

## **Villa de Merlo**

### **Plan de Ordenamiento Territorial Merlo 2050**

#### **Informe Técnico Mesa Sectorial participativa Número 1**

“Principios rectores y objetivos, límites de crecimiento urbano, servicios básicos, agua, cloacas, capacidad de carga”.

**Dra. María Belén Sender**

Buenos días a todos los presentes. Agradezco la invitación a participar de esta mesa, aunque considero que la dinámica planteada no se ajusta a un trabajo conjunto, sino a una nueva exposición de ideas, que no difiere de lo realizado ya en la Audiencia pública. Por lo tanto, espero que lo que ocurra aquí se vea reflejado en los documentos finales elaborados.

En primer lugar, voy a traer a la mesa, material de suma importancia que forma parte del “Informe 1. Diagnóstico de la Villa de Merlo 2024”, que fuera presentado como documento oficial por el Municipio y que, sumado a las contribuciones realizadas por diversas instituciones y organizaciones de la Villa de Merlo en la Audiencia Pública del 27/2/26, considero debe ser la base de análisis para un futuro “plan de ordenamiento territorial”. Se ha dicho reiteradas veces que un buen diagnóstico es esencial para proponer un buen tratamiento, y se ha solicitado expresamente a este cuerpo abrir nuevamente la etapa de diagnóstico, hacerla participativa y nutrirlo con los aportes realizados en la audiencia y en mesas de trabajo conjunto... no entiendo, y pongo en cuestión, por qué ahora se considera sólo como insumo de trabajo el informe 3?

Debido a esto, y a que evidentemente no se produjo la apertura de trabajo solicitada en relación al diagnóstico, es que traigo a esta mesa información presente en el mismo, que considero imprescindible tener en cuenta ANTES de planificar cualquier acción u código urbanístico.

Sras y Sres Concejales, uds estudiaron en detalle el diagnóstico? Leyeron todos los comentarios que se hacen a la actual reglamentación, y recomendaciones a tener en cuenta a la hora de planificar? O piensan desconocer lo que el mismo municipio, a expensas de todos los ciudadanos, contrató y pagó a tal fin??

Pensarán que me alejo de lo esperado como informe técnico si me concentro en estos temas, pero como profesional y ciudadana, no puedo dejar de considerar aspectos que ya fueron estudiados, comunicados y aceptados por este municipio.

Por otra parte, dirijo y llevo adelante, junto a un equipo de docentes investigadores, estudiantes y graduados de la FTU, el proyecto de Investigación titulado: “Problemáticas socioambientales y Turismo en la Villa de Merlo”, que tiene los siguientes ejes de estudio: Agua, Áreas Naturales Protegidas, Turismo y Sustentabilidad, Participación ciudadana y problemáticas socioambientales, y Aspectos legales; donde

el Diagnóstico 2024, los informes 2 y 3 y todas estas instancias de intercambio, constituyen un insumo valiosísimo para seguir profundizando y proponiendo alternativas para el **soberano y socioambiental-buen-desarrollo** de la Villa de Merlo.

Por lo antedicho, paso a expresar puntualmente lo que considero relevante tener en cuenta, en relación al eje de trabajo de esta mesa:

En relación al cuadro y fichas presentes en el capítulo 4 del Informe 3, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

NATURAL	Franja hídrica	Área de protección de la escorrentía y de recuperación y regeneración ambiental, a ambos lados de las cuencas de arroyos y ríos.	Solo paseo público.
	Reserva natural	Áreas de protección, recuperación y regeneración ambiental y paisajística.	Producción rural compatible. Turismo, recreación
RURAL	Productivo rural	Áreas de producción agraria.	Producción rural. Residencia y usos complementarios

