

HCD Merlo/ 2026/05/05

Ponencia Colegio Arquitectos Regional Merlo

Mesa Participativa 2 SUELO OCIOSO Y DENSIFICACIÓN

Situación actual en el tratamiento de la temática

El último intento de Planificación participativa (2009-10) fue un arduo trabajo de la Red de Instituciones Merlinas -que lo solicitaron-, el HCD y el Ejecutivo. Ya en ese momento se percibía la legislación (Ord 744 y subsidiarias) como colapsada y gravemente necesitada de renovación.

Se extendió demasiado en el tiempo y lamentablemente quedó abandonado un cúmulo de trabajo conjunto provocando en todos, una gran frustración.

Hoy hay nuevos actores, también algunos de los que participamos en el anterior proceso y una decisión -esta vez del Ejecutivo Municipal- de contratar una Consultoría para realizar un nuevo proceso.

La legislación 744 nunca tuvo objetivos específicos claros, tuvo una redacción extensa y enredada, además de no contar con muchos planos que con el tiempo se fueron haciendo, pero nunca quedaron debidamente incorporados y articulados con los textos. Además se fueron agregando nuevas Ordenanzas que los intentos de Digesto no pudieron integrar de forma eficiente. En cuestión de límites, hubo imprecisión y el territorio urbanizable terminó siendo un chicle. En su aplicación hubieron esfuerzos por coordinar la estructura de loteos contiguos, pero no una estructura ni una mirada sobre la ciudad completa. Esto provocó una urbanización difusa, muy difícil de atender en los servicios y con tendencia a la fragmentación social, solo subsanada por su escala, con una cantidad de habitantes todavía de ciudad pequeña. Basta comparar los porcentajes de calles con asfalto, con veredas, iluminación adecuada, espacios verdes equipados, con cualquier otra ciudad del Valle para notar la diferencia.

Resaltamos esto, pero ha sido muy bien descrito técnicamente en los análisis de la Consultora.

Principios Rectores y Densificación

Hay un plazo corto para la concreción del trabajo de Planificación y apoyamos la decisión, pero creemos que es fundamental incorporar el aporte sobre de la *Idea de Ciudad*, que es de lo que se adoleció anteriormente. El tema fue tratado en la Mesa Participativa 1 pero debe iluminar el tratamiento de todas las demás, y cada tema tiene determinados principio rectores para que la legislación sea un instrumento de gestión y no simplemente una cuestión burocrática donde no se entienden los porqué.

Coincidimos con los Principios enumerados por la Consultora, y queremos referirnos especialmente a la *Contención del Crecimiento Urbano*, motivo de esta mesa 2 y uno de los principales desafíos que presenta nuestra Villa junto con una determinación clara de límites.

Uno de los aciertos que destacamos, es que reduce la superficie ocupable actual en un porcentaje bastante significativo, y muestra una vía de escape frente a proyectos de fraccionamientos en trámite o aprobados porque entraron con la legislación anterior que los permitía, que podrían prosperar ó llegar a alguna negociación para reducirlos, evitando conflictos futuros.

Los *Modelos Teóricos de Ciudad* que a veces pueden resultar impracticables, son no obstante muy útiles para orientar decisiones, en función de preguntarse si determinadas acciones nos acercan o alejan del objetivo.

El Modelo actual, es de muy baja densidad. Lotes grandes, baja ocupación, gran extensión de territorio ocupado.

Hay normalmente una confusión con la idea del crecimiento de la ciudad y la densificación. Ésta no se refiere a la cantidad sino a la distribución de las personas en el territorio. La población de habitantes crece con un determinado ritmo, que en nuestro caso ha sido en algunos períodos de 3 ó 4 veces el ritmo natural demográfico, o sea por inmigración. El *crecimiento demográfico* se regula (hasta cierto punto) con políticas que exceden el ámbito de un Municipio.

Otra cosa es el *crecimiento geográfico*, que es la extensión de la superficie urbanizada. Éste ha sido incluso superior al demográfico en algunos períodos y es lo que hay que revertir y sí está en manos del Municipio hacerlo.

Como nuestro territorio edificado y edificable actual es tan extenso (más de 5.000 Ha) al densificar tenemos que decir *dónde*. La ciudad debe tener una determinada *forma*. Cuál es esa forma?

Ahí entran a jugar distintos factores

La topografía es quizá el más importante que nos caracteriza y diferencia de otras ciudades. Debemos buscar la forma que pueda mitigar con mayor eficacia el aumento de caudal de escorrentías y por tanto causar menos daño.

