



## Informe de Asistencia Técnica para el Ordenamiento Urbano del Municipio de Tanti

Noviembre 2025



### **AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

JHON BORETTO – Rector de la Universidad Nacional de Córdoba

MARIELA MARCHISIO – Vicerrectora de la Universidad Nacional de Córdoba

JUAN MARCELO CONRERO – Prorector de Desarrollo Territorial

### **AUTORIDADES LOCALES**

EMILIANO PAREDES – Intendente Municipal

FRANCISCO CHIARELLA – Secretario de Gobierno

CRISTIAN VILCHEZ – Director de Obras Privadas

ALEJANDRO PEREZ BARONI – Director de Ambiente

### **EQUIPO DE TRABAJO DEL PRORRECTORADO DE DESARROLLO TERRITORIAL - DIRECCIÓN DE DESARROLLO REGIONAL SOSTENIBLE**

GUSTAVO CEFERINO MATHIEU – Director de Desarrollo Regional Sostenible

MÓNICA SUSANA MARTÍNEZ – Arquitecta, Doctora en urbanismo, especialista en Ordenamiento Territorial

MELISA SOSA – Licenciada en Gestión Ambiental, especialista en Geomática Aplicada

JULIETA PASSARELLI – Arquitecta, especialista en Urbanismo Sostenible

SABRINA SAGGIORATO – Arquitecta

## ÍNDICE

<b>RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>METODOLOGÍA.....</b>	<b>7</b>
<b>ANTECEDENTES.....</b>	<b>8</b>
<b>ETAPA 1: RELEVAMIENTO Y ANÁLISIS TÉCNICO POR DIMENSIONES.....</b>	<b>9</b>
1.1. DIMENSIÓN FÍSICA.....	9
1.2. DIMENSIÓN SOCIAL.....	52
1.3. DIMENSIÓN ECONÓMICA.....	56
1.4. DIMENSIÓN NORMATIVA.....	61
1.5. DIMENSIÓN POLÍTICA.....	69
1.6. DIMENSIÓN TECNOLÓGICA.....	72
<b>ETAPA 2: DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>73</b>
2.1. Estructura urbana actual .....	73
2.2. Principales problemáticas .....	75
2.3. Principales potencialidades .....	76
<b>ETAPA 3: PROPUESTA.....</b>	<b>77</b>
3.1. Escenario socio-económico   Horizonte 2040.....	77
3.2. Objetivos de desarrollo generales.....	83
3.3. Estructura propuesta.....	84
<b>ETAPA 4: PROPUESTA NORMATIVA.....</b>	<b>88</b>
<b>ANÁLISIS CRÍTICO DE LA NORMATIVA VIGENTE Y FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA     FUTURA (POR ZONAS).....</b>	<b>89</b>
1. ÁREA CENTRAL.....	89
2. CORREDOR CENTRAL AV. BELGRANO-AV. SAN MARTÍN Y SALTA.....	92
3. CORREDOR PORTAL LOS GIGANTES.....	94
4. ÁREA RESIDENCIAL PERICENTRAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA.....	95
5. ÁREA RESIDENCIAL INTERMEDIA DE CONSOLIDACIÓN BARRIAL.....	97
6. ÁREA RESIDENCIAL PERIFÉRICA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO SUR-FLOR SERRANA Y OESTE-EL DURAZNO.....	100
7. ÁREA URBANIZACIÓN RURAL.....	102
8. ÁREA INDUSTRIAL.....	104
9. CORREDOR INDUSTRIAL.....	106
10. ÁREA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO TURÍSTICO.....	107
11. ÁREAS DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA.....	108
12. ÁREA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA.....	109
13. ÁREA NATURAL PROTEGIDA.....	110
14. ÁREA NATURAL PROTEGIDA CON USOS RURALES CONDICIONADOS.....	112
<b>ANEXO 1. SÍNTESIS DE ÁREAS URBANAS Y PROTEGIDAS NORMATIVAS.....</b>	<b>114</b>
<b>ANEXO 2. PROPUESTA NORMATIVA EN ESTUDIO.....</b>	<b>116</b>
1. ÁREA CENTRAL.....	116
2. CORREDOR CENTRAL CORREDOR CENTRAL AV. BELGRANO, AV. SAN MARTÍN Y SALTA	119

3. CORREDOR PORTAL LOS GIGANTES.....	122
4. ÁREA RESIDENCIAL PERICENTRAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA.....	126
5. ÁREA RESIDENCIAL INTERMEDIA DE CONSOLIDACIÓN BARRIAL.....	129
6. ÁREA RESIDENCIAL PERIFÉRICA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO SUR- FLOR SERRANA Y OESTE- EL DURAZNO.....	133
Urbanización abierta.....	133
Urbanización especial U.R.E.....	136
7. ÁREA URBANIZACIÓN RURAL.....	137
8. ÁREA INDUSTRIAL.....	140
9. CORREDOR INDUSTRIAL.....	142
10. ÁREA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO TURÍSTICO.....	146
11. ÁREAS DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA.....	148
12. ÁREA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA.....	150
13. ÁREA NATURAL PROTEGIDA.....	151
14. ÁREA NATURAL PROTEGIDA CON USOS RURALES.....	154
<b>ANEXO 3. ASPECTOS GENERALES A TENER EN CUENTA EN LOS USOS CONDICIONADOS:</b>	<b>156</b>
<b>ANEXO 4. PLANILLA USOS DEL SUELO.....</b>	<b>159</b>
PLANILLA SÍNTESIS USOS DEL SUELO.....	165
<b>ANEXO 5. TALLERES PARTICIPATIVOS.....</b>	<b>169</b>
TALLERES PARTICIPATIVOS: SÍNTESIS DE PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES.....	171
TALLERES PARTICIPATIVOS: SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	172
TALLERES PARTICIPATIVOS: TEMAS CENTRALES Y MAYORES PREOCUPACIONES.....	175
TALLERES PARTICIPATIVOS: PROBLEMÁTICAS Y POTENCIALIDADES POR DIMENSIÓN...177	
TALLERES PARTICIPATIVOS: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO POR BARRIOS.....	182
TALLERES PARTICIPATIVOS: OTROS DATOS PROCESADOS.....	196
PROPUESTAS CLAVE DE LOS RESIDENTES.....	214
<b>ANEXO 6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS SUGERIDOS.....</b>	<b>216</b>
Objetivos Estratégicos.....	216
Programas y Proyectos.....	216
<b>ANEXO 7. SÍNTESIS PARA DIFUSIÓN.....</b>	<b>219</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>222</b>

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe documenta la culminación de los esfuerzos realizados en el marco del Convenio Específico de Asistencia Técnica entre la Universidad Nacional de Córdoba - Prorectorado de Desarrollo Territorial (PDT UNC) y la Municipalidad de Tanti. El objetivo de este convenio fue desarrollar tareas de asistencia técnica para establecer criterios que guíen el desarrollo futuro y el ordenamiento territorial de la localidad.

El proceso metodológico se caracterizó por un doble enfoque: un desarrollo técnico y paralelo un desarrollo de gestión participativa. La asistencia técnica se estructuró en cuatro etapas fundamentales que se sintetizan como: análisis, diagnóstico, propuesta y gestión.

Paralelamente a las etapas técnicas, se implementaron estrategias de gobernanza. Se conformaron equipos técnicos locales y se realizaron talleres participativos con actores sociales. Se realizaron cinco talleres durante las etapas de análisis y diagnóstico, y un taller en las etapas de propuesta y gestión para presentar el modelo y obtener retroalimentación.

### **Etapas 1: Relevamiento y Análisis de Dimensiones**

Esta etapa inicial consistió en el Relevamiento y Análisis de las Dimensiones Física, Social, Económica, Política, Normativa y Tecnológica. Se dedicó un esfuerzo adicional a la recolección de información debido a la inexistencia de datos sobre múltiples variables. En la Dimensión Física, el estudio se realizó a dos subdimensiones: física-ambiental, donde se analizó el soporte natural (geología, hidrología, vegetación, entre otros), contextualizando a Tanti en la Región Metropolitana Córdoba y destacando que el 88% de su radio municipal forma parte de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes; física-urbana, se evaluó la estructura actual, incluyendo la red vial, los espacios verdes, el uso del suelo, los equipamientos y la infraestructura. Se identificó que la localidad se ordena longitudinalmente en torno a la Ruta Provincial N° 28. En cuanto a la infraestructura, se reveló que la distribución de agua potable es deficiente, y existe una ausencia casi total del servicio de cloacas a pesar de contar con una Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales.

### **Etapas 2: Diagnóstico y Definición de la Estructura Urbana Actual**

En esta etapa, se determinó la Estructura Urbana Actual del municipio y se identificaron sus problemas y potencialidades.

#### Entre los problemas centrales se destacan:

- Crecimiento descontrolado: el área urbana se ha extendido excesivamente con una densidad muy baja, provocando una distribución ineficiente de infraestructura y servicios, avanzando sobre zonas de protección.
- Problemas de infraestructura: la distribución de agua potable es deficiente, y la falta de cloacas genera graves problemas ambientales, comprometiendo la calidad del agua a futuro debido a la disposición de efluentes al subsuelo.
- Fragmentación urbana: la Ruta N° 28 y los arroyos (Las Mojarras y Los Chorrillos) actúan como barreras, limitando la comunicación transversal por la escasez de nudos viales y puentes.

- Regulación de suelo: existe una excesiva subdivisión simple del suelo sin control, sin la apertura de calles ni la cesión de terreno público.

Entre las potencialidades se encuentran:

- Los atractivos naturales (paisaje, relieve, vegetación).
- La ubicación estratégica como portal de la Reserva Hídrica Los Gigantes.
- La oferta turística y patrimonial, que incluye antiguos hoteles y otras edificaciones con grandes parques.
- La existencia de la planta de tratamiento de líquidos cloacales (aunque la red domiciliaria aún no esté construida).

### **Etapas 3: Diseño del Escenario y Modelo Propuesto de Crecimiento**

Esta etapa establece los Objetivos y la Estructura Urbana Propuesta, incluyendo una Hipótesis de Crecimiento Futuro (Horizonte 2040). Adoptando una hipótesis optimista (tasa de crecimiento del 4,47%), se proyectó que la población de Tanti alcanzaría los 24.018 habitantes para 2040. Esto generaría una demanda total de suelo de alrededor de 664 hectáreas.

Los Objetivos definidos buscan:

- Crecimiento controlado: regular la densificación y la subdivisión del suelo, controlando la expansión y difiriendo la urbanización de loteos antiguos no ocupados.
- Consolidación de infraestructura: establecer zonas prioritarias para mejorar los servicios esenciales (agua potable, cloacas, desagües).
- Regulación de Usos de Suelo: definir zonas de mayor vocación para usos turísticos, industriales y residenciales.
- Preservación ambiental: controlar el avance de la urbanización en zonas de protección, proteger la vegetación autóctona y la franja de terreno colindante a todo curso de agua con una extensión de 35 metros.

La Estructura Propuesta busca evitar la dispersión, consolidando las áreas centrales y pericentrales. Se propone la delimitación de un área urbana de 3350 ha (equivalente a la actual), mientras que el resto del territorio se regula como área natural protegida. Además, promueve el desarrollo de nuevas centralidades y la mejora de la conectividad mediante un sistema de vías en red.

### **Etapas 4: Propuesta de Ordenamiento de Usos, Ocupación y Fraccionamiento / Propuesta Normativa**

La etapa final se enfocó en la Propuesta de Zonificación y los Lineamientos Normativos que guiarán la redacción del Código Urbanístico de Tanti. La estructura propuesta define dos grandes áreas normativas (urbanas y naturales) y catorce tipos de áreas específicas para orientar el desarrollo estratégico. Estas áreas incluyen el Área Central, Corredores (Central, Portal Los Gigantes, Industrial), Áreas Residenciales de consolidación prioritaria e intermedia, Áreas de Urbanización Rural y Áreas Naturales Protegidas.

## INTRODUCCIÓN

El presente documento, marca la culminación de los esfuerzos realizados en el marco del Convenio Específico de Asistencia Técnica entre la Universidad Nacional de Córdoba - Prorectorado de Desarrollo Territorial (PDT UNC) y la Municipalidad de Tanti. Este convenio fue formalizado para dar respuesta a la solicitud del Municipio de Tanti, con el objetivo de desarrollar tareas de asistencia técnica enfocadas en el ordenamiento futuro de la localidad.

Este proceso se caracterizó por un doble enfoque: un desarrollo técnico y un desarrollo de gestión participativa basado en el trabajo conjunto de diferentes actores sociales.

En cuanto al desarrollo técnico, el proyecto se estructuró en cuatro etapas fundamentales, ejecutadas por equipos interdisciplinarios conformados según las demandas del municipio y su entorno territorial. Estas tareas incluyeron el Relevamiento y Análisis de Dimensiones (Etapa 1), el Diagnóstico y definición de la Estructura Urbana Actual (Etapa 2), el diseño del Escenario y Modelo Propuesto de Crecimiento (Etapa 3), y la elaboración de la Propuesta de Ordenamiento de Usos, Ocupación y Fraccionamiento (Etapa 4).

Paralelamente, el proyecto se basó en el principio rector del desarrollo de estrategias de gobernanza mediante la asistencia en procesos de gestión participativos. El desarrollo práctico se materializó a través de la conformación de equipos técnicos locales y la realización de talleres participativos con los distintos actores sociales. Estos encuentros fueron cruciales en las etapas de análisis y diagnóstico (talleres barriales) para recabar opiniones y experiencias sobre el modelo actual; y en las etapas de propuesta y gestión (taller integrado), para presentar el modelo propuesto ante la comunidad con el fin de obtener retroalimentación y realizar los ajustes necesarios. Los participantes de los diferentes barrios, aportaron diversidad de perspectivas y experiencias.

El resultado de estas tareas de asistencia técnica, sintetizado en el presente informe final, constituye la elaboración del documento que guiará el desarrollo del Código Urbanístico de Tanti. Este documento final presenta el Análisis y Diagnóstico de la estructura urbana actual del municipio, el Esquema de Ordenamiento Urbano propuesto y los Lineamientos necesarios para la redacción del Proyecto de Ordenanza del Código Urbano.

Finalmente, se subraya que todo resultado, comunicación o publicación generada en el marco de este convenio debe mencionar expresamente al mismo y a las instituciones y profesionales intervinientes.

## METODOLOGÍA

Como se mencionó en la introducción, el desarrollo del trabajo se estructura en dos grandes fases. Cada una de ellas integra distintas etapas que combinan un conjunto de variables e instrumentos, los cuales han sido abordados con rigor técnico-científico. Para garantizar una visión integral, se adoptaron enfoques multidisciplinares, multisectoriales y multidimensionales, e incorporamos procesos participativos para fomentar la retroalimentación y el consenso.

Además, en las diversas etapas se integraron herramientas de inteligencia territorial, como el análisis geoespacial, entrevistas a referentes locales, talleres participativos y matrices ágiles para la priorización de acciones.

La limitada disponibilidad de datos sobre las variables que intervienen en el proceso de ordenamiento territorial supuso un esfuerzo adicional en la recolección de información y en la elaboración de los planos que acompañan este documento. A continuación, se sintetiza la metodología empleada en los siguientes cuadros, la cual se basa en un proceso de trabajo inductivo con enfoque cualitativo y cuantitativo. Dicha metodología incluyó, además de la recolección y procesamiento de datos y la elaboración de cartografía, la realización de entrevistas no estructuradas a informantes clave y encuestas de opinión.

	DOCUMENTO 1 (técnico)	DOCUMENTO 2 (participativo)
ETAPA 1. RELEVAMIENTO Y ANÁLISIS	ETAPA 1. RELEVAMIENTO Y ANÁLISIS TÉCNICO Dimensiones física, social, económica, política, normativa y tecnológica.	ETAPAS 1 y 2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVOS (5 Talleres participativos) . Relevamiento y análisis participativo
ETAPA 2 DIAGNÓSTICO	ETAPA 2 DIAGNÓSTICO TÉCNICO Estructura urbana actual. Problemas y potencialidades.	Producción de talleres participativos. Procesamiento y análisis de datos.
ETAPA 3 ESCENARIO Y ESTRUCTURA PROPUESTA	ETAPA 3 ESCENARIO, OBJETIVOS, ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA. Hipótesis de crecimiento futuro. Estructura urbana propuesta.	ETAPA 3 Y 4 VALIDACIÓN PARTICIPATIVA DEL ESCENARIO, OBJETIVOS, ESTRUCTURA URBANA Y ORDENAMIENTO PROPUESTOS. Verificación en talleres participativos.
ETAPA 4 PROPUESTA DE ORDENAMIENTO	ETAPA 4 PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Lineamientos normativos para la regulación de las zonas.	Propuesta de lineamientos.

## ANTECEDENTES

Para la elaboración de esta propuesta sobre el futuro ordenamiento del municipio de Tanti, se han considerado diversos antecedentes técnicos y normativos. Estos documentos son fundamentales para comprender el marco regulatorio y las planificaciones previas que impactan en el desarrollo territorial de la localidad. A continuación, se presenta un listado de los principales documentos consultados:

- **Código de Edificación del Municipio de Tanti** (Ordenanza N° 549/09 y modificatorias -última actualización año 2023- ): este instrumento normativo establece las regulaciones técnicas y administrativas para la construcción, alteración, ampliación y demolición de edificaciones dentro del ejido municipal.
- **Plan Estratégico para el Desarrollo Territorial de Tanti** (2017): este plan proporciona una visión a largo plazo para el crecimiento y desarrollo sostenible de Tanti, identificando objetivos, estrategias y proyectos clave en diversas áreas.<sup>1</sup>
- **Propuesta de Ordenamiento de Usos y Red Vial IPLAM** (Leyes N° 9595/2009 y 9841/2012): este documento, elaborado por el Instituto de Planificación del Área Metropolitana de Córdoba (IPLAM), aborda el ordenamiento territorial y la planificación de la red vial, enmarcado en las leyes provinciales N° 9595 (Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo) y N° 9841 (que modifica la anterior).
- **Estudio del Medio Geológico, Geomorfológico y Biótico de los terrenos incorporados al ejido de la ciudad de Villa Carlos Paz**. Elaborado por un equipo interdisciplinario coordinado por el Geólogo Osvaldo Barbeito (CPUA 2019/20). Esta documentación de la ciudad de Villa Carlos Paz aporta conocimientos sobre la caracterización geomorfológica del territorio a ordenar.<sup>2</sup>
- **Agencia Córdoba Turismo S.E.M. (2019)**. Plan Estratégico de Turismo Sostenible Córdoba 2030. Gobierno de la Provincia de Córdoba.

