

# Periferias e Infraestructura Social



Periferias; espacio público; infraestructura social y centros de salud.

2 de Junio, 2026

Espacio Verde Público

Mgtr. Mónica Cresmani (FTU – UNSL)

A partir del crecimiento disperso de la Villa de Merlo de los últimos 20 años, se observa cómo se ha ido modificando de forma importante la configuración espacial urbana tradicional de una ciudad compacta y compleja por una ciudad dispersa y zonificada, influida a lo largo del tiempo por diferentes elementos, como son: los factores políticos, los intereses particulares, así como presiones demográficas a las cuales ha sido sometida.

Estos cambios repercuten en la distribución de los Espacios Verdes Públicos en el entorno urbano. La responsabilidad del desabasto y la mala distribución de éstos se deben a deficiencias y omisiones en los procesos de planificación urbana. Tratar cada loteo de manera individual y olvidarse del contexto termina dando un déficit de espacios verdes para algunas zonas, al no contemplarse su distribución hace que se encuentren de manera dispersa y fragmentada en un gran número de pequeños espacios causando así un problema de equidad. Esas desigualdades en la provisión y calidad de los Espacios Verdes Públicos traen consecuencias negativas tanto en el uso comunitario como en la dotación de infraestructura, mantenimiento y equipamiento.

Una ciudad que no puede ofrecer a sus ciudadanos suficiente cantidad de Espacios Verdes Públicos, proporcionales al número de habitantes, de acceso público, de distribución homogénea, y de calidad ejerce una enorme presión adicional sobre los mismos, sobre su entorno periurbano y sobre el ambiente, sumado a la amenaza de que muchos de esos

espacios se conviertan en vacíos urbanos, sin función y sin uso, dejando de ser espacios de actividad urbana para convertirse en focos de degradación e inseguridad.

El marco normativo que regula el ordenamiento territorial de la Villa a partir del año 2000, manifiesta en sus considerandos que el logro de una comunidad organizada que enfrenta desafíos y conflicto de intereses que involucran a su futuro, necesita normativas que compatibilicen el desarrollo socioeconómico, la preservación de los recursos naturales, los valores estéticos y culturales, a fin de asegurar una mejor y permanente calidad de vida de sus habitantes y que resulta necesario abordar las transformaciones de los recursos urbanos considerando el modo productivo dominante de la Villa, que era y es el turismo.

Por lo tanto, la Ordenanza 744/2000 contempla el crecimiento a partir del desarrollo turístico sostenible, es decir en equilibrio con la naturaleza, asegurando el respeto del medio ambiente, los valores paisajísticos y el Patrimonio Cultural de esta ciudad de más de doscientos años de conciencia histórica.

Es importante, en primera medida, hacer un estudio pormenorizado de la aplicación de la Ordenanza sobre loteos y parcelamientos, y como afecta a la provisión y distribución de los Espacios Verdes Públicos; contemplando la forma y las condiciones en las que se encuentran estos lugares en términos de cobertura verde, equipamiento y uso.

Si se considera que los espacios verdes se contemplan como potenciales espacios públicos que contribuyen con amplios beneficios sociales y ecológicos al bienestar ciudadano, entonces, es de fundamental importancia plantearse su rol como cuestión estrechamente vinculada al cumplimiento de su función.

Es por ello que, a partir del análisis de las actividades de recreación y esparcimiento, de la explotación comercial y turística, la ordenanza 744/2000 propuso un mejor uso de los recursos naturales sostenidos a través de la cesión obligatoria de Espacios Verdes, incrementando las reservas a escala vecinal y urbana de los espacios abiertos públicos; y por otro lado, con la aplicación de los indicadores urbanísticos para cada zona (FOS c), asegura sostener y aumentar los espacios verdes de dominio privado.

Pero nunca se ha dado el debate sobre aquella parte tan importante del espacio público, la que llamamos verde, término que, en su reduccionismo biológico, ha contribuido a construir una concepción simplista de lugares que involucran, en realidad, muchas más dimensiones que lo puramente natural, y que siempre está presente en la agenda urbana. En la Villa de Merlo en particular, es un tema que va y viene según las coyunturas políticas, es objeto de

promesas electorales y de intenciones más que de acciones públicas, y que lleva a repensar cuál es el lugar que el Espacio Verde Público ocupa en la agenda actual.

Para intentar ampliar la mirada sobre los espacios públicos más allá de lo verde, hay algunas cuestiones que se debieran analizar sobre los conflictos actuales en torno a los Espacios Verdes Públicos y, de esa forma, recuperar algo de la complejidad con la cual deberían ser pensadas las políticas urbanas que operan sobre ellos.

Siempre pensamos en lo verde de ese espacio, y rara vez reparamos en lo Público, y mucho menos en lo colectivo.

Por lo tanto, es importante replantear el término “Público” dentro del espacio verde, que lejos de ser una mera cuestión jurídica, que define partes de la ciudad como componentes de la esfera pública, de lo que es de todos, del espacio que a través de la gestión del Estado es usado, compartido, cuidado por la sociedad como un conjunto; una de las principales características de los Espacios Verdes Públicos es que son uno de los lugares de manifestación de las relaciones sociales. Las plazas no cumplen apenas un rol de esparcimiento; son lugares de encuentro creativo, de manifestaciones políticas, de promoción inclusiva a través de acciones deportivas y artísticas. La dimensión colectiva del espacio público debe ser considerada mediante estrategias políticas que estimulen la apropiación creativa y de uso de dichos espacios por parte de la comunidad.

De esta manera, es importante dar respuesta al gran interrogante **¿Cuál es el efecto que producen los Espacios Verdes cedidos y sobre quiénes impacta?**

## **PROPUESTA**

### **OBJETIVO**

Proporcionar las bases para desarrollar políticas públicas y acciones concretas superadoras de la ordenanza que permitan la construcción racional desde una perspectiva amplia e integradora del paisaje urbano de la Villa de Merlo, a través de la evaluación, caracterización y propuesta de conexión de los Espacios Verdes Públicos actuales para incidir en su localización futura desde una perspectiva más amplia e integradora.

## **DEFINICIÓN**

Los espacios verdes públicos constituyen uno de los principales articuladores de la vida social. Son lugares de encuentro, de integración y de intercambio; promueven la diversidad cultural y generacional de una sociedad; y generan valor simbólico, identidad y pertenencia. Asimismo, son áreas de dominio público o de uso colectivo dentro de una ciudad, caracterizada por la presencia de vegetación. Son de acceso libre y gratuito, y están destinados principalmente al esparcimiento, la recreación, el descanso y la conservación ecológica.

Para Márquez (2010), el espacio verde es un espacio democrático, pero a su vez democratizadora para los habitantes de la ciudad, ya que es el lugar de encuentro de las personas y que les permite la aproximación con la naturaleza. Y es importante la buena calidad de estos lugares, ya que permiten ofrecer a la sociedad un elemento de equidad e igualdad de alcance inmediato.

Por otra parte, la ciudad está en constante cambio, variando su estructura, función y dinámica, nunca es estática, y su composición es compleja; Ledrut (1968) afirma que "...la celeridad del crecimiento urbano y la constante evolución de las ciudades crean movimientos intensos y cambios incesantes, tornando a la sociedad inestable y dinámica". Al tener tal nivel de complejidad y dinámica, se hace necesario un proceso continuo de ajuste, un instrumento o técnica que permita planificar la ciudad en base a esos cambios. Es ahí donde el ordenamiento territorial urbano se convierte en una tarea importante como disciplina científica encargada del desarrollo equilibrado del espacio urbano. Este autor plantea que "...el ordenamiento urbano constituye una obra continua, en particular, cuando se producen modificaciones importantes en las condiciones de funcionamiento de las ciudades y en las condiciones de vida de sus habitantes".

Es importante aclarar que cuanto más diversa sea la funcionalidad del Espacio Verde Público, el modo de vida urbano de la población será mejor, propiciando la interacción y la cohesión social en la ciudad. Esta funcionalidad depende, intrínsecamente, de una multiplicidad de factores físico-espaciales, socioeconómicos, culturales y de diseño urbano.

Respecto de ello Borja señala: "el espacio público contribuirá más a la ciudadanía cuando más polivalente sea en términos funcionales y más favorezca el intercambio. Es preciso conocer bien el uso social de los espacios públicos. Éste dependerá de muchos factores: el diseño, la accesibilidad, la belleza, la monumentalidad, la promoción, el mantenimiento, la diversidad de usuarios posibles, entre otros" "...un importante mecanismo de redistribución e integración social. Depende de cómo se diseñen, o mejor dicho de cómo se conciben, las grandes

operaciones urbanas... pueden dualizar la sociedad urbana o al contrario pueden articular barrios y proporcionar mecanismos de integración y mejorar la calidad de vida en aquellos sectores que sufren algún déficit de ciudadanía. Estos proyectos pueden ser creadores de centralidades donde antes no había nada...” (Borja & Muxí, 2000).

Martiarena & Amione (2013) los definen como un elemento integrante y regulador del sistema urbano, y lo asocian a un sistema complejo cuya función y dinámica depende de tres factores: Su propia espacialidad (dimensiones, formas y cualidades, originadas por las ideas de la época en que fueron creadas); Los usuarios (con un determinado perfil y capacidades); y, El medio urbano en el que se encuentran (rol del sector, distribución en el espacio, accesibilidad, etc.) Asimismo, es interesante la propuesta de Sistema de Espacios abiertos, que sería de alguna manera un sistema de espacios verdes públicos, que permitiese no solo la conservación de la biodiversidad, sino que se concrete en una estructura verde viva que por un lado alberga la flora y la fauna, pero que a su vez se constituye en un sistema verde que forma parte de un sistema urbano, integrado por todos los espacios urbanizados. De esa manera, producir beneficios para las personas; proporcionar servicios ambientales y sociales; insertar la naturaleza en la ciudad; conectar y enlazar la ciudad en el territorio.

Para concluir, si bien el espacio público es una determinación político jurídica, es también un producto del uso y apropiación social. Desde este lugar sería importante considerar su valor funcional, su integración en una estructura verde eficaz, con múltiples elementos, y que pueda responder a las expectativas de la población, manteniendo una relación coherente con el territorio.

### **LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS EN LA VILLA DE MERLO**

Los elementos centrales que deben ser considerados son:

1. La forma de prever, a escala vecinal y urbana, los Espacios Verdes Públicos a través de la Cesión de Espacio Verde, considerándolo solo como un porcentaje de la superficie destinada a parcelas, para uso comunitario, con destino a áreas verdes y/o equipamiento urbano.
2. La localización de estos espacios dentro de la superficie total del loteo o urbanización determinada por la Secretaría de Planeamiento, aplicados dentro del concepto de Ordenamiento Urbano de la Villa compatibles con un desarrollo económico y social, en armonía con el entorno físico y cultural.

