. Es quien **decide cuánta demanda se incorpora**, y por lo tanto quien debe verificar previamente que exista capacidad para atenderla.
- 3) **La Provincia de San Luis** tiene competencia sobre los recursos hídricos y el ambiente, y es la autoridad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental. Es quien **dispone de los instrumentos de financiamiento y de la autoridad de aplicación** para obras de captación y saneamiento.

Ninguno de los tres puede resolverlo por sí solo. La cooperativa no puede financiar una obra de captación con la sola tarifa; el Municipio no puede aumentar la densidad sin agua que la sostenga; y la Provincia no puede planificar sin la información técnica del prestador. La inversión requiere que esa coordinación exista y funcione.

Y mientras esa coordinación no se produce, **el perjuicio no lo soportan los organismos: lo soportamos los usuarios**. Somos nosotros quienes quedamos sin agua, quienes pagamos un servicio que no se presta con regularidad, y quienes veríamos multiplicado el problema si se autorizara más densidad sobre la misma infraestructura.

Por eso no planteamos esto como un reclamo contra ningún organismo, sino como una exigencia de articulación: que la inversión en captación, reserva y saneamiento se resuelva de manera coordinada entre cooperativa, Municipio y Provincia, y que se resuelva **ANTES** de incorporar nueva demanda al sistema.

B. Los restantes déficits de infraestructura

- 4) **Saneamiento**: el barrio **carece de red cloacal**. Los efluentes se resuelven mediante sistemas individuales (pozos absorbentes) sobre una ladera serrana, **sobre las mismas napas que alimentan el acuífero**, con riesgo directo de contaminación. El aumento de densidad multiplica proporcionalmente ese riesgo.

- 5) **Escorrentamiento pluvial:** no existe un plan de manejo de aguas pluviales. Precipitaciones de escasa magnitud ya generan arrastre de material y demandan la afectación de recursos municipales para su reparación.
- 6) **Validez y alumbrado:** las calles requieren mantenimiento permanente y el alumbrado público presenta deterioro, con luminarias fuera de servicio en sectores significativos del barrio.

Conclusión técnica: si la capacidad instalada no satisface la demanda actual —y en materia de agua se encuentra directamente en su límite físico—, resulta técnicamente insostenible proyectar un incremento de densidad, vía reducción de parcela mínima y multiplicación del F.O.T., sin resolver previamente esos déficits y sin un estudio de capacidad de carga que lo respalde.

El propio proyecto **no acompaña estudio alguno de capacidad de servicios** que demuestre que la infraestructura podrá absorber la densidad que habilita. Esa omisión es, en sí misma, un vicio sustancial del acto que se pretende sancionar.

II. Fundamento ambiental: el impacto sobre la ladera y el rol ecológico del barrio

A. Lo que está en juego: las funciones ecológicas de la ladera

El Barrio Parque Los Nogales se emplaza sobre una **ladera serrana con cobertura de monte nativo** que cumple funciones ecológicas que exceden ampliamente los límites del barrio y benefician a **toda la Villa de Merlo**:

- 7) **Absorción y regulación del agua de lluvia.** La cobertura vegetal y el suelo con monte **infiltran y retienen** las precipitaciones, regulando su liberación gradual. Es el mecanismo natural que evita que el agua baje concentrada hacia el valle.
- 8) **Contención del suelo.** Las raíces del monte nativo sostienen el suelo de la pendiente, previniendo la erosión y el arrastre de material.
- 9) **Recarga de napas.** La infiltración en la ladera alimenta las napas freáticas de las que la propia población se abastece.
- 10) **Provisión de aire limpio.** El monte constituye uno de los **pulmones verdes** que abastecen de aire a la ciudad.

B. El impacto concreto del proyecto sobre esas funciones

El proyecto **multiplica la superficie edificable** (elevando el F.O.T. a 1) y **reduce la parcela mínima** (habilitando fraccionamientos de hasta 600 m²). El efecto combinado es directo y previsible:

- 11) **Mayor impermeabilización del suelo** (más superficie cubierta, más calles, más playas de estacionamiento) y **menor cobertura de monte nativo** (más lotes, más desmonte).
- 12) **Alteración del régimen de escurrimiento:** menos infiltración significa **más agua corriendo por la superficie hacia el valle**, con mayor velocidad y mayor arrastre de suelo y piedras. Los barrios ubicados sierra abajo son los que reciben esa consecuencia.
- 13) **Riesgo sobre las napas:** el aumento de densidad **sin red cloacal**, sobre una pendiente y con sistemas de absorción individuales, incrementa el riesgo de contaminación del acuífero del que se abastece la población.

14) **Pérdida de biodiversidad y de patrimonio natural:** reducción del hábitat de la flora y fauna nativas.

Ninguna de estas consecuencias es hipotética: son el resultado previsible y conocido de reducir cobertura vegetal e impermeabilizar suelo en una ladera. Precipitaciones de escasa magnitud ya generan hoy arrastre de material y demandan la afectación de recursos municipales para su reparación.

C. El marco legal que ampara nuestra posición

La **Constitución Nacional (Art. 41)** reconoce el derecho a un ambiente sano y equilibrado, y establece que **las autoridades proveerán a la utilización racional de los recursos naturales y a la preservación del patrimonio natural**. La **Constitución de San Luis (Art. 47)** impone al Estado Provincial el deber de *"ordenar el espacio territorial de forma tal que resulten paisajes biológicamente equilibrados"*.

Ley General del Ambiente N° 25.675 (de presupuestos mínimos, de orden público, no derogable por norma local):

Art. 11: Toda obra o actividad susceptible de degradar el ambiente, alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, estará sujeta a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental, previo a su ejecución.

Art. 4 (principio precautorio): Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces para impedir la degradación del medio ambiente.

Art. 21: La participación ciudadana deberá asegurarse, principalmente, en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en los planes y programas de ordenamiento ambiental del territorio, en particular, en las etapas de planificación y evaluación de resultados.

Un instrumento que multiplica la edificabilidad y reduce la parcela mínima sobre una ladera serrana es, sin duda, **susceptible de degradar el ambiente y afectar la calidad de vida** en los términos del Art. 11. Y frente al riesgo de alteración del escurrimiento y de contaminación de napas, **el principio precautorio no habilita a avanzar: obliga a adoptar medidas para impedir la degradación** (Art. 4).

D. Sobre los estudios técnicos

La Ley 25.675 fija los recaudos que rigen la materia. Su **Art. 11** dispone que toda obra o actividad susceptible de degradar el ambiente o afectar la calidad de vida de la población está sujeta a un **procedimiento de evaluación de impacto ambiental, previo a su ejecución**. Su **Art. 13** establece que los estudios de impacto ambiental deben contener, como mínimo, *"una descripción detallada del proyecto de la obra o actividad a realizar, la identificación de las consecuencias sobre el ambiente, y las acciones destinadas a mitigar los efectos negativos"*. Y su **Art. 12** determina que el procedimiento se inicia mediante **declaración jurada**.

En el orden provincial, la **Ley IX-0876-2013** crea el Registro Único de Consultores (RUCEIA) y establece que las presentaciones del procedimiento revisten **carácter de declaración jurada**.

Dejamos constancia de este marco a los efectos que pudieran corresponder. Su mención no importa conformidad alguna con el proyecto ni supedita nuestra posición al resultado de estudio

alguno: nuestro rechazo al nuevo planeamiento para el Barrio Parque Los Nogales es **de fondo y no condicionado**.

E. Participación ciudadana

El proyecto llegó **ya redactado**, sin instancias reales de participación en la etapa de planificación, que es precisamente donde el Art. 21 de la Ley 25.675 la exige.

Sostenemos, además, que el conocimiento del territorio existe en la propia comunidad: contamos con organizaciones socioambientales y profesionales de las ciencias sociales y ambientales, que conocen este territorio porque lo habitan. Solicitamos que ese conocimiento sea convocado e incorporado al procedimiento.

III. Fundamento constitucional: la derogación del régimen vigente afecta derechos adquiridos

A. Lo que el proyecto pretende derogar

El Artículo 3° del proyecto dispone la derogación de la Ordenanza 744/2000 “y sus modificatorias” — con una nota interna que reconoce que ni siquiera han sido identificadas—, lo que comprende a la **Ordenanza 1169/2009**, norma que clasifica específicamente a nuestro barrio, y a las excepciones aprobadas durante veintiséis años.