---

<sup>1</sup> Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública (SSPTIP), Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. (s.f., c. 2016). Plan Estratégico Territorial Tanti. [Informe Técnico]. Tanti, Córdoba, Argentina.

<sup>2</sup> Fuente. Barbeito, O. L. (Coord.). (2020). Estudio del medio geológico, geomorfológico y biótico de los terrenos a anexas para la ampliación del ejido de la Ciudad de Villa Carlos Paz. Instituto Nacional del Agua (INA) – CIRSA, Centro de la Región Semiárida. (Elaborado a solicitud del Municipio de Villa Carlos Paz).

## ETAPA 1: RELEVAMIENTO Y ANÁLISIS TÉCNICO POR DIMENSIONES

Esta etapa que se desarrolla a continuación comprende: el Relevamiento y Análisis de Dimensiones Físicas, Social, Económica, Política y Normativa.

### 1.1. DIMENSIÓN FÍSICA

El propósito de este apartado es establecer los criterios técnicos necesarios para comprender el impacto de los factores geográficos, ambientales, y la infraestructura construida en el desarrollo territorial físico de Tanti. Se busca recopilar y analizar toda la información relevante para identificar las problemáticas existentes y las oportunidades de mejora dentro del modelo urbano actual.

El estudio de la Dimensión Física se desarrolla en dos grandes subdimensiones:

- Ambiental: se analiza el soporte natural, abarcando la geología, la hidrología y la vegetación. Esta escala permite contextualizar a Tanti dentro de la Región Metropolitana Córdoba y su microrregión, destacando su ubicación en la subcuenca alta del Río Primero (Suquía) y su rol dentro de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (RHNG), una porción significativa de la cual (88%) se encuentra dentro del radio municipal.
- Urbana: se evalúa el proceso de ocupación y la estructura urbana actual, mediante la realización de un Inventario de Infraestructura (viario, equipamientos, espacios verdes, usos y redes). Este inventario incluye el análisis detallado de la red vial, la dotación de espacios verdes y equipamientos (educación, salud, etc.), la distribución de usos del suelo (residencial, comercial, industrial), y la situación de las redes de Infraestructura como agua potable, cloacas, gas, electricidad, estado de las vías y desagües pluviales, y la gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).

### El municipio de Tanti en la Región Metropolitana Córdoba

El Municipio de Tanti forma parte de la Región Metropolitana Córdoba. Se encuentra localizado a 55.7 km de Córdoba, ciudad polarizadora principal, a través de:

Desde Ciudad de Córdoba:

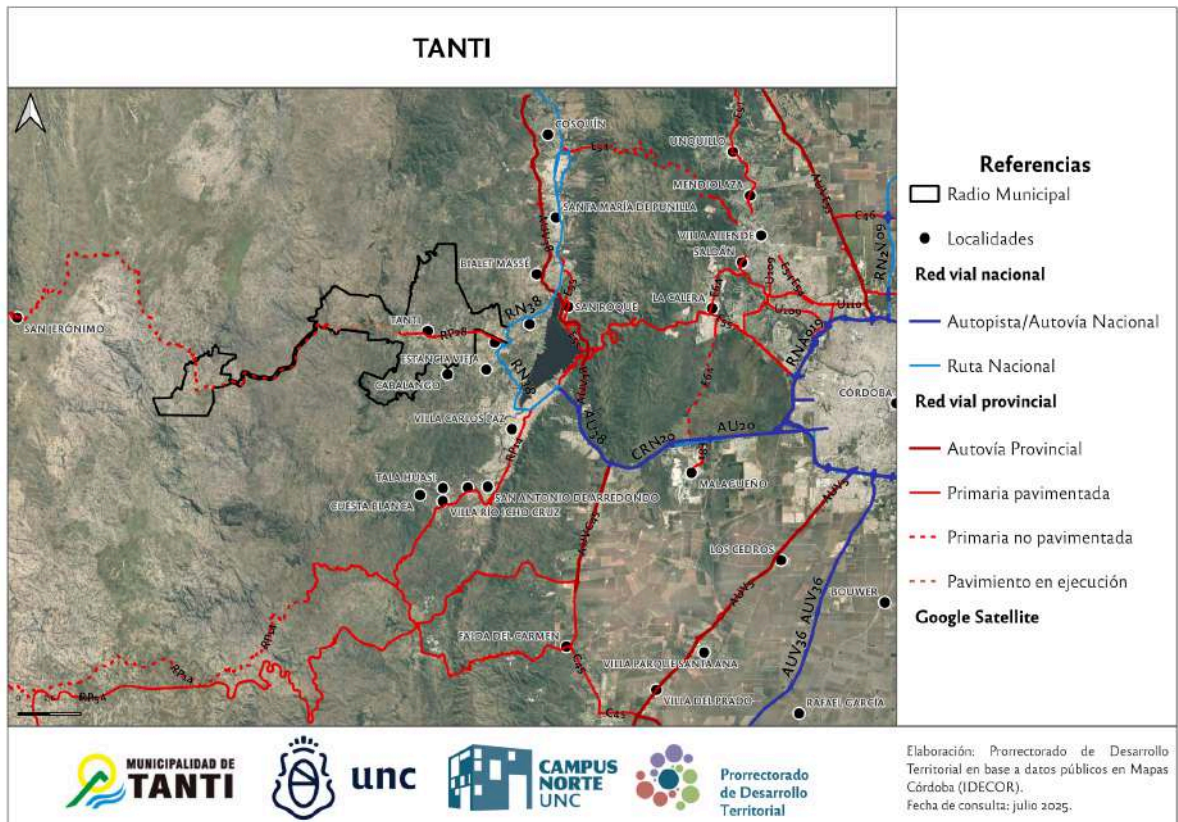
- Ruta Nacional N° 20- Autovía Variante Provincial Punilla- acceso desde el Sureste.
- Ruta Nacional N° 20 y Ruta Provincial N° 38 acceso desde el Sur (por Villa Carlos Paz ).

Desde Ciudad de Córdoba pasando por Ciudad de La Calera

- Ruta Provincial E55- Autovía Variable Provincial Punilla- acceso desde el Este.

Situada sobre la vertiente oriental de las Sierras Grandes, Tanti tiene una altitud promedio que oscila entre los 681 y los 2290 metros. Está a pocos kilómetros del Lago San Roque, a unos 50 km de la ciudad de Córdoba y a 15 km de Villa Carlos Paz. Sus coordenadas de ubicación son 31°21' Latitud Sur y 64°34' Longitud Oeste.

[Mapa: Localización](#)



**El municipio de Tanti en su microrregión**

A escala de su microrregión el municipio de Tanti se integra con las siguientes localidades:

Localidades del Valle de Punilla conectadas por la RN N° 38:

- Al Norte: Villa Parque Siquiman, Biolet Massé, Santa María de Punilla, Cosquín.
- Al Sur: Villa Santa Cruz del Lago, Estancia Vieja, Villa Carlos Paz.

Localidades conectadas por la RP N° 28 (camino en pavimentación):

- Al Oeste: San Jerónimo, Tala Cañada, Salsacate.

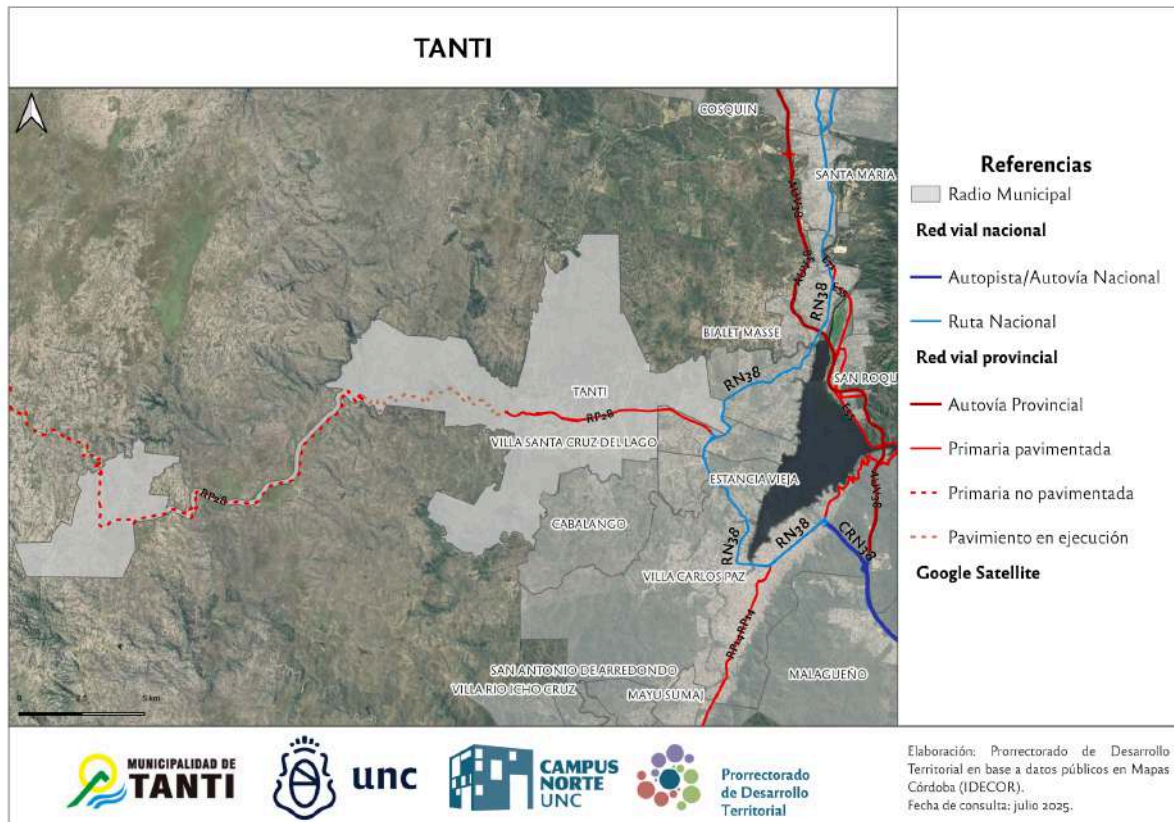
Localidades conectadas por el RP N° S429:

- Al Suroeste: Cabalango, Villa Carlos Paz.

Localidades/Parajes conectadas por el RP N° S269

- Al Norte: Mallín - Cueva de los Pajaritos.

[Mapa: Tanti en su microrregión](#)



### 1.1.1. SUBDIMENSIÓN FÍSICA-AMBIENTAL

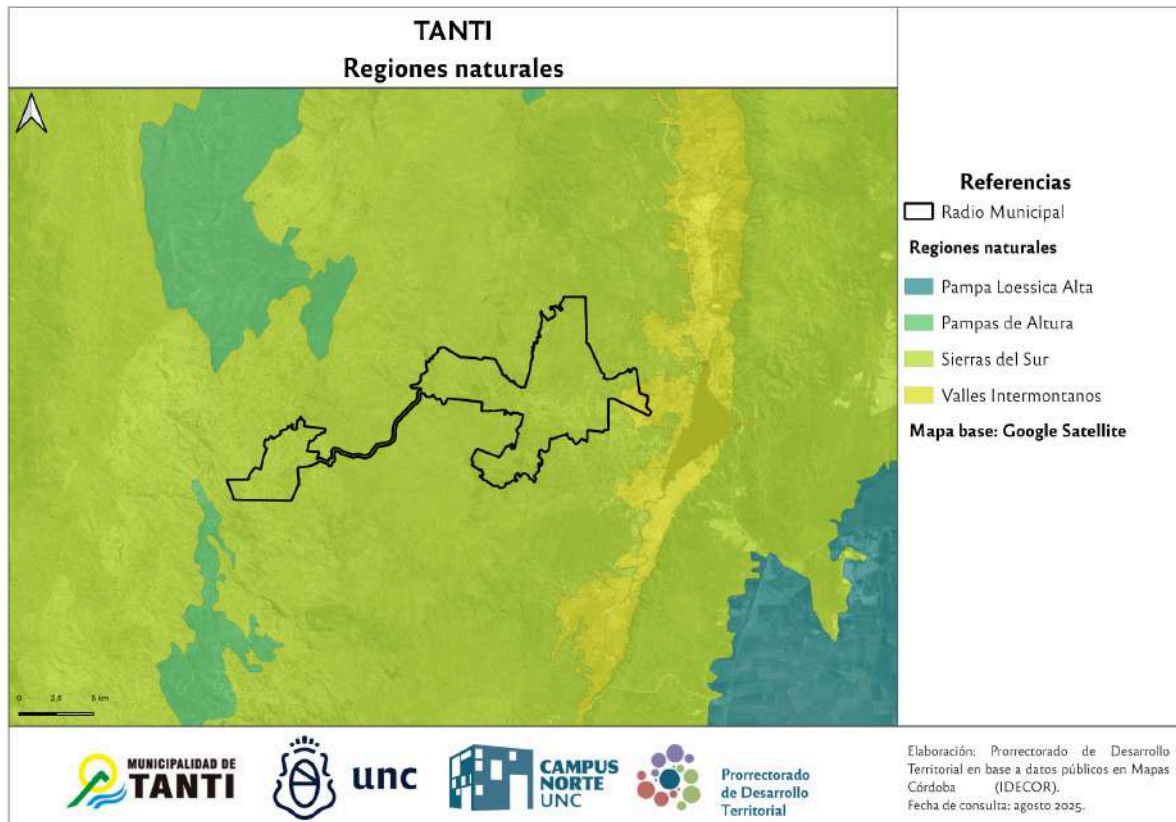
#### Regiones Naturales

Tanti se encuentra principalmente dentro de la región natural “Sierras del Sur” y, parcialmente, en “Valles Intermontanos” al Este. Ésta es una región de gran belleza natural, rica biodiversidad e importante proveedor de agua.

La geología de la región se caracteriza por la presencia de rocas metamórficas e ígneas, principalmente granitos. Se observan diferencias significativas entre las vertientes oriental y occidental de las Sierras.

La vertiente oriental presenta pendientes pronunciadas (del 12% al 45%), una alta densidad de drenaje y procesos de erosión vertical y en masa. Es en esta vertiente donde nacen cursos de agua importantes. Por otro lado, la vertiente occidental tiene un relieve más suave, con valles que poseen un considerable relleno sedimentario. Las pendientes son moderadas, lo que ha permitido el desarrollo de suelos profundos y bien desarrollados.

### [Mapa: Regiones naturales](#)



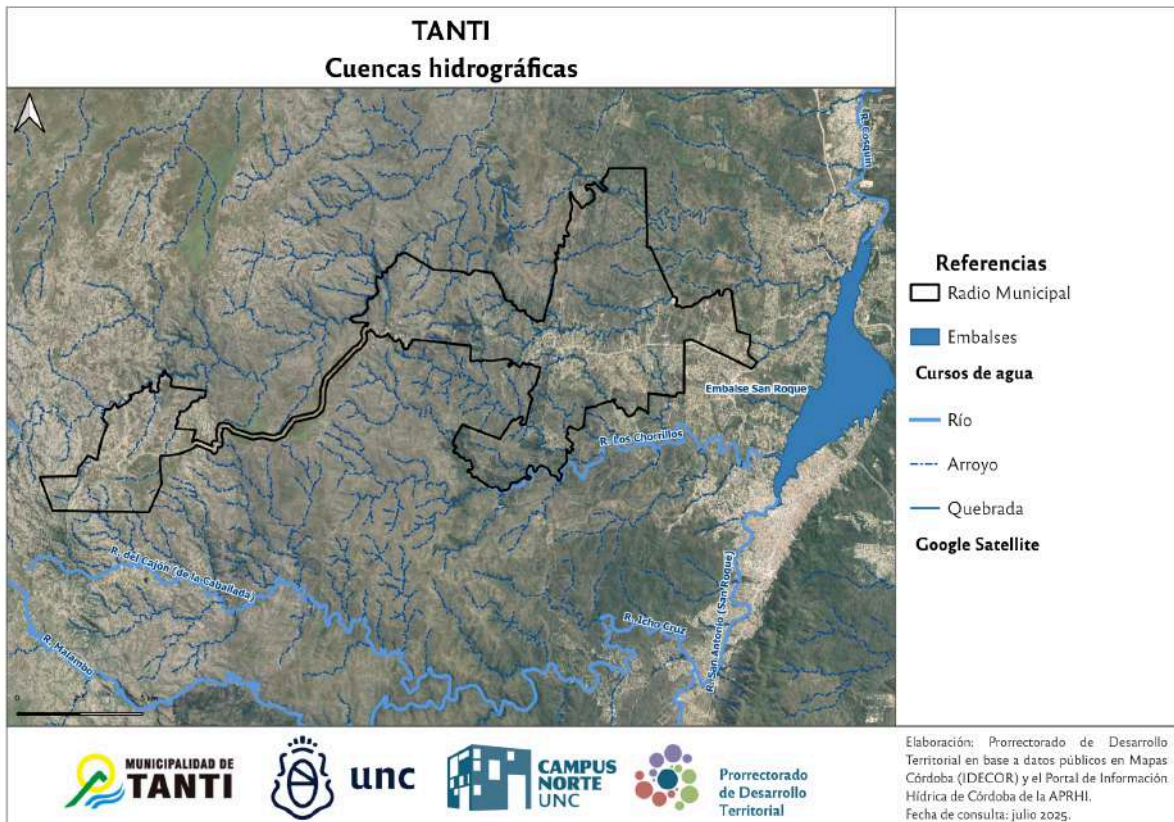
### *Hidrografía*

En cuanto a la hidrología, los ríos y arroyos de la zona poseen lechos rocosos y erosivos, lo que da lugar a saltos, rápidos y ollas. Su régimen es torrencial, caracterizado por crecientes cortas e intensas.

La vegetación varía según la altitud y la exposición solar. En las zonas bajas predominan bosques de quebracho blanco y algarrobos, mientras que en las zonas más altas se encuentran bosques de coníferas.

La región enfrenta diversos problemas ambientales, incluyendo la erosión hídrica y eólica, la deforestación, inundaciones y contaminación.

