

# APORTES INSTITUCIONALES A LA MESA N.º 8

## Plan de Ordenamiento Territorial Merlo 2050

Desarrollo turístico, infraestructura, uso turístico del territorio y capacidad turística del destino

Perspectiva hídrica e infraestructura de agua potable

Institución: Cooperativa de Provisión de Agua, Obras y Servicios Merlo Ltda.

Ámbito: Mesa Sectorial Participativa N.º 8 – Honorable Concejo Deliberante de Villa de Merlo

Fecha: 16 de Junio de 2026

### 1. Consideración inicial

Desde la Cooperativa de Provisión de Agua, Obras y Servicios Merlo Ltda. valoramos la convocatoria a participar de la Mesa Sectorial N.º 8 del Plan de Ordenamiento Territorial Merlo 2050, orientada a definir el modelo turístico sustentable de la ciudad, la infraestructura necesaria para su desarrollo, el **uso turístico del territorio**, la capacidad de carga del destino y las exigencias o compensaciones aplicables a nuevos emprendimientos turísticos.

Entendemos que el turismo constituye una actividad central para la identidad, la economía y la proyección de Villa de Merlo. Sin embargo, **su crecimiento debe ser planificado de manera compatible con la capacidad real del territorio, la disponibilidad de agua, la infraestructura existente, la protección ambiental y la calidad de vida de los habitantes permanentes.**

La Cooperativa no plantea una mirada restrictiva del turismo, sino una mirada de previsión. El desarrollo turístico debe mejorar la ciudad y no convertirse en una presión adicional sobre el acceso al agua, la vivienda, los servicios públicos, los ecosistemas serranos y la vida cotidiana de los merlinos.

### 2. Principio general propuesto: turismo con compatibilidad hídrica

Como aporte central, proponemos que el Plan de Ordenamiento Territorial incorpore el principio de compatibilidad hídrica del desarrollo turístico.

Esto implica que toda nueva habilitación, ampliación, reconversión o emprendimiento turístico de escala relevante sea evaluado previamente en relación con:

- disponibilidad real de agua en el sector;
- capacidad de captación, potabilización, reserva y distribución;
- presión y continuidad del servicio;
- impacto sobre los usuarios residenciales existentes;
- demanda estacional en temporada alta y proyección de demanda anual;
- necesidad de obras de refuerzo, almacenamiento o redes;
- generación de efluentes;
- ubicación respecto de arroyos, escorrentías, zonas de infiltración y áreas ambientalmente sensibles;
- capacidad de respuesta ante incendios, emergencias o eventos de alta ocupación.

El agua no puede ser tratada como un trámite posterior a la habilitación turística. Debe ser una condición previa para definir dónde, cómo y con qué escala puede crecer la actividad.

### 3. Sobre el modelo turístico deseado

Consideramos que Merlo debe priorizar un **modelo turístico basado en la calidad de la experiencia, el valor generado y la sustentabilidad**, más que en el simple aumento de la cantidad de visitantes o plazas de alojamiento.

**El crecimiento por cantidad, sin infraestructura suficiente, puede profundizar problemas ya existentes: baja presión, picos de consumo, saturación de sectores, mayor impermeabilización del suelo, sobrecarga de servicios, expansión dispersa, presión inmobiliaria y deterioro de los recursos naturales que justamente sostienen el atractivo turístico de Merlo.**

Por ello, proponemos orientar el turismo hacia:

- menor impacto hídrico: previsión de la **huella hídrica por actividad**;
- mayor valor agregado;
- mejor calidad de servicios;
- mejor integración con la identidad serrana;
- mayor permanencia y gasto responsable;
- protección del paisaje y de las fuentes de agua;
- uso eficiente de recursos;
- emprendimientos compatibles con la capacidad de infraestructura de cada zona.

### 4. Sobre la restricción o regulación de habilitaciones turísticas

Respecto de la posibilidad de restringir habilitaciones de alojamientos turísticos, proponemos no analizarlo como una prohibición general, sino como una **regulación diferenciada por zona, escala e impacto**.

Deberían distinguirse al menos tres situaciones:

1. Zonas saturadas o con infraestructura exigida, donde nuevas habilitaciones deberían condicionarse a factibilidad hídrica, obras previas o medidas de compensación.
2. Zonas con capacidad disponible, donde podrían admitirse nuevos emprendimientos siempre que respeten criterios de bajo impacto, eficiencia hídrica y compatibilidad urbana.
3. Zonas ambientalmente sensibles, donde deberían aplicarse restricciones más estrictas, especialmente en áreas próximas a arroyos, escorrentías, pendientes, reservas, piedemonte, zonas de riesgo o sectores sin infraestructura adecuada.