Bajo ese régimen nosotros presentamos planos, obtuvimos su aprobación, abonamos los derechos de construcción y edificamos. Ese conjunto de actos administrativos firmes constituyó, a favor de cada vecino, un **derecho adquirido** que ingresó a nuestro patrimonio.

B. El amparo constitucional y legal de ese derecho

Constitución Nacional, Art. 17: La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley.

Constitución Nacional, Art. 14: Todos los habitantes gozan del derecho de usar y disponer de su propiedad, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio.

Código Civil y Comercial, Art. 7: A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.

Constitución Nacional, Art. 31: Esta Constitución, las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras son la ley suprema de la Nación.

Constitución Nacional, Art. 41: Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano... Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural.

Constitución de la Provincia de San Luis, Art. 47: Los habitantes tienen derecho a un ambiente humano de vida salubre y ecológicamente equilibrado y el deber de conservarlo... Toda persona por acción de amparo puede pedir la cesación de las causas de la violación de estos derechos.

Constitución Nacional, Art. 43: Toda persona puede interponer acción expedita y rápida de amparo... contra todo acto u omisión de autoridades públicas... que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por esta Constitución.

Consecuencia jurídica: una ordenanza municipal —norma de inferior jerarquía conforme el Art. 31 CN— no puede desconocer, con efecto retroactivo, derechos adquiridos amparados por los Arts. 14 y 17 de la Constitución Nacional y por el Art. 7 del Código Civil y Comercial. Lo que fue aprobado y construido legalmente conserva su legalidad.

C. El derecho es individual: cada propietario es titular del suyo

Corresponde precisar la naturaleza de lo que se afecta. El derecho adquirido **no es un interés difuso del barrio ni una expectativa colectiva**: es un **derecho subjetivo, individual y concreto**, del que cada propietario es titular por separado.

Nace de **actos administrativos firmes dictados a favor de una persona determinada y sobre una parcela determinada**: la aprobación de un plano, la percepción de los derechos de construcción, la habilitación de una obra. Cada vecino tiene, por lo tanto, **su propio título**, con su propio expediente, su propia fecha y su propio alcance. Por esa razón **cada uno formula su reserva individual**, y por esa razón la afectación debe evaluarse **caso por caso**, no en abstracto.

Y ese derecho, por integrar el patrimonio, es transmisible: acompaña al inmueble. No se agota en la persona de su actual titular, sino que se transfiere con la cosa a quien la adquiera. Es propiedad en el sentido pleno del Art. 17 CN: el concepto constitucional de propiedad comprende todo aquello que forma parte del patrimonio.

D. El daño: lo que hoy no se advierte, mañana se consuma

Se nos podrá objetar que el proyecto **no demuele nuestras casas ni clausura nuestros complejos**, y que por lo tanto no habría perjuicio. La objeción es aparente, y **desconoce cómo se produce el daño en materia patrimonial**.

1. **El daño no está en el uso presente, sino en la disposición futura**. La propiedad no consiste solamente en **usar** un bien: consiste también en **disponer** de él —el Art. 14 CN reconoce el derecho de “*usar y disponer de su propiedad*”—. Podemos seguir habitando nuestras viviendas y explotando nuestros complejos; pero **lo que se compromete es su destino**: la posibilidad de mantenerlos plenamente, de refaccionarlos y —sobre todo— de **transferirlos conservando su valor**.

2. **La derogación del régimen deja al futuro adquirente sin marco**. Nosotros construimos bajo un régimen determinado. Si ese régimen es derogado, **¿bajo qué norma queda amparado quien nos compre?** El adquirente recibe el inmueble con sus atributos jurídicos, pero **no encuentra ya vigente la norma que los sustenta**. Y si pretendiera demoler para reedificar, quedaría sujeto al Código nuevo, que en la zona podría no admitir siquiera lo que hoy existe. **El resultado es un inmueble que puede habitarse, pero no renovarse ni transferirse en condiciones**.

Dicho con claridad: la ley nos protegió a nosotros, pero puede no proteger al nuevo propietario. Y un patrimonio que no puede transmitirse en condiciones es un patrimonio que ya perdió su valor.

3. **El perjuicio es actual, no meramente futuro**. Aquí radica lo esencial: **no hace falta esperar a vender para sufrir el daño**. La sola **incertidumbre jurídica** sobre el régimen aplicable **deprime desde hoy el valor de nuestros inmuebles**: ningún adquirente prudente paga el precio pleno por un bien cuyo marco normativo fue derogado y cuyo destino es incierto; ningún propietario invierte en mejorar aquello que no sabe si podrá mantener o transferir. **El daño se produce por la sola sombra de duda, sin necesidad de que se nos quite formalmente nada**.

4. **Un daño que se despliega en el tiempo no deja de ser un daño.** Que sus consecuencias más gravosas se verifiquen más adelante —al momento de una transferencia, de una sucesión, de una refacción mayor— no lo torna hipotético. Es **cierto en su causa** —la derogación del régimen— y **previsible en sus efectos**. Por ello **formulamos reserva desde ahora**: para que no se nos oponga, el día de mañana, que consentimos aquello contra lo cual advertimos en tiempo oportuno.

Ese es, precisamente, el sentido de esta presentación: **no venimos a reclamar un daño consumado, sino a impedir que se consume. Y a dejar constancia de que, si llegara a consumarse, no habrá sido por nuestro silencio.**

IV. Marco legal de responsabilidad aplicable

Dejamos constancia —a los efectos informativos y sin formular imputación alguna— del marco normativo que rige la responsabilidad de los distintos actores intervinientes en un acto de esta naturaleza:

- **Responsabilidad del Estado (Municipio / Provincia):** Ley 26.944, Arts. 3 y 5.
- **Responsabilidad de los funcionarios públicos:** Ley 26.944, Art. 9; Ley 25.188 de Ética en el Ejercicio de la Función Pública.
- **Responsabilidad de los consultores que suscriben estudios ambientales:** Ley 25.675, Arts. 12 y 13; Ley IX-0876-2013 de la Provincia de San Luis (RUCEIA).

Su mención tiene por objeto dejar asentado el marco legal vigente aplicable a la materia, y **no importa atribución de conducta alguna a persona determinada.**

V. Lo que pedimos

En virtud de todo lo expuesto, los vecinos del Barrio Parque Los Nogales solicitamos:

- A) **El rechazo del nuevo planeamiento para el Barrio Parque Los Nogales** en su totalidad, y que se mantenga **plenamente vigente el régimen normativo actual** (Ordenanza 744/2000, Ordenanza 1169/2009 y las excepciones aprobadas), que es el marco bajo el cual invertimos y construimos.
- B) Que, si el Municipio decide modificar la **denominación** de las zonas o reordenar la nomenclatura del Código, lo haga; pero que **las resoluciones e indicadores que nos rigen continúen vigentes** para nuestro barrio, sin alteración de los derechos y parámetros bajo los cuales se construyó.
- C) Que **no se sancione norma alguna que incremente la densidad** en el Barrio Parque Los Nogales. La infraestructura instalada **no satisface siquiera la demanda actual** y el barrio cumple funciones ecológicas críticas para toda la Villa. **Nuestra oposición a ese incremento es de fondo**, y no se encuentra supeditada a la realización de estudio o procedimiento alguno.
- D) Que se disponga y coordine, entre la **cooperativa prestadora, la Municipalidad y la Provincia de San Luis**, la **inversión necesaria en la obra de captación del arroyo, en la ampliación de la capacidad de reserva y en el saneamiento del barrio**; y que se requiera a la prestadora un **informe formal sobre la capacidad máxima de abastecimiento del sistema**. Los

perjudicados por la falta de articulación entre esos organismos somos, en definitiva, **los usuarios**.

- E) Que se garantice la **participación ciudadana real** conforme al Art. 21 de la Ley 25.675, en la etapa de planificación y no solo como acto formal posterior.
- F) **Que tampoco se modifiquen los indicadores urbanísticos (F.O.S. y F.O.T.) ni se habilite la subdivisión respecto de los terrenos aún no construidos del barrio.** Nuestra oposición no se limita a resguardar lo ya edificado: alcanza a **la totalidad del Barrio Parque Los Nogales**. Los lotes vacantes son parte del mismo tejido, cumplen las mismas funciones ecológicas — absorción, infiltración, cobertura vegetal— y se rigen por el mismo régimen. Elevar allí la edificabilidad o permitir su fraccionamiento produciría **idéntico impacto ambiental y de servicios** sobre el conjunto, y alteraría el carácter del barrio que hoy los propietarios adquirieron y sostienen.
- G) Que **no se habiliten en nuestro barrio usos ajenos a su carácter residencial y turístico**, conforme se expone en el punto VI.