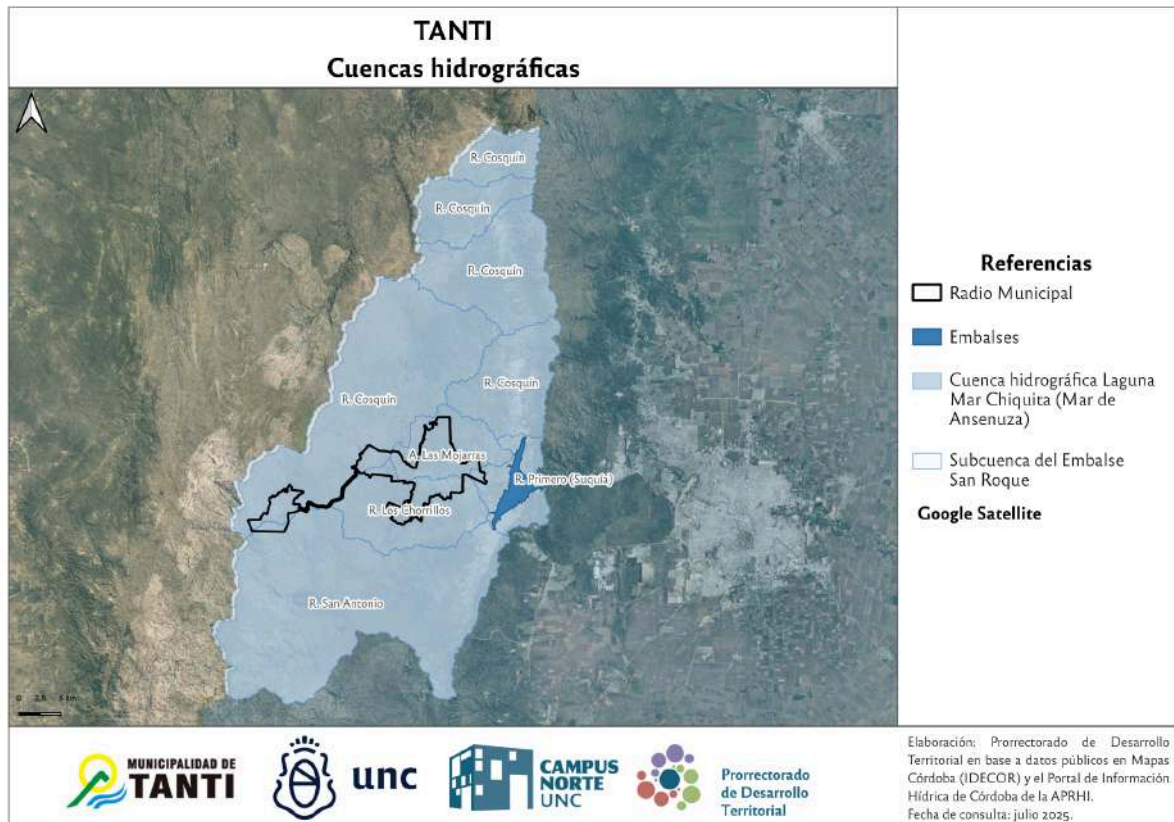
[Mapa: Hidrografía](#)



Tanti se sitúa en la vasta Cuenca Hidrográfica de la Laguna Mar Chiquita (Mar de Ansenusa). Específicamente, su territorio abarca la subcuenca alta del Río Primero (Suquía), que es crucial para el embalse San Roque.

Los principales afluentes de esta subcuenca, vitales para la región incluyen el Río Los Chorrillos, el Río San Antonio, el Río Cosquín y el Arroyo Las Mojarras. Esta posición dota a Tanti de una relevancia hídrica y ambiental destacada en la provincia de Córdoba.

[Mapa: Cuencas hidrográficas](#)



El Municipio de Tanti contiene principalmente al Norte de la Ruta la Cuenca del Arroyo Las Mojarras y al Sur la Cuenca del Arroyo Los Chorrillos. La divisoria de aguas de ambas cuencas están delimitadas por la Ruta Provincial RP N° 28.

Las cuencas, Arroyo Las Mojarras y Río Los Chorrillos, forman parte de la cuenca alta del Río Suquia y desembocan en el embalse San Roque. Comparten características de una alta tendencia a la generación de crecientes repentinas debido a su origen en la Sierra Grande (basamento cristalino, fuertes pendientes, escasa cobertura de suelos). La urbanización en sus áreas agrava la situación al aumentar la impermeabilidad y los caudales de escurrimiento

**Arroyo Las Mojarras (Barbeito, 2020)**

- Ubicación y Origen: Se sitúa en el flanco oriental escalonado de la Sierra Grande. Su área de recepción se compone de dos subcuencas principales: el arroyo Mallín al norte (con nacientes por encima de los 1000 m.s.n.m.) y el arroyo Tanti al sur (con nacientes a los 1100 m.s.n.m.).
- Formación: La subcuenca del arroyo Tanti se forma por la confluencia de los arroyos Cerco de la Quebrada y Chico a una altitud de 855 m.s.n.m. y abarca una superficie de 39.8 km<sup>2</sup>. Los colectores principales de las subcuencas Mallín y Tanti, después de recorrer 13.7 km y 14 km respectivamente, confluyen a 673 m.s.n.m. para dar origen al arroyo Las Mojarras.
- Recorrido: El arroyo Las Mojarras recorre 4.49 km en sentido oeste-este hasta desaguar en el embalse San Roque, sin recibir aportes laterales significativos.



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Parámetros Morfométricos:
- Superficie de la cuenca: 84 km<sup>2</sup>
  - Perímetro de la cuenca: 46 km.
  - Coeficiente de Compacidad (Kc): 1.02. Un valor cercano a 1 indica una mayor tendencia a la generación de crecientes repentinas, ya que los tiempos de concentración en distintos puntos de la cuenca son similares.
  - Sistema de drenaje: Dendrítico angular.
  - Tendencia a Crecientes: Los resultados morfométricos indican que esta cuenca presenta una alta tendencia a la generación de crecientes repentinas.
  - Urbanización: El área urbanizada de la cuenca de Las Mojarras es del 19.29%, ubicándose principalmente en la vertiente oriental de la Sierra Grande sobre basamento plutónico metamórfico.
  - Litología: Las cuencas con desarrollo mayoritario en rocas graníticas (como Las Mojarras) son las que presentan mayores aportes de arena a las redes de drenaje debido a la fragmentación de la roca y la disgregación por hidratación. Sus suelos residuales son someros y discontinuos, alternando con roca desnuda, lo que los hace altamente susceptibles a la erosión hídrica.

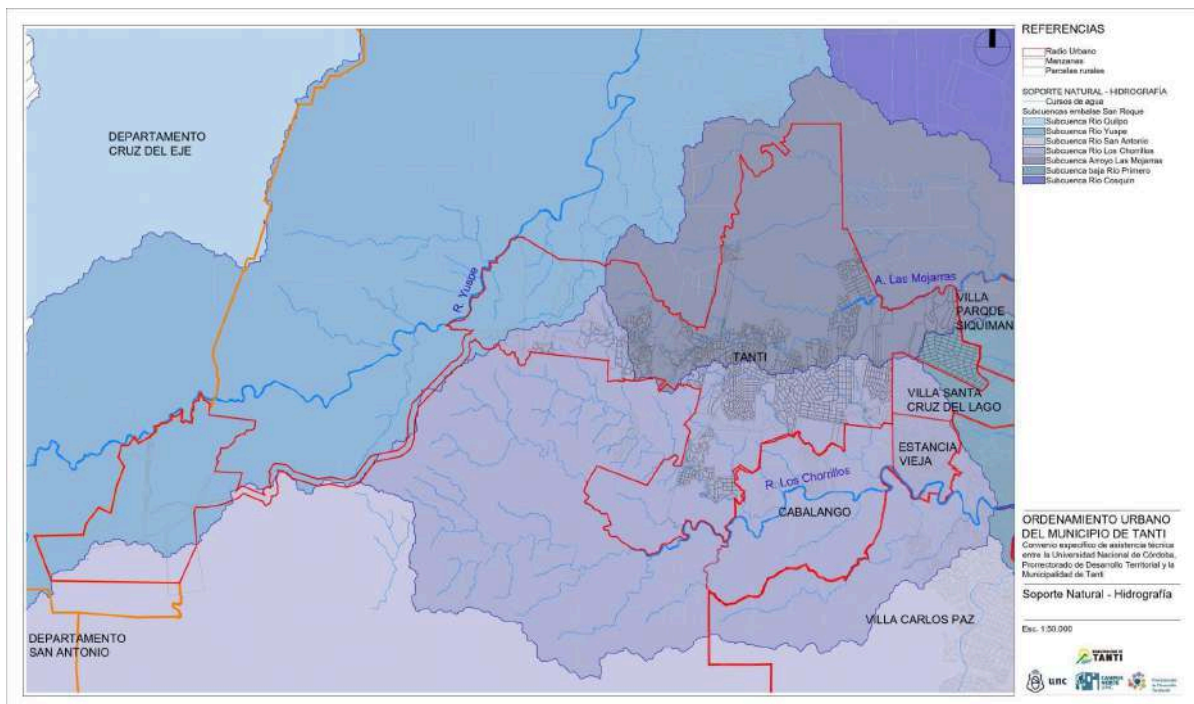
#### Río Los Chorrillos (Barbeito, 2020)

- Ubicación y Origen: Su subcuenca abarca una superficie de 138.7 km<sup>2</sup> y tiene nacientes a los 1300 m.s.n.m.
  - Formación: Se forma por la confluencia de los colectores principales Arroyo Chorrillos y Chaguaral a una altitud de 882 m.s.n.m..
  - Recorrido: Recorre 22.2 km en sentido oeste-este hasta desaguar en el embalse San Roque, recibiendo también el aporte de arroyos menores como el Arroyo Toro Muerto.
- Parámetros Morfométricos:
- Superficie de la cuenca: 138.7 km<sup>2</sup>.
  - Perímetro de la cuenca: 60 km.
  - Coeficiente de Compacidad (Kc): 0.90. Esto también indica una alta tendencia a la generación de crecientes repentinas.
  - Sistema de drenaje: Dendrítico angular.
  - Tendencia a Crecientes: Presenta una alta tendencia a la generación de crecientes repentinas, caracterizadas por un tiempo de llegada rápido (en el orden de horas o incluso menos de una hora), alta velocidad y capacidad erosiva, y un avance frontal destructivo de las ondas de crecida.
  - Urbanización: El área urbanizada de la cuenca de Los Chorrillos es del 15.86%, siendo una de las cuencas con mayor grado de urbanización en la vertiente oriental de la Sierra Grande sobre basamento plutónico metamórfico.
  - Faja Fluvial: Dentro del ejido, la faja fluvial del A. Los Chorrillos tiene una longitud de 7.15 km. Su lecho ordinario tiene una pendiente longitudinal de 3.5% y una amplitud media de 20 m, con depósitos aluvionales de escasa potencia y frecuente afloramiento de roca granítica.
  - Su diseño es contorneado por el fuerte control estructural de fallas y fracturas de la roca granítica.
  - Presenta dos niveles de terrazas erosionales no apareados: un nivel inferior reciente y un nivel superior antiguo, ambos compuestos por materiales aluvionales.

- Obras Hidráulicas e Impactos: La presencia de azudes (como en el balneario El Diquecito) ha modificado su comportamiento erosivo-deposicional, causando acumulación aguas arriba y erosión aguas abajo, lo que complica la situación de inundabilidad. La desembocadura en el embalse también sufre retención.
- Peligros geomorfológicos: Inundaciones repentinas extremas con predominio de avance frontal de olas de crecidas y fuerte poder destructivo, afectando totalmente los niveles de terrazas. La erosión de los márgenes es puntual y de bajo grado debido a las márgenes rocosas resistentes.
- No hay cambios en la dirección del flujo por encajamiento y control estructural.
- Nivel de Riesgo: Se considera que el Río Los Chorrillos es el que presenta una posibilidad de generar daños mayores debido a su área de captación y su corto tiempo de respuesta, que puede ser inferior a una hora desde el inicio de las precipitaciones.

[Mapa: Hidrografía - Esc. 1:50.000](#)

[Mapa: Hidrografía - Esc. 1: 30.000](#)



Fuente: Elaboración propia en base a datos provistos por APRHI.

### Edafología

Los suelos en la región de Tanti, ubicada en la Punilla, son predominantemente Entisoles/Litsoles, superficiales, pedregosos y altamente susceptibles a la erosión hídrica acelerada, lo que impone graves limitaciones a su uso (Clase VI o VII). La remoción de la vegetación, a menudo por incendios, incrementa esta vulnerabilidad, exponiendo la roca desnuda y contribuyendo al aumento de la carga detrítica en la red de drenaje (Barbeito, 2020).

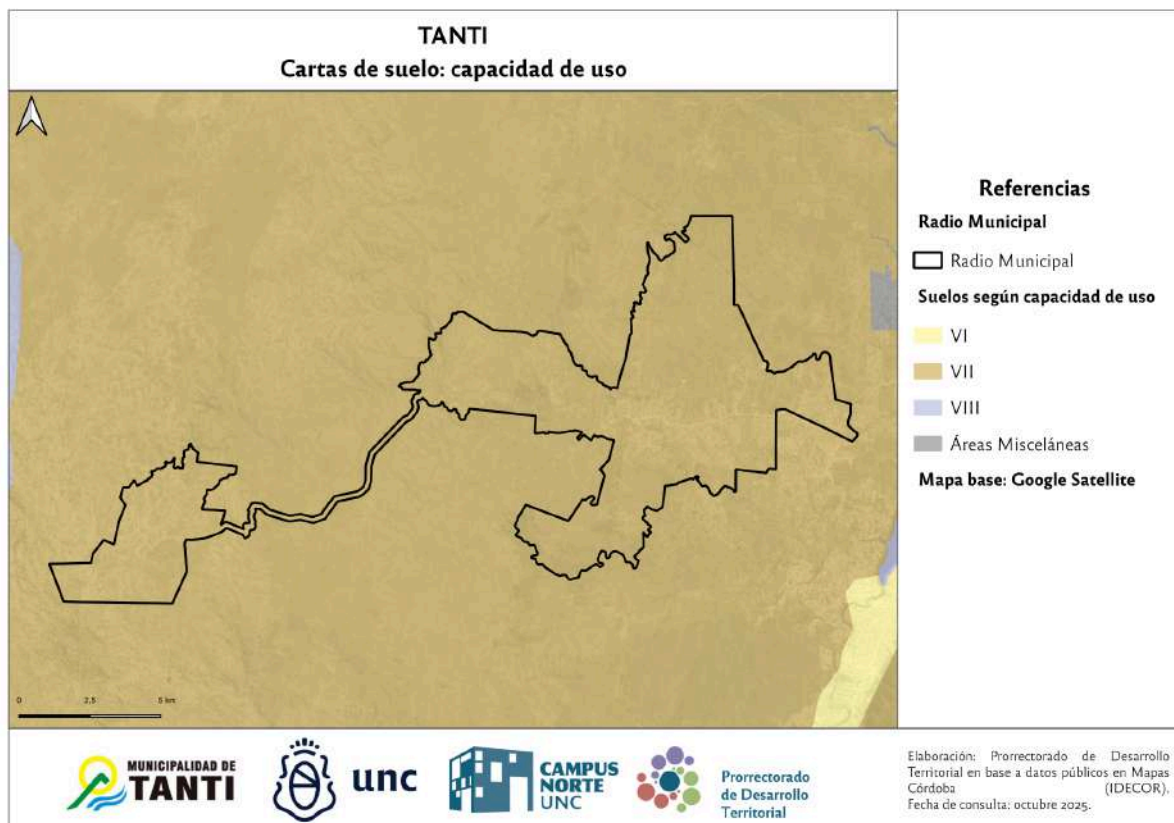
En ambientes con rocas metamórficas, los suelos se clasifican en la CLASE VI de capacidad de uso (según el Servicio de Conservación de Suelos de EEUU), lo que indica graves limitaciones y solo son aptos como campos de pastoreo, pasturas cultivadas, bosque y fauna. (Barbeito, 2020).

En las zonas de dominio de rocas graníticas, la limitación es aún más severa (CLASE VII), debido a que son muy someros, presentan fuerte rocosidad, rápida saturación y alta susceptibilidad a la erosión hídrica. (Barbeito, 2020).

El municipio de Tanti se encuentra dentro de la región de la Vertiente Oriental Escalonada de la Sierra Grande, la cual presenta características litológicas variadas (rocas ígneas y metamórficas).

La litología dominante de la Cuenca Alta del Río Suquía corresponde a la unidad granitos, con algunas porciones de loess.

[Mapa: edafología](#)



[Topografía](#)

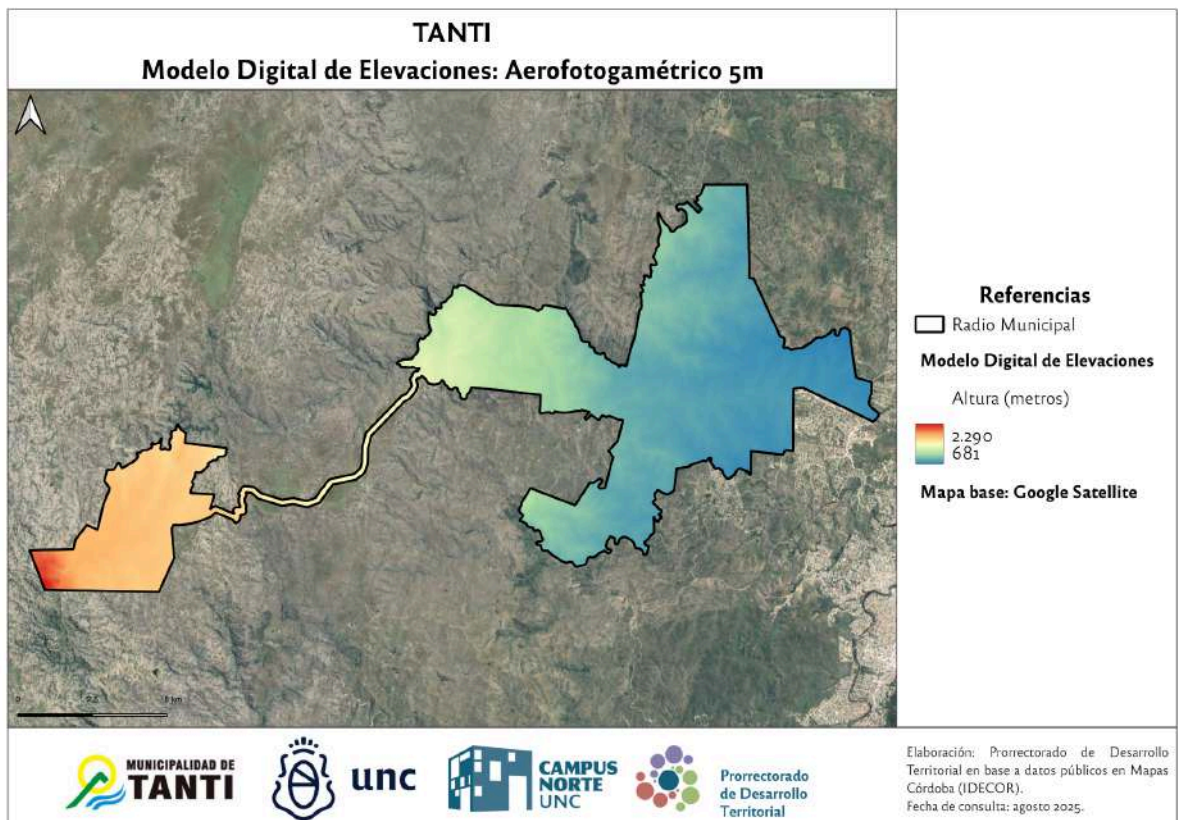
Tanti se ubica geográficamente en una zona que corresponde a las faldas orientales de la Sierra Grande, con su arroyo principal (Arroyo Tanti) naciendo por encima de los 1100 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). La localidad en sí se encuentra a unos 865 m.s.n.m. promedio (Barbeito,2020)

El territorio que comprende el municipio de Tanti, se caracteriza por dos zonas con condición topográfica bien marcada; una primera área que contiene la zona urbana de Tanti -hacia el Este- y una segunda -conectada por un tramo de la RP N°28 - hacia el Oeste. El sector oriental del mapa, donde se encuentra la mayor parte de la mancha urbanizada, muestra una topografía de menor altitud (681 m), ésto indica que la localidad se asienta en un área relativamente baja en comparación con las zonas circundantes. Por otro lado, el área occidental, conectada por un delgado corredor, presenta una topografía más elevada, vinculada a su relieve montañoso del macizo Los Gigantes a unos 2.290 metros.

