

Villa de Merlo, 11 de mayo de 2026

Plan de Ordenamiento Territorial (POT) – Municipalidad de Villa de Merlo

Informe Técnico de Recomendaciones

Capítulo 8: Desarrollo Sustentable y Ambiente

1. Observaciones críticas: debilidades estructurales y metodológicas del apartado

Del análisis técnico del Capítulo 8 surge que el documento incorpora temáticas ambientales relevantes y contemporáneas, tales como eficiencia energética, infraestructura verde, captación de agua de lluvia, arbolado urbano y alternativas constructivas. No obstante, presenta limitaciones metodológicas que restringen su solidez como componente ambiental de un Plan de Ordenamiento Territorial.

En primer lugar, las propuestas no evidencian una vinculación clara con una línea de base ambiental y territorial actualizada. Las medidas planteadas no se apoyan explícitamente en estudios previos sobre disponibilidad hídrica, dinámica urbana reciente, comportamiento climático local, riesgos naturales, cobertura vegetal o presión turística, variables centrales para orientar políticas ambientales en Villa de Merlo.

En segundo término, el enfoque aparece fuertemente concentrado en la escala edilicia y parcelaria. Se desarrollan con amplitud aspectos vinculados a techos verdes, muros vegetales, reservorios, eficiencia energética y construcción con tierra, herramientas potencialmente valiosas, pero insuficientes para reemplazar contenidos estratégicos propios de la escala territorial, tales como ordenamiento del piedemonte, conservación de cuencas, áreas inundables, corredores ecológicos, gestión del fuego o capacidad de carga urbana y turística.

Asimismo, varios artículos presentan un carácter predominantemente declarativo, utilizando formulaciones generales sujetas a reglamentación futura, sin indicadores verificables, metas cuantificables, prioridades espaciales ni mecanismos de seguimiento. Ello puede dificultar su futura implementación.

También se observa un desarrollo temático desbalanceado. Algunos tópicos constructivos reciben amplio detalle normativo, mientras problemáticas estructurales del territorio local reciben menor tratamiento técnico y operativo.

Finalmente, el capítulo refleja una intención ambiental positiva, aunque con escasa articulación entre ambiente, desarrollo urbano, turismo, infraestructura y gestión del territorio, dimensión especialmente sensible en una localidad donde el crecimiento urbano y residencial ejerce presión creciente sobre los recursos hídricos, el paisaje y las áreas ambientalmente frágiles.

2. Aportes y recomendaciones para fortalecer el documento

A fin de jerarquizar el Capítulo 8 y adecuarlo a estándares técnicos de planificación territorial, se recomienda:

a) Elaborar una línea de base ambiental actualizada

Incorporar información reciente mediante trabajo de campo, SIG y fuentes oficiales sobre:

- disponibilidad y demanda hídrica;
- expansión urbana reciente;
- cobertura vegetal y arbolado;
- comportamiento climático local;
- áreas inundables y erosivas;
- riesgo de incendios de interfase;
- presión turística estacional;
- calidad ambiental urbana.

b) Reordenar el capítulo por escalas de intervención

Organizar contenidos según niveles territoriales:

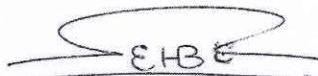
- escala territorial;
- escala urbana;
- escala barrial;

- escala parcelaria;
 - escala edilicia.
- Ello permitiría mayor coherencia normativa y operativa.
- c) Priorizar problemáticas estratégicas en la Villa de Merlo
- Antes de incorporar exigencias constructivas específicas, se recomienda jerarquizar temas críticos como:
- gestión integral del agua;
 - urbanización en áreas frágiles;
 - drenaje pluvial;
 - prevención de incendios;
 - conservación del paisaje;
 - movilidad y presión estacional;
 - protección del piedemonte serrano.
- d) Establecer indicadores medibles
- Definir parámetros verificables, tales como:
- porcentaje mínimo de suelo absorbente por zona;
 - cobertura arbórea urbana;
 - coeficientes de retención pluvial;
 - metas de eficiencia energética;
 - superficie protegida;
 - reducción de consumos hídricos.
- e) Integrar ambiente y desarrollo local
- En una ciudad turística como la Villa de Merlo, la calidad ambiental constituye un activo estratégico. El capítulo debería vincular ambiente con:
- paisaje urbano y natural;
 - turismo sostenible;
 - servicios ecosistémicos;
 - imagen territorial;
 - consumo estacional de recursos;
 - competitividad urbana.
- f) Fortalecer articulación institucional
- Promover participación de universidades, organismos técnicos, colegios profesionales y actores locales para consolidar el sustento técnico y la apropiación social de las medidas propuestas.