#### En relación a las Franjas hídricas:

- Según estas características hidráulicas, las pendientes y su geomorfología se evalúa la recarga del sistema subterráneo. Así se observa que la recarga es máxima en la zona pedemontana y se minimiza hacia la planicie aluvial, por la baja permeabilidad de los materiales y hacia el macizo rocoso, por la misma razón. Cabe destacar que toda el área de estudio constituye la zona de recarga preferencial del sistema integrado de fuentes de agua (superficial y subterráneas), por lo que su valor hidrológico pertenece a las categorías media, alta y muy alta” (Diagnóstico, pág 12).
- *“La zona pedemontana de las Sierras de Comechingones particularmente en su falda occidental (San Luis) comienza suavemente en las llanuras a unos 600-700 m.s.n.m. y termina al pie de la escarpada subida principal, aproximadamente a los 100-1200 m.s.n.m.”*
- El sistema hidrológico está integrado por componentes superficiales y subterráneos que están conectados en un mismo sistema, de ahí la importancia de su protección integral (Diagnóstico, pág 20).
- Dado el comportamiento torrencial, esporádico, predominantemente transitorio de los cursos de agua presentes en el ejido, se recomienda la no intervención de los mismos, manteniendo y potenciando su funcionalidad ecosistémica como biocorredor y regulador microclimático e hidrológico; además de constituir un importante elemento estético del paisaje de mayor contraste (Diagnóstico, pág 16).
- Teniendo en cuenta lo expuesto por Argento (2007) sobre recomendaciones de construcción en los márgenes de los arroyos del área en cuestión, y consideraciones del grupo de estudio en cuanto a la funcionalidad como corredor biológico que presentan estos sistemas, se recomienda

dejar 100 m para cada margen aguas arriba de la cota 1.100 msnm y de por lo menos 150 m para cada margen desde la cota 1.100 msnm aguas abajo” (Diagnóstico, pág 16).

- Resulta necesario integrar los arroyos como corredores verdes protegidos en la trama urbana.
- Se recomienda propiciar la existencia de los escasos parches relictuales que quedan para integrarse en corredores: conservar 150 m de vegetación natural a ambas márgenes de los arroyos y ríos e incentivar con reglamentaciones municipales la conservación de especies nativas en todos los terrenos privados colindantes a estas zonas. En áreas no loteadas, planificar su uso sin desmontes, con un raleo mínimo y concretar la generación de áreas como centros de manzanas o corredores entre diseños urbanos de mínimo reemplazo areal de los hábitats naturales nativos, que puedan favorecer la continuidad de los procesos biológicos, tanto de existencia de comunidades vegetales, como su función de soporte para la vida animal silvestre (Diagnóstico, pág 23).

**En relación a las reservas naturales:** no es admisible ni producción rural “compatible” (como figura en el cuadro de actividades) ni construcción alguna como figura en las fichas. Estas fichas, además de estar incompletas, son incompatibles con lo que establecen las normas y se consideran completamente erróneas. Deben completarse según las reglamentaciones acordes y como resultado de lo expresado en las instancias de participación.

**Volvemos a recalcar que el límite de avance de la urbanización es y deberá seguir siendo la cota 1000, y que a partir de la misma se encuentra declarada el área provincial protegida “Parque Presidente Perón”, y que hay bastos fundamentos científicos para sostener tal norma, y uno de ellos se encuentra ampliamente desarrollado y fundamentado en el Diagnóstico 2024 de la Villa de Merlo, como ha sido citado en el presente informe.**

Es más, ya se encontraban como directrices en la propuesta de código de ordenamiento territorial realizada en el 2009 (Cap. 3), las siguientes directrices:

- Fortalecer el rol de Merlo como una Villa Jardín, cabecera o portal del Área Natural Protegida.
- “Sintonizar” el ordenamiento territorial municipal con la conservación y gestión provincial y municipal del Área Natural Protegida Parque Provincial Presidente Perón y de la Reserva Natural Sierra de Comechingones.
- Fortalecer la ocupación del suelo regular ya abierto dentro de las planicies contiguas a la sierra; orientar el desarrollo urbano de Merlo hacia el sur y hacia el oeste y promover la conservación efectiva de las áreas serranas no urbanizadas.
- Reconocer y fortalecer el perfil y el cuidado manejo paisajístico particularizado de los ámbitos urbanos y rururbanos singulares del Casco Central (Merlo Viejo), Piedra Blanca, Rincón y Cerro de Oro.

(Diagnóstico 2024, pág. 65)

Cabe destacar que el estudio realizado por Natale *et al.* 2009 (*Evaluación del estado de conservación de los recursos naturales de la localidad de Merlo, San Luis*), que es fuente de desarrollo para el Diagnóstico 2024, posee bastos fundamentos de la particularidad del territorio en el que se emplaza Merlo, que lo

hacen de alto y único valor biológico, geológico e hídrico. Hemos realizado un pormenorizado estudio de esas referencias que ponemos a disposición para su consideración.