Las nacientes del Arroyo Tanti, ubicado en el flanco oriental escalonado de la Sierra Grande, se encuentran por encima de los 1100 m.s.n.m.. La confluencia de los arroyos Cerco de la Quebrada y Chico, que forman la subcuenca del Arroyo Tanti, se da a una altitud de 855 m.s.n.m.

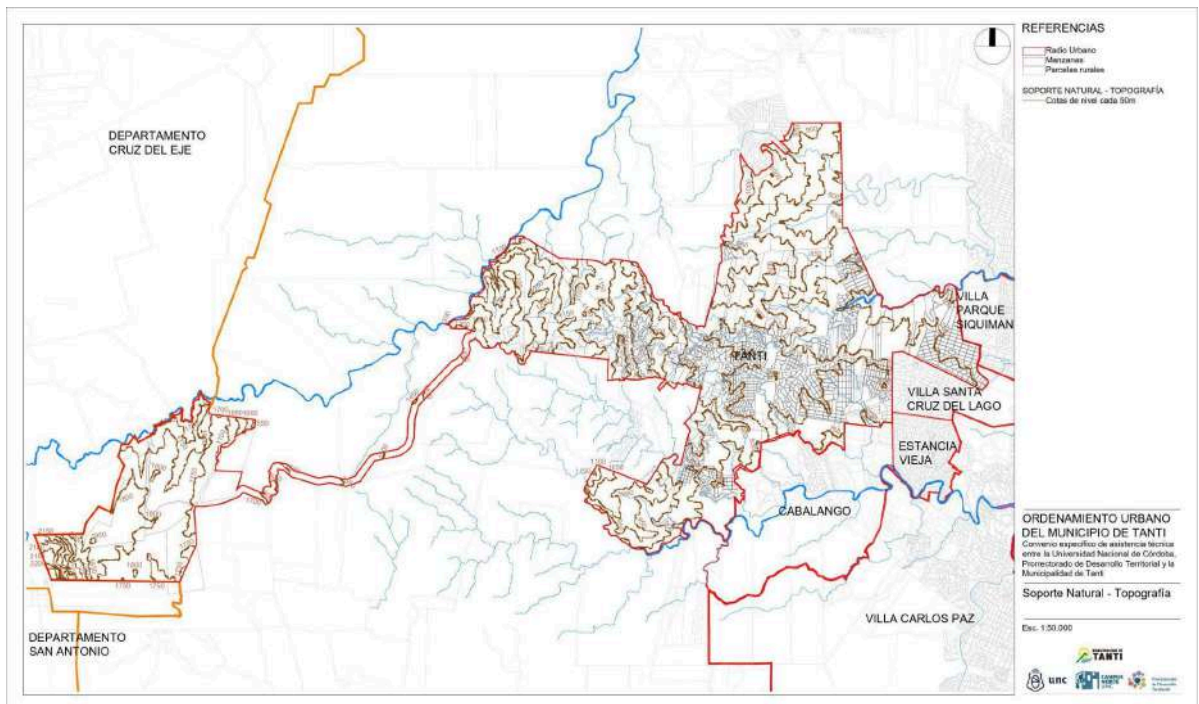
El mapa que se muestra a continuación es un Modelo Digital de Elevaciones (MDE) de la localidad de Tanti, en la provincia de Córdoba, Argentina, con una resolución aerofotogramétrica de 5 metros.

[Mapa: Modelo Digital de Elevaciones: Aerofotogramétrico 5m](#)



[Mapa: Topografía - Esc. 1:50.000](#)

[Mapa: Topografía - Esc. 1:30.000](#)



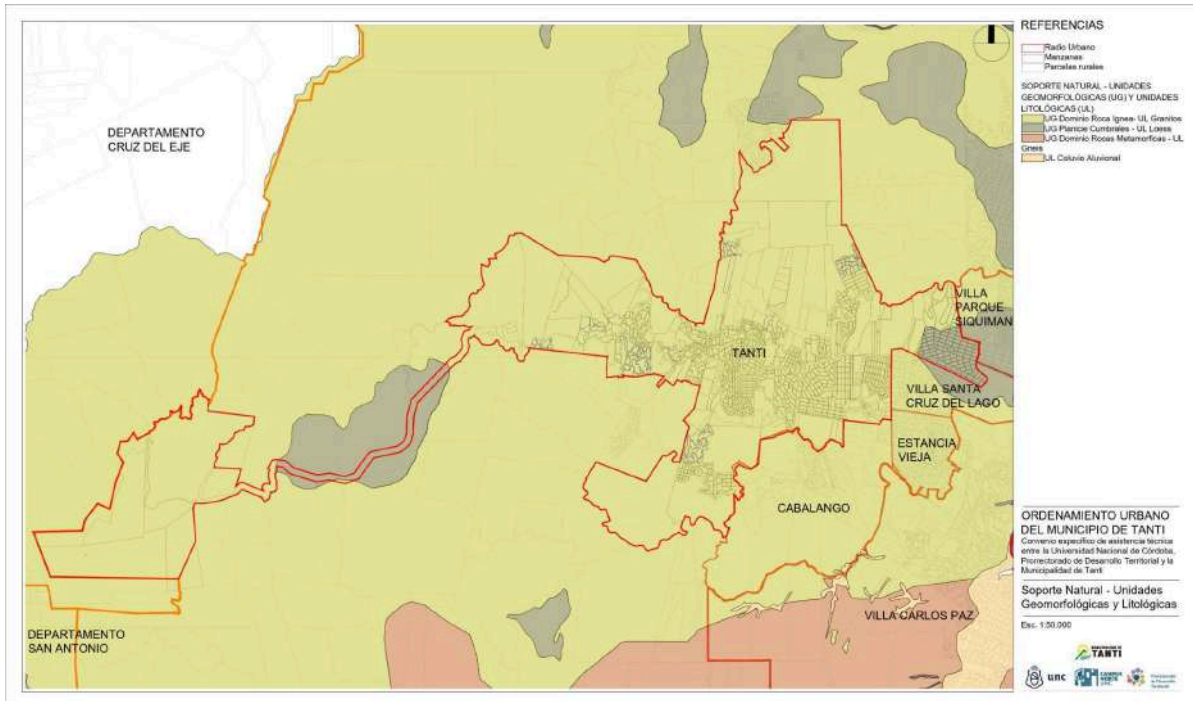
Fuente: Elaboración propia en base a datos públicos en la plataforma Mapas Córdoba.

### Geomorfología

Tanti se ubica en la zona donde las cuencas de sus arroyos principales nacen en la vertiente oriental escalonada de las Cumbres de Achala y Sierra Grande. Esta vertiente desciende desde altitudes elevadas (1500 m.s.n.m.) hasta el Valle de Punilla (alrededor de 670 m.s.n.m. en el ejido de Carlos Paz)

Tanti se ubica en un ambiente donde convergen las unidades de Relieve de Montaña (Dominio de Rocas Ígneas/Metamórficas y Valles Estructurales Secundarios de la Sierra Grande) y en menor proporción las unidades de Relieve de Valle (Piedemonte y Fajas Fluviales de la Depresión estructural de Punilla)

[Mapa: Unidades Geomorfológicas y Litológicas – Esc. 1:50.000](#)



Fuente: Elaboración propia en base a datos públicos en la plataforma Mapas Córdoba.

### Vegetación

De acuerdo a Barbeito (2020)<sup>3</sup>, el municipio de Tanti presenta una vegetación característica de la Región Natural Sierras del Sur, que forma parte del Distrito Chaqueño Serrano. Entre las especies vegetales más representativas de la zona se encuentran espinillos, sauce criollo, algarrobos, molles, romerillo, y otros.

La vegetación en el territorio que ocupa el Municipio de Tanti se caracteriza por estar en una zona de transición de altura y relieve complejo. Las características principales de la vegetación en este territorio se determina por las siguientes características:

Debido a su elevación (alrededor de 865 m.s.n.m.), Tanti se localiza principalmente dentro del Piso de Bosque Serrano. Este piso se extiende generalmente desde los 500 m.s.n.m. hasta aproximadamente los 1300 m.s.n.m.. La vegetación regional pertenece a la Provincia Chaqueña, Distrito Serrano, caracterizada por bosques interrumpidos o alternados con estepas de gramíneas duras.

El Bosque Serrano está típicamente dominado por una variedad de especies arbóreas y arbustivas: Árboles dominantes: *Lithraea molleoides* (molle), *Schinopsis haenckeana* (horco quebracho), *Celtis henbergiana* (tala), *Zanthoxylum coco* (coco), y *Geoffroea decorticans* (chañar). Otras especies serranas: *Kageneckia lanceolata* (durazno de la sierra), *Sebastiania klotzschiana* (blanquillo) y *Prosopis torquata* (tintitaco). Arbustos y espinillos: *Acacia caven* (espinillo) y *Jodiniar hombifolia* (sombra de toro). En el sector bajo de la cuenca, predominan géneros y especies de origen tropical como *Acacia*, *Prosopis* y *Trithrinax*.

<sup>3</sup> Barbeito, O. L. (Coord.). (2020). Estudio del medio geológico, geomorfológico y biótico de los terrenos a anexar para la ampliación del ejido de la Ciudad de Villa Carlos Paz. Instituto Nacional del Agua (INA) – CIRSA, Centro de la Región Semiárida. (Elaborado a solicitud del Municipio de Villa Carlos Paz).

En los dominios de rocas ígneas y metamórficas de la vertiente escalonada (donde se ubica Tanti), el Bosque Serrano original solo se conserva en remanentes localizados en las quebradas.

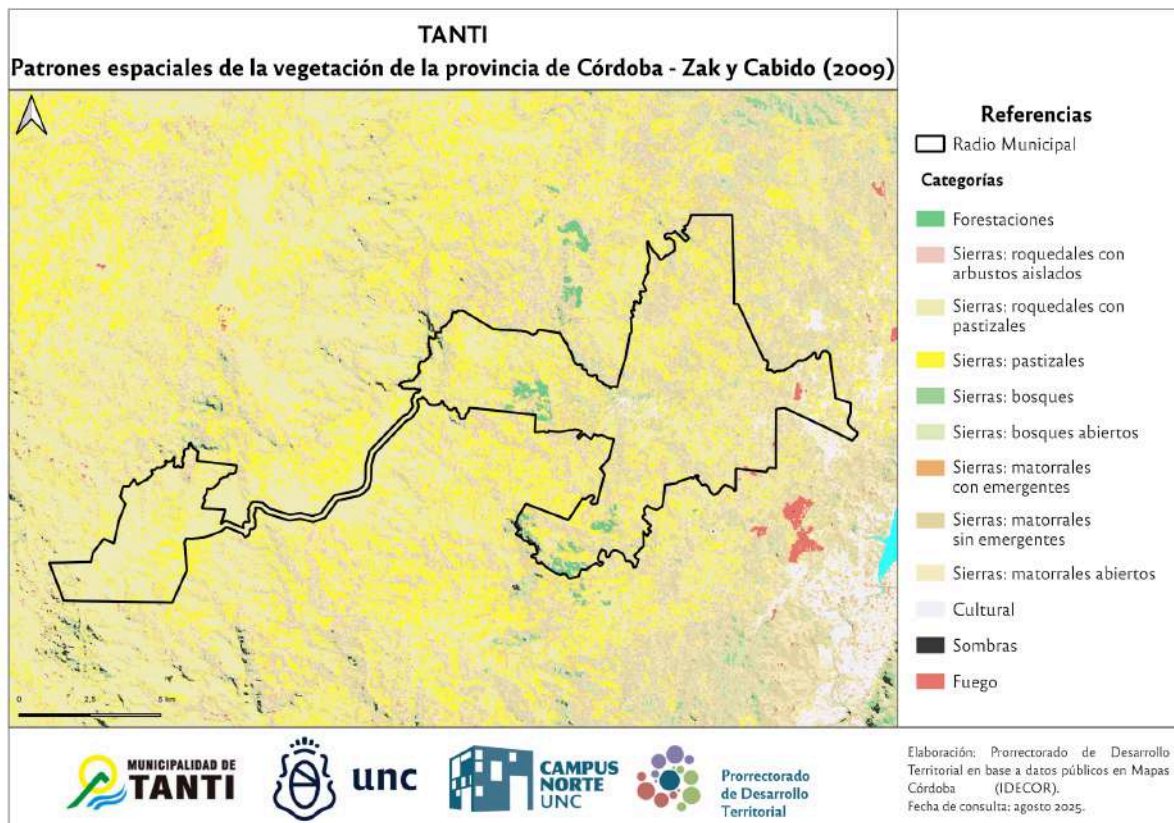
El resto del territorio está cubierto por unidades sucesionales que han sido afectadas repetidamente por fuegos y talas. Estas comunidades se manifiestan como estepas arbustivas con árboles. Están dominadas por: *Acacia caven* (espinillos), *Ruprechtia apetala* (manzano del campo), *Schinus polygamus* y *Schinusf asciculatus* (moradillos). También se encuentran ejemplares aislados de molle (*Lithraea molleoides*) o algarrobos (*Prosopis alba* y *Prosopis nigra*).

El uso del suelo y los incendios han provocado una retracción de los bosques y arbustales, lo que ha llevado al dominio de pastizales y palmares (*Trithrinax campestris*) que son más resistentes a estos tipos de impactos.

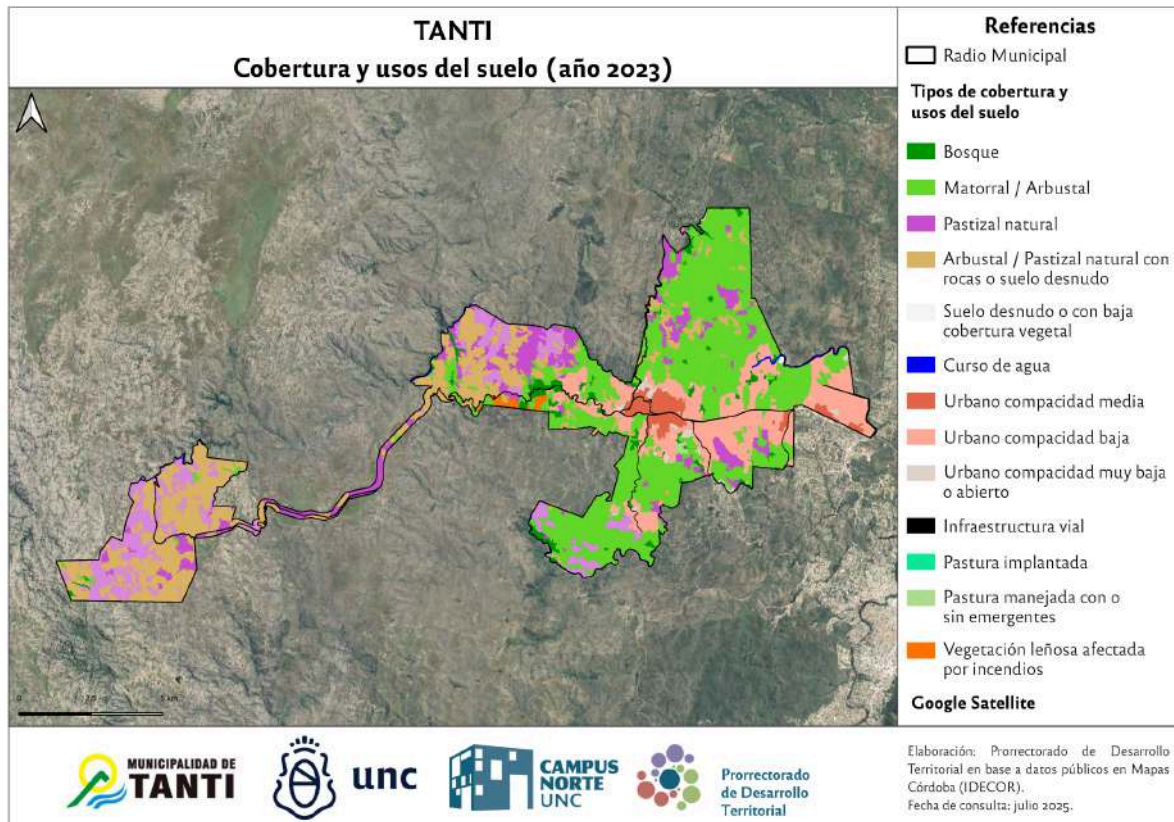
Incluso en la zona de atractivos naturales de Tanti, como el Balneario La Toma, que se forma sobre el Arroyo Las Mojarras, se observa un paisaje de macizos graníticos sombreado por parches de verdes sauces.

En resumen, la vegetación en Tanti es una mezcla del Bosque Serrano potencial y sus unidades de reemplazo, dominadas por arbustales y espinillos debido a la recurrencia de perturbaciones.