El análisis de esta evolución en materia de producción y localización de dichas áreas permite, en términos cualitativos, la posibilidad de que estos terrenos comiencen a ser incorporados a

las dinámicas del tejido urbano de la ciudad y que sean considerados como espacios de oportunidad que se articulan con los sistemas generales de la ciudad a través de un servicio ambiental y social.

## **1. LA FORMA DE PREVER**

Se propone rever la propuesta de la consultora Estudio Estrategia, ya que formula una regulación similar al de la ordenanza 744/2000, por ende, no se ajustaría a las necesidades de la ciudad y sugerir las modificaciones necesarias para que tenga un criterio coherente con la realidad de hoy; haciendo que la Cesión obligatoria de los Espacios Verdes Públicos sea un verdadero aporte para la sociedad.

### **ORD. 744/2000**

#### **4.2.4. CESIÓN DE ESPACIO VERDE.**

*“En todo fraccionamiento superior a una Ha. se deberá proyectar y donar al Dominio Público Municipal el 15%, quince por ciento de la superficie destinada a parcelas, para uso comunitario, con destino a áreas verdes y/o equipamiento urbano. Podrá computarse hasta un 30% del porcentaje antes exigido, en superficies destinadas a, separadores o cancheros centrales en calles públicas, y hasta un 10% más si se incluyen obras de equipamiento comunitario. A los efectos del presente se tendrá en cuenta la totalidad de la superficie del inmueble fraccionado. La localización de los espacios mencionados en el literal anterior, dentro de la superficie total del loteo o urbanización, será determinada por la Secretaría de Planeamiento.”*

### **PROPUESTA CONSULTORA ESTUDIO ESTRATEGIAS (pág. 59)**

## **5. SUBDIVISIÓN DE TIERRAS**

### **5.1 Cesiones Obligatorias**

*“En todo nuevo fraccionamiento igual o mayor de una (1) hectárea, el propietario se obligará a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie de terreno no menor al 10% del área afectada la que se destinará a espacios verdes; y de una superficie de terreno no menor al 5% para equipamiento futuro, la que se destinará a Reserva Fiscal, no pudiendo ser dicha superficie menor de la establecida como parcela mínima para la zona. En dichas superficies no se incluye la apertura de calles.*

*Se podrá incorporar dentro de la cesión mínima del 10% afectada a espacios verdes las arboledas y canales de riego.*

*La ubicación de las mencionadas superficies cedibles quedará a criterio del Organismo de Aplicación.”*

## **5.7 Fraccionamientos Mayores de 5 Hectáreas**

*“Cuando se produzcan fraccionamientos mayores de cinco hectáreas (5 Ha), deberá cederse al Municipio, además de las calles, el 10% de la superficie total afectada con destino indicado en el punto 2.3.3. (Participación del Estado en la Valorización de Inmuebles Generada por Acciones Estatales, pág. 42) y 2.3.6. (Fondo Municipal de Desarrollo Urbano, pág. 42, 43).*

*La ubicación de esta cesión será determinada por la autoridad municipal.”*

## **2. LA LOCALIZACIÓN DE ESTOS ESPACIOS DENTRO DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE O URBANIZACIÓN Y SU ESTADO ACTUAL.**

En la Villa de Merlo se pueden diferenciar EVP “Activos” y “Pasivos”. Se consideran EVP “Activos” a aquellos que poseen algún tipo de mejora, como infraestructura, servicios, vegetación, etc., que invitan a los vecinos a usarlos y/o permanecer. Por el contrario, los EVP “Pasivos”, son aquellos que no poseen ningún tipo de mejora y por ende, carecen de actividades; en general son espacios vacantes.

Los Espacios Verdes Públicos enriquecen la experiencia de vivir en la ciudad, dado que por una parte tienen beneficios ambientales, proporcionan alivio a la vida urbana, equilibran el microclima y promueven la vida en comunidad.

Desde la concepción institucional, la Municipalidad tiene la legitimidad para cuidarlos, como parte del bien común urbano de interés público, aquel que prevalece sobre el interés privado; deben impedir la especulación y la privatización del mismo.

Asimismo, debe garantizar los recursos adecuados para la gestión y mantenimiento de dichos espacios, para su sostenibilidad a largo plazo. Por otra parte, tiene la responsabilidad de promover el uso equitativo de los espacios públicos, encontrando el punto justo de equilibrio entre regulación y desregulación del uso de los mismos. Es necesario que se adopten estrategias diferenciadas a escala de la ciudad y del barrio, garantizando una adecuada cantidad y distribución de espacio público de calidad (CGLU, 2016).

La secretaria de Planeamiento Municipal es quien determina la localización de los espacios verdes cedidos al Municipio por el loteador, dentro de la superficie total del loteo o urbanización (Ord. 744 – HCD – 2000 - 4.2.4. CESIÓN DE ESPACIO VERDE).

De acuerdo a la cesión de espacios verdes públicos (EVP) en la villa hay **174 EVP cedidos** (181,16 hectáreas), dentro de los cuales hay **43 EVP activos**, que suman 34,60 hectáreas.

Hay 33 **Plazas**, 1 **Parque** y 9 **EVP** que sirven como reguladores del tránsito (rotondas, plazoletas, triángulos).

Hay **131 EVP sin propuesta de uso**, con una superficie de **146,56 hectáreas** (el 81%). De los cuales hay 20 en márgenes de arroyos, con una superficie de **49,95 hectáreas** (34% de los EVP sin propuesta de uso) (Figura 1 Y 2).

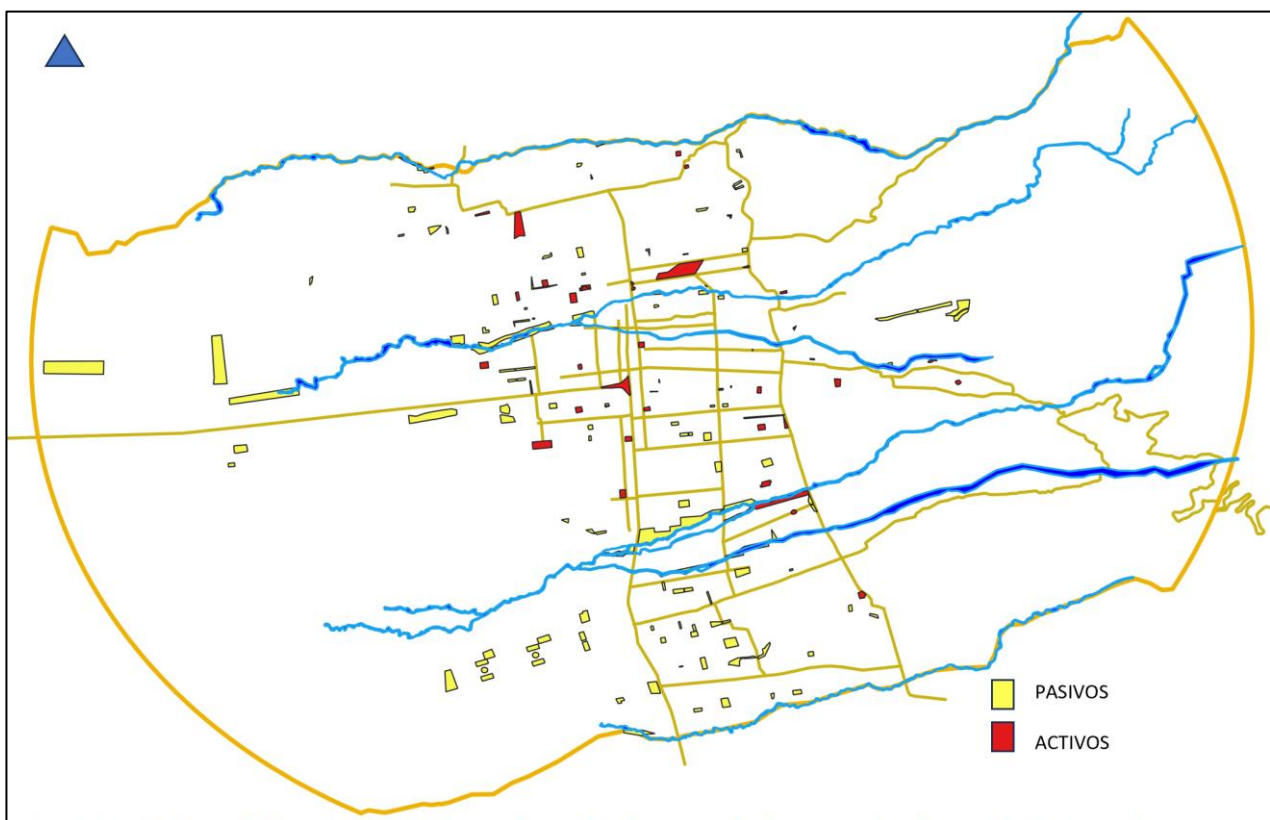


Figura 1 – Localización de los Espacios Verdes Públicos. Fuente: Fuente: Elaboración propia, imagen de QGIS, 2025.