Esa forma es la dirección sin pendiente, o sea Norte – Sur. Si densificáramos el eje Este – Oeste, los caudales aumentarían generando escorrentías cada vez con mayor caudal y velocidad y provocando desastres a su paso, peores aún que los que ya tenemos.

Otro aspecto es la accesibilidad y transitabilidad, más fácil de manejar a nivel que contra pendiente.

Un tercer aspecto importante, que se podrá profundizar cuando se trate el tema, es el transporte, que con un esquema lineal de no más de 16 o 20 cuadras de “espesor” transversal es fácil y eficiente solucionar con un anillo de circulación (en realidad un rectángulo).

Ver gráfico con esquema de la propuesta, que contempla zonas a densificar, en la actualidad y en el futuro proyectado.

Aspectos culturales y densificación

A veces se piensa que el modelo ideal de ciudad ecológica, es el de muy baja densidad, que permite un determinado nivel de aislación individual. El problema es cuando se crece con ese esquema y se termina ocupando demasiado territorio. El costo de la infraestructura y los servicios se potencia, la interacción social disminuye y la movilidad urbana se realiza casi exclusivamente en transporte individual. Los costos económicos, ecológicos y sociales son muy altos. Hay más espacio dentro de los sitios particulares para infiltración de escorrentías (por un tiempo porque a la larga ese factor disminuirá), pero aumenta significativamente el porcentaje de calles urbanas que además de encarecer la infraestructura impermeabiliza mayor superficie.

Subdivisión de tierras

Coincidimos en términos generales con las propuestas de la Consultora. El 15% de afectación a Espacio Público con predominancia de verde, deja margen para ir generando una Política de Tierras, con el relevamiento de lo actual más lo que se vaya agregando.

En este punto es muy importante el criterio adoptado para ubicar el espacio público. Debe haber necesariamente profesional urbanista asesorando al Municipio para consensuar con los desarrolladores teniendo en cuenta una mirada global de la ciudad.

Los servicios públicos, como criterio general, deberán presentar un nivel de exigencia acorde a los factores de ocupación adoptados. A mayor nivel de ocupación se puede exigir más infraestructura.

Merece mención especial el punto 5.5 Enajenación del Espacio Público y Reservas Fiscales, para desarrollo de vivienda social y se podría agregar para negociaciones tendientes a conseguir Espacios de mayor escala, como uno de magnitud para fines de futuro Club y Parque Recreativo en zona Sur.

Aclarar punto 5.7

Rever punto 5.8

Punto 5.9 Subdivisión según Zonas proponemos ajustar a la propuesta que realizamos, manteniendo las zonas periféricas con menor densidad (parecidas a las actuales) y densificar solo en la zona Norte-Sur, con prioridad en el tiempo desde el centro hacia los extremos Norte (P. Blanca) y Sur (C de Oro) solo cuando sea necesario, no ahora.

5.13 Veredas. Considerar junto con equipamiento y Espacios Verdes en el diseño urbano. Exigir asesoramiento de Arquitectos-Urbanistas en los proyectos de nuevas urbanizaciones.

Ver ejemplos

Punto 5.15 Completar el 30% de ocupación para aprobar nuevos fraccionamientos. De acuerdo con el criterio, revisar redacción. No se pueden prohibir subdivisiones simples de pequeña escala.

Edificabilidad

Los índices deberán -si se acepta el criterio de zonificación propuesto- ajustarse al criterio de densificación de la "Ciudad Lineal" manteniendo bajos los de zonas perimetrales.

6.3 Los criterios para patios (espacios cerrados por los 4 costados para ventilar ambientes), hoy no revisten mayor importancia por la baja escala y densidad, pero comenzarán a tener importancia a medida que ésta se incremente.

6.4 Las Normas Especiales para Cabañas, deberán tratarse con el tema de Turismo. Hay ordenanzas específicas. En general es un rubro bastante saturado y de poca rentabilidad en escalas muy pequeñas. Hay que ver si tienen sentido condicionantes en el diseño de separación, cuando puede haber unidades agrupadas. Deberá tratarse aparte el tema.

Conclusión

Creemos que la propuesta elevada puede atenderse con pequeñas modificaciones, fundamentalmente bajando la densidad y aumentando el tamaño de lotes en zonas perimetrales, para dejar concentración al centro en un eje lineal, con prioridad en el tiempo a la zona central y avance hacia los extremos al cubrirse los porcentajes establecidos, o sea recién cuando sea necesario.

Será necesario contratar con la Consultora una nueva etapa de ajustes de la propuesta para volcar las sugerencias de los ciudadanos, a través de la organización del HCD.

Arq. Daniel Fassi

Representante Colegio de Arquitectos