[Mapa: Patrones espaciales de la vegetación de la provincia de Córdoba - 2009](#)



[Mapa: Cobertura y usos del suelo \(año 2023\)](#)



Si hacemos una comparación de los datos públicos “Patrones espaciales de la vegetación de la provincia de Córdoba - 2009” (Zak y Cabido, 2009) y “Mapa de cobertura y usos del suelo 2023”, ambos disponibles en la plataforma Mapas Córdoba, podemos realizar una vinculación entre los distintos tipos de cobertura y su avance o retroceso con el paso de los años. Es así que encontramos que el Municipio de Tanti:

Categoría	Superficie según “Patrones espaciales de la vegetación de la provincia de Córdoba - 2009” en hectáreas	Superficie según “Cobertura y usos del suelo - 2023” en hectáreas
Forestaciones / Plantación forestal	151,398	149,02
Sierras: roquedales con arbustales / Arbustal o pastizal natural con rocas o suelo desnudo	285,43	1.949,26
Sierras: roquedales con pastizales / Arbustal o	2.599,74	



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



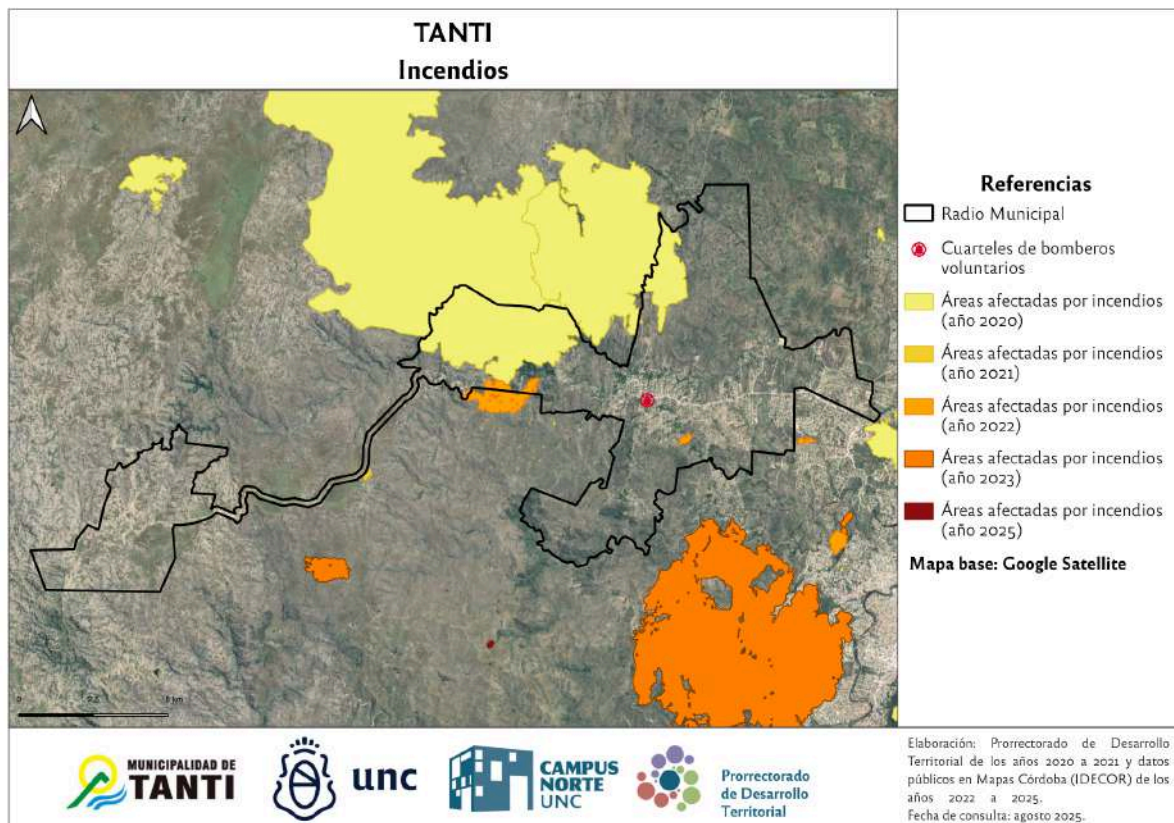
pastizal natural con rocas o suelo desnudo		
Sierras: pastizales / Pastizal natural	2.111,58	819,34
Sierras: bosques / Bosque	53,3547	240,43
Sierras: bosques abiertos	277,612	
Sierras: matorrales con emergentes / Matorral o arbustal	5,453	3.592,49
Sierras: matorrales sin emergentes / Matorral o arbustal	1.802,06	
Sierras: matorrales abiertos / Matorral o arbustal	1.957,87	
Cultural	232,87	
Sombras	19,35	
Fuego / Vegetación leñosa afectada por incendios	19,17	43,22
Rocas		742,05
Suelo desnudo o con baja cobertura vegetal		3,96
Curso de agua		34,77
Urbano compacidad media		240,13
Urbano compacidad baja		1.409,66
Urbano compacidad muy baja o abierto		87,89
Infraestructura vial		193,97
Pastura implantada		0,03
Pastura manejada con o sin emergentes		13,28

### Incendios

Como se puede observar en el mapa de incendios, en el año 2020, en el área circundante al Radio Municipal de Tanti se observan 2 incendios de gran magnitud al Norte (79.044,8ha), al Noroeste uno de menor tamaño (186 ha aproximadamente) y al Este uno de 290 ha, además de 3 focos de incendio de menor magnitud. Por otro lado, en el año 2021, solo se pudieron identificar 2 focos de incendio de muy pequeño tamaño en relación al año anterior, los cuales suman un total de 5,9 hectáreas.

Considerando la información publicada por IDECOR, en el año 2022 se observaron 4 focos de incendios (199 ha); en el año 2023 también 4 focos (3.844 ha) pero destacándose uno de gran magnitud al sur de la localidad; y, en los primeros 2 trimestres del año 2025 se observó un foco de incendio de tan solo 4 hectáreas al sur de la localidad.

### Mapa: áreas afectadas por incendios



## 1.1.2. SUBDIMENSIÓN FÍSICA-URBANA

### Proceso de ocupación y urbanización

El ámbito que ocupa el Municipio de Tanti presenta una rica historia relacionada con la colonización y el desarrollo regional.

#### Primer período colonial hasta siglo XIX

Inicialmente este territorio fue habitado por los comechingones. Su nombre primigenio era Tanticuchi o Tantiuchi, palabra de origen quechua que significa "rincón de piedra" o "solar de piedra", haciendo referencia probablemente a la topografía del lugar con abundante roca granítica aflorante.

Tanti tiene su origen en la época colonial, cuando sirvió como una posta clave en el camino que unía a Córdoba con San Juan, cruzando las Sierras Grandes. Los colonizadores llegaron desde el Norte, siguiendo los cursos de agua. Tras establecer poblaciones en las márgenes del río Cosquín, continuaron su avance hacia las vertientes del río Yuspe, donde fundaron los asentamientos iniciales que dieron origen a Tanti.

Se considera fecha de fundación del pueblo el 23 de marzo de 1848, momento en que se habita la capilla Nuestra Señora del Rosario. La capilla fue polo de asentamiento de diversos pobladores que se localizan próximos a su alrededor.

Tanti se encontraba en un punto crucial de comunicación y transición entre los valles. La posta de Tanti representaba el fin del camino de ruedas (para carros y carretas) y el comienzo del camino de herradura (para mulas y caballos) que permitía cruzar la Sierra Grande. El Camino Real, que pasaba por allí, conectaba Córdoba con San Juan y La Rioja. Desde San Roque, se originaba un camino a Pocho que pasaba por Tanti.

En la cartografía cordobesa de 1866 (realizada por Echenique), se observa por primera vez el trazado del "camino de ruedas" que pasaba por Tanti. Sin embargo, hacia 1880, se consideraba todavía un "camino de herradura".

El territorio de Tanti se ubica en un paisaje pintoresco y quebrado, esencialmente ligado a las antiguas estancias coloniales y a los caminos que cruzaban la Sierra Grande. Tanti se emplaza en lo que históricamente fue parte de la Estancia San José.

#### Segundo período hasta avanzado el siglo XX

Este período se caracteriza por la transformación territorial producto de la construcción del Dique San Roque y la formación del lago homónimo, que cambió la fisonomía de la región, y generó, junto al trazado del Ferrocarril Central Córdoba y Noroeste (F. C. Argentino del Norte), la oportunidad del desarrollo turístico de Punilla.

A principios del siglo XX, Villa García (Tanti) mantenía una comunicación diaria y directa con la estación ferroviaria de Biolet Massé. Para 1915, existía un servicio de mensajería y transporte entre Córdoba y Tanti Viejo (pasando por Las Playas, Yocsina, La Chacaría, Parayso, y San Roque)

El desarrollo turístico de Tanti comienza con la construcción de los primeros castillos - Castillo San Alberto, construido a principios del siglo XX, casonas de fin de semana y hoteles. También se trazan en el entorno los asentamientos Flor Serrana y El Durazno.

En este período se desarrollan los primeros balnearios que se localizan sobre el Arroyo Las Mojarras, acompañados de pequeños diques y puentes.

### **Tercer período desde fines del siglo XX y comienzos del XXI**

Este período se caracteriza por el avance de la urbanización, ocupación extensiva del territorio, trazado de nuevos barrios e integración de los asentamientos próximos de Flor Serrana y El Durazno. Recientemente se trazan nuevas rutas -como la Autovía Punilla en las inmediaciones del Dique San Roque- y se inicia la pavimentación de las trazas de las existentes - Ruta Provincial N°28 en el tramo de Tanti zona de El Durazno-.

También en este período se crea la Reserva Hídrica Los Gigantes, y áreas de protección municipales en el ámbito de jurisdicción del municipio.

La Oferta Turística y Patrimonial identifica la localidad. Existe una oferta de alojamiento turístico y hotelero. Los hoteles más antiguos se caracterizan por la presencia de grandes parques o áreas verdes integradas. Las edificaciones con valor patrimonial también son una potencialidad.



### Red vial

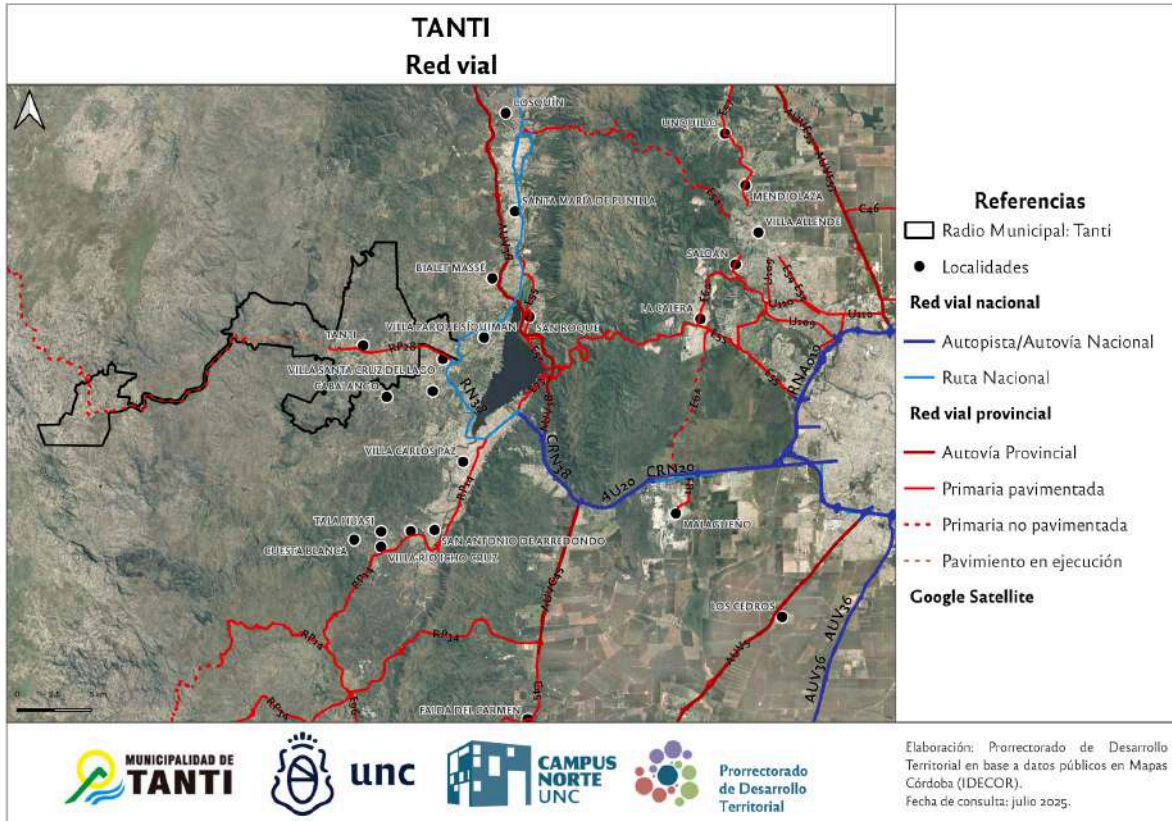
Tanti se encuentra ubicado sobre la Ruta Provincial N° 28, que se desprende de la Ruta Nacional N° 38 al Este, y llega hasta la Ruta Provincial N° 15 al Oeste de las Sierras Grandes, luego de atravesar el macizo Los Gigantes.

A través del camino S269 que atraviesa la RP N°28 se comunica al Norte con Mallín y hacia el Sur con Flor Serrana.

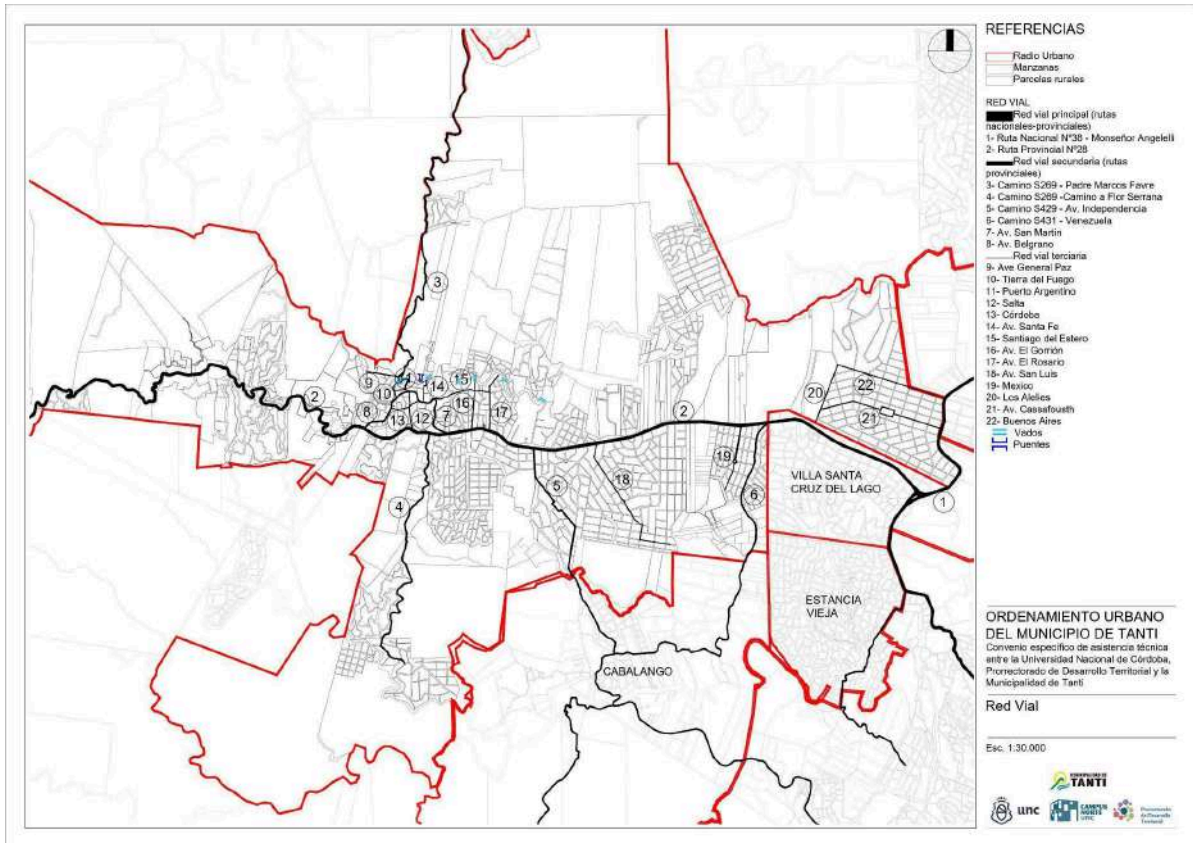
Además, está el camino S429 (Avenida Independencia- Copina) que comunica con Tanti- Cabalango- Villa Carlos Paz; y el camino S431 (Calle Venezuela) que complementa al S429 en Cabalango.

El camino A 160 (Av. San Martín) configura un tramo que deriva el tránsito de la RP N°28 al Área Central de la localidad.

La RP N°28 vertebrata la estructura urbana de la localidad. Las vías transversales que vinculan los barrios hacia el Norte y Sur de la planta urbana, presentan nodos conflictivos, con falta de soluciones viales seguras.