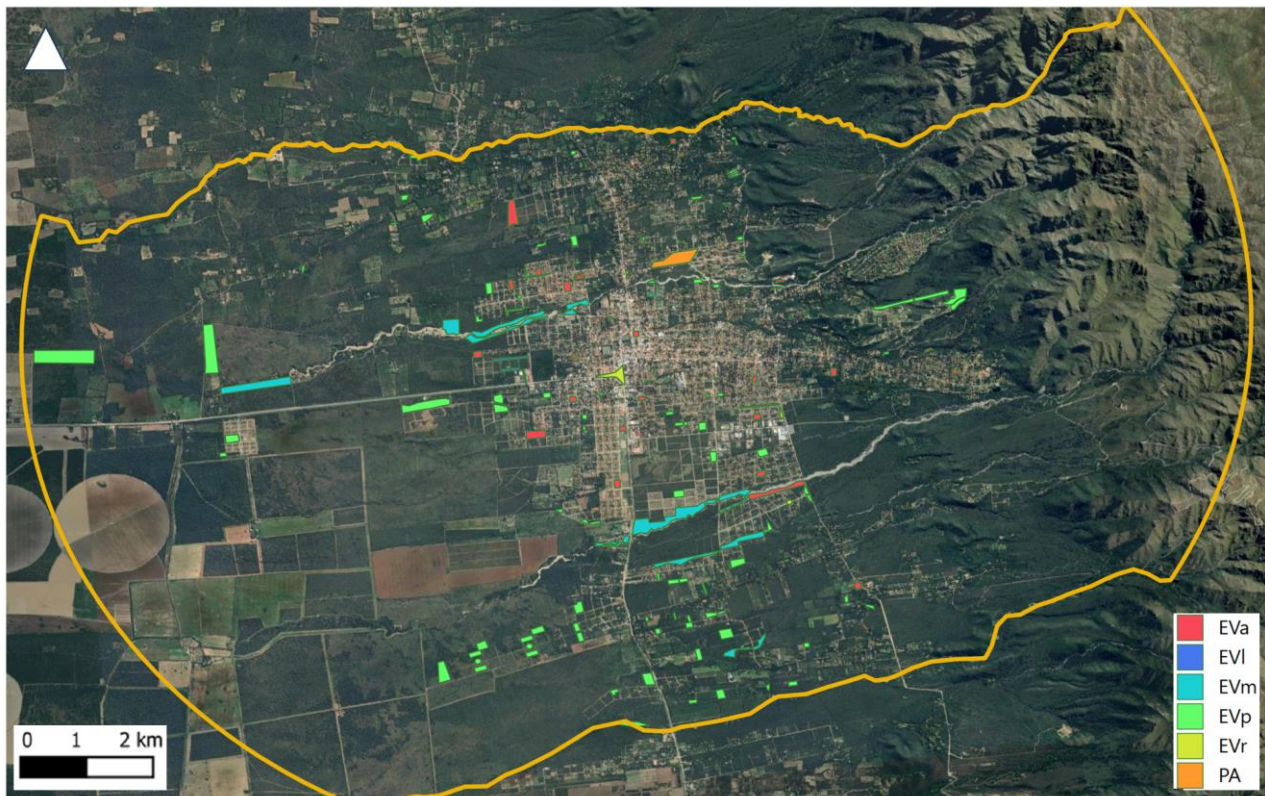


Figura 2 – Localización y catalogación de los Espacios Verdes Públicos. Fuente: Elaboración propia, imagen de QGIS, 2025.

Se puede observar que hay un gran número de EVP que son paisajes vacantes públicos, y que sería necesario generarles una definición de uso de acuerdo a su tamaño y localización.

Tabla de análisis de la densidad y compacidad urbana de los barrios de la Villa de Merlo

Nombre	Superficie m <sup>2</sup>	Densific. %	EVP	
			Cant.	Denom.
Abras del Chumamaya	1169483,20	57	1	EV pasivo
Altos del Este	943001,33	13.5	----	----
Balneario	716398,78	78	2	1 EV recreativo 1 EV rotonda
Barranca Abajo	483662,42	33.8	1	EV pasivo
Barranca Colorada	740407,59	34	5	1 parque 2 PV recreativo 2 PV activo
Bosque Chañar	111192,88	45	1	EV pasivo
Carlos Gardel	1200376,72	15	3	EV pasivo
Carlos Pellegrini	278931,89	70	3	2 EV activos 1 EV pasivo
Centro	663821,76	90	3	2 EV activo 1 EV recreativo
Cerro de Oro	20262940,24	18	46	34 EV pasivo 10 EV margen arroyo 1 EV recreativo 1 EV activo

Country Chumamaya	1099729,94	51.5	No se conoce	
El Pantanillo	1134140,96	30	5	EV pasivo
Estancia El Carril	3907094,75	0	2	EV pasivo
Las Acacias	605463,73	51	2	1 EV pasivo 1 EV margen arroyo
Las Magdalenas	493356,46	18	1	EV margen arroyo
Las Moreras	477896,76	47	2	EV activo EV margen arroyo
Los Algarrobos	54458,85	12	1	EV activo
Los Estribos	297703,30	80	4	1 EV activo 3 EV lineal
Los Troncos	269631,46	9.5	3	1 EV activo 1 EV pasivo 1 EV margen arroyo
Nuevo Merlo	1210509,30	64.5	8	6 PV pasivo 2 PV activo
Padre Tissera	548972,65	11.2	5	4 PV pasivo 1 PV margen de arroyo
Pantanillo Abajo	804686,10	29	2	EV pasivo
Parque Industrial	384687,68	45.5	----	----
Parque Los Nogales	1565931,43	45	5	1 EV activo 4 EV pasivo
Pasos Malos	4960731,08	36.5	2	1 PV activo 1 PV pasivo
Pedro Melo	222890,03	9	4	PV lineal
Pequeña Cautiva	402301,89	25	2	EV pasivo
Piedra Blanca Abajo	3082703,94	29.5	13	1 EV margen arroyo 9 EV pasivo 2 EV activo 1 EV rotonda
Piedra Blanca Arriba	1761515,28	53.5	5	3 EV pasivo 2 EV activo
Polo Logístico	102081,48	17.5	1	EV lineal
Pueblo Comechingón	141715,12	25.5	2	EV margen arroyo
Quinta del Tomero	508042,63	23.5	1	EV activo
Rincón	4811653,75	53	4	3 EV activo 1 EV pasivo
San Agustín	775244,01	40.5	5	1 EV activo 4 EV pasivo
San Carlos	354858,28	52.5	1	EV activo
Solares	628524,47	13	5	1 EV margen arroyo 3 EV pasivo 1 EV rotonda
Virgen del Tala	446052,18	62.5	1	EV pasivo

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la municipalidad de Villa de Merlo.

Tabla de análisis de los barrios sociales de la Villa de Merlo.

Barrio	Superficie m <sup>2</sup>	Sup. lote m <sup>2</sup>	Cantidad de viviendas	EVP
--------	------------------------------	-----------------------------	--------------------------	-----

Barrio 272 Viviendas	216939.45	310	272	2
Cayetano Dabal	37672,742	400	57	3
El Parque	100456,362	450	140	2
El Rosedal	35155,442	300	67	1
Francisca Hernández	137808,646	600	207	1
Los Chañares	407638,943	500	358	2
Los Fresnos	264055,619	450	156	1
Pequeño País	59668,165	400	70	1
René Favalaro	57936,782	400	93	3
Sol de Merlo	10997,585	260	32	1

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la municipalidad de Villa de Merlo.

## PROPUESTA

En primera instancia, para generar la propuesta es necesario abordar esta problemática desde dos grandes miradas:

### 1- ¿Qué hacer con lo que está?

La fragmentación espacial trae grandes problemas, tanto urbanos como para la conservación de la biodiversidad. El vacío de una zona sin actividad o sin habitantes se puede sumar el vacío de las tierras baldías (Lerner, 2003). Sumado, a su vez, a la falta de uso de determinadas zonas. Si sólo existe la actividad económica y falta gente, es esencial incentivar a la gente para que la habite. Si lo que ocurre es que hay falta de actividad, es importante incentivar los servicios. Cuando un lugar está vacío es necesario generar la función urbana, tiene que llenarse, deben surgir nuevos proyectos, y de esa manera garantizar el uso para revitalizar un área.

La ciudad que se puede recorrer genera la posibilidad de ser descubierta por sus caminantes, de esa manera ser interpretada como una ciudad líquida donde se forman de manera espontánea espacios urbanos por donde caminar a la deriva; una ciudad que tenga espacios para estar como islas en un inmenso océano formado por los espacios de andar (Careri, 2017). A su vez, la conectividad de la trama verde favorece la conservación de la biodiversidad y mejora la calidad de vida a través de la producción de sus servicios ecosistémicos.

Lo primero es saber que Espacios Verdes Públicos hay, dónde están, cómo son, qué equipamiento tienen, qué valores tienen.

Por otro lado, la articulación como estrategia es importante porque integra fragmentos, consolida las zonas y aporta dinámicas para cada escala, cumpliendo un rol conectivo y de sutura al mismo tiempo.

Por lo tanto, se trata de distinguir articulaciones que puedan vincularse de forma lineal con nodos o con otras áreas lineales; también trabajar sobre los nodos como puntos de encuentro y cruce entre sus elementos, constituyendo el soporte físico que integren en vez de desintegrar, que concentren en vez de expandir.

## **PROPUESTA DE GESTIÓN**

### **SISTEMA VERDE URBANO - REDES DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS Y EJES AMBIENTALES ESTRUCTURANTES**

La Villa de Merlo en la actualidad cuenta con más de ciento setenta Espacios Verdes Públicos cedidos por los loteadores, a los que se le suman otros Espacios Verdes Públicos, como son reservas, parques recreativos, balnearios y costas de arroyos.

Cuando se analiza la manera en que se conectan con la ciudad, en la mayoría de los casos, no tienen conexiones, están apartados, abandonados, sin uso ni apropiación por parte de la comunidad, es decir son grandes espacios vacuos que se confunden con terrenos baldíos.

Es importante tomar en cuenta que los Espacios Públicos de las ciudades, como la calle, la plaza, el parque y los frentes de agua, deben permitir y propiciar el encuentro, la estadía, la recreación, la expresión cultural, la integración de los diferentes ciudadanos y de sus actividades.

Pero también es importante considerar el contacto del ser humano con lo natural y la supervivencia de los sistemas naturales en lo urbano.

Para la realización de la Red se propone proyectar circuitos interconectados y posicionar el tema de corredores verdes urbanos como una de las estrategias para lograr la conectividad entre paisajes enfatizando las posibilidades que ofrecen los Espacios Verdes Públicos.

Para ello se ha recurrido a la identificación de los ejes estructurantes de la Villa de Merlo, ya sea de origen natural como son los sistemas hídricos, arroyos, a los que se llamarán ejes ambientales, y los de origen antrópico o culturales entre los que se encuentran los asociados a los sistemas de movilidad.

Los ejes ambientales pueden ser un mecanismo fundamental para generar criterios de desarrollo urbano sostenible.

A partir del conocimiento de las potencialidades de éstos se podrá hacer un manejo racional del espacio natural para la vida ciudadana, la oferta turística, la convivencia ambiental, para la reducción de riesgos y el saneamiento ambiental.

Para tal estructuración se establecen:

### ✓ **INTERFACES URBANAS**

Se considera a la interfaz urbana como la relación entre dos entidades o componentes, y también como elemento vinculante. En ambos casos permite una interacción efectiva que vincula la condición material con aspectos cognitivos relacionados a su función.

Es importante considerar su funcionalidad como la capacidad para lograr vincular e interactuar; pero también por su capacidad para generar una interacción significativa en términos de accesibilidad y legibilidad, la que permita comprender e interactuar con un espacio de diferente lenguaje a través de una o algunas de sus partes.

Para este estudio las interfaces urbanas son aquellos Espacios Verdes Públicos cuyo valor socio-cultural, actual o potencial, hace factible convertirlos en centros de actividades, tanto para los habitantes merlinos como para los visitantes (turistas).

Estos espacios serán los nodos o parches (los Espacios Verdes Públicos), que actuarán como lugares de calidad donde confluyen los distintos actores y se potencian actividades económicas, sociales y ambientales.