Síntesis final

El Capítulo 8 incorpora instrumentos potencialmente valiosos, pero actualmente presenta un enfoque predominantemente edilicio y declarativo, con limitada base territorial demostrable. Su fortalecimiento requiere información ambiental actualizada, priorización estratégica y articulación explícita entre diagnóstico, objetivos e instrumentos.

En términos metodológicos, la secuencia recomendable es: **línea de base** → **diagnóstico integral** → **trabajo de campo** → **estrategias** → **normativa**. Invertir ese orden debilita la consistencia técnica de cualquier Plan de Ordenamiento Territorial.



Esp. Érico H. Bianchi
Docente Investigador
FTU-UNSL

Plan de Ordenamiento Territorial (POT) – Municipalidad de Villa de Merlo

Informe Técnico de Recomendaciones

Capítulo 2: Instrumentos de Desarrollo Territorial

1. Observaciones críticas: debilidades estructurales y metodológicas del apartado

Del análisis técnico del Apartado 2 surge que el documento presenta limitaciones conceptuales y metodológicas que condicionan su solidez como componente de un verdadero POT.

En primer lugar, se advierte una débil articulación entre diagnóstico e instrumentos propuestos. Las herramientas normativas, ambientales y de gestión incorporadas no evidencian una relación directa con una línea de base territorial actualizada ni con un diagnóstico técnico integral que justifique prioridades, localizaciones o niveles de intervención. En planificación territorial, los instrumentos deben derivarse de problemáticas previamente identificadas, cuantificadas y espacializadas.

En segundo término, el enfoque aparece sectorizado y fragmentado, separando aspectos ambientales, urbanos, económicos e institucionales, sin una visión territorial integrada. Un POT requiere interpretar el territorio como sistema complejo, donde las dinámicas urbanas, hídricas, ambientales, productivas y sociales interactúan simultáneamente. La redacción actual no refleja adecuadamente esas interdependencias.

Asimismo, varios contenidos poseen un carácter predominantemente normativo o declarativo, más cercano a una actualización del código urbano o de ordenanzas específicas que a un instrumento estratégico de ordenamiento territorial. Esto se observa en regulaciones sobre inmuebles, convenios urbanísticos, valorización del suelo, protección arbórea o procedimientos administrativos, sin explicitar su inserción dentro de un modelo territorial de largo plazo.

En materia ambiental, se incorporan criterios generales de protección, pero sin un respaldo suficiente en estudios específicos de riesgo, geomorfología, hidrología, capacidad de carga urbana, sensibilidad ecológica o disponibilidad hídrica, variables particularmente relevantes para la Villa de Merlo dada su localización serrana-pedemontana y la presión urbana acumulada en las últimas décadas.

También se observa indefinición técnica en algunos instrumentos, limitada presencia de indicadores operativos, ausencia de metas medibles, escasa priorización temporal y carencia de criterios claros para monitoreo y evaluación. Esto podría dificultar su implementación futura.

Finalmente, el documento transmite la impresión de priorizar instrumentos de gestión urbana y regulación parcelaria por sobre una estrategia territorial integral, situación particularmente sensible en una localidad donde el crecimiento urbano, turístico y residencial ejerce fuerte presión sobre los recursos hídricos, el paisaje y las áreas ambientalmente frágiles.

2. Aportes y recomendaciones para fortalecer el documento

A fin de jerarquizar el Apartado 2 y adecuarlo a estándares técnicos de planificación territorial, se recomienda:

a) Reordenar la lógica metodológica del Plan

Establecer una secuencia clara:

línea de base actualizada → diagnóstico territorial integrado → conflictos y tendencias → modelo territorial objetivo → instrumentos de gestión y normativa.