<b>Zona: Reserva Natural</b>		Subzona:
Carácter: <b>A COMPLETAR</b>		
Delimitación: Comprendida por todas las parcelas al este del límite urbano que no cuentan con ninguna de las zonas anteriormente descritas.		
Manzana tipo: <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>	Lote tipo: <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>	
Parcela Mínima	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:
Indicadores Urbanísticos:	F.O.T.: F.O.S.: F.I.S.:	Retiros: Frente: Lateral: Fondo:
Indicadores morfológicos	Altura Máxima: 9 (PB+2P)	
Usos:	Producción rural compatible. Turismo, recreación	
Disposiciones particulares:	-	
Observaciones:	Solo construcciones integradas al paisaje	

**En relación a zona rural:** lo mismo ocurre con las áreas rurales. Qué tipo de producción se permitirá en las áreas rurales dentro del ejido urbano? Se respetará la prioridad de producción agroecológica como sugieren los estudios realizados? Qué ocurrirá con los “loteos aprobados” dentro del área rural? (Diagnóstico 2024, fig. 85). Se tendrá en cuenta la “presión urbanizadora” sobre la ruralidad?:

“Un problema importante de esta producción y en general de la ruralidad intensiva, es la presión urbanizadora. Esto tiene un doble impacto: por un lado, reduce la disponibilidad de agua de riego; por otro, estimula la especulación inmobiliaria o en general el cambio de uso del suelo, ya que los valores de la tierra favorecen la venta para loteos o la construcción de cabañas. Otros problemas son la falta de mano de obra calificada, el taponamiento de acequias de riego, la próxima impermeabilización del azud, etc.” (Diagnóstico, pág 18)

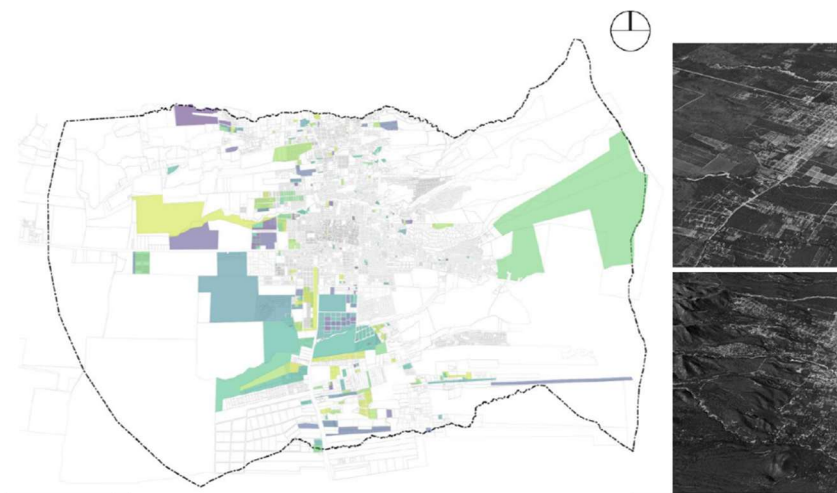
Zona: Producción Rural		Subzona:	
Carácter: <b>A COMPLETAR</b>			
Delimitación: Comprendida por todas las parcelas al Oeste del límite urbano que no cuentan con ninguna de las zonas anteriormente descritas.			
Manzana tipo: <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>		Lote tipo: <b>A COMPLETAR / REVISAR</b>	
Parcela Mínima	Ancho mínimo: Superficie Mínima:	Subdivisión:	
Indicadores Urbanísticos:	<b>F.O.T.:</b> <b>F.O.S.:</b> <b>F.I.S.:</b>	<b>Retiros:</b> <b>Frente:</b> <b>Lateral:</b> <b>Fondo:</b>	
Indicadores morfológicos	<b>Altura Máxima: 9m (PB+2P)</b>		
Usos:	Producción rural. Residencia y usos complementarios		
Disposiciones particulares:	-		
Observaciones:	Solo construcciones necesarias para la actividad rural		

El siguiente mapa indica los loteos aprobados desde 2013 a la actualidad (Fig. 85). Como se aprecia, la superficie aprobada desde entonces alcanza las 2.163 hectáreas, representando un 98,57% de la mancha urbana o superficie urbanizada actual, y un 16,70% de la superficie comprendida en el radio municipal, con picos en los años 2013, 2014 y 2019 (Tabla 20 y Fig. 86).