### ✓ **EJES ESTRUCTURANTES**

Son las linealidades urbanas existentes, sendas o corredores verdes, tanto naturales como culturales, que actúan como ejes estructuradores de una malla física de conexiones entre los Espacios Verdes Públicos de valor ambiental y sociocultural de la ciudad.

#### **a) LOS EJES ESTRUCTURANTES CULTURALES**

Son los construidos, como las calles, avenidas, senderos, puentes, etc. Son transversales o longitudinales y actúan como conectores con las interfaces y con los Ejes Estructurantes Naturales.

#### **b) LOS EJES ESTRUCTURANTES NATURALES**

Son los arroyos, que por sus características y el dinámico proceso de intervención adversa que los mismos han venido experimentando, se determina la necesidad de declararlos **Corredores Verdes Urbanos**. Son ejes longitudinales, que atraviesan la Villa de Este a Oeste.

Para la elección de los ejes estructurantes de la Red de Espacios Verdes Públicos del Sistema Verde urbano se debe tener en cuenta:

- La calidad de los ejes longitudinales existentes, es decir de los arroyos de Piedra Blanca, El Tigre, Juan Pérez, El Molino, Damiana Vega y Del Fin.

- La existencia y bondades de los ejes conectores existentes, como las avenidas, calles y senderos.
- Las necesidades y oportunidades de conexiones peatonales y de bicisendas.

La Villa de Merlo tiene rasgos físico-naturales que le han permitido establecer una profunda vinculación entre el paisaje natural y el cultural, entre el entorno y su gente; generándole numerosas ventajas para que sea una ciudad cultural, educativa y turística.

## **2.- ¿Qué hacer a futuro?**

Dada la realidad actual de los Espacios Verdes Públicos de la Villa de Merlo, es importante evaluar que hacer a futuro.

De esta manera, se podría propiciar un adecuado diseño urbano espacial que favorezca la calidad de vida de sus habitantes, espacios con inclusión social y vitalidad intrínseca con características y cualidades apropiadas.

Para ello es importante propiciar procesos de gestión que contemplen:

- El conocimiento para priorizar, planificar, y superar dificultades.
- La capacidad para convocar.
- La creatividad para proponer.
- La flexibilidad para corregir.

De la misma manera desarrollar una normativa que contemple el ordenamiento territorial, el uso y gestión del suelo urbano y natural para que se articulen eficazmente, que promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y que propicie el ejercicio del derecho a la ciudad, impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador, a través de la definición de principios, directrices y lineamientos generales.

Por otro lado, que esta normativa defina mecanismos y herramientas para la gestión territorial que generen la articulación entre los instrumentos de planificación y la correspondencia con objetivos de desarrollo que permita ordenar y racionalizar el crecimiento urbano de la Villa para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales, culturales y naturales del territorio, es decir que permitan un desarrollo sostenible e integral del territorio.

También debe tener en cuenta la regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas que promuevan la gobernanza.

Por lo tanto, una normativa que tenga coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales, y la concordancia con las disposiciones de otros niveles superiores de gobierno.

Así también, sería importante considerar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios; es decir que se garantice el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos de crecimiento urbano, considerando el derecho de la sociedad a participar de los beneficios producidos por la planificación urbana y el desarrollo local futuro.

Para ello es necesario tener en cuenta no solo el acto de la cesión del Espacio Verde Público sino considerar también la implementación de infraestructura y equipamiento de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable. Y por otro lado que se garantice que ese suelo transferido al erario público no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.

Es importante que estos instrumentos relativos al ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y de gestión del suelo, tengan en cuenta la importancia de brindar seguridad jurídica tanto a las actuaciones públicas como a las privadas sobre el territorio, como es el caso de la cesión obligatoria de Espacios Verdes Públicos.

Los instrumentos necesarios:

1. REGULACIÓN DE LA CESIÓN OBLIGATORIA
2. CATÁLOGO DE EVP
3. SISTEMA DE EVP
4. INSTRUMENTOS DE MONITOREO Y GESTIÓN
5. MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO

## **1. NORMATIVA - REGULACIÓN DE LA CESIÓN OBLIGATORIA**

La normativa actual de la Villa de Merlo (Ord. 744/2000), con respecto a la cesión de los EVP, ordena:

1. Cap. 4.2.4 Cesión de Espacio Verde: En todo fraccionamiento superior a una hectárea, se deberá proyectar y donar al Dominio Público Municipal el 15% de la superficie destinada a parcelas, para uso comunitario, con destino a áreas verdes y/o equipamiento urbano. Podrá computarse hasta un 30% del porcentaje antes exigido,

en superficies destinadas a, separadores o canteros centrales en calles públicas, y hasta un 10% más si se incluyen obras de equipamiento comunitario. A los efectos del presente se tendrá en cuenta la totalidad de la superficie del inmueble fraccionado.

2. Cap. 4.2.4. Cesión de Espacio Verde: La localización de los espacios mencionados en el literal anterior, dentro de la superficie total del loteo o urbanización, será determinada por la secretaría de Planeamiento.
3. Cap. 4.2.3. Tendido de redes de infraestructura: En todo loteo que pretenda ser urbanizado, para la construcción de viviendas de todo tipo, sean para uso residencial, turístico, unifamiliar, barrios sociales, etc.; el propietario del loteo o urbanizador deberá proyectar y construir a su cargo, las siguientes obras de infraestructura: e) ARBOLADO DE CALLES; f) PARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES.

A continuación se enumeran consideraciones extraídas de la Ord. N°2659/2012 de Villa La Angostura y de la Ord. N°1988/12 de Río Ceballos.

1. La ordenanza de Villa La Angostura considera que en toda subdivisión por urbanización o por loteo deberá dejarse el 15% de la superficie total subdividida para espacio verde, en una sola fracción y sobre uno de los límites de la subdivisión. Si en alguno de los predios vecinos ya existieran algunas reservas, la superficie destinada a Espacio Verde deberá ser contigua a aquella, quedando la ubicación de la misma a elección de la Municipalidad.
2. Del arbolado de calles y parquización de espacios verdes: Es obligación del loteador ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de los espacios verdes según las especificaciones que, para cada caso, determine el Organismo Municipal con competencia en el tema. Los espacios verdes deberán dotarse, como mínimo de veredas perimetrales, alumbrado interior y provisión de agua. Así como, deberá realizar el arbolado urbano con las especies indicadas en la Ord.1504. La ubicación de los espacios verdes y/o comunitarios, estará sujeta a **las necesidades urbanas**, siendo las actuaciones del D.E.M., previo informe de situación de las oficinas de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente. **Así como determinación de áreas no aptas, tales como zonas marginales o deshechables, como costas de canales, bordes de ruta, barrancas o espacios remanentes no funcionales.**

Tabla comparativa con la Ord. N°2659/12 de Villa La Angostura:

Ordenanza 744/2000 Villa de Merlo	Ordenanza N° 2659/12 Villa La Angostura	Diferencias
<p><b>4.2.4. CESIÓN DE ESPACIO VERDE.</b> En todo fraccionamiento superior a una ha. se deberá proyectar y donar al Dominio Público Municipal el 15%, quince por ciento de la superficie destinada a parcelas, para uso comunitario, con destino a áreas verdes y/o</p>	<p><b>2.4 DISPOSICIONES RESPECTO A ESPACIOS VERDES Y RESERVAS FISCALES MUNICIPALES</b> <b>2.4.1 Espacio Verde o de Utilidad Pública: En toda subdivisión por urbanización o por loteo deberá dejarse el 15% de la superficie total subdividida para espacio verde, en una sola fracción y sobre</b></p>	<p>La cesión prevé la planificación de la trama urbana, dado que ordena dejar el EV sobre uno de los límites y en una sola fracción. Si en los predios vecinos hubiese alguna reserva, deberá pegarse a ésta.</p>
<p><b>equipamiento urbano.</b> Podrá computarse hasta un 30% del porcentaje antes exigido, en superficies destinadas a, separadores o canteros centrales encalles públicas, y hasta un 10% más si se incluyen obras de equipamiento comunitario. A los efectos del presente se tendrá en cuenta la totalidad de la superficie del inmueble fraccionado. <b>La localización de los espacios mencionados en el literal anterior, dentro de la superficie</b></p>	<p><b>uno de los límites de la subdivisión.</b> Si en alguno de los predios vecinos ya existieran algunas reservas, la superficie destinada a Espacio Verde <b>deberá ser contigua a aquella, quedando la ubicación de la misma a elección de la Municipalidad.</b></p>	
<p><b>total del loteo o urbanización, será determinada por la Secretaría de Planeamiento.</b></p>		
<p><b>4.2.3. TENDIDO DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.</b> En todo loteo que pretenda ser urbanizado, para la construcción de viviendas de todo tipo, sean para uso residencial, turístico, unifamiliar, barrios sociales, etc., el propietario del loteo o urbanizador deberá proyectar y construir a su cargo, las siguientes obras de infraestructura: <b>F).- Arbolado de calles.</b> <b>G).- Parquización de espacios verdes.</b></p>	<p><b>2.5.3 Energía Eléctrica; Gas Natural; Alumbrado Público y Otros Servicios:</b> <b>DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACION DE ESPACIOS VERDES:</b> Es obligación del loteador ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de espacios verdes según las especificaciones que, para cada caso, determine el Organismo Municipal con competencia en el tema. <b>Los espacios verdes deberán dotarse, como mínimo, de veredas perimetrales, alumbrado interior y provisión de agua.</b> Así como deberá realizar el arbolado urbano con las especies indicadas en Ord 1504.</p>	<p>Especifica la infraestructura que tienen que tener los Espacios Verdes cedidos</p>

	<p>La ubicación de los espacios verdes y/o comunitarios estará sujeta a las necesidades urbanas, siendo requisito indispensable para dicha determinación, las actuaciones del D.E.M., previo informe de situación de las oficinas de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente. <b>Así como determinación de áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, como costas de canales, bordes de ruta, barrancas o espacios remanentes no funcionales.</b></p>	
--	---	--

Fuente: Elaboración propia (Cresmani, 2020)

Asimismo, se consideran las extraídas de la Ord. N°1988/12 de Río Ceballos:

1. En toda intervención denominada como urbanización o loteo, será obligatoria la cesión de espacios verdes públicos y equipamiento social comunitario/institucional. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público o Privado Municipal, según su destino, al aprobarse la urbanización o loteo, efectuándose el registro correspondiente en el Registro General de la Propiedad de la Provincia. En ningún caso, el propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente (art. 47).
2. Las superficies que deberán transferirse al dominio municipal por parte de los propietarios de loteos, destinadas a espacios verdes y equipamiento social comunitario, serán computadas sobre el total de la superficie a lotear, a saber: 1 a 5 ha.: 15%, > a 5 ha.: 20%, quedando excluidos los espacios destinados a vías de circulación.
3. De la ubicación y el trazado de los EVP, las superficies transferidas deberán constituir una unidad homogénea agrupada o integrada a una parcela dentro del loteo. La FORMA deberá ser adecuada para el desarrollo de los usos previstos. No se admitirán retazos de superficies, como áreas NO APTAS, tales como marginales o desechables, barrancas, zonas inundables o espacios remanentes NO FUNCIONALES.
4. Se consideran espacios verdes públicos a todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de PARQUES, PLAZAS y otros ESPACIOS ABIERTOS de uso PÚBLICO.