[Mapa: Red vial - Esc. 1:30.000](#)

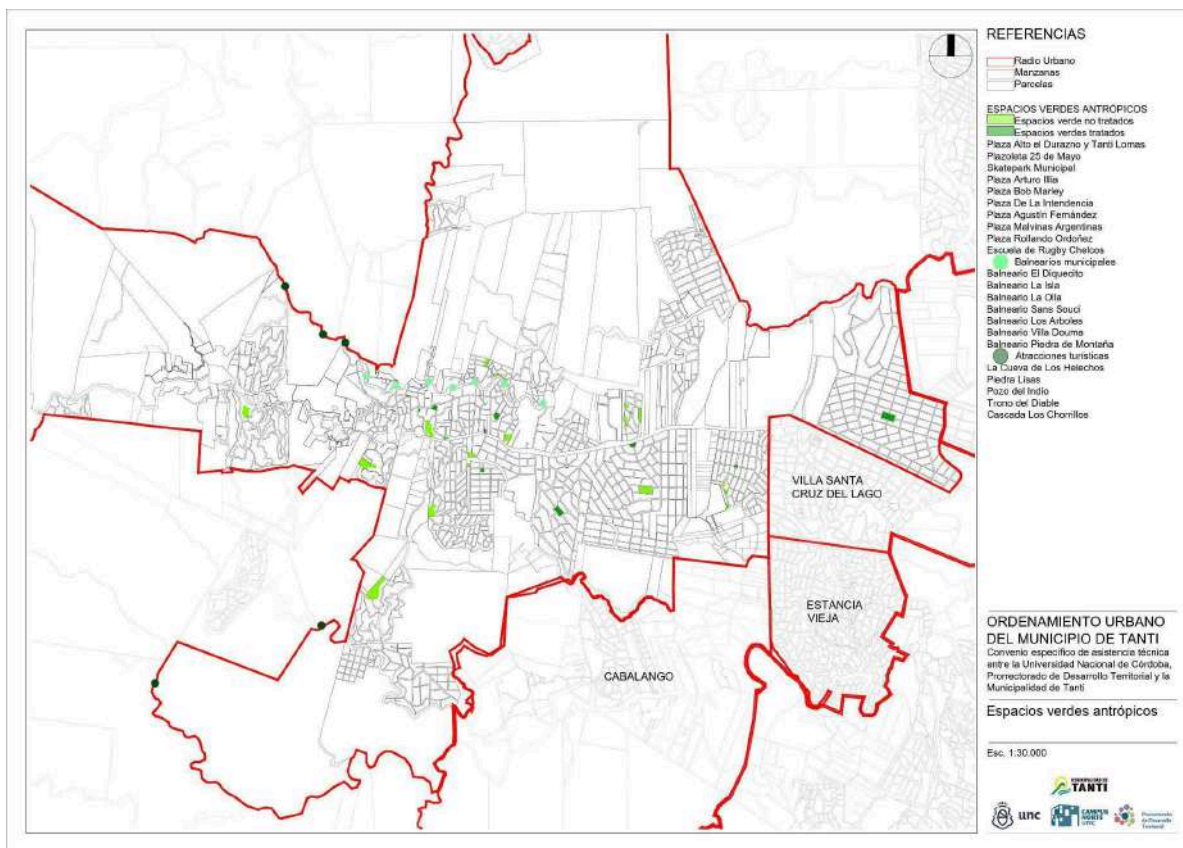


Fuente: Elaboración propia en base a datos provistos por IDECOR.

### Espacios verdes

La ciudad presenta escasos espacios verdes, con poco tratamiento y deficiente distribución. Muchos de los loteos no trazados o parcialmente trazados, cuentan con parcelas destinadas a ese uso aunque no se encuentran efectivamente materializadas.

[Mapa: Espacios verdes - Esc. 1:30.000](#)



Fuente: Elaboración propia en base a información provista por el Municipio de Tanti.

Espacios verdes tratados	Barrio	Superficie
Plaza Alto el Durazno y Tanti Lomas	Alto el Durazno	740,00 m <sup>2</sup>
Plazoleta 25 de Mayo	Tanti Viejo	688,00 m <sup>2</sup>
Skatepark Municipal	Alto Tanti	3.952,00 m <sup>2</sup>
Plaza Arturo Illia	Alto Tanti	641,00 m <sup>2</sup>
Plaza Bob Marley	Villa Douma	5.544,00 m <sup>2</sup>
Plaza De La Intendencia	Villa Muñoz	1.951,00 m <sup>2</sup>
Plaza Agustín Fernández	Los Chañares	9.191,00 m <sup>2</sup>
Plaza Malvinas Argentinas	Los Chañares	3.430,00 m <sup>2</sup>
Plaza Rollando Ordoñez	El Parador	1.543,00 m <sup>2</sup>
Escuela de Rugby Chelcos	Villa Parque Lago San Roque	16.540,00 m <sup>2</sup>

TOTAL	44.220,00 m <sup>2</sup>
-------	--------------------------

La relación entre la superficie de espacio verde destinada a plazas y parques y la cantidad de habitantes para 2022, marca una relación de 4,01 hab/m<sup>2</sup> de superficie, siendo la recomendación de la OMS de 10 m<sup>2</sup> de verde por habitante.

### Cobertura y usos del suelo

En cuanto al sector urbano, los usos del suelo dominantes son los usos residenciales de vivienda individual. La densidad fundiaria es baja y muy baja. Los barrios con mayor densidad corresponden con los barrios más antiguos y con mayor nivel de consolidación.

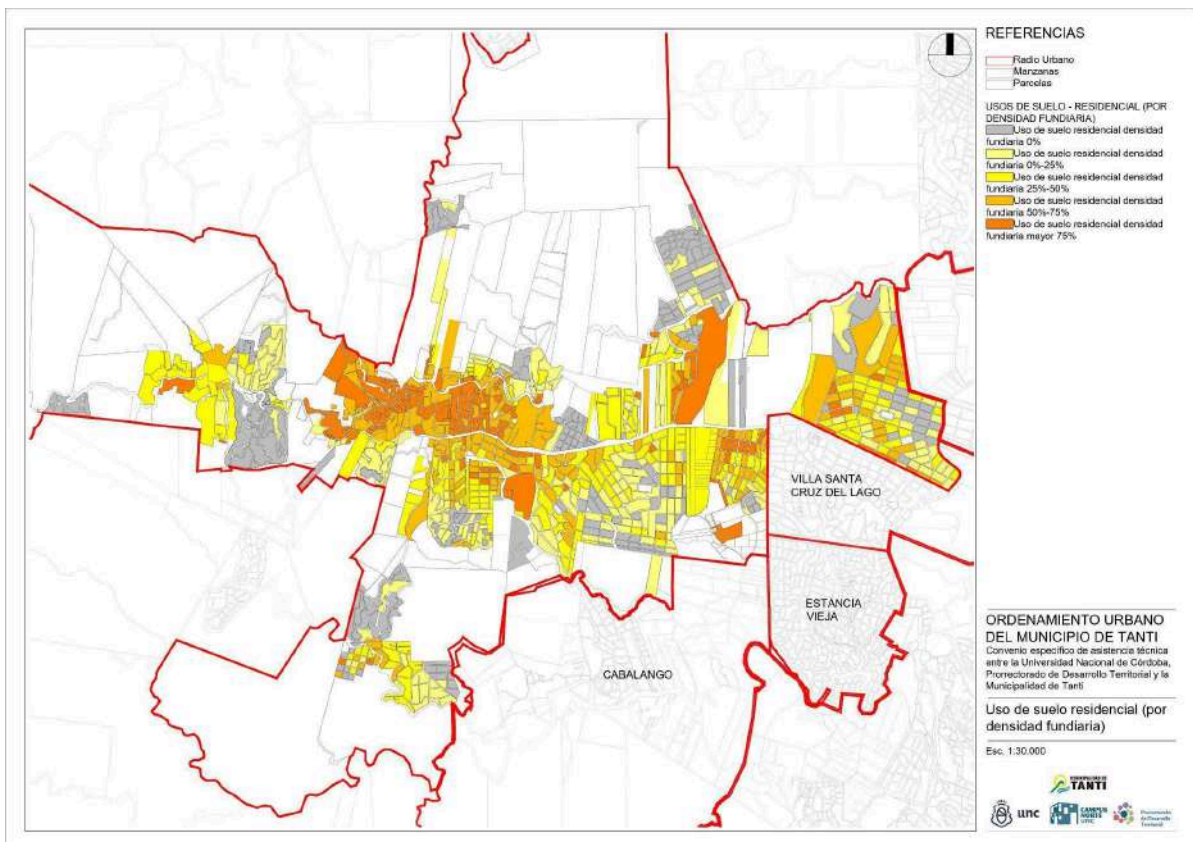
Los usos comerciales se desarrollan principalmente en el área central sobre los lotes frentistas a la avenida San Martín y sobre la RP N° 28.

Los usos industriales se desarrollan sobre la RN N° 38, aunque hay usos industriales que conviven en áreas con predominio residencial.

[Mapa: Uso de suelo residencial \(por densidad fundiaria\) - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Uso de suelo residencial \(por densidad poblacional\) - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Uso de suelo comercial, industrial y de alojamiento turístico - Esc. 1:30.000](#)



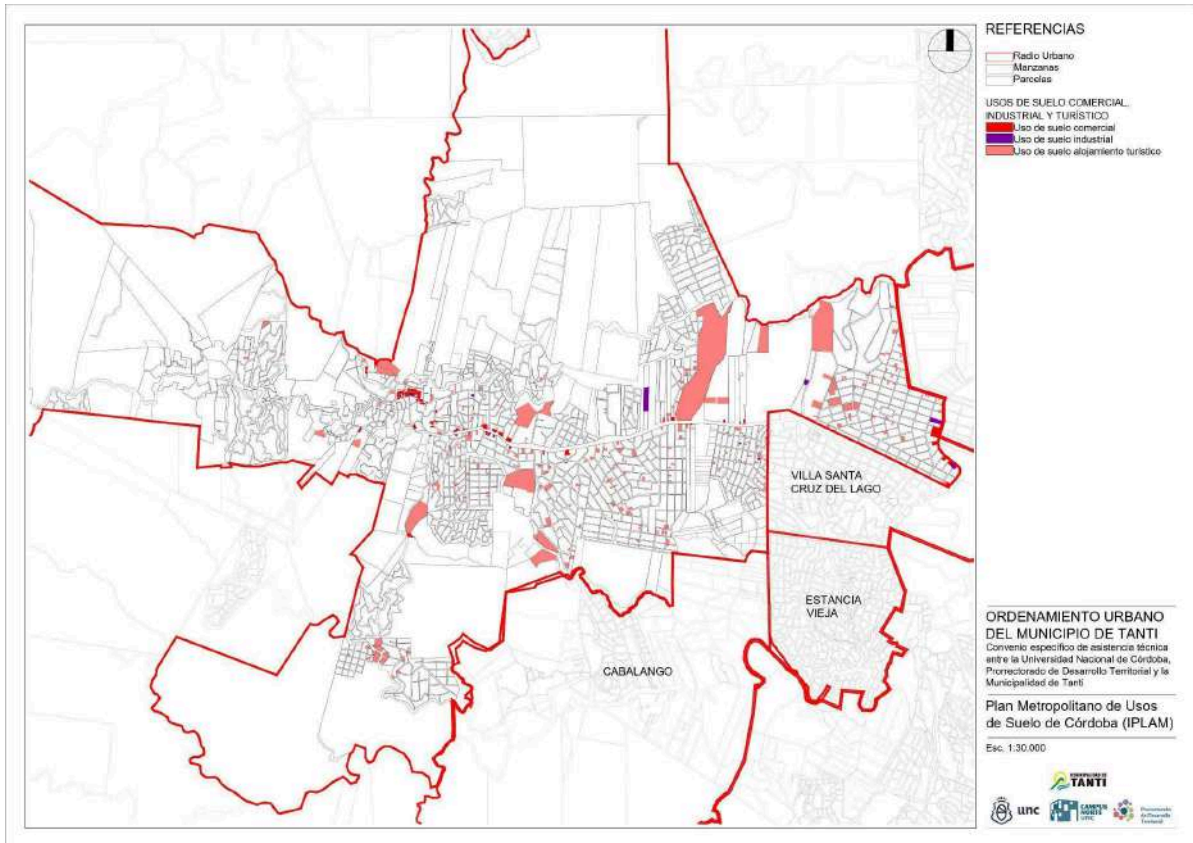
Fuente: Elaboración propia en base a datos provistos por la plataforma Mapas Córdoba.



unc

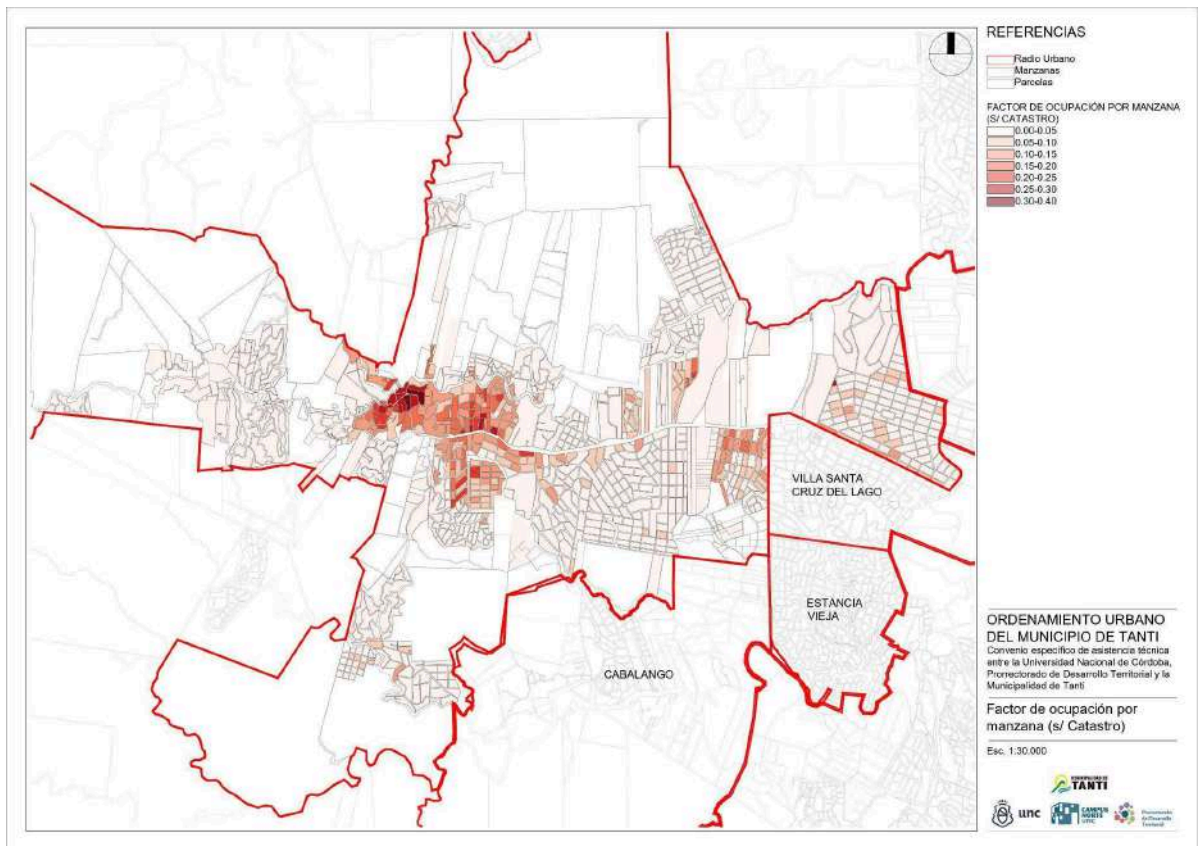


Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



Fuente: Elaboración propia en base a información provista por el Municipio de Tanti.

[Mapa: Factor de ocupación por manzana \(s/Catastro\) - Esc. 1:30.000](#)

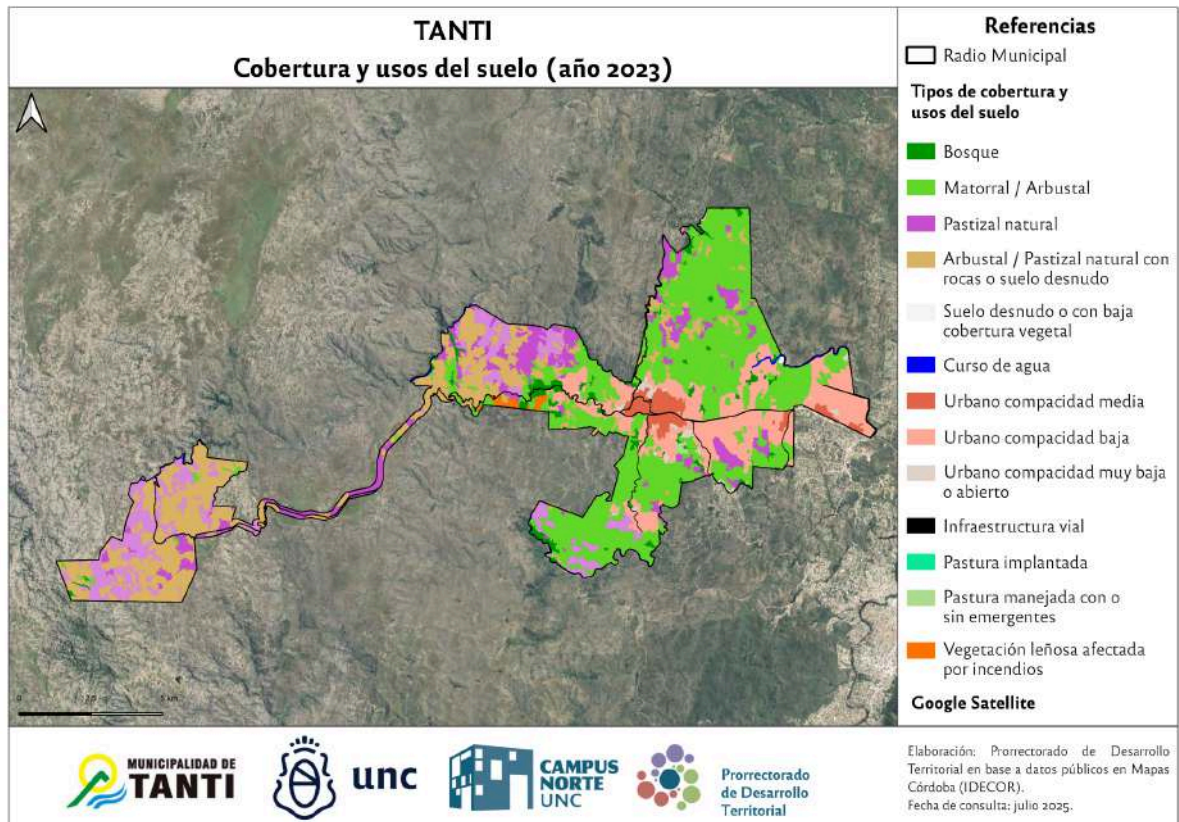


Fuente: Elaboración propia en base a datos públicos en la plataforma Mapas Córdoba.

A partir de la capa ráster consultada el 26/06/2025 publicada en la plataforma Mapas Córdoba, se procedió a calcular la superficie de cada tipo de cobertura y uso del suelo dentro del Radio Municipal de Tanti (Expte. 0423-054561/2018 - Ley 10870/2023), consultado en la misma plataforma.

- Bosque: 240,43 ha
- Matorral/arbustal: 3.592,49 ha
- Pastizal natural: 819,34
- Arbustal/pastizal natural con rocas o suelo desnudo: 1.949,24 ha
- Rocas: 742,05 ha
- Suelo desnudo o con baja cobertura vegetal: 3,96 ha
- Cursos de agua: 34,77 ha
- Urbano compacidad media: 240,13 ha
- Urbano compacidad baja: 1.409,66 ha
- Urbano compacidad muy baja o abierto: 87,89 ha
- Infraestructura vial: 193,97 ha
- Pastura implantada: 0,04 ha
- Pastura manejada con o sin emergentes: 13,28 ha
- Plantación forestal: 149,02 ha
- Vegetación leñosa afectada por incendios: 43,22 ha

[Mapa: Cobertura y usos del suelo 2023](#)



Equipamientos

La ciudad presenta escasos equipamientos. La mayor concentración de equipamientos se localiza en el área central. Los servicios de mayor complejidad salud- educación (nivel terciario y universitario) son servidos por la ciudad de Villa Carlos Paz y Córdoba.