VI. Observación: un documento inconcluso que, sin embargo, habilita usos ajenos al barrio

El documento sometido a consideración presenta un **estado de elaboración manifiestamente inconcluso**: contiene decenas de campos consignados como “A COMPLETAR” —entre ellos, indicadores urbanísticos esenciales, parcelas mínimas y delimitaciones de polígonos—, conserva **notas internas de trabajo dirigidas al propio redactor** (v.gr., en el artículo de derogación: “[N.: completar con todas aquellas que se identifiquen]”), y exhibe **indicadores que se contradicen entre sí** según se consulte la ficha del distrito o el cuadro consolidado.

Lo relevante no es solo que el documento contenga tales deficiencias, sino que —con ellas— haya sido publicado y difundido como documento oficial y sometido a tratamiento. Un texto en ese estado no reúne las condiciones mínimas para fundar un acto de la trascendencia de un Código de Ordenamiento.

Y sin perjuicio de ese carácter inconcluso, el proyecto **sí resulta preciso al momento de ampliar los usos admitidos**. En el distrito en que quedaría comprendido nuestro barrio, se habilitan como usos: *“Residencial predominante. Turismo. Comercial compatible. Administración pública y privada compatibles”*.

Los vecinos adquirimos, invertimos y construimos en un barrio de **carácter residencial y turístico**, con baja densidad y fuerte presencia de monte nativo. La incorporación de usos comerciales y administrativos **altera el carácter del barrio** que motivó nuestra elección y nuestra inversión, e implica mayor circulación, mayor demanda sobre servicios ya deficitarios y mayor presión sobre el ambiente.

Resulta llamativo que un documento que deja sin completar sus indicadores urbanísticos más elementales sea, en cambio, exhaustivo al momento de ampliar los usos habilitados. Solicitamos que se preserve el carácter residencial y turístico del Barrio Parque Los Nogales, y que no se habiliten en él usos ajenos a ese carácter.

VII. Reserva de derechos

Formulamos expresa reserva de todos los derechos y acciones que pudieran corresponder a los vecinos alcanzados por el accionar y la intencionalidad del presente Plan de Ordenamiento Territorial, tanto en sede administrativa como judicial, incluyendo la acción de amparo (Art. 43 de la Constitución Nacional y Art. 47 de la Constitución de San Luis) y las acciones resarcitorias por daño patrimonial y moral contra el Estado municipal y/o provincial (Ley 26.944), contra los funcionarios responsables (Art. 9, Ley 26.944) y contra quienes hubieren aportado estudios que no satisfagan el contenido mínimo legal (Ley IX-0876-2013 y Ley 25.675), para el caso de que la aprobación del proyecto ocasione un perjuicio a nuestros derechos adquiridos, a nuestro patrimonio o al ambiente.

Reserva colectiva y reservas individuales

La presente reserva se formula en nombre del **colectivo de vecinos del Barrio Parque Los Nogales**, en defensa de los derechos de incidencia colectiva comprometidos —el ambiente, la infraestructura y la regularidad del procedimiento—.

Sin perjuicio de ello, y **de manera paralela y complementaria**, se deja constancia de que **cada vecino y vecina presentará ante este Honorable Cuerpo su propia nota individual de reserva de derechos**, en la que invocará su situación particular, individualizando su parcela.

Ello obedece a que el derecho adquirido es, en cada caso, individual y concreto: nace de los actos administrativos firmes dictados a favor de cada propietario. La reserva colectiva no sustituye ni absorbe las reservas individuales; ambas se complementan y se formulan de modo autónomo.

En consecuencia, la totalidad de las presentaciones —la colectiva y las individuales— deberán ser incorporadas al expediente y tenidas presentes al momento de resolver.

Dejamos constancia de que esta presentación no implica consentimiento alguno respecto del proyecto, y de que el presente rechazo ha sido puesto en conocimiento de las autoridades en tiempo oportuno.

EL DERECHO ADQUIRIDO Y SU TRANSMISIÓN

Análisis del Art. 7 del Código Civil y Comercial · El problema del comprador

Barrio Parque Los Nogales · Villa de Merlo, San Luis · Documento de trabajo

Objeto de este documento. Explicar en qué consiste el Artículo 7 del Código Civil y Comercial —la norma que protege nuestros derechos adquiridos—, y plantear el problema central que debemos resolver: **qué ocurre el día que vendemos**. Porque la ley nos protege a nosotros, pero si el régimen normativo bajo el cual construimos es derogado, el comprador puede quedar en un limbo jurídico. Y un patrimonio que no se puede transmitir en condiciones **ya perdió su valor**.

PRIMERA PARTE — Qué dice el Artículo 7 y por qué nos protege

El texto de la norma

Art. 7 (CCyC) — *Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.*

El artículo responde a una pregunta simple: **cuando aparece una ley nueva, ¿qué pasa con lo que ya venía de antes?** Y lo hace en tres capas, cada una más protectora que la anterior.

Capa 1: la ley nueva rige hacia adelante (efecto inmediato)

“Las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.”

Significa que la ley nueva **sí** alcanza a las situaciones en curso, pero **de aquí en adelante**. No revive el pasado; gobierna el futuro.

Aplicado a nosotros: el nuevo Código **puede** establecer cómo se construirá de ahora en más. Hasta ahí, es una potestad legítima del Municipio y no la discutimos.

Capa 2: la ley no puede volver hacia atrás (irretroactividad)

“Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario.”

“Retroactivo” significa que la ley vuelve sobre el pasado y lo modifica, como si hubiera estado vigente antes de existir. **La regla general es que no puede hacerlo.**

Y conviene reparar en un detalle decisivo: **“sean o no de orden público”**. Esto cierra de antemano el argumento clásico —“esta ordenanza protege el ambiente, es de orden público, por lo tanto se aplica a todos”—. **El carácter de orden público no habilita la retroactividad.**

Aplicado a nosotros: el nuevo Código no puede volver hacia atrás y declarar ilegal —ni reclasificar como “reserva natural”— aquello que fue **aprobado y construido** bajo su propia vigencia anterior.

Capa 3: el blindaje constitucional

“La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.”

Esta es la frase decisiva. La capa anterior había dejado una rendija ("excepto disposición en contrario": en teoría, una ley podría declararse retroactiva). **Esta tercera frase tapa esa rendija para lo que verdaderamente importa:** aun cuando una ley se declarase retroactiva, **no puede tocar los derechos amparados por la Constitución.**

¿Y cuál es nuestro derecho amparado por la Constitución? El **derecho de propiedad**, del **Artículo 17**: "*La propiedad es inviolable*". La Corte Suprema tiene dicho, desde hace un siglo, que el concepto constitucional de propiedad comprende "*todo aquello que forma parte del patrimonio*".

Cómo se encadena el razonamiento completo

1. Presentamos planos. El Municipio **los aprobó. Abonamos los derechos.** Y construimos conforme a esa autorización.
2. Esos actos administrativos firmes constituyeron a nuestro favor un **derecho adquirido**, que ingresó a nuestro patrimonio.
3. Ese derecho es **propiedad** en sentido constitucional, y está amparado por el **Art. 17 CN**.
4. Por lo tanto, el **Art. 7 CCyC** impide que la nueva ordenanza se aplique retroactivamente sobre él —**aunque se declare de orden público, y aunque pretendiera declararse retroactiva**—.
5. Y el **Art. 31 CN** remata: una ordenanza municipal, norma de menor jerarquía del sistema, **no puede prevalecer sobre la Constitución.**

Traducido a una sola frase: el Código puede decidir sobre el futuro; pero no puede convertir en ilegal, ni en reserva natural, lo que ya estaba aprobado y construido. Lo que nació legal, legal queda.

Un matiz necesario: derecho adquirido vs. mera expectativa

Para no exponernos, hay que ser precisos. El Art. 7 protege lo **ya consolidado** —la construcción aprobada y ejecutada—. Lo que **no** garantiza es la **expectativa** de seguir construyendo indefinidamente con las reglas viejas.