La habilitación turística no debería depender únicamente del uso del suelo permitido, sino también de la capacidad real de prestación de servicios.

### 5. Sobre infraestructura necesaria para el desarrollo turístico

El turismo requiere infraestructura. En ese sentido, la Cooperativa considera necesario que el POT vincule el crecimiento turístico con un **plan progresivo de obras y responsabilidades**.

Entre las infraestructuras prioritarias deberían contemplarse:

- obras de captación, reserva, potabilización y distribución de agua;
- refuerzo de redes en sectores turísticos consolidados;

- almacenamiento propio obligatorio para emprendimientos de escala;
- sistemas de medición individual con control y multas por excesos.
- dispositivos de ahorro y reutilización donde corresponda;
- tratamiento adecuado de efluentes;
- drenajes pluviales y protección de escorrentías;
- calles con accesibilidad para operación, mantenimiento y emergencia;
- infraestructura contra incendios;
- información técnica georreferenciada de nuevas redes o instalaciones.

Las inversiones privadas que mejoren infraestructura deberían ser fomentadas, pero con reglas claras: cuando un emprendimiento genera una demanda adicional significativa, debe asumir las obras necesarias para no trasladar el costo al conjunto de los usuarios existentes.

## 6. Sobre turismo en áreas naturales protegidas y zonas ambientalmente sensibles

El turismo en áreas naturales protegidas debe ser tratado con especial cuidado. Estos sectores no deben entenderse solamente como atractivos turísticos, sino como soportes ambientales esenciales para la ciudad.

Desde la perspectiva hídrica, resultan prioritarios:

- proteger cuencas, arroyos, vertientes y escorrentías;
- evitar impermeabilización excesiva del suelo;
- preservar zonas de infiltración;
- ordenar accesos y circulación;
- limitar cargas de visitantes cuando corresponda;
- impedir actividades que puedan contaminar fuentes de agua;
- evitar emprendimientos que alteren pendientes, cauces o áreas de riesgo;
- exigir planes de manejo, emergencia, incendios y restauración ambiental.

El uso turístico del territorio debe ser compatible con la conservación del recurso que sostiene la vida urbana y el atractivo paisajístico de Merlo.

## 7. Sobre capacidad de carga turística

La capacidad de carga turística no debería medirse solamente por cantidad de camas, cantidad de turistas o rentabilidad del sector. Debe incorporar **indicadores de soporte territorial e infraestructura**.

Proponemos que el POT avance hacia una medición de capacidad turística que incluya:

- capacidad hídrica;
- capacidad cloacal o de tratamiento de efluentes;
- capacidad vial y de movilidad;
- capacidad de gestión de residuos;
- disponibilidad energética;
- riesgo de incendios;
- presión sobre áreas naturales;
- presión sobre vivienda permanente;
- presión sobre espacios públicos y atractivos naturales;

- capacidad de control municipal.

Desde la Cooperativa, **el indicador hídrico debería ser central:** no puede habilitarse crecimiento turístico en sectores donde no exista capacidad comprobada de abastecimiento sin afectar el servicio residencial.

## 8. Sobre nuevos emprendimientos turísticos, exigencias y compensaciones

Para nuevos emprendimientos turísticos, especialmente aquellos de escala media o alta, proponemos que el Código y el POT incorporen exigencias mínimas previas:

- informe de factibilidad hídrica emitido por el prestador del servicio;
- estudio de demanda estimada de agua: con estudio de proyección estacional y anual;
- sistema de almacenamiento propio;
- dispositivos de eficiencia y ahorro;
- medición individual asignado a la actividad que corresponda;
- tratamiento adecuado de efluentes;
- plan de manejo pluvial;
- conservación de superficies permeables;
- forestación o reposición ambiental;
- plan de contingencia ante incendios o emergencias;
- obras de infraestructura a cargo del emprendimiento cuando resulten necesarias.

También podrían establecerse mecanismos de compensación o restauración ambiental, tales como:

- aportes a obras hídricas del sector;
- ejecución de redes, reservas o refuerzos;
- restauración de márgenes de arroyos;
- forestación con especies adecuadas;
- conservación de superficies absorbentes;
- financiamiento de infraestructura pública vinculada al impacto generado;
- implementación de sistemas de cosecha de agua de lluvia para usos no potables.

## 9. Sobre las viviendas de alquiler turístico temporario (VATs)

En relación con las viviendas de alquiler turístico temporario, entendidas como unidades habitacionales destinadas al alojamiento turístico ocasional o permanente, consideramos necesario avanzar hacia un registro claro y una regulación específica.

Este tipo de alojamiento puede tener impacto sobre:

- consumo de agua en temporada alta;
- presión sobre la vivienda permanente;
- convivencia barrial;
- infraestructura no dimensionada para uso turístico;
- informalidad comercial;
- dificultad de control;
- competencia desigual con alojamientos registrados.