[Mapa: Equipamientos - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos en relación a la infraestructura - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos en relación al transporte - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos administrativos - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos culturales - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos deportivos - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos educativos - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos en relación a la seguridad - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos religiosos - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos sanitarios - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos fúnebres - Esc. 1:30.000](#)

[Mapa: Equipamientos zooterápicos \(Veterinarias\) - Esc. 1:30.000](#)

Tipo de Equipamiento	Nombre	Barrio
En relación a la infraestructura	Planta potabilizadora de agua	Alto El Durazno
	Planta tratamiento líquidos cloacales	Sin Barrio
	Centro Ambiental de reciclaje Tukuy	El Cóndor
	Estación reductora de presión de gas	Alto Tanti
En relación al transporte	Terminal de ómnibus Tanti	Alto Tanti
Administrativos	Área de Desarrollo Social de la Municipalidad de Tanti	Tanti Viejo
	Municipalidad de Tanti	Tanti Viejo
	Banco Provincia de Córdoba	Tanti Viejo
	Cooperativa de Obras y Servicios Públicos Tanti Limitada	Villa Roldán
	Correo Argentino - Sucursal Tanti	Alto Tanti
Culturales	Centro Cultural Ing. Gregorio R. Víctor Pérez	Villa Roldán
	Anfiteatro Municipal	Tanti Viejo
	Biblioteca Popular Rosa Areal De Molina	Villa Roldán
Deportivos	Tanti Sierras Club	Villa Roldán
	Cancha Sierras Club Fútbol 11	Tanti Nuevo
	Stadium Parador	Sin Barrio
Educativos	Jardín de infantes y Escuela primaria Ricardo Rojas	El Durazno
	Universidad Popular Tanti	Los Sauces
	Jardín de infantes Domingo Faustino Sarmiento	Los Sauces

	Jardín de infantes y Escuela primaria San José	El Diquecito
	Escuela primaria Domingo Faustino Sarmiento	Villa Nueva
	Escuela secundaria IPETyM 84 Jorge Vocos Lescano	La Estancia
	Jardín de infantes y Escuela primaria Coronel Jose Francisco Javier Díaz	Villa García
	Escuela secundaria PROA Tanti	El Parador
	Escuela secundaria con formación profesional Tanti	El Parador
En relación a la seguridad	Comisaría Distrito Tanti	Villa Roldán
	Bomberos Voluntarios Tanti	La Estancia
Religiosos	Santuario Padre Celestial Gruta de la Virgen de la Medalla Milagrosa y San Cayetano	Villa Roldán
	Parroquia Nuestra Señora del Rosario	El Diquecito
	Capilla San Cayetano	Tanti Sierra
Sanitarios	Centro de salud Dr. José Aneine	Villa Roldán
	Clínica de Rehabilitación Rita Bianchi	Tanti Viejo
	Anexo Dispensario Municipal Dr José Aneine - Barrio El Parador	El Parador
Fúnebres	Cementerio Tanti	Sin Barrio
	Servicios funerarios	Villa Alpina
Zooterápicos (Veterinarias)		Tanti Viejo - Villa Roldán

### Parcelario catastral

A partir de la capa vectorial (geoservicio WFS) consultada el 26/06/2025 publicada en la plataforma Mapas Córdoba, se procedió a seleccionar las parcelas incluidas dentro del Radio Municipal de Tanti (Expte. 0423-054561/2018 - Ley 10870/2023), consultado en la misma plataforma.

Dentro del Radio Municipal de Tanti (9.526,2389 hectáreas) hay 16.606 parcelas catastrales. Es importante destacar que se incluyeron en este análisis las parcelas catastrales que se encontraban parcialmente dentro del Radio Municipal.

Cantidad de parcelas según “tipo de parcela”:

- 147 rurales (7.944,12 ha)
- 16.459 urbanas (2.298,27 ha)

Cantidad de parcelas según “tipo de valuación”:

- 186 con valuación rural (8.142,88 ha)
- 16.420 con valuación urbana (2.099,5 ha)

Cantidad de parcelas según “estado”:

- 10.041 baldío (5.617,06 ha)
- 6.532 edificado no PH (4.616,74 ha)
- 33 edificado PH (8,58 ha)

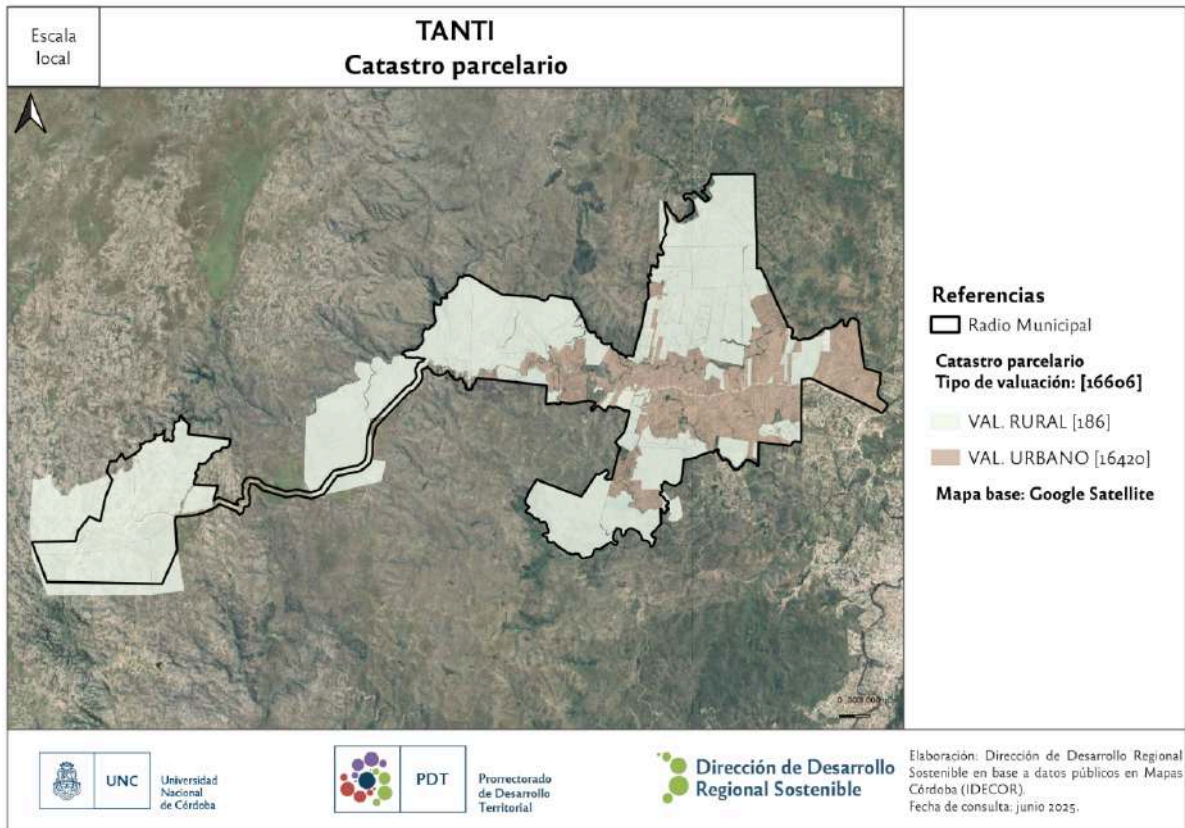
Asimismo podemos encontrar el siguiente análisis de parcelas:

- Urbano edificado no PH: 6.464 (1.038,75 ha)
- Urbano edificado PH: 33 (8,58 ha)
- Urbano baldío: 9.962 (1.250,93 ha)
- Urbano con valuación rural: 39 (198,76 ha)
- Rural: 147 (7.944,12 ha)

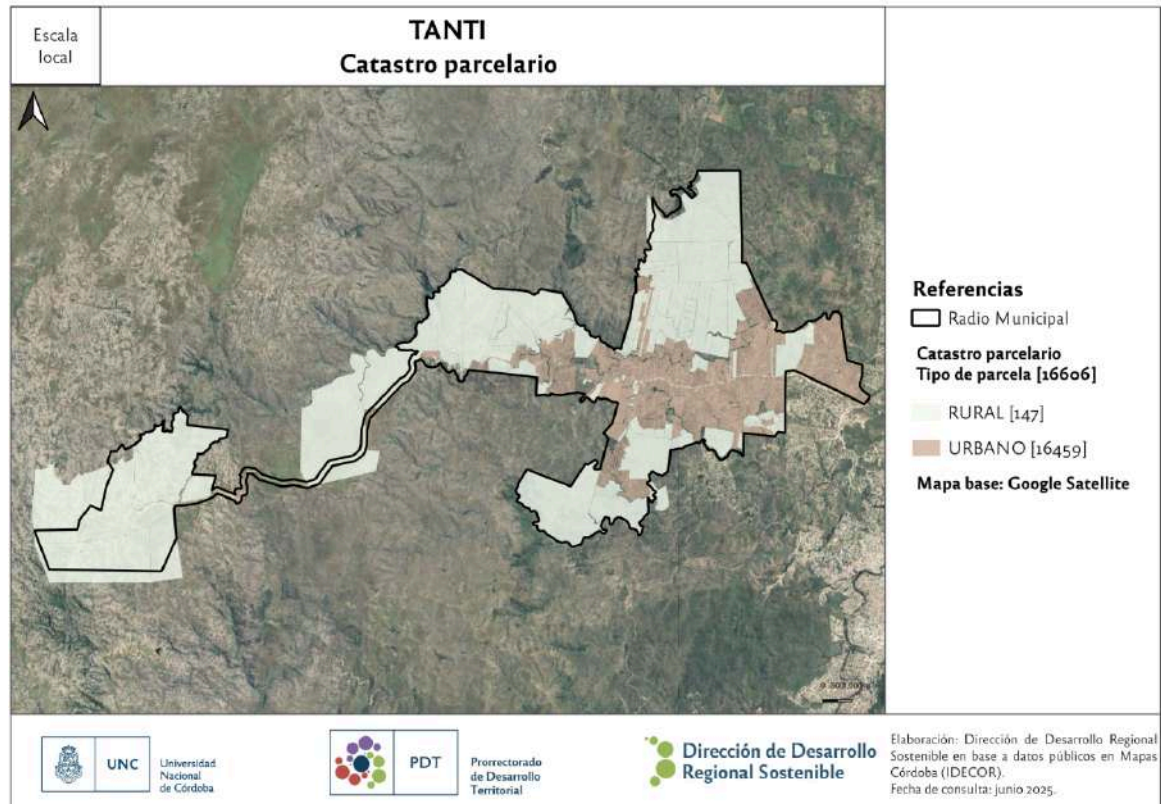
Si tomamos en cuenta la superficie que se encuentra dentro del Radio Municipal pero no está abarcada por parcelas catastrales:

- Sin parcelas urbanas ni rurales: 990,2226 ha
- Sin parcelas urbanas: 7263,2431 ha

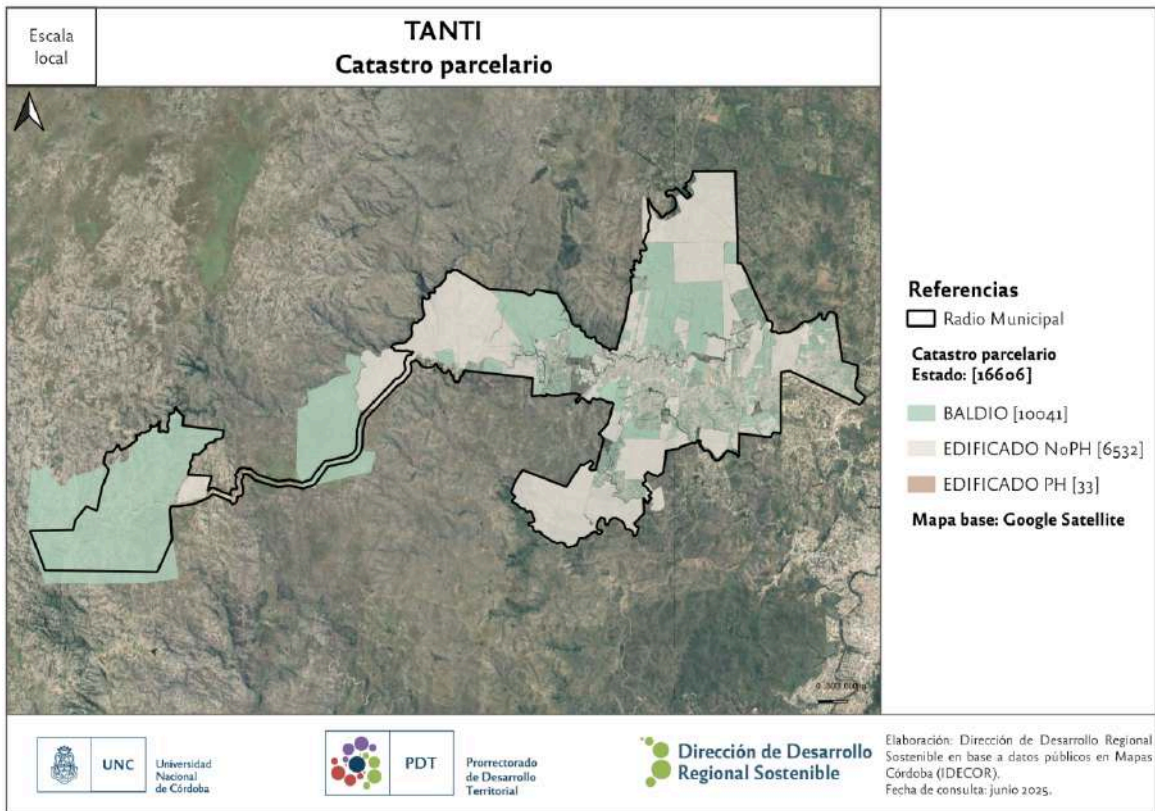
### Parcelario - tipo de valuación



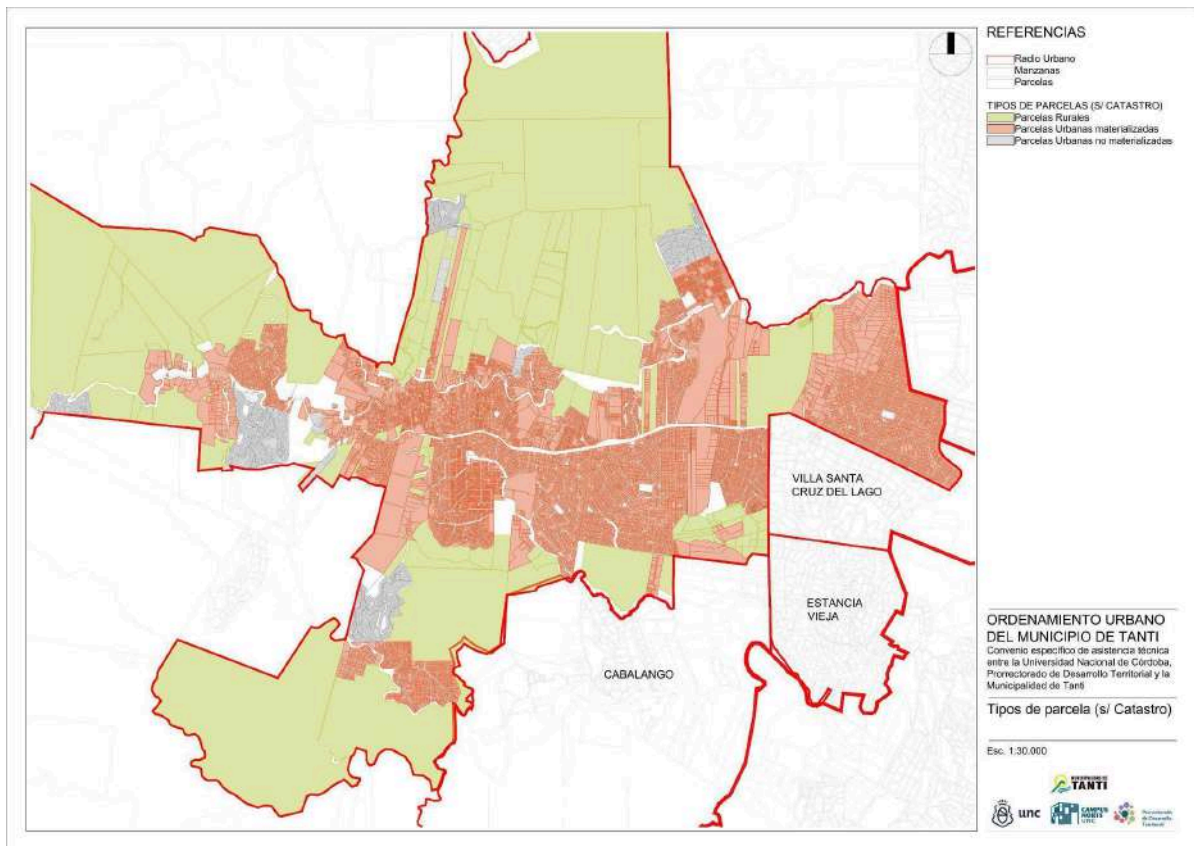
[Parcelario - tipo de parcela](#)



[Parcelario - estado](#)



[Mapa: Tipos de parcelas \(s/Catastro\) - Esc. 1:30.000](#)



Fuente: Elaboración propia en base a Capas GIS Mapas Córdoba

### Infraestructura

El objetivo principal de este componente del diagnóstico es analizar el Inventario de Infraestructura existente en el Municipio de Tanti. Se busca evaluar el estado actual de las redes de infraestructura para identificar las problemáticas existentes y las oportunidades de mejora dentro del modelo urbano.

El análisis aborda los siguientes sistemas esenciales para el desarrollo territorial físico del municipio:

- Infraestructura de agua.
- Infraestructura de cloacas.
- Infraestructura de gas.
- Infraestructura eléctrica.
- Pavimento (Estado de vías).
- Iluminación (Alumbrado público).
- Desagües pluviales.
- Residuos Sólidos Urbanos (RSU).