La distinción jurídica es entre **derecho adquirido** (lo que ya ingresó al patrimonio: protegido) y **mera expectativa** (lo que esperábamos poder hacer: no protegido). **Por eso el eje de nuestro reclamo debe ser siempre lo ya aprobado y construido**, que es donde nuestra posición es inexpugnable; y no "quiero seguir ampliando con el F.O.T. anterior", terreno mucho más débil.

SEGUNDA PARTE — El problema real: qué pasa el día que vendemos

Aquí está el punto que verdaderamente debemos blindar, y que suele pasarse por alto. La pregunta no es "¿me protege a mí la Constitución?" —eso ya lo sabemos—. La pregunta es:

¿El derecho adquirido viaja con el inmueble, o se agota conmigo? Si el régimen que me amparó es derogado, ¿qué compra el que me compra?

La respuesta jurídica: el derecho está incorporado al inmueble

En derecho se distingue entre el derecho **personal** —atado a la persona, que no se transmite— y el que está incorporado a **la cosa**, y la acompaña dondequiera que vaya.

La legalidad de lo edificado **no es un privilegio personal nuestro**. Nace de un acto administrativo dictado **sobre la parcela**: el Municipio no nos aprobó "a nosotros", aprobó **una obra determinada sobre un lote determinado**. En consecuencia, al transferir el inmueble se transfiere **con todos sus atributos jurídicos**, entre ellos la condición legal de lo construido.

El comprador no "hereda un favor": adquiere una cosa que ya tiene incorporada esa cualidad jurídica. El derecho adquirido, por regla, se transmite con el inmueble a los sucesores.

Entonces, ¿dónde está el peligro concreto?

Siendo honestos: el peligro **existe**, pero no está donde parece. No es que el comprador pierda la legalidad de lo ya construido —eso lo tiene amparado—. El peligro son **dos consecuencias derivadas**:

Peligro 1 — El comprador no puede reconstruir

Si el comprador quisiera **demoler y edificar de nuevo**, la obra nueva se rige por el Código vigente al momento de esa obra. Si para entonces la zona quedó clasificada como **Reserva Natural** —por efecto de la cota—, **no podrá reconstruir**.

El propio anteproyecto es explícito: "*Los usos no conformes son usos prohibidos*"; y para los usos prohibidos "*no se procederá a la aprobación de Plano de Obra nueva*". **Resultado: la propiedad queda con fecha de vencimiento —dura lo que dure el edificio—.**

Peligro 2 — La incertidumbre destruye el valor, sin necesidad de quitarnos nada

Y este es el daño más sutil y más grave. **Aunque jurídicamente el comprador esté protegido**, nadie compra un inmueble sabiendo que **deberá litigar** para que le reconozcan lo que compró. El comprador prudente no compra, o lo paga sensiblemente menos.

El perjuicio se produce por la sola sombra de duda, sin que nadie nos quite formalmente nada. Y eso es un daño patrimonial real y actual —no futuro—. La ley nos protegió a nosotros; pero si el nuevo propietario queda en el limbo, lo que perdimos es el valor de nuestro patrimonio.

La consecuencia estratégica

De aquí se sigue algo fundamental para nuestra posición: **no alcanza con invocar la Constitución**. El marco constitucional lo conocen; el problema es que no lo aplican, y que el silencio de la norma nueva genera por sí solo la incertidumbre que nos daña.

Por eso exigimos que el propio Código lo diga por escrito. No pedimos un privilegio: pedimos certeza escrita en la norma, que es lo único que preserva el valor de lo que construimos legalmente.

La frase para el Concejo

"La Constitución me protege a mí. Pero yo no construí para mí solo: construí un patrimonio, y un patrimonio es algo que se transmite. Si el nuevo Código deja en duda qué compra el que me compra, no me está quitando la casa: me está quitando el valor de la casa. Y eso también es propiedad. Por eso no pedimos un privilegio: pedimos que el Código diga, con todas las letras, que lo aprobado y construido conserva su condición legal, y que esa condición se transmite con el inmueble. Si están de acuerdo en respetarnos, escribirlo no les cuesta nada. Si se niegan a escribirlo, entonces el problema es más grave de lo que dicen."

El valor de este cierre: los pone frente a una prueba de sinceridad. Si responden "quédense tranquilos, los vamos a respetar", la réplica es inmediata: "perfecto, entonces escribámoslo". **Quien se niega a escribir aquello que dice que va a cumplir, está admitiendo que no piensa cumplirlo.**

Nota

Documento de trabajo interno, elaborado para comprender el fundamento jurídico de nuestro reclamo y ordenar la discusión. No constituye dictamen jurídico. Para presentaciones con efectos legales se recomienda la intervención de abogado matriculado en la Provincia de San Luis.

LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

EIA y EsIA · Qué exige la ley · Cómo verificar un estudio sin acusar a nadie
Barrio Parque Los Nogales · Villa de Merlo, San Luis · Documento de trabajo

1. Dos cosas distintas: EIA y EsIA

Se suelen confundir, y esa confusión los favorece a ellos. Conviene tenerlo claro:

EsIA — Estudio de Impacto Ambiental

Es EL DOCUMENTO. El trabajo técnico que elabora el consultor: describe el proyecto, identifica consecuencias sobre el ambiente y propone medidas de mitigación.

Lo hace una consultora o profesional inscripto.

Es UNA PARTE del procedimiento.

EIA — Evaluación de Impacto Ambiental

Es EL PROCEDIMIENTO COMPLETO. Incluye el estudio, pero también: la declaración jurada inicial, la evaluación por la autoridad, la participación ciudadana, la audiencia pública y la Declaración de Impacto Ambiental final.

Lo conduce y resuelve la AUTORIDAD PÚBLICA.

Es EL TODO. La ley exige el procedimiento, no solo el papel.

POR QUÉ IMPORTA: cuando nos muestren un documento y digan “ya tenemos la EIA”, la respuesta correcta es: “eso es un ESTUDIO (EsIA). La EVALUACIÓN (EIA) es el procedimiento completo, e incluye la participación ciudadana en la etapa de planificación y la audiencia pública. Presentar el papel no equivale a haber cumplido la ley.”

2. Los pasos que exige la ley

1. **Declaración jurada inicial** (Art. 12, Ley 25.675): quien impulsa la obra o actividad manifiesta, **bajo declaración jurada**, si afectará el ambiente.
2. **Estudio de Impacto Ambiental — EsIA** (Art. 13): el trabajo técnico, con contenido mínimo obligatorio.
3. **Evaluación por la autoridad** (Art. 12): la autoridad competente evalúa el estudio presentado.
4. **Participación ciudadana** (Art. 21): debe asegurarse **en la etapa de planificación**, no como acto posterior.
5. **Audiencia pública** (Art. 20): instancia **obligatoria**. Si la autoridad decide en contra de lo que surge de ella, **debe fundamentarlo y hacerlo público**.
6. **Declaración de Impacto Ambiental — DIA** (Art. 12): acto formal de la autoridad que **aprueba o rechaza**.
7. **Recién entonces**, se puede avanzar. Todo esto es **PREVIO** (Art. 11).

3. Lo que dice la ley, textual

Ley 25.675 (General del Ambiente) — de orden público, rige en todo el país

Art. 11 — Toda obra o actividad que, en el territorio de la Nación, sea susceptible de degradar el ambiente, alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma

significativa, estará sujeta a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental, previo a su ejecución.

Tres palabras clave: **“susceptible”** (no hace falta que el daño sea seguro: basta con que sea posible); **“procedimiento”** (no un papel); **“previo”** (antes, no después).

Art. 12 — Las personas físicas o jurídicas darán inicio al procedimiento con la presentación de una declaración jurada, en la que se manifieste si las obras o actividades afectarán el ambiente. Las autoridades competentes determinarán la presentación de un estudio de impacto ambiental (...) y, en consecuencia, deberán realizar una evaluación de impacto ambiental y emitir una declaración de impacto ambiental en la que se manifieste la aprobación o rechazo de los estudios presentados.

Art. 13 — Los estudios de impacto ambiental deberán contener, como mínimo, una descripción detallada del proyecto de la obra o actividad a realizar, la identificación de las consecuencias sobre el ambiente, y las acciones destinadas a mitigar los efectos negativos.

ESTE ES EL ARTÍCULO CLAVE PARA NOSOTROS. Fija un **contenido mínimo obligatorio**. Un estudio que no lo cumple, **no es un estudio válido** —con independencia de que exista como documento.