Los instrumentos deberían surgir como respuesta concreta a problemas previamente identificados.

b) Elaborar una línea de base territorial actualizada

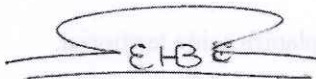
Incorporar información reciente mediante trabajo de campo, SIG y fuentes oficiales sobre:

- expansión urbana reciente;
- disponibilidad y demanda hídrica;

- áreas inundables y de remoción en masa;
 - piedemonte y zonas de recarga;
 - biodiversidad y corredores ecológicos;
 - movilidad y accesibilidad;
 - estructura socioeconómica;
 - mercado de suelo y vivienda.
- c) Definir un modelo territorial para la Villa de Merlo
Precisar hacia dónde se quiere orientar el crecimiento urbano:
- límites y condiciones de expansión;
 - consolidación interna vs dispersión;
 - protección del faldeo y piedemonte;
 - centralidades urbanas;
 - áreas productivas estratégicas;
 - paisaje como recurso económico y cultural.
- d) Vincular instrumentos con cartografía territorial
Cada herramienta normativa debería aplicarse sobre áreas delimitadas espacialmente:
- zonas de protección hídrica;
 - áreas de riesgo;
 - sectores aptos para densificación;
 - reservas ecológicas;
 - áreas prioritarias para vivienda;
 - corredores ambientales.
- e) Fortalecer el componente ambiental estratégico
En la Villa de Merlo resulta prioritario incorporar:
- balance hídrico urbano-rural;
 - capacidad de carga turística y residencial;
 - gestión integral del fuego;
 - conservación de arroyos y drenajes naturales;
 - adaptación al cambio climático;
 - infraestructura verde urbana.
- f) Mejorar gobernanza y seguimiento
Crear un sistema permanente de monitoreo con indicadores verificables y participación institucional/social, permitiendo revisar periódicamente el plan y ajustar instrumentos.

Síntesis final

El Apartado 2 contiene herramientas potencialmente valiosas, sin embargo, en su estado actual se presenta más como una compilación normativa que como un componente plenamente consolidado de un Plan de Ordenamiento Territorial. Su fortalecimiento requiere una base técnica actualizada, un enfoque integrado y una vinculación explícita entre los problemas territoriales, los objetivos estratégicos y los instrumentos de intervención.



Esp. Érico H. Bianchi
Docente Investigador
FTU-UNSL

Plan de Ordenamiento Territorial (POT) – Municipalidad de Villa de Merlo

Informe Técnico de Recomendaciones

Capítulo 2: Diagnóstico físico-ambiental

1. Consideraciones generales

A partir de la revisión del Capítulo 2 (“Estructura Físico Ambiental”), se observa que el documento reúne antecedentes e información de interés para comprender ciertos rasgos ambientales del ejido municipal y su entorno regional. En tal sentido, constituye un insumo preliminar valioso dentro del proceso general de planificación territorial.

No obstante, desde una perspectiva técnica orientada al ordenamiento territorial, se considera conveniente fortalecer algunos aspectos metodológicos y conceptuales a fin de consolidar su utilidad como diagnóstico base para la toma de decisiones normativas, estratégicas y operativas.

Un diagnóstico territorial, además de compilar antecedentes, requiere construir una línea de base actualizada, integrada y espacialmente explícita, capaz de identificar conflictos, aptitudes, restricciones y tendencias recientes del territorio. En el caso analizado, parte sustancial del contenido se apoya en estudios previos, especialmente documentación elaborada en el año 2009, por lo que resultaría recomendable complementarla con información reciente que contemple las transformaciones urbanas, ambientales e hídricas ocurridas en los últimos años en Villa de Merlo.

En consecuencia, se sugiere considerar una instancia complementaria de actualización técnica mediante incorporación de nuevos datos, trabajo de campo, cartografía temática e integración interdisciplinaria.

2. Principales aspectos a fortalecer

2.1. Actualización de antecedentes técnicos

El documento utiliza como base principal estudios elaborados hace más de una década. Si bien los antecedentes históricos resultan valiosos como marco de referencia, sería conveniente que sean acompañados por información diagnóstica actual.

Desde 2009 a la fecha se registraron procesos que podrían haber modificado sustancialmente las condiciones territoriales, entre ellos:

- expansión urbana y nuevos loteos,
- aumento de presión turística y residencial,
- mayor demanda hídrica,
- cambios de uso del suelo,
- nuevas infraestructuras,

Por ello, se sugiere utilizar los antecedentes como insumo comparativo, complementándolos con información primaria reciente.

2.2. incorporación de relevamiento de campo

No se advierte de manera explícita una metodología sistemática de relevamiento territorial de campo, aspecto habitualmente recomendable en etapas diagnósticas de escala municipal.

La validación territorial permitiría:

- verificar ocupaciones reales del suelo,
- reconocer procesos erosivos o inundables activos,
- constatar estado de cauces y márgenes,
- identificar conflictos urbanos-ambientales,
- registrar canteras, basurales, incendios o áreas degradadas,
- reconocer dinámicas recientes no visibles en antecedentes bibliográficos.