5. Los espacios verdes públicos y los espacios para equipamiento social comunitario o institucional podrán ser tratados como una manzana circundados en su totalidad por calles, o como lotes que formen parte de una manzana, con frente a dos calles como mínimo. La suma de esos frentes deberá superar el 50% del perímetro del lote destinado a tal fin. Esto asegura la conexión con el barrio y el fácil acceso al espacio público.
6. Los EVP deberán contar con un tratamiento paisajístico adecuado. Deberán conservar en un 100% la vegetación autóctona existente y la cobertura vegetal. Se promoverá la reforestación con especies nativas de la provincia de San Luis. Además, estos espacios, deberán contar con mobiliario urbano para actividades de recreación y deporte, previendo recorridos y sendas peatonales.
7. Cuando los fraccionamientos colinden con cursos de agua naturales permanentes o transitorios (arroyos), se concentrarán los EVP en sus márgenes, garantizando la conformación de un parque lineal público sobre el frente del curso de agua y deberá garantizarse una buena conexión con las vías públicas.  
Los EVP quedarán contenidos entre el arroyo y la calle adyacente proyectado (costanera), a modo de que el EVP actúe como un área de amortiguación e integración entre el arroyo y el barrio.
8. Cuando los fraccionamientos se localicen en zonas altas, se deberá respetar las líneas de escorrentías, incorporando a estos sobre esos ejes.
9. En toda urbanización o loteo, la secretaría de Planeamiento u órgano que a futuro la reemplace, será el que establezca los criterios de localización, trazado, distribución y agrupamiento de las áreas destinadas a EVP y a equipamiento social comunitario e institucional.
10. Es obligación del loteador reforestar los EVP con especies nativas de la provincia de San Luis. Se deberá garantizar la cobertura de árboles y arbustos. No se permitirá reforestar con especies exóticas invasoras como: *Ligustrum lucidum*, *Acer negundo*, *Melia azedarach*, *Ailanthus altissima*, *Morus alba*, *Broussonetia papyrifera*, *Ulmus spp*, *Cotoneaster spp*, *Pyracantha angustifolia*. Se deberá completar la lista con otras especies exóticas invasoras.

Ordenanza 744/2000 Villa de Merlo	Ordenanza Nº 1988/12 Río Ceballos	Similitudes o Diferencias
<p><b>4.2.4. CESIÓN DE ESPACIO VERDE.</b></p> <p>En todo fraccionamiento superior a una ha. se deberá proyectar y donar al Dominio Público Municipal el 15%, quince por ciento de la superficie destinada a parcelas, para uso comunitario, con destino a áreas verdes y/o equipamiento urbano. Podrá computarse hasta un 30% del porcentaje antes exigido, en superficies destinadas a, separadores o canteros centrales encalles públicas, y hasta un 10% más si se incluyen obras de equipamiento comunitario. A los efectos del</p>	<p><b>Art. 47°.-)</b> En toda intervención denominada como urbanización o loteo, <b>será obligatoria la cesión de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos y equipamiento social comunitario/ institucional. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público o Privado Municipal -según destino- al aprobarse la urbanización o loteo, efectuándose el registro correspondiente en el Registro General de la Propiedad de la Provincia.</b> En ningún caso el</p>	<p>El traspaso legal al Dominio Municipal se hace de manera automática.</p>
<p>presente se tendrá en cuenta la totalidad de la superficie del inmueble fraccionado.</p>	<p>propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente.-</p>	
<p>En todo fraccionamiento superior a una ha. <b>se deberá proyectar y donar al Dominio Público Municipal el 15%, quince por ciento de la superficie destinada a parcelas, para uso comunitario, con destino a áreas verdes y/o equipamiento urbano.</b></p>	<p><b>Art. 48°.-)</b> Las superficies que deberán transferirse al dominio municipal por parte de los propietarios de loteos, destinadas a espacios verdes y equipamiento social comunitario, serán computadas sobre el total de la superficie a lotear; a saber: <b>1-5 ha.: 10%; de 5 a 10 ha.: 12%; de 10 a 50 ha. 15%; de 50 a 100 ha. 20%</b> Quedan excluidos en dichos porcentajes los espacios destinados a vías de circulación.-</p>	<p>El porcentaje de cesión depende de la superficie a lotear.</p>
	<p><b>Art. 51°.-)</b> Se consideran espacios verdes todos aquellos terrenos destinados a <b>la formación o conservación de parques, plazas y otros espacios abiertos de uso público.-</b></p>	<p>Define claramente el destino de los espacios cedidos.</p>
	<p><b>Art. 52°.-)</b> Los espacios verdes y los espacios para equipamiento social comunitario o institucional podrán ser tratados como <b>una manzana circundados en su totalidad por calles, o como lotes que formen parte de una manzana, con frente a dos calles como mínimo.</b> La suma de esos frentes deberá superar el cincuenta por ciento (50 %) del perímetro del lote destinado a tal fin.-</p>	<p>Define la relación del espacio cedido en el contexto que lo circunda.</p>

	<p><b>Art. 53°.-)</b> Los espacios verdes deberán contar con un <b>tratamiento paisajístico adecuado</b>. Deberán conservar en un cien por ciento (100%) la vegetación autóctona existente y la cobertura vegetal. Se promoverá <b>la reforestación con especies nativas</b> de la provincia de Córdoba. Además estos espacios, deberán contar <b>con mobiliario urbano para actividades de recreación y deporte, previendo recorridos y sendas peatonales.-</b></p>	<p>Define el tratamiento de los Espacios Verdes cedidos.</p>
	<p><b>Art. 54°.-)</b> Cuando los fraccionamientos colinden con cursos de agua naturales permanentes -Río Ceballos, Arroyo Moreira, Arroyo Mal Paso, Arroyo Salsipuedes u otros- se concentrarán los espacios verdes hacia ellos. <b>Se garantizará la conformación y continuidad de un parque lineal público sobre el frente del curso de agua natural y se permitirá una buena conexión con las vías de acceso públicas.</b> Los espacios verdes quedarán contenidos entre el arroyo y la costanera o calle adyacente proyectada; integrando el área verde al cauce del río.-</p>	<p>Define el tratamiento de los Espacios Verdes cedidos que colindan con los cursos de agua naturales.</p>
	<p><b>Art. 55°.-)</b> Cuando los fraccionamientos se localicen en las <b>cotas máximas de los cerros se concentrarán los espacios verdes hacia las cumbres de los cerros con la intención de conformar parques-miradores públicos.</b> En todos los casos se respetarán las líneas de escorrentías incorporando los espacios verdes sobre estos ejes.-</p>	<p>Define los Espacios Verdes cedidos para las zonas de altura.</p>

	<b>Art. 55°.-)</b> Cuando los fraccionamientos se localicen en las <b>cotas máximas de los cerros se concentrarán los espacios verdes hacia las cumbres de los cerros con la intención de conformar parques-miradores públicos.</b> En todos los casos se respetarán las líneas de escorrentías incorporando los espacios verdes sobre estos ejes.-	Define los Espacios Verdes cedidos para las zonas de altura.
<b>4.2.4. CESIÓN DE ESPACIO VERDE.</b> La localización de los espacios mencionados en el literal anterior, dentro de la superficie total del loteo o urbanización, <b>será determinada por la Secretaría de Planeamiento.</b>	<b>Art. 56°.-)</b> En toda Urbanización o Loteo, <b>la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano -u Órgano que en el futuro lo reemplace- será el que establezca los criterios de localización, trazado, distribución y agrupamiento de las áreas</b> destinadas a espacios verdes y a equipamiento social comunitario/ institucional.-	Igual
<b>4.2.3. TENDIDO DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.</b> En todo loteo que pretenda ser urbanizado, para la construcción de viviendas de todo tipo, sean para uso residencial, turístico, unifamiliar, barrios sociales, etc., el propietario del loteo o urbanizador deberá proyectar y construir a su cargo, las siguientes obras de infraestructura: <b>F).- Arbolado de calles.</b> <b>G).- Parquización de espacios verdes.</b>	<b>Art. 78°.-)</b> Es obligación del loteador, reforestar los espacios verdes con especies nativas de la Provincia de Córdoba. En todos los casos se garantizarán los porcentajes de cobertura árboles y arbustos establecidos en el Art. 6° de la Ordenanza 1727/09. No se permitirán reforestar con las siguientes especies: Siempreverde ( <i>Ligustrum lucidum</i> ); Arce ( <i>Acer negundo</i> ); Paraíso ( <i>Melia azedarach</i> ); Árbol del cielo ( <i>Ailanthus altissima</i> ); Morera ( <i>Morus alba</i> ); Morera de papel ( <i>Broussonetia papyrifera</i> ); Olmo ( <i>Ulmus spp</i> ); Cotoneaster ( <i>Cotoneaster spp</i> ); Grateus o Grataegus ( <i>Pyracantha angustifolia</i> ).-	Es igual, pero define la forestación del Espacio Verde cedido.

Fuente: Elaboración propia (Cresmani, 2020)

Como conclusión, a partir de la comparación de normativa de ciudades semejantes a la Villa de Merlo, se destaca que la normativa de Villa La angostura prevé la planificación y continuidad de la trama urbana, dado que ordena dejar el EV sobre uno de los límites y en una sola fracción. También hace énfasis en la provisión de infraestructura de los mismos.

La normativa de Río Ceballos considera el traspaso legal al Dominio Municipal (escrituración); propone que el tamaño del EVP cedido va a depender de la superficie a lotear; especifica cómo debe ser la parcela destinada a Espacio Verde, el destino de los EVP cedidos, el tratamiento de los Espacios Verdes públicos cedidos que colindan con los cursos de agua naturales, y para las zonas de altura y también define la forestación del Espacio Verde Público cedido.

Como diagnóstico final se determina la falta de uso y ocupación, de interconectividad, de planificación y de manejo de los Espacios Verdes Públicos.

Se puede concluir que lo importante no son solo los Espacios Verdes Públicos sino la conexión de los mismos, es decir su conectividad estructural y funcional, traer la naturaleza a la ciudad y armar espacios de recreación en la naturaleza.