Por ello, se propone que las **viviendas destinadas a alquiler turístico temporario estén registradas, identificadas territorialmente y sujetas a condiciones mínimas de infraestructura, seguridad,**

**medición de consumos y compatibilidad con la zona donde se ubican.** Para ello es imprescindible fortalecer y reforzar a los **organismos de control**.

En sectores saturados o con infraestructura limitada, el Municipio podría establecer cupos, restricciones o condiciones adicionales para evitar que la actividad turística desplace la residencia permanente o agrave problemas de servicios.

## 10. Sobre gentrificación, vivienda y calidad de vida

El desarrollo turístico debe mejorar la calidad de vida de los merlinos, no desplazarla. Si el turismo encarece el suelo, transforma viviendas permanentes en alojamientos temporarios, satura servicios públicos o compite por el acceso al agua, deja de ser sustentable.

Por ello, proponemos que el POT incorpore criterios para evitar procesos de gentrificación turística, tales como:

- protección de áreas residenciales consolidadas;
- regulación del alquiler temporario;
- incentivos para vivienda permanente;
- control de densidad turística en sectores críticos;
- exigencias de infraestructura para emprendimientos;
- evaluación del impacto sobre servicios públicos;
- participación de prestadores y vecinos en la definición de zonas saturadas.
- Sistema de control adecuado desde los organismos de gobierno (inspecciones)

La sustentabilidad turística no debe medirse solamente por indicadores económicos, sino también por su capacidad de sostener comunidad, arraigo, vivienda y servicios básicos.

## 11. Instrumentos concretos propuestos

A los fines de traducir estos criterios en herramientas aplicables, proponemos considerar la incorporación de los siguientes instrumentos:

### a. Informe de compatibilidad hídrica turística

Exigir informe previo del prestador del servicio de agua potable para nuevos alojamientos, ampliaciones, complejos turísticos, grandes emprendimientos gastronómicos, clubes, campings, cabañas, hoteles, aparts, conjuntos de alquiler temporario o emprendimientos ubicados en zonas sensibles.

### b. Mapa de zonas turísticas saturadas y zonas con potencial

Elaborar un mapa que cruce plazas turísticas, infraestructura disponible, presión hídrica, accesibilidad, riesgo ambiental, áreas naturales y vivienda permanente.

### c. Habilitación turística condicionada

Permitir habilitaciones por etapas o condicionadas a la ejecución efectiva de obras de infraestructura, almacenamiento, tratamiento de efluentes o medidas de mitigación. A su vez solicitar la planificación previa del uso del recurso hídrico mensual, estacional y anual para cada actividad.

#### d. Clasificación de alojamientos según impacto hídrico

Diferenciar alojamientos de bajo, medio y alto impacto según cantidad de plazas, consumo estimado, superficie impermeabilizada, ubicación, generación de efluentes y estacionalidad.

#### e. Compensación hídrica y ambiental

Establecer que emprendimientos de escala realicen obras, aportes o acciones de restauración proporcionales al impacto generado.

#### f. Registro y regulación de viviendas de alquiler turístico temporario

Crear o fortalecer un registro territorializado de unidades turísticas temporarias, con condiciones mínimas de seguridad, infraestructura, servicios y compatibilidad urbana.

#### g. Protección de áreas naturales y corredores hídricos

Definir criterios específicos para actividades turísticas en áreas naturales protegidas, bordes de arroyos, escorrentías, zonas de riesgo y áreas ambientalmente sensibles.

#### h. Cultura del agua en el sector turístico

Promover campañas, certificaciones o incentivos para alojamientos y comercios turísticos que implementen ahorro, medición, reutilización, cosecha de lluvia y buenas prácticas de consumo.

## 12. Cierre

La Cooperativa acompaña el desarrollo turístico de Villa de Merlo y reconoce su importancia económica, cultural e identitaria. Sin embargo, entiende que el turismo de los próximos 25 años debe crecer de manera ordenada, sustentable y compatible con la capacidad real del territorio.

El desafío no es elegir entre turismo o cuidado del agua. El verdadero desafío es construir un modelo turístico que cuide el agua, proteja el paisaje, mejore la infraestructura y eleve la calidad de vida de los habitantes de nuestra Villa.

Por ello, **proponemos que el Plan de Ordenamiento Territorial Merlo 2050 incorpore la compatibilidad hídrica como criterio transversal del desarrollo turístico**, garantizando que cada nueva habilitación, inversión o emprendimiento contribuya a una ciudad más equilibrada, más responsable y más sustentable.

Consejo de Administración

Cooperativa de Provisión de Agua, Obras y Servicios Merlo Ltda.