Art. 20 — Las autoridades deberán institucionalizar procedimientos de consultas o audiencias públicas como instancias obligatorias para la autorización de aquellas actividades que puedan generar efectos negativos y significativos sobre el ambiente. La opinión u objeción de los participantes no será vinculante (...); pero en caso de que éstas presenten opinión contraria a los resultados alcanzados en la audiencia o consulta pública deberán fundamentarla y hacerla pública.

Art. 21 — La participación ciudadana deberá asegurarse, principalmente, en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en los planes y programas de ordenamiento ambiental del territorio, en particular, en las etapas de planificación y evaluación de resultados.

Art. 4 (principio precautorio) — Cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente.

Provincia de San Luis — Ley IX-0876-2013

Establece el procedimiento de EIA provincial y crea el **Registro Único de Consultores (RUCEIA)**. Las presentaciones tienen **carácter de declaración jurada**, con sanciones —incluida la **inhabilitación del consultor**— ante falsedad u omisión.

PENDIENTE: obtener el texto oficial y el articulado exacto de esta ley provincial antes de citarla textualmente en una presentación formal.

4. La estrategia: no acusamos, VERIFICAMOS

REGLA DE ORO: nosotros NO podemos afirmar “no vinieron al terreno” ni “mienten”. No lo sabemos con certeza y no lo podemos probar. Si lo afirmamos y aparece una foto de una visita, quedamos desarmados y perdemos toda credibilidad.

Pero no hace falta. La carga de demostrar el trabajo la tienen ELLOS, no nosotros. Un EslA serio debe **demostrar en su propio texto** que hubo trabajo de campo. Ese es el contenido mínimo que exige el Art. 13.

Por eso la pregunta correcta NO es “¿ustedes vinieron?” —que invita a una respuesta cómoda—, sino: “Muéstrannos, EN EL ESTUDIO, las fechas de campaña, las mediciones y las muestras.”

Qué debe contener un EslA serio (y qué hay que pedir que nos muestren)

- ☐ **Fechas de las campañas de campo** y nombre/matricula de quienes las realizaron.
- ☐ **Mediciones concretas:** pendientes, cotas, aforos de escurrimiento.
- ☐ **Muestras y análisis:** suelo, calidad de agua, profundidad y estado de napas.
- ☐ **Relevamiento de vegetación nativa:** censo de especies, cobertura, superficie afectada.
- ☐ **Fotografías georreferenciadas** y coordenadas de los puntos relevados.
- ☐ **Estudio de capacidad de carga** de los servicios (agua, cloacas, escurrimiento) frente a la densidad que se habilita.
- ☐ **Identificación concreta de las consecuencias** sobre el ambiente y **medidas de mitigación** (Art. 13).

SI ESOS ELEMENTOS ESTÁN: discutimos sus conclusiones en el terreno técnico. **SI NO ESTÁN:** no decimos que mienten —decimos que **EL ESTUDIO NO CUMPLE EL CONTENIDO MÍNIMO DEL ART. 13 DE LA LEY 25.675.** Eso es verificable, técnico, y no nos expone a nada.

La diferencia entre las dos formas de plantearlo

LO QUE NO HAY QUE DECIR

“No vinieron al terreno.” “El estudio es trucho.” “Es un estudio de escritorio hecho a las apuradas.” “Les pagaron para que digan eso.”

Es una ACUSACIÓN. No la podemos probar. Nos expone a que nos desacrediten y a acciones por calumnias.

LO QUE SÍ HAY QUE DECIR

“El estudio no exhibe fechas de campaña ni mediciones de campo.” “No se identifican las consecuencias concretas sobre napas y escurrimiento.” “No cumple el contenido mínimo del Art. 13 de la Ley 25.675.” “Pedimos que se exhiba el respaldo técnico del relevamiento.”

Es una VERIFICACIÓN. Se comprueba leyendo el documento que ellos presentaron. Es imbatible.

5. La responsabilidad: por qué el papel no los libera

Ellos van a presentar un estudio y van a decir: “*ya cumplimos*”. Pero el Art. 11 no exige un **papel llamado EIA**: exige un **procedimiento de evaluación de impacto ambiental**. Cumplir la forma vacía no es cumplir la ley.

Responsabilidad del consultor que firma

El procedimiento se inicia y se sustancia bajo **declaración jurada** (Art. 12, Ley 25.675; y ley provincial). Quien firma, **jura**. Si un estudio afirma haber evaluado pendientes, napas y vegetación y no exhibe el respaldo de ese trabajo, **la responsabilidad recae sobre quien lo suscribió**, con la sanción de **inhabilitación en el RUCEIA** prevista por la ley provincial.

Responsabilidad del Estado

El Municipio **no se libera porque le presentaron un papel**. Se libera si **controló que ese papel fuera serio**. No hacerlo configura, precisamente, la **"falta de servicio"** del Art. 3 de la Ley 26.944 (actuación u omisión irregular del Estado).

A ello se suma el **principio de responsabilidad** de la Ley 25.675: "el generador de efectos degradantes del ambiente, actuales o futuros, es responsable de los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición".

Ahí está la solidaridad en la responsabilidad: no por vía del beneficio (que no podemos probar), sino por vía del **CONTROL OMITIDO** y del **VICIO METODOLÓGICO**. Ambos son verificables.

6. Frases listas para usar

"La Evaluación de Impacto Ambiental no es un papel: es un procedimiento que la ley exige ANTES de decidir. El Artículo 11 de la Ley 25.675 dice que es obligatoria para toda actividad SUSCEPTIBLE de degradar el ambiente. Cuadruplicar lo edificable en una ladera con napas y sin cloacas, claramente lo es."

"No estamos diciendo que el estudio sea falso. Estamos diciendo algo que se comprueba leyéndolo: no exhibe fechas de campaña, ni mediciones, ni muestras. Y el Artículo 13 de la Ley 25.675 exige un contenido mínimo. Si el respaldo está, que lo muestren y lo discutimos. Si no está, el estudio no cumple la ley."

"Un estudio no es una evaluación. Presentar el documento no equivale a haber hecho el procedimiento: falta la participación ciudadana en la etapa de planificación, que exige el Artículo 21, y falta la audiencia pública del Artículo 20."

Nota

Documento de trabajo interno. No constituye dictamen jurídico. Los textos legales citados deben cotejarse con sus fuentes oficiales antes de ser transcritos en una presentación formal. Para actuaciones con efectos legales se recomienda la intervención de abogado matriculado en la Provincia de San Luis.

LA SUPREMACÍA CONSTITUCIONAL

Artículo 31 de la Constitución Nacional · Por qué una ordenanza no puede sobre la Constitución
Barrio Parque Los Nogales · Villa de Merlo, San Luis · Documento de trabajo

Por qué importa. El Artículo 31 parece un enunciado abstracto, pero es la llave que hace funcionar todo el resto de nuestro argumento. Sin él, los demás artículos serían declaraciones sin fuerza frente a una norma municipal.

1. El texto

Art. 31 (CN). Esta Constitución, las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras son la ley suprema de la Nación; y las autoridades de cada provincia están obligadas a conformarse a ella, no obstante cualquiera disposición en contrario que contengan las leyes o constituciones provinciales...

La frase decisiva es la segunda: **“las autoridades de cada provincia están obligadas a conformarse a ella, no obstante cualquiera disposición en contrario”**. Es decir: las autoridades locales deben respetar la Constitución, aunque su propia norma local diga otra cosa.

2. Qué establece: la pirámide de las normas

El Art. 31 consagra el **principio de supremacía constitucional**: existe un **orden de jerarquía** entre las normas, y las de arriba mandan sobre las de abajo.

1°	CONSTITUCIÓN NACIONAL	Art. 17 (propiedad inviolable) · Art. 41 (ambiente) · Art. 43 (amparo)
2°	Leyes nacionales	Código Civil y Comercial (Art. 7) · Ley 25.675 · Ley 26.944
3°	Constitución provincial	Const. San Luis, Art. 47 (ambiente y amparo)
4°	Leyes provinciales	Ley IX-0876 (Evaluación de Impacto Ambiental)
5°	ORDENANZAS MUNICIPALES	El nuevo Código de Ordenamiento Urbano · Ord. 744/2000 · Ord. 1169/2009

El nuevo Código de Ordenamiento es una **ORDENANZA MUNICIPAL**: el escalón más bajo de toda la pirámide. Nuestro derecho de propiedad está en el escalón más alto. El Art. 31 impide que el escalón más bajo pase por encima del más alto.