El diagnóstico revela que la localidad enfrenta desafíos críticos en cuanto a la dotación de servicios básicos, siendo uno de los hallazgos principales la ausencia casi total del servicio de cloacas (a pesar de contar con una planta de tratamiento), y una cobertura limitada de gas natural. La carencia de estas infraestructuras compromete la calidad de vida de los habitantes, limita el potencial de las áreas de servicios turísticos (principal fuente de trabajo del municipio) y amenaza la calidad del agua a futuro por contaminación.

Por lo tanto, la información recopilada en este apartado es crucial para establecer los criterios técnicos de eficiencia, sostenibilidad y equidad que guiarán la formulación del Esquema de Ordenamiento Urbano propuesto y los Lineamientos necesarios para la redacción del futuro Código Urbanístico de Tanti.

### **Infraestructura de agua**

La Infraestructura de agua en Tanti opera con una red que cubre cerca del 90% de la demanda de agua potable. La principal empresa prestadora del servicio dentro de la localidad es la Cooperativa de Obras y Servicios Tanti Ltda., que abastece a los barrios El Diquecito, La Cascada, Los Sauces, Villa Roldán, Alto Tanti, Tanti Viejo, Las Vertientes, Villa Alpina, Mari Mat, Villa Victoria, Villa Douma, Micaela Bordoy de Roldán, Tanti Lomas, La Estancia, Villa San Miguel, Villa Muñoz, la zona cercana al arroyo Cerco de la Quebrada del barrio Villa Nueva, y las áreas de mayor consolidación de los barrios Tanti Nuevo, El Keoken, Villa García, El Cóndor y Los Chañaritos. En el caso del barrio Villa Parque del Lago, el abastecimiento está a cargo de la Cooperativa Santa Cruz del Lago.

Tanti se abastece de agua a través de la represa del río Yuspe, ubicada en cercanía a Los Gigantes. La conexión de esta toma del río Yuspe (perteneciente a la Subcuenca del Yuspe/RHNG) con la planta potabilizadora de Tanti se completó mediante la consolidación de la obra del nuevo Acueducto Tanti (de 6,9 km).

A pesar de la alta cobertura, la red enfrenta serias problemáticas que impactan la calidad del servicio:

1. **Mantenimiento y desabastecimiento:** La red de abastecimiento y los sistemas de impulsión requieren un mantenimiento para mejorar su funcionamiento. Esta deficiencia provoca que los barrios periféricos sufran desabastecimiento durante las épocas de consumo máximo, como la temporada alta de turismo, con demoras de hasta 48 horas en la restauración del servicio.

2. **Emergencia hídrica:** la localidad experimenta falta de suministro y emergencia hídrica en épocas de sequía.

Es fundamental destacar que la seguridad hídrica futura se ve amenazada por el déficit en la infraestructura de saneamiento. La ausencia casi total del servicio de cloacas obliga a los habitantes a utilizar sistemas de disposición al subsuelo (como fosa séptica y pozo absorbente). Esta práctica compromete la calidad, cantidad y ecosistema del agua potable a futuro, por contaminación de los cursos de agua.

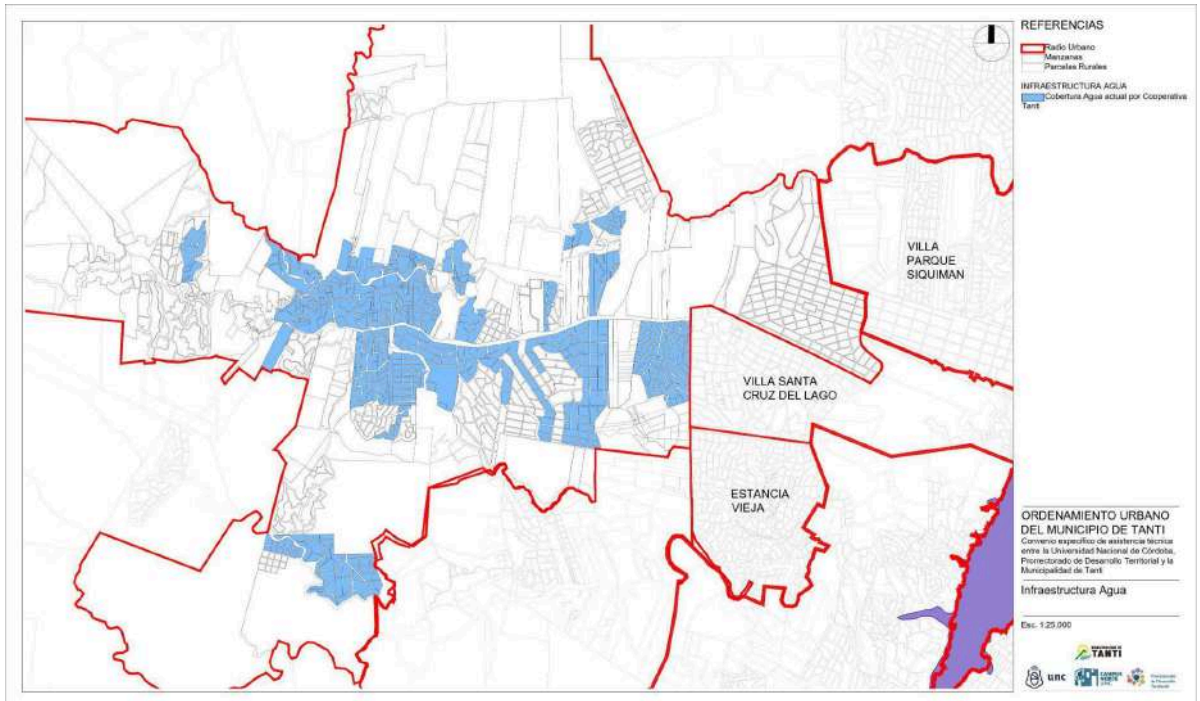
[Mapa: Infraestructura Agua - Esc. 1:25.000](#)



unc



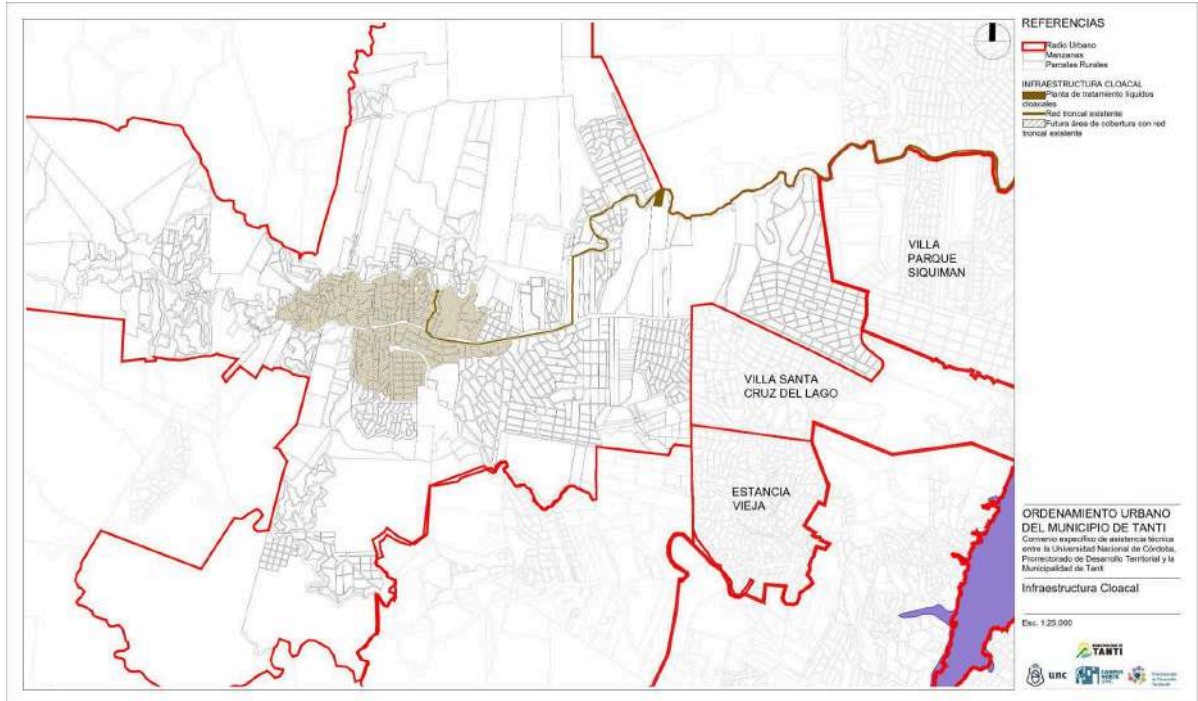
Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



Fuente: Elaboración propia en base a información provista por el Municipio de Tanti.

## Infraestructura de cloacas

[Mapa: Infraestructura cloacal - Esc. 1:25.000](#)



Fuente: Elaboración propia en base a datos provistos por el Ministerio de Servicios Públicos, Secretaría de Servicios Públicos y Dirección General de Operaciones del Gobierno de la Provincia de Córdoba

El municipio cuenta actualmente con una Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales cuya construcción, junto con las colectoras troncales, fue concluida en octubre de 2023. Esta planta posee una capacidad instalada de 5.570 m<sup>3</sup>/día. Es importante destacar que el sistema de depuración instalado incluye un tratamiento terciario diseñado específicamente para el abatimiento de fósforo.

La situación actual de la infraestructura de cloacas en Tanti se caracteriza por una ausencia casi total del servicio, a pesar de los avances realizados en la infraestructura troncal.

La principal problemática reside en que, aunque esta infraestructura básica (planta de tratamiento y colectoras troncales) ha sido finalizada, aún resta construir las redes de cloacas domiciliarias. Por lo tanto, el servicio no llega a los habitantes.

En esta primera etapa de expansión, los barrios proyectados para incorporarse al sistema cloacal mediante la red troncal existente son: Villa Roldán, Alto Tanti, Los Sauces, Tanti Viejo, Villa Alpina, Mari Mat, Villa Victoria, Villa Douma, la zona sur de Tanti Nuevo, La Estancia, Villa San Miguel, Villa Muñoz, Tanti Sierra y las parcelas frentistas a la ruta N° 28 correspondientes al barrio Los Chañares (1ª seccional).

En ausencia de la red de cloacas, los residentes utilizan la disposición de efluentes al subsuelo, principalmente mediante el uso de cámara y pozo absorbente (fosa séptica y pozo ciego).

Esta carencia genera graves consecuencias ambientales y limita el desarrollo local, especialmente considerando la ubicación estratégica de Tanti:

1. Riesgo Hídrico Ambiental: La disposición de efluentes directamente al subsuelo compromete la calidad, cantidad y ecosistema del agua potable a futuro, por contaminación de los cursos de agua. Esta amenaza es crítica dado que la contaminación por efluentes cloacales es identificada como una de las presiones que generan riesgo territorial en la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (RHNG), de la cual Tanti forma parte crucial.

2. Impacto en la Calidad de Vida y Economía: La carencia de este servicio no solo afecta directamente la calidad de vida de los habitantes, sino que también limita el potencial de las áreas de servicios turísticos. El turismo es identificado como la principal fuente de trabajo del municipio.

Por estas razones, contar con la infraestructura completa de cloacas es de suma importancia para aumentar la calidad de vida, potenciar el turismo y atraer empresas industriales a la localidad.

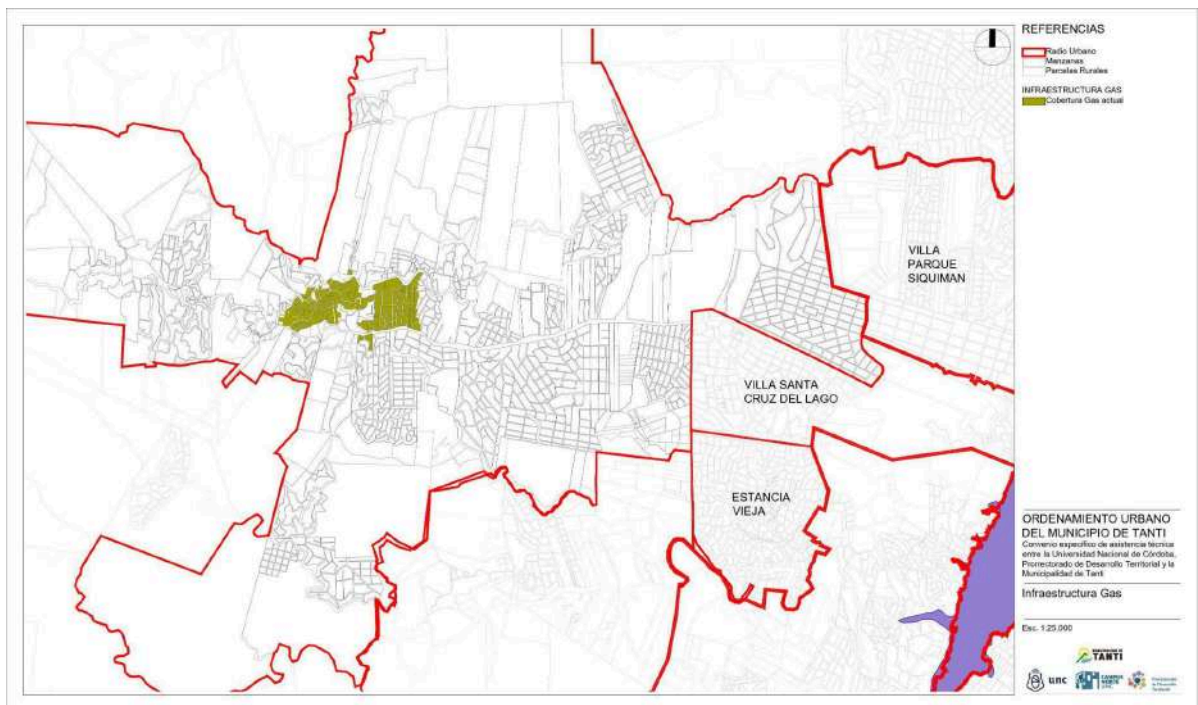


## Infraestructura de gas

Tanti posee un tendido troncal y una red domiciliar activa de gas natural únicamente en el área central, cubriendo aproximadamente el 15% del ejido municipal. La red de distribución alcanza a gran parte de los barrios Los Sauces, Villa Roldán, Alto Tanti, Tanti Viejo, Mari Mat y Villa Victoria, y en menor medida a Villa Alpina y Villa Douma. El porcentaje restante de la población utiliza otras fuentes de energía como gas en tubo, garrafa, electricidad, leña o carbón, debido a la carencia del servicio de red.

La carencia de este servicio no solo afecta la calidad de vida de los habitantes, sino que también limita el potencial de las áreas de servicios turísticos, que es la principal fuente de trabajo del municipio.

[Mapa: Infraestructura gas - Esc. 1:25.000](#)



Fuente: Elaboración propia en base a información provista por el Municipio de Tanti.

## Infraestructura eléctrica

La infraestructura eléctrica de Tanti, operada por la empresa EPEC SRL, ofrece una cobertura total del servicio de red en la localidad. Sin embargo, la red se enfrenta a importantes desafíos debido a su antigüedad y estado de conservación:

1. Antigüedad y obsolescencia: el tendido eléctrico existente, incluyendo sus conductores, transformadores y subestaciones, data de los años 70 en un 90% de su extensión.
2. Calidad del servicio: esta infraestructura sufre de distorsiones de potencia y cortes regulares de servicio ante inclemencias climáticas, como lluvia o viento.

El servicio eléctrico soporta una presión adicional debido a las deficiencias en otras redes de infraestructura:

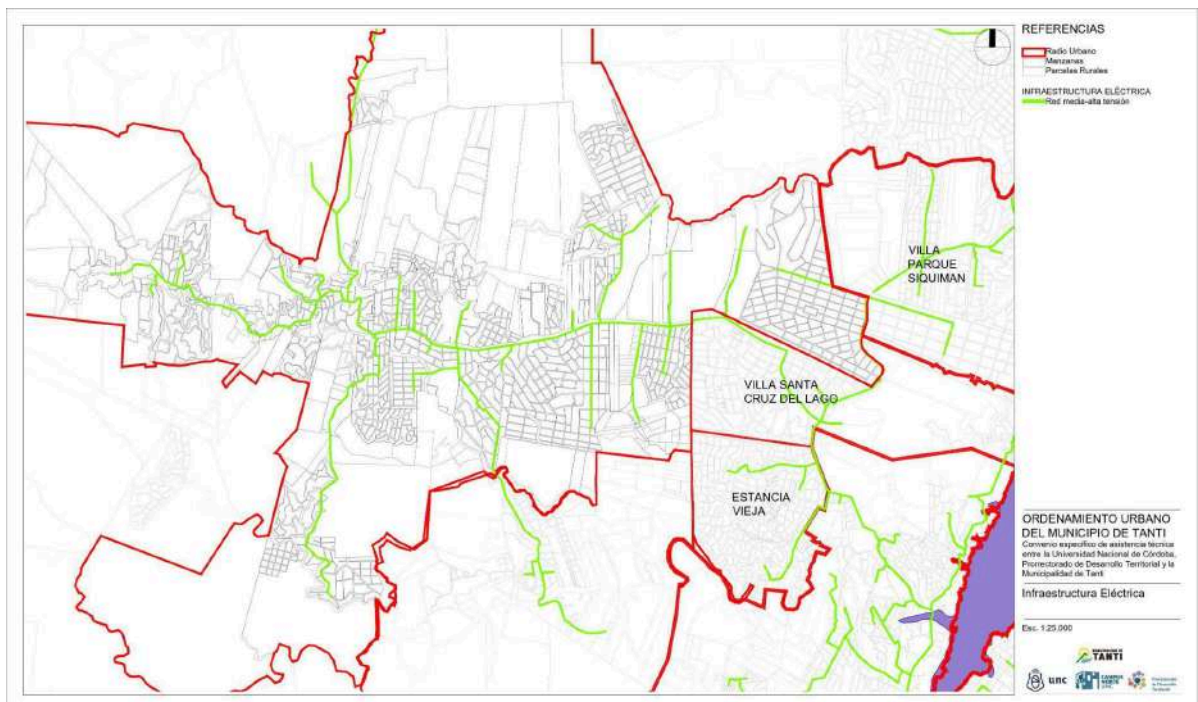
- Uso como calefacción: parte de la población utiliza la electricidad como alternativa para la calefacción debido a la carencia del servicio de gas natural en gran parte de la localidad. (Tanti posee un tendido troncal y una red domiciliaria activa de gas natural únicamente en el área central, cubriendo aproximadamente el 15% del ejido municipal).

- Impacto en comunicaciones: los cortes de suministro eléctrico comprometen la conectividad, ya que las antenas repetidoras de telefonía celular (propiedad de empresas