La incorporación de esta instancia fortalecería la representatividad operativa del diagnóstico.

2.3. Profundización del análisis geomorfológico, geológico e hidrológico

Dada la localización de la Villa de Merlo en un sistema serrano-pedemontano, se considera estratégico profundizar el tratamiento de estos componentes, por su incidencia directa en la ocupación territorial y la gestión del riesgo.

Sería recomendable ampliar aspectos vinculados con:

Geomorfología aplicada

- unidades de relieve actuales,
- abanicos aluviales activos e inactivos,
- dinámica de laderas,
- áreas de erosión/acumulación y remoción en masa,
- zonas de pendientes críticas.

Geología aplicada

- litologías condicionantes del uso del suelo,
- estructuras tectónicas,
- fallas con implicancia territorial,
- estabilidad de materiales para urbanización.

Hidrología

- delimitación y jerarquización de cuencas y subcuencas urbanas,
- modelación de escorrentía superficial,
- áreas anegables,
- balance oferta-demanda hídrica,
- recarga y vulnerabilidad de acuíferos.

Estos aspectos pueden resultar determinantes para definir expansión urbana, infraestructura y áreas de restricción.

2.4. Precisión conceptual e indicadores

Se advierten categorías que podrían beneficiarse de una mayor explicitación metodológica, tales como:

- riesgo, amenaza y vulnerabilidad,
- fragilidad ambiental,
- corredores biológicos,
- recarga hídrica,
- sustentabilidad territorial.

En instrumentos de ordenamiento, resulta recomendable que estos conceptos se encuentren respaldados por indicadores objetivos y criterios técnicos claramente definidos.

2.5. Fortalecimiento cartográfico

La cartografía en un POT cumple una función estructural como soporte de análisis y toma de decisiones.

En ese marco, sería conveniente revisar y/o ampliar:

- escalas de trabajo y lectura,
- claridad gráfica,
- georreferenciación,
- simbología normalizada,
- fuentes y fechas,
- coherencia entre mapas y texto.

Asimismo, se recomienda incorporar cartografía temática específica: pendientes, riesgo hídrico, geomorfología, aptitud urbana, capacidad portante del suelo, expansión reciente.

2.6. Diferenciación entre diagnóstico y propuestas

En distintos apartados se incorporan recomendaciones de gestión o regulación dentro del diagnóstico (franjas de protección, corredores, estudios futuros, restricciones de uso, etc.).

Metodológicamente, podría resultar conveniente separar con claridad las siguientes instancias:

1. Diagnóstico territorial
2. Síntesis de conflictos y oportunidades
3. Modelo territorial actual
4. Escenarios futuros
5. Propuestas y zonificación normativa

Ello contribuiría a mejorar la coherencia interna del POT.

3. Recomendaciones complementarias

A efectos de consolidar la base técnica del POT, se propone considerar una etapa complementaria que incorpore los siguientes ejes:

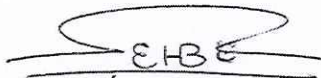
1. **Actualización de línea de base territorial (2025–2026).**
2. **Relevamiento de campo interdisciplinario.**
3. **Sistema de información geográfica (SIG)** con cartografía integrada.
4. **Diagnóstico hídrico integral**, superficial y subterráneo.
5. **Mapa de riesgos múltiples** (inundación, remoción en masa, incendios, sismo).
6. **Análisis de dinámica urbana reciente** y presión inmobiliaria.
7. **Identificación de áreas aptas, condicionadas y no aptas** para urbanización.
8. **Jerarquización ambiental y paisajística** de sectores estratégicos.

4. Conclusión

El capítulo revisado constituye un antecedente útil y reúne información de valor preliminar. No obstante, para alcanzar el nivel técnico deseable como soporte integral de decisiones de ordenamiento territorial de escala municipal, se considera recomendable su fortalecimiento mediante estudios complementarios y actualización diagnóstica.

La Villa de Merlo presenta una complejidad territorial elevada, donde confluyen restricciones geomorfológicas, sensibilidad hídrica, presión urbana y alto valor ambiental. En este contexto, resulta especialmente conveniente contar con una línea de base actualizada, territorialmente validada y metodológicamente sólida.

Fortalecer esta etapa no solo mejorará la calidad del Plan de Ordenamiento Territorial, sino también la solidez técnica, administrativa y jurídica de las futuras decisiones municipales y su eventual tratamiento normativo por parte del Honorable Concejo Deliberante.



Esp. Érico H. Bianchi
Docente Investigador
FTU-UNSL