3. Qué trabajo hace el Art. 31 en nuestro caso

Sin el Art. 31, alguien podría razonar así: *“la ordenanza es una norma, dice que esa zona es reserva natural, y es la más reciente y la más específica en materia urbana; por lo tanto se aplica”*.

Con el Art. 31, la respuesta es terminante: **una ordenanza no puede desconocer un derecho que la Constitución protege**. No importa que sea la norma más nueva, ni la más específica. **Está más abajo en la pirámide**. Si contradice a la Constitución, es inconstitucional y no se aplica.

Por eso, en todas nuestras presentaciones, aparece esta fórmula: *“ninguna ordenanza —que es la norma de menor jerarquía— puede pasar por encima de la Constitución”*. Esa frase es, literalmente, el **Artículo 31**.

4. Un ejemplo para verlo claro

Supongamos que el Concejo votara una ordenanza que dijera: *“en Merlo, la propiedad privada no es inviolable”*. Sería absurda. Nadie dudaría de que no vale nada, porque contradice el Art. 17 de la Constitución.

El Artículo 31 es, precisamente, la norma que explica POR QUÉ no valdría nada: es la que establece que existe una jerarquía y que, en el conflicto, la ordenanza pierde.

Y lo que ocurre en nuestro caso es exactamente eso, aunque de manera más disimulada: una ordenanza que, al derogar el régimen bajo el cual construimos y reclasificar nuestros lotes, **nos priva de nuestra propiedad sin decirlo con esas palabras. El Art. 31 es el que impide que ese rodeo funcione.**

5. Cómo se combinan los tres artículos

Cada uno hace una parte del trabajo, y juntos arman un cerrojo:

- **Art. 17 CN** → dice **QUÉ** está protegido: nuestra propiedad, que es inviolable.
- **Art. 7 CCyC** → dice **CÓMO** se protege en el tiempo: la ley nueva no puede volver hacia atrás sobre derechos constitucionales.
- **Art. 31 CN** → dice **QUIÉN GANA** si hay conflicto: la Constitución, siempre, aunque la ordenanza diga lo contrario.

El Art. 31 es el que les da fuerza obligatoria a los otros dos frente al Municipio. Sin él, los otros dos serían declaraciones sin nadie que las haga cumplir sobre una norma local.

6. Un detalle: “los tratados con las potencias extranjeras”

Esa parte del texto puede confundir. Se refiere a los **tratados internacionales**. Tras la reforma de 1994, algunos tratados de derechos humanos tienen **jerarquía constitucional** (Art. 75 inc. 22 CN). No es central para nuestro caso, pero conviene saberlo: existen tratados que protegen la propiedad y el ambiente, y en una eventual acción de amparo un abogado podría invocarlos como refuerzo.

7. La frase para el Concejo

“El nuevo Código es una ordenanza municipal: la norma de menor jerarquía de todo nuestro sistema legal. Nuestro derecho de propiedad está en la Constitución Nacional: la norma de mayor jerarquía. El Artículo 31 de la Constitución establece que, cuando hay conflicto, la Constitución prevalece —y que las autoridades locales están obligadas a conformarse a ella, no obstante cualquier disposición en contrario. No es una interpretación nuestra: es el texto de la Constitución.”

Documento de trabajo interno, complementario del análisis del Art. 7 del Código Civil y Comercial. No constituye dictamen jurídico. Para presentaciones con efectos legales se recomienda la intervención de abogado matriculado en la Provincia de San Luis.

HOJA DE RESPALDO NORMATIVO

Texto en bruto de cada ley y artículo citado, con su fuente oficial
Barrio Parque Los Nogales · Villa de Merlo, San Luis · Documento de consulta interna

Para qué sirve esta hoja. Reúne el **texto textual** de todas las normas que citamos en nuestras presentaciones, con el enlace a su **fuentes oficial**. Si alguien cuestiona una cita, está acá el respaldo. Es un documento de consulta interna: no se presenta, se usa para verificar.

1. CONSTITUCIÓN NACIONAL

Artículo 14

Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita; de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino; de publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; de usar y disponer de su propiedad; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender.

Fuente: Constitución Nacional (Ley 24.430) — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24430-804/texto>

Lo usamos para: Fundar el derecho de usar y disponer de nuestra propiedad, y el derecho de peticionar a las autoridades.

Artículo 17

La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el Artículo 4º. Ningún servicio personal es exigible, sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerde la ley. La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie.

Fuente: Constitución Nacional (Ley 24.430) — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24430-804/texto>

Lo usamos para: ES NUESTRO ARTÍCULO CENTRAL. Funda el derecho adquirido: la propiedad es inviolable. Lo aprobado y construido legalmente ingresó a nuestro patrimonio y no puede ser desconocido por una ordenanza posterior.

Artículo 31

Esta Constitución, las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras son la ley suprema de la Nación; y las autoridades de cada provincia están obligadas a conformarse a ella, no obstante cualquiera disposición en contrario que contengan las leyes o constituciones provinciales, salvo para la provincia de Buenos Aires, los tratados ratificados después del Pacto de 11 de noviembre de 1859.

Fuente: Constitución Nacional (Ley 24.430) — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24430-804/texto>

Lo usamos para: El principio de jerarquía normativa: una ordenanza municipal —la norma de menor rango— no puede pasar por encima de la Constitución.

Artículo 41 (primer párrafo)

Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.

Fuente: Constitución Nacional (Ley 24.430) — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24430-804/texto>

Lo usamos para: Fundar el eje ambiental: derecho a ambiente sano, deber de las autoridades de preservar el patrimonio natural, y equidad intergeneracional.

Artículo 43 (primer y segundo párrafo)

Toda persona puede interponer acción expedita y rápida de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por esta Constitución, un tratado o una ley. En el caso, el juez podrá declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funde el acto u omisión lesiva. Podrán interponer esta acción contra cualquier forma de discriminación y en lo relativo a los derechos que protegen al ambiente, a la competencia, al usuario y al consumidor, así como a los derechos de incidencia colectiva en general, el afectado, el defensor del pueblo y las asociaciones que propendan a esos fines, registradas conforme a la ley, la que determinará los requisitos y formas de su organización.

Fuente: Constitución Nacional (Ley 24.430) — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24430-804/texto>

Lo usamos para: La vía de la ACCIÓN DE AMPARO, que reservamos. Nótese que habilita expresamente el amparo colectivo en materia ambiental y de derechos de incidencia colectiva.

2. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Artículo 7 — Eficacia temporal

A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.

Fuente: Código Civil y Comercial (Ley 26.994) — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975/texto>

Lo usamos para: SEGUNDO ARTÍCULO CLAVE. El principio de irretroactividad. Y su frase decisiva: la retroactividad NO PUEDE AFECTAR DERECHOS AMPARADOS POR GARANTÍAS CONSTITUCIONALES (es decir, nuestro derecho de propiedad del Art. 17 CN).

3. LEY 25.675 — GENERAL DEL AMBIENTE

Ley de presupuestos mínimos, de orden público. Rige en todo el territorio de la Nación y no puede ser dejada de lado por una norma local.

Artículo 4 — Principio precautorio (extracto)

Principio precautorio: Cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente.

Fuente: Ley 25.675 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto>

Lo usamos para: Frente al riesgo de contaminación de napas y alteración del escurrimiento, la falta de certeza NO habilita a avanzar: obliga a abstenerse.

Artículo 4 — Principio de responsabilidad (extracto)

Principio de responsabilidad: El generador de efectos degradantes del ambiente, actuales o futuros, es responsable de los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición, sin perjuicio de la vigencia de los sistemas de responsabilidad ambiental que correspondan.

Fuente: Ley 25.675 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto>

Lo usamos para: Responsabilidad de quien genera el daño ambiental —incluidos efectos FUTUROS—. Aplicable a quienes impulsen o avalen técnicamente el proyecto.

Artículo 11 — Evaluación de impacto ambiental

Toda obra o actividad que, en el territorio de la Nación, sea susceptible de degradar el ambiente, alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, estará sujeta a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental, previo a su ejecución.

Fuente: Ley 25.675 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto>

Lo usamos para: PILAR DEL EJE AMBIENTAL. Un plan que multiplica la edificabilidad sobre una ladera serrana es 'susceptible de degradar el ambiente' → EIA OBLIGATORIA Y PREVIA. Su ausencia es un vicio del acto.