La normativa actual indica una deuda pendiente con el paisaje de la Villa, y es una herramienta clave para definir qué ciudad se quiere.

Para ello es importante interpretar las transformaciones de la ciudad que permiten ver la dinámica y/o las alteraciones de su estructura a través del tiempo. Esto implica el reconocimiento de una realidad ambiental de la ciudad como un organismo que se va adaptando con el paso del tiempo a distintas circunstancias.

De la misma manera generar propuestas que otorguen una mejor manera de evaluar; que admita re pensar la planificación y el desarrollo urbano territorial; que reafirme la necesidad de recuperar los sentidos de la imaginación, de la sensibilidad y el compromiso para proponer un cambio radical en las expectativas de vida, en donde las prácticas sustentables se nutran de conocimiento y compromiso.

También interpretar el legado de los artistas emblemáticos de la Villa de Merlo, como lo es el Poeta Antonio Esteban Agüero. Cito un párrafo, 2009, pág. 264:

*“...Y he aquí que las callejas, los menesteres, las costumbres, lo pretérito y lo nuevo, los tipos y caracteres, el paisaje y los momentos de éxtasis de la naturaleza: en una palabra, la geometría y el alma de Merlo están en el “Romancero Aldeano” que nos ofreció a nuestro paso el poeta Antonio Esteban Agüero...”* Crónicas del escritor César Carrizo, en su carácter de redactor viajero de “La Nación”.

Desde esta perspectiva compleja, esta propuesta contempla el rescate del Espacio Verde Público como capital social, el mantenimiento y conservación del patrimonio, ya sea natural o cultural, la conectividad a modo de asegurar su integridad en el tiempo; como así también

asegurar la integración, dentro de una gestión participativa y multidisciplinar que permitan llevar a cabo acciones concretas.

Dentro del marco Normativo, se propone implementar una base técnico-normativa a través de modificaciones y propuestas de ordenanzas locales que aseguren la protección y gestión eficiente de los Espacios Verdes Públicos.

Para ello es importante considerar las futuras modificaciones del Código de Ordenamiento Urbano (Ord. 744/2000).

Teniendo en cuenta que los Códigos son instrumentos de ordenamiento dinámico de las zonas urbanas, se propone enriquecer la normativa urbanística actual.

A continuación, se describen algunas de estas acciones:

1. Se debe reformar el capítulo 4 “Cesión de Espacio Verde Público por los loteadores” contemplando la planificación de la trama urbana.

Para ello es necesario planificar la cesión de Espacios Verdes Públicos en función de la superficie a lotear y teniendo en cuenta el contexto actual y el futuro; el traspaso legal al Dominio Municipal (escrituración) de manera automática y a cargo del loteador; la vinculación con los cursos naturales de agua; la forestación; las alturas (niveles) y la infraestructura que tienen que tener los Espacios Verdes Públicos cedidos.

Sería importante considerar que el mantenimiento de los Espacios Verdes Públicos cedidos sea obligación del loteador hasta que se complete el 80% de la ocupación de la urbanización.

2. Con el objeto de estandarizar y homogeneizar la identidad urbana en todo el territorio, la normativa debe establecer exigencias en cuanto a los criterios de diseño y al tipo de especies vegetales y arbóreas a utilizar, además del mobiliario urbano, juegos infantiles e iluminación, entre otros.

3. Diferenciar claramente cuál es el porcentaje correspondiente al Espacio Verde Público a ceder y cuál es el porcentaje correspondiente para equipamiento urbano.

4. Incluir consideraciones de ordenamiento urbanístico conforme al criterio de circunscribir los cursos de los arroyos entre vialidades que delimiten las zonas de inundación, de tal modo se podrán generar áreas de amortiguación que permitan restringir las edificaciones y proyectar Corredores Verdes Urbanos que “generen un frente” a los cuerpos hidrológicos.

5. Incluir la problemática del drenaje de aguas lluvia, dentro de las cuales se encuentra la implementación de medidas rápidas y de baja inversión de capital, tales como la información

y educación sobre el escurrimiento pluvial, cuidado del sistema de evacuación y drenaje de las aguas lluvia, y la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

## 2. CATÁLOGO DE EVP

Los distintos organismos y estudios a nivel nacional e internacional plantean la posibilidad de catalogar a los EVP en función de sus tamaños y áreas, del tipo de influencia que ejercen en los entornos urbanos y de su función estructural relacionada con el valor identitario y/o paisajístico que tienen.

Es decir, no existe uniformidad de criterios con respecto a dicha clasificación. Por lo tanto, es importante generar un catálogo de los EVP de la Villa de Merlo.

Se considera importante partir de una definición de EVP. En este caso se adopta la siguiente:

*Se entiende por EVP a las plazas, plazoletas, parques, vera de los arroyos y reservas que cumplen diversas funciones asociadas a la interacción y la recreación de los habitantes de una ciudad, que aporta a la estructuración de la forma urbana, brindando servicios ecológicos que abarcan la regulación de las variables ambientales y sirven para diversos usos sociales, culturales y educativos, relacionados con la salud física y mental, el goce estético y la contemplación. Por todo esto, la presencia y disponibilidad de los EVP es muy valorada y configura un aspecto imprescindible para la calidad de vida en las ciudades (Martiarena et al., 2013).*

A partir del análisis de los datos relevados e inventariados, se propone el siguiente catálogo:

### **Categorías propuestas para la Villa de Merlo**

**1.- Reserva urbana:** EVP creado y manejado para conservar un espacio de naturaleza, con sus especies asociadas, dentro o en las cercanías de la ciudad. Mayores a 15.000 m<sup>2</sup> y su radio de influencia será como máximo de 2 km.

**2.- Espacios Naturales Urbanos:** EVP urbanos o periurbanos que contienen porciones de ecosistemas naturales de distinta envergadura. Son espacios abiertos en donde el elemento fundamental y/o característico de composición es la vegetación, cuyo destino y apropiación social responderá a una funcionalidad determinada por las autoridades competentes. Mayores a 10.000 m<sup>2</sup> y su radio de influencia será como máximo de 2 km.

**3.- Parque Urbano:** EVP de escala y accesibilidad urbana general que combina áreas de juegos infantiles, libres, deportivos, lugares de reposo, de paseo, sectores con vegetación de composición de conjunto, integrando actividades para todas las edades. Mayores a 15.000 m<sup>2</sup> y su radio de influencia será como máximo de 2 km.

**4.- Plaza:** EVP destinado al uso recreativo o simbólico – conmemorativo, su principal función es la posibilidad de permanencia y esparcimiento al aire libre para las personas ya que permiten el acceso a pie en forma cotidiana. Son de escala Intermedia: entre 5.000 m<sup>2</sup> y 15.000 m<sup>2</sup>, y su radio de influencia será como máximo 500 m.

**5.- Plazoleta:** EVP que forma parte de las estructuras o sistemas físicos de comunicación de la ciudad (redes peatonales, ciclovías, red vial principal y secundaria, ferrocarril, etc.), creado para el ordenamiento de la red vial de la trama urbana, y que puede ser usado con fines recreativos o simbólico-conmemorativos.



**6.- Plaza de Cercanía:** EVP que por sus estándares mínimos de superficie, morfología y accesibilidad facilitan la permanencia y pueden ser utilizados para desarrollar actividades de interacción social, recreación y contacto con la naturaleza, aportando a una mejor calidad de vida de los ciudadanos, generando pertenencia y ciudadanía. Son de escala pequeña, menores a 5.000 m<sup>2</sup>, y su radio de influencia será como máximo 300 m.







**7.- Plaza de Bolsillo:** EVP remanentes de la trama urbana que poseen dimensiones asimilables a las parcelas del sector en el que se localizan y que tienen usos recreativos y de esparcimiento en general.

**8.- Corredores Verdes Urbanos:** son lineales en su forma, son ejes estructurantes culturales y naturales, cuya función es la de ser conectores, potenciando la relación no solo entre las personas sino además promoviendo la biodiversidad del ecosistema urbano.

En la siguiente tabla se catalogan los EVP “Activos” relevados (Cresmani, 2022).

**Tabla – Catalogación de los EVP “Activos” de la Villa de Merlo (2022)**

	CATEGORÍA	CANTIDAD DE EVP “ACTIVO”	NOMBRES EVP “ACTIVO”	OBSERVACIONES
	Reserva Urbana	No hay	_____	En este estudio no se incluyeron las Reservas Municipales y/o Provinciales.
	Espacios Naturales Urbanos	No hay	_____	Es una categoría interesante para ser considerada a futuro, dado que hay muchos EVP “No Activos” que podrían ser catalogados en esta clase.

	<b>Parque Urbano</b>	1	Parque Recreativo Provincial.	En la Villa de Merlo sólo existe un Parque Urbano y se encuentra en el centro de la Villa. Es necesario generar más Parques Urbanos y pensar en distintas localizaciones y usos.
	<b>Plaza</b>	14	Leopoldo Lugones Provincias Argentinas Bo. Los Troncos Sobremonte Bo. Los Algarrobos San Agustín Bo. Nuevo Merlo Bo. Merlo Sur Héroes de Malvinas Bo. Parque Bo. Bosque Chañar Bo. Las Moreras I Bo. Rincón Arco Iris	Se consideran las Plazas por sus dimensiones, usos e historia. Estos EVP “Activos”, por sus características entran dentro de esta categoría, pero la mayoría no tienen una buena vegetación ni equipamiento.
	<b>Plazoleta</b>	2	Paz y Libertad Bo. Parque	Se consideran aquellos EVP “Activos” que son organizadores de tránsito.
	<b>Plaza de Cercanía</b>	8	Verde Memoria Bo. Horizonte Azul Puntanitos Derechos Humanos Bo. René Favalaro Bo. San Carlos Bo. Los Fresnos La Serranita	Son EVP “Activos” de menor dimensión, por ende, de usos más restringidos o acotados.
	<b>Plaza de Bolsillo</b>	No hay	_____	Es una categoría interesante para ser considerada a futuro, dado que hay muchos EVP “No Activos” que podrían ser catalogados en esta clase.
	<b>Corredores Verdes Urbanos</b>	1	EVP Lineal e/ Bo. Los Estribos y Bo. Parque	Es una categoría interesante para ser considerada a futuro, dado que hay muchos EVP “No Activos” que podrían ser catalogados en esta clase.