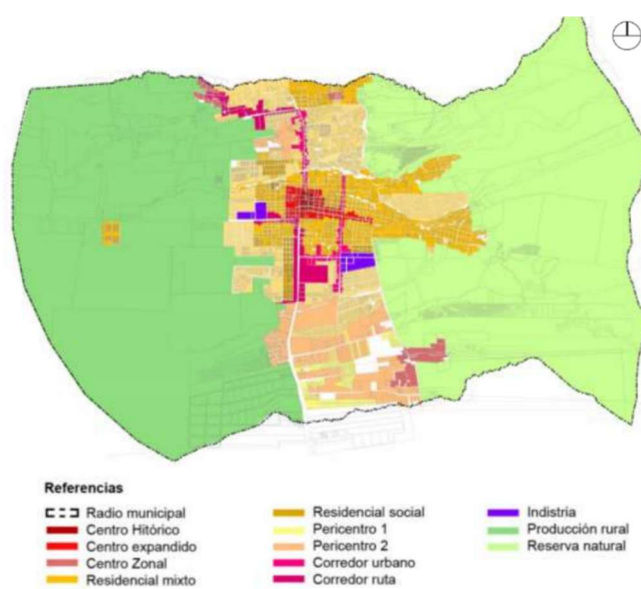
Se aprecian también la fuerte presión urbanizadora sobre superficies rurales en la zona este del municipio, e incluso sobre las laderas serranas al oeste, incluyendo áreas en zonas de reserva.

(Diagnóstico, pág. 112)

### 1.8 Loteos aprobados, periodo 2013-2023



a) **Barrios privados de perímetro cerrado.** Se trata de urbanizaciones de diferentes épocas: Chumamaya, La Antigua Club de Campo y Calaguala. Chumamaya, se ubica al este, en la ladera baja de las Sierras de Comechingones -por encima de la cota 1.000 que limita el avance de la urbanización-, y es el más antiguo y conformado de estos barrios, además de gozar con de una calidad paisajística excepcional; cabe mencionar, que la mayor parte de sus residencias integran el parque habitacional de alquiler de la ciudad. La Antigua Club de Campo, se encuentra en el oeste de la Ruta Provincial N°1; su trazado es incompleto y las únicas construcciones materializadas al momento se corresponden con el pórtico de acceso y las instalaciones del Hotel Ayres del Golf. En cuanto al barrio Calaguala (en su página web figura como Calaguala Club de Montaña-Reserva Ecológica), presenta niveles altos de conflictividad: se extiende por encima de la cota 1.000 (aunque en su página web, afirma que el límite es la cota 1.200 msnm); carece de infraestructuras; y está demostrando niveles de avance alarmantes (Fig. 90, 91 y 92).



Otro aspecto central, es el avance de la urbanización sobre laderas y cauces de arroyos; por ejemplo, barrio Los Nogales (entre Chumamaya y El Rincón), que supera la cota 1.000 de límite a la urbanización, y loteos como Boller o Calaguala, que carecen de prestaciones de servicios. En cuanto a los arroyos, el avance hacia sur de los loteos ha generado cierta incompatibilidad con el encausamiento irregular de las aguas, particularmente, en periodos de precipitaciones intensas: es el caso de los barrios Las Moreras y Costa del Molino, construidos junto al cauce de los arroyos El Molino y Damiana Vega. Es evidente, entonces, que en líneas generales la matriz biofísica del territorio no ha sido considerada como factor condicionante / posibilitante en las nuevas expansiones; asimismo, no se verifica un desarrollo articulado entre el sistema natural y el sistema urbano en el que los espacios abiertos y los bordes de arroyo puedan cumplir funciones como parte del sistema verde de la ciudad.

(Diagnóstico, pág. 90. Síntesis de la actualidad de la Villa de Merlo)

El Pantanillo, aún conservan un paisaje urbano serrano de alta calidad. El entorno natural, particularmente, el cordón serrano de fondo sigue siendo dominante en el conjunto del emplazamiento. Parte de estas cualidades se vienen precarizando en las nuevas configuraciones urbanas. En tal sentido, el salto de escala de un pequeño y pintoresco poblado a una ciudad que opera como polo de servicios en la microrregión, pone en riesgo las ventajas paisajísticas naturales y la imagen de poblado serrano, cuyas cualidades comparativas posicionaron históricamente a Merlo en el mapa nacional. Una de los desafíos futuros será

(Diagnóstico, pág. 90. Síntesis de la actualidad de la Villa de Merlo)

Concluyo con un fragmento presente en la página 16 del Diagnóstico: “El cambio en el patrón de uso de los recursos naturales dependientes de las distintas unidades de vegetación sólo es factible con un cambio de la mentalidad de la población y de la concepción que se tiene de la utilidad de los bosques y los pastizales. Se requiere para ello un cambio en la educación a todo nivel, cursos de capacitación y transferencia de tecnologías, extensión y campañas de difusión”

**Esto es coincidente con mi propuesta original de aplicación de la Ley Yolanda.**

Muchas gracias.-