Artículo 12

Las personas físicas o jurídicas darán inicio al procedimiento con la presentación de una declaración jurada, en la que se manifieste si las obras o actividades afectarán el ambiente. Las autoridades competentes determinarán la presentación de un estudio de impacto ambiental, cuyos requerimientos estarán detallados en ley particular y, en consecuencia, deberán realizar una evaluación de impacto ambiental y emitir una declaración de impacto ambiental en la que se manifieste la aprobación o rechazo de los estudios presentados.

Fuente: Ley 25.675 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto>

Lo usamos para: El EIA se inicia con una DECLARACIÓN JURADA. Esto es lo que compromete la responsabilidad de quien firma un estudio sin sustento.

Artículo 13

Los estudios de impacto ambiental deberán contener, como mínimo, una descripción detallada del proyecto de la obra o actividad a realizar, la identificación de las consecuencias sobre el ambiente, y las acciones destinadas a mitigar los efectos negativos.

Fuente: Ley 25.675 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto>

Lo usamos para: Contenido mínimo exigible. Un estudio sin relevamiento de campo difícilmente pueda 'identificar las consecuencias sobre el ambiente'.

Artículo 20

Las autoridades deberán institucionalizar procedimientos de consultas o audiencias públicas como instancias obligatorias para la autorización de aquellas actividades que puedan generar efectos negativos y significativos sobre el ambiente. La opinión u objeción de los participantes no será vinculante para las autoridades convocantes; pero en caso de que éstas presenten opinión contraria a los resultados alcanzados en la audiencia o consulta pública deberán fundamentarla y hacerla pública.

Fuente: Ley 25.675 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto>

Lo usamos para: Las audiencias públicas son INSTANCIA OBLIGATORIA. Y si la autoridad decide en contra de lo que surge de la audiencia, DEBE FUNDAMENTARLO Y HACERLO PÚBLICO.

Artículo 21

La participación ciudadana deberá asegurarse, principalmente, en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en los planes y programas de ordenamiento ambiental del territorio, en particular, en las etapas de planificación y evaluación de resultados.

Fuente: Ley 25.675 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto>

Lo usamos para: CLAVE CONTRA LA ENCUESTA TARDÍA. La participación debe darse en la ETAPA DE PLANIFICACIÓN —no como acto formal posterior a un proyecto ya redactado.

4. LEY 26.944 — RESPONSABILIDAD DEL ESTADO

Artículo 3 — Requisitos (responsabilidad por actividad ilegítima)

Son requisitos de la responsabilidad del Estado por actividad e inactividad ilegítima: a) Daño cierto debidamente acreditado por quien lo invoca y mensurable en dinero; b) Imputabilidad material de la actividad

o inactividad a un órgano estatal; c) Relación de causalidad adecuada entre la actividad o inactividad del órgano y el daño cuya reparación se persigue; d) Falta de servicio consistente en una actuación u omisión irregular de parte del Estado; la omisión sólo genera responsabilidad cuando se verifica la inobservancia de un deber normativo de actuación expreso y determinado.

Fuente: Ley 26.944 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26944-233216/texto>

Lo usamos para: Los cuatro requisitos que debemos poder acreditar si reclamamos daños. Ojo: exige DAÑO CIERTO —por eso hoy RESERVAMOS el derecho, no reclamamos aún.

Artículo 5 — Responsabilidad por actividad legítima

La responsabilidad del Estado por actividad legítima es de carácter excepcional. En ningún caso procede la reparación del lucro cesante. La indemnización de la responsabilidad del Estado por actividad legítima comprende el valor objetivo del bien y los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la actividad desplegada por la autoridad pública, sin que se tomen en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos ni ganancias hipotéticas. Los daños causados por la actividad legítima deben ser soportados por los administrados, salvo que fueran desiguales, diferenciales, se trate de daños especiales, en los que se verifique un sacrificio impuesto a un administrado y siempre que se afecte un derecho adquirido.

Fuente: Ley 26.944 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26944-233216/texto>

Lo usamos para: MUY IMPORTANTE PARA NOSOTROS. El Estado responde INCLUSO SI ACTÚA LEGÍTIMAMENTE, cuando hay 'sacrificio especial' y 'se afecta un DERECHO ADQUIRIDO'. Es exactamente nuestro caso. Advertencia: NO cubre lucro cesante.

Artículo 7 — Plazo

El plazo para demandar al Estado en los supuestos de responsabilidad extracontractual es de tres (3) años computados a partir de la verificación del daño o desde que la acción de daños esté expedita.

Fuente: Ley 26.944 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26944-233216/texto>

Lo usamos para: Tenemos 3 AÑOS desde que se verifique el daño. Por eso la reserva es importante: fija nuestra posición desde ahora.

Artículo 8 — Acción conjunta

El interesado puede deducir la acción indemnizatoria juntamente con la de nulidad de actos administrativos de alcance individual o general o la de inconstitucionalidad, o después de finalizado el proceso de anulación o de inconstitucionalidad que le sirve de fundamento.

Fuente: Ley 26.944 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26944-233216/texto>

Lo usamos para: Podemos pedir la NULIDAD/INCONSTITUCIONALIDAD de la ordenanza Y la indemnización, en la misma acción.

Artículo 9 — Responsabilidad de funcionarios y agentes públicos

La actividad o inactividad de los funcionarios y agentes públicos en el ejercicio de sus funciones por no cumplir sino de una manera irregular, incurriendo en culpa o dolo, las obligaciones legales que les están impuestas, los hace responsables de los daños que causen. La pretensión resarcitoria contra funcionarios y agentes públicos prescribe a los tres (3) años. La acción de repetición del Estado contra los funcionarios o agentes causantes del daño prescribe a los tres (3) años de la sentencia firme que estableció la indemnización.

Fuente: Ley 26.944 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26944-233216/texto>

Lo usamos para: LA RESPONSABILIDAD PERSONAL DEL FUNCIONARIO. Responden con su propio patrimonio si actúan de manera irregular con culpa o dolo. Se cita para señalar el marco, SIN imputar a persona determinada.

5. LEY 25.188 — ÉTICA EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

Artículo 1 — Alcance

La presente ley de ética en el ejercicio de la función pública establece un conjunto de deberes, prohibiciones e incompatibilidades aplicables, sin excepción, a todas las personas que se desempeñen en la función pública en todos sus niveles y jerarquías, en forma permanente o transitoria, por elección popular, designación directa, por concurso o por cualquier otro medio legal, extendiéndose su aplicación a todos los magistrados, funcionarios y empleados del Estado.

Fuente: Ley 25.188 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25188-60847/texto>

Lo usamos para: Alcanza SIN EXCEPCIÓN a los funcionarios electivos —es decir, también a concejales e intendente.

Artículo 2 — Deberes (extracto)

Los sujetos comprendidos en esta ley se encuentran obligados a cumplir con los siguientes deberes y pautas de comportamiento ético: a) Cumplir y hacer cumplir estrictamente la Constitución Nacional, las leyes y los reglamentos que en su consecuencia se dicten y defender el sistema republicano y democrático de gobierno; b) Desempeñarse con la observancia y respeto de los principios y pautas éticas establecidas en la presente ley: honestidad, probidad, rectitud, buena fe y austeridad republicana; c) Velar en todos sus actos por los intereses del Estado, orientados a la satisfacción del bienestar general, privilegiando de esa manera el interés público sobre el particular; (...) e) Fundar sus actos y mostrar la mayor transparencia en las decisiones adoptadas sin restringir información, a menos que una norma o el interés público claramente lo exijan.

Fuente: Ley 25.188 — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25188-60847/texto>

Lo usamos para: Deber de FUNDAR LOS ACTOS y de privilegiar el interés público. Un código votado con campos 'a completar' y sin estudios difícilmente cumpla ese deber.

6. CÓDIGO PENAL DE LA NACIÓN

Se citan al solo efecto de señalar el marco legal general que rige a todo funcionario. NO se imputa conducta alguna a persona determinada.

Artículo 248 — Abuso de autoridad

Será reprimido con prisión de un mes a dos años e inhabilitación especial por doble tiempo, el funcionario público que dictare resoluciones u órdenes contrarias a las constituciones o leyes nacionales o provinciales o ejecutare las órdenes o resoluciones de esta clase existentes o no ejecutare las leyes cuyo cumplimiento le incumbiere.