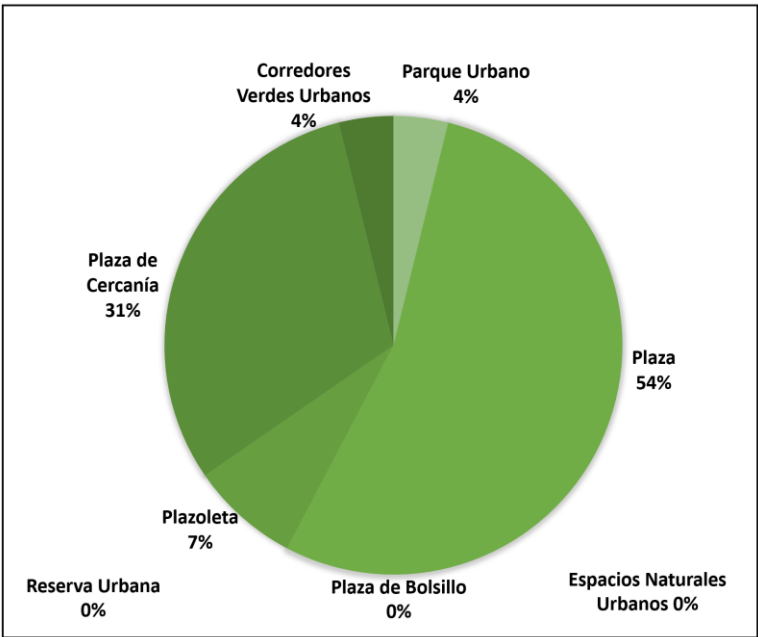
Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la siguiente Imagen, se observa que el 54% de los EVP “activos” son Plazas, el 31% se consideran Plazas de Cercanía, lo que da un buen porcentaje de EVP “Activos” para uso y disfrute cotidiano de la comunidad.

Por otro lado, hay un 7% de Plazoletas, un 4% de Parques Urbanos y un 4% de Corredores Verdes Urbanos, lo que indica una falta de EVP que permitan la movilidad, el encuentro y la recreación colectiva.

De la misma forma, no hay, dentro de los EVP “Activos” relevados, Reservas Urbanas ni Espacios Naturales Urbanos. Pero es importante considerarlos a futuro, ya sea EVP que conservan la naturaleza, con sus especies asociadas, dentro o en las cercanías de la ciudad; o bien como espacios con ecosistemas naturales de distinta envergadura, abiertos, con gran cantidad y variedad de flora y fauna, y con apropiación social.

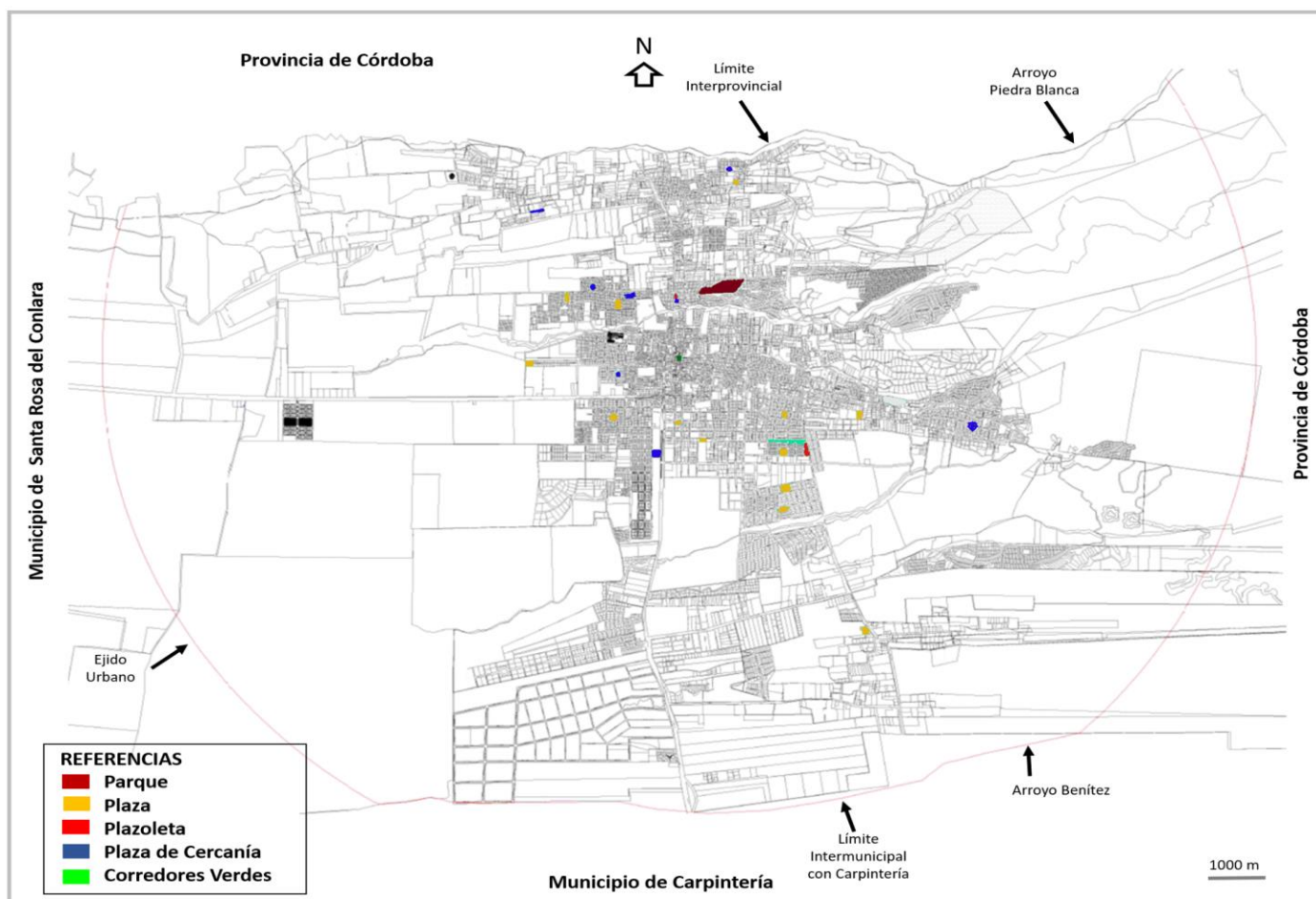
Es importante considerar que hay muchos EVP “No Activos” que podrían ser considerados en estas categorías. A su vez, se podrá incentivar a los loteadores que cedan EVP con las características contempladas en este catálogo.



Catalogación de los EVP “Activos” relevados

Por consiguiente, se pueden observar las categorías existentes de los EVP “Activos” en una planimetría. En esta se encuentran discriminados por colores.

## PLANIMETRÍA DE LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS DE VILLA DE MERLO (2022)



Planimetría del catálogo de los EVP “Activos” de la Villa de Merlo – Fuente: Elaboración propia (Cresmani, 2022)

### 3. SISTEMA DE EVP

Se propone generar un Plan Ordenador que contribuya a una mayor comprensión del tejido urbano y aportar a la correcta toma de decisiones, evitando llegar a soluciones simplistas o idealizadas.

De este modo, el desarrollo del Sistema Verde Urbano será planificado en función de un análisis constante de cada zona, considerando su dinámica de crecimiento, carencias urbanas, o el desarrollo de proyectos específicos (viales, residenciales o de infraestructura a nivel municipal) que se vayan ejecutando en el tiempo.

De esta forma, cada una de las soluciones a los problemas sectoriales se planteará acorde a la priorización de los vecinos y a las interrelaciones que se produzcan entre los distintos servicios y equipamientos adyacentes, con el fin de armonizar las funciones sociales y recreativas, y asegurar el buen uso de los espacios.

Con la visión de generar un Sistema Verde Urbano que refuerce la identidad y mejore la imagen urbana, que brinde espacios de encuentro y esparcimiento para los vecinos y los turistas.

Para lo cual es necesario, planificar a largo plazo las actuaciones para conseguir un Sistema Verde Urbano capaz de: Producir beneficios para las personas; Prestar servicios ambientales y sociales; Insertar la naturaleza en la ciudad; y, Hacer que la ciudad sea más verde.

La implementación de un modelo de gestión del Sistema Verde Urbano que permita:

- ✓ Conservar y mejorar el patrimonio natural de la ciudad, y evitar la pérdida de especies y sus hábitats.
- ✓ Lograr la máxima dotación de superficie verde y su conectividad.
- ✓ Obtener los máximos servicios ambientales y sociales.
- ✓ Avanzar en el valor que la sociedad le confiere.

#### **4. INSTRUMENTOS DE MONITOREO Y GESTIÓN**

Implementar un Sistema Catastral que permita la clasificación de los Espacios Verdes Públicos según función y superficie para la gestión local.

A dicho catastro se le agrega un indicador adicional correspondiente a la cantidad de nuevos Espacios Verdes Públicos proyectados, ya sea por la vía de las cesiones de Espacios Verdes Públicos en loteos residenciales o por la ejecución de proyectos específicos, lo que permitirá evaluar el número y ubicación de los Espacios Verdes Públicos que se desarrollarán en la ciudad en un horizonte futuro.

Elaborar un instrumento de monitoreo y gestión que permita la identificación y reconocimiento de las funciones y vocación de cada uno de los Espacios Verdes Públicos dentro de la ciudad, con el fin de orientar y jerarquizar cada una de ellos según su superficie y sus posibilidades de desarrollo a futuro.

Para ello se deberán considerar los siguientes parámetros:

##### **a) Localización:**

- ✓ Ubicación: relación de su ubicación con el contexto urbano que lo rodea.
- ✓ Zona urbanística: permite definir su uso.
- ✓ Superficie del Espacio Verde Público: permite definir su uso.

##### **b) Factores Ambientales:**

- ✓ Vegetación: Tipo, calidad y cantidad.
- ✓ Limpieza y mantenimiento: son importantes para asegurar el uso por parte de la población.

**c) Factores Urbanos:**

- ✓ Equipamiento: debe ser acorde al uso propuesto para el mismo, tanto en calidad y cantidad necesaria.
- ✓ Drenaje: es importante determinar su existencia y la posibilidad de incorporarlo al diseño del espacio verde

**d) Factores sociales:**

- ✓ Conexiones: Accesos y vinculaciones: Es importante que haya una relación entre el lugar y su entorno, tanto visual como físico.
- ✓ Debe ser posible ver el lugar tanto de cerca como de lejos. Son importantes la comunicación con ellos, la manera de llegar, los estacionamientos, y para aquellos cuyo tamaño y uso sean importantes se contemple la posibilidad de transporte público.
- ✓ Usos y Actividades: Las actividades son los elementos básicos de un lugar. Le dan una razón a la gente para volver a los lugares. Cuando no hay nada que hacer, o no se generan los espacios adecuados para el esparcimiento, generalmente el espacio permanece vacío. También deben considerarse las actividades correspondientes a distintos grupos etarios.
- ✓ La sociabilización es una cualidad difícil de conseguir de un lugar, pero se da cuando la gente se junta a ver a los amigos, conoce o saluda a sus vecinos, o se siente cómoda aún interactuando con desconocidos. Se logra el sentimiento de pertenencia al lugar.
- ✓ Se pretende que la información e identificación de cada uno de los Espacios Verdes Públicos sea de dominio público, la cual será publicada a través del sitio web de la Municipalidad de la Villa de Merlo y actualizada de manera permanente.

## **GESTIÓN**

Generar alianzas estratégicas público-privadas, en donde cada una de las entidades o personas asuman de manera voluntaria un compromiso real por ser un promotor y multiplicador de iniciativas que contribuyan a redireccionar el desarrollo de ciudad sostenible, tanto en la línea de la ejecución de Espacios Verdes Públicos como a través de proyectos complementarios que promuevan la sostenibilidad del territorio.

De este modo, se podrán generar nuevas alianzas que promuevan temáticas urbano/ambientales acorde a las necesidades de la ciudad, en busca de los equilibrios que demanda el área urbana.

## **5. MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO**

Por otra parte, es importante generar mecanismos de Financiamiento, teniendo en cuenta la escasez de recursos por parte del municipio para impulsar la implementación de un importante número de proyectos para los Espacios Verdes Públicos, se deberá contemplar una planificación orientada a consolidar una gestión público-privada, haciendo partícipe a diferentes sectores gubernamentales, sociales, privados, y también a la propia comunidad.

Para ello, a través de la Gestión Público - Privado:

### **Sector Público:**

- ✓ Presupuesto Municipal.
- ✓ Fondos del Gobierno Provincial y/o Nacional.

### **Donaciones:**

- ✓ Empresas locales.
- ✓ Corporaciones.
- ✓ Participación ciudadana.

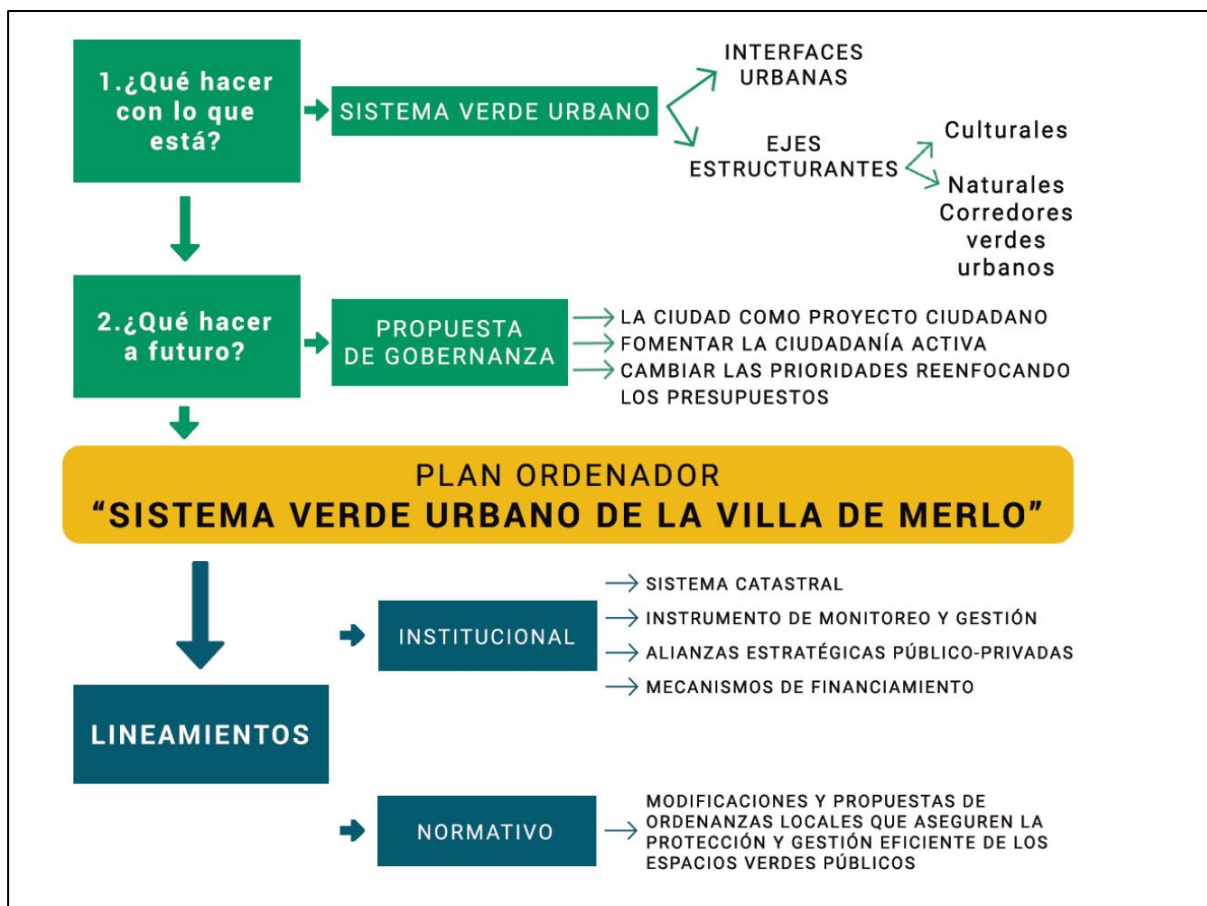
### **Proyectos de Evaluación de Impacto Ambiental (Ord. 917/05):**

- ✓ Compensación por impactos ambientales.

### **Proyectos de Plusvalías y Externalidades Positivas:**

- ✓ Compensación por mejoras urbanas.

A mediano plazo se debe proponer un Plan de manejo que contemple el mantenimiento, mejoramiento y reparación de los Espacios Verdes Públicos existentes y la construcción de nuevos Espacios Verdes Públicos, a través de la generación de diferentes iniciativas y mecanismos de financiamiento.



Síntesis de la propuesta. Fuente: elaboración propia (Cresmani, 2020)

## Conclusión

Frente al crecimiento disperso y vertiginoso de la Villa de Merlo evidenciado en las últimas décadas, se puede afirmar que resulta necesario llevar a cabo una planificación integral de los EVP en la cual se asegure un lugar donde los habitantes puedan reunirse, promoviendo la conectividad social y la diversidad en la oferta de estos espacios, logrando una integración barrial.

El estudio de la Cesión obligatoria de los EVP de la Ord. 744/2000 (Cresmani, 2020), el estudio y catalogación de los EVP “Activos” de la Villa de Merlo (Cresmani, 2022), y el estudio de los EVP vacantes (Cresmani, 2026), permitió hacer un análisis de los mismos, no sólo considerando aquellas condiciones físicas que tienen que ver con la vegetación, sino también con el equipamiento, la localización, la accesibilidad, la forma, las dimensiones, y la calidad ambiental de los mismos.

El espacio público es algo con lo que los habitantes de la ciudad están en contacto diariamente. No por esto, estos espacios son poco valiosos, por el contrario, y tal como se desarrolló a lo largo de esta investigación, el espacio público es un derecho, una necesidad y sobre todo un

lugar que aporta identidad a las ciudades y a sus habitantes. El diseño de una plaza, de un parque, de un bulevar o de cualquier otro tipo de EVP conlleva principalmente a potenciar las prácticas sociales.

Es por ello que es necesario contar con mayor información para poder diseñar e instrumentar políticas públicas que contribuyan a mejorar los EVP y que promuevan su uso como espacios públicos de recreación, interacción, encuentro con los vecinos y participación democrática en la vida de la ciudad.

En la Villa de Merlo, desde la promulgación de la Ord. 744/2000, no sólo se determinó la cesión obligatoria de EVP, sino que se determinó que en cada Zona Urbanística debe considerarse un porcentaje mínimo de Espacio Verde Privado; el cual, en general, es un alto porcentaje de la parcela. Esto hace que la trama urbana de la Villa de Merlo sea muy verde, y que el déficit de vegetación se dé en los espacios públicos.

Es por esto que en estas investigaciones abordaron el estudio de los EVP “Activos” desde una mirada más social que ecológica. Desde el punto de vista social, lo importante es generar espacios públicos para el encuentro, que permitan la sociabilización, la generación de vínculos y comunidad.

En la actualidad, con la generación de Espacios Verdes Privados tan importante, se produce una controversia en el uso entre los EVP y los Espacios Verdes Privados; ya que se propende a desplazar las actividades de ocio, recreación, deporte y encuentro a esos espacios privados. Esto lleva a una situación de abandono de los EVP, puesto que se convierten en espacios sin función y sin uso, y se convierten en focos de degradación e inseguridad.

Como consecuencia, los resultados obtenidos permitieron realizar un catálogo de los Espacios Verdes Públicos de la Villa de Merlo a través del relevamiento y análisis de los EVP “Activos”, “Pasivos o Vacantes”, centrado en las dimensiones funcional, morfológica y ambiental. Asimismo, se lograron los objetivos particulares planteados, a través del relevamiento físico y funcional de los EVP de la Villa de Merlo, lo que permitió construir y validar un mapa de EVP del área de estudio. De la misma manera, posibilitó describir e interpretarlos mediante su forma, su accesibilidad, y sus usos, considerando su localización y sus características.

Es necesario entender que el EVP bien diseñado no sólo mejora el carácter visual, sino que además fortalece las actividades económicas y mejora la funcionalidad de la ciudad.

La importancia estratégica de identificar a los EVP en el ejido municipal, permitió que sean catalogados por su extensión, forma, localización, delimitación, composición y estado, y su

importancia estratégica; lo que permitirá, a futuro, proponer un sistema de EVP de manera interconectada e integrador, de elementos lineales y de áreas, que por sus características ameriten destacarse, ya sea como espacios de interés para la comunidad, desde el disfrute por parte de las personas como su función social en tanto derecho para la población que lo habita; y también, su importancia para la planificación y gestión pública del territorio como conectores y soportes ecológicos del sistema urbano, garantizando la posibilidad de concretar conexiones y generar continuidades que permitan conectar a los ciudadanos con la naturaleza y el paisaje. Por último, en la Villa de Merlo, los EVP son suficientes en cuanto a superficie por habitante, no obstante, presentan una distribución y accesibilidad inadecuada y evidencian notables diferencias en su equipamiento y mantenimiento.

En este sentido, el Municipio debe asumir la responsabilidad para generar la mayor variedad de actividades posible para todos los grupos etarios y en diversas horas del día, y de esa manera aumentar las oportunidades de interacción en los EVP de los barrios, a través de una diversidad de usos que sean valorados por los vecinos.

*Jane Jacobs decía... “No sólo el verde importa, pensémoslo de otra manera, y consideremos que esos espacios verdes públicos son empobrecidos lugares que necesitan que les caiga la bendición de la vida y el aprecio de su comunidad.”*