Fuente: Código Penal (Ley 11.179) — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-11179-16546/texto>

Lo usamos para: Marco general: dictar resoluciones contrarias a la Constitución o a las leyes. Se menciona el marco, sin acusar a nadie.

Artículo 265 — Negociaciones incompatibles con el ejercicio de funciones públicas

Será reprimido con reclusión o prisión de uno (1) a seis (6) años e inhabilitación especial perpetua, el funcionario público que, directamente, por persona interpuesta o por acto simulado, se interesare en miras de un beneficio propio o de un tercero, en cualquier contrato u operación en que intervenga en razón de su cargo. Esta disposición será aplicable a los árbitros, amigables componedores, peritos, contadores, tutores, curadores, albaceas, síndicos y liquidadores, con respecto a las funciones cumplidas en el carácter de tales.

Fuente: Código Penal (Ley 11.179) — Argentina.gob.ar — <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-11179-16546/texto>

Lo usamos para: Marco general sobre el interés particular en actos del cargo. Se menciona el marco, sin acusar a nadie.

7. NORMATIVA DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

Constitución de la Provincia de San Luis — Artículo 47

Artículo 47

Los habitantes tienen derecho a un ambiente humano de vida salubre y ecológicamente equilibrado y el deber de conservarlo. Corresponde al Estado Provincial prevenir y controlar la contaminación y sus efectos y las formas perjudiciales de erosión; ordenar el espacio territorial de forma tal que resulten paisajes biológicamente equilibrados; crear y desarrollar reservas y parques naturales así como clasificar y proteger paisajes, lugares y especies animales y la preservación de valores culturales de interés histórico o artístico. Toda persona por acción de amparo puede pedir la cesación de las causas de la violación de estos derechos.

Fuente: Constitución de la Provincia de San Luis — Sitio oficial / Digesto provincial — <https://www.diputadosanluis.gob.ar/>

Lo usamos para: EL AMPARO PROVINCIAL. Nótese: obliga al Estado a 'ordenar el espacio territorial de forma tal que resulten paisajes biológicamente equilibrados', y habilita el amparo a TODA PERSONA.

Ley IX-0876-2013 — Evaluación de Impacto Ambiental (San Luis)

Contenido relevante (síntesis a verificar sobre texto oficial)

Establece el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en el ámbito provincial. Crea el Registro Único de Consultores en Evaluación de Impacto Ambiental (RUCEIA), en el que deben inscribirse los profesionales y consultoras habilitados para elaborar estudios. Dispone que los datos y las presentaciones efectuadas en el marco del procedimiento revisten CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, previendo sanciones —entre ellas la inhabilitación del consultor— ante la falsedad u omisión de información.

Fuente: Digesto Normativo de la Provincia de San Luis — verificar texto oficial vigente — <https://www.sanluis.gov.ar/>

Lo usamos para: Sustenta la RESPONSABILIDAD DE LAS CONSULTORAS. El EIA es declaración jurada: un estudio sin trabajo de campo compromete a quien lo firma.

ATENCIÓN: de todas las normas de esta hoja, ésta es la única cuyo texto NO pudimos transcribir literalmente de fuente oficial en línea. Antes de citarla textualmente en una presentación formal, verificar el articulado exacto en el Digesto provincial o solicitar copia certificada.

8. NORMATIVA MUNICIPAL (Villa de Merlo)

Ordenanza 744/2000 — Código de Ordenamiento Urbano vigente

Norma que establece el régimen urbanístico vigente de la Villa de Merlo: zonificación, indicadores (F.O.S., F.O.T., F.I.S.), retiros, alturas y usos por zona. Es el marco normativo bajo el cual los vecinos del Barrio Parque Los Nogales presentamos planos, abonamos derechos y construimos.

Fuente: Compendio Ordenanza 744/2000 — Municipalidad de la Villa de Merlo (documento en poder de los vecinos) — <https://www.villademerlo.gov.ar/>

Lo usamos para: ES LA NORMA QUE DEFENDEMOS. El Art. 3° del anteproyecto pretende derogarla.

Ordenanza 1169/2009 — Clasificación del Barrio Parque Los Nogales

Norma modificatoria/complementaria de la Ordenanza 744/2000. Dispone —conforme el compendio— que las parcelas correspondientes a Parque Los Nogales S.A. quedan comprendidas en Zona T2, remitiendo sus indicadores urbanísticos al régimen de la Ordenanza 744/2000.

Fuente: Compendio Ordenanza 744/2000 — Municipalidad de la Villa de Merlo — <https://www.villademerlo.gov.ar/>

Lo usamos para: LA NORMA QUE NOS CLASIFICA. Cae bajo la derogación 'genérica y sus modificatorias' del Art. 3° del anteproyecto, SIN ser siquiera identificada por nombre.

PENDIENTE: solicitar COPIA CERTIFICADA de la Ordenanza 1169/2009 en Mesa de Entradas, para contar con su texto oficial completo (ya preparamos la nota de solicitud).

Ordenanza X-0607/14 — Banca del Vecino

Regula la participación de los vecinos ante el Honorable Concejo Deliberante mediante el instituto de la Banca del Vecino. Su reglamentación se encuentra en el Capítulo XVII del Reglamento Interno del H.C.D., artículos 118 a 120.

Fuente: Digesto Municipal — Villa de Merlo — <https://www.villademerlo.gov.ar/>

Lo usamos para: Es la vía por la cual expusimos ante el Concejo.

9. EL ANTEPROYECTO (norma que rechazamos)

Informe 3 — Código de Ordenamiento Urbano Territorial (dic. 2024)

Documento elaborado por Mg. Arq. Marcelo Corti. Citas textuales relevantes: • Art. 3º: "DERÓGUENSE las Ordenanzas N° 1189/2009, N° 744/2000 y sus modificatorias [N.: completar con todas aquellas que se identifiquen] y toda otra que contradiga las..." (pág. 29) • Cota: "...incluyendo los barrios situados al este, delimitados por la cota de 1.000 msnm." (págs. 17 y 50 — Distrito Residencial Mixto, Polígono Sur) • Uso No Conforme (pto. 1.3.3): "Recibe esta designación cualquier actividad preexistente y habilitada que se desarrolle en una parcela y no cumpla con las normas que este Código determine para la Zona en que esté ubicada." • Uso No Conforme (pto. 1.5.b): "Los locales de Uso No Conforme (...) no podrán realizar ampliaciones de superficie pero sí modificaciones dentro de los mismos (...) En caso de transferencia del inmueble la habilitación existente cesa." • "Los usos no conformes son usos prohibidos." • Notas internas del redactor halladas en el texto: "[N.: chequear y compatibilizar todo esto con la ordenanza de plusvalías existente]"; "[N.: este capítulo puede ir al Código de faltas]" • 48 apariciones de la leyenda "A COMPLETAR" (conteo sobre texto extraído — verificar sobre documento oficial).

Fuente: INFORME-3-Codigo-Urbano — Municipalidad de la Villa de Merlo (documento en poder de los vecinos) — <https://www.villademerlo.gov.ar/>

Lo usamos para: Son las citas del propio proyecto que sustentan nuestro reclamo de desprolijidad y de afectación de derechos.

ADVERTENCIAS DE USO

1. Los textos de la Constitución Nacional, el Código Civil y Comercial y las Leyes 25.675, 26.944, 25.188 y el Código Penal fueron transcritos de las fuentes oficiales enlazadas. Se recomienda igualmente cotejarlos antes de citarlos textualmente en una presentación formal, ya que las normas pueden ser modificadas.
2. La Ley IX-0876-2013 (San Luis) y las ordenanzas municipales figuran con descripción de contenido, no con transcripción literal completa. **Antes de citarlas textualmente, obtener el texto oficial.** Está pendiente la solicitud de copia certificada de la Ordenanza 1169/2009.
3. El conteo de 48 apariciones de "A COMPLETAR" surge del texto extraído del PDF del anteproyecto. Si se lo va a afirmar como cifra exacta en público, conviene verificarlo sobre el documento oficial; en caso de duda, decir "decenas de campos sin completar".
4. Los artículos 248 y 265 del Código Penal se incluyen únicamente para ilustrar el marco legal que rige a todo funcionario público. **No se imputa ni se atribuye conducta delictiva a persona alguna.** Al mencionarlos, hacerlo siempre en términos generales y sin señalar personas.
5. Documento de consulta interna. No es un dictamen jurídico. Para presentaciones con efectos legales, se recomienda la intervención de abogado matriculado en la Provincia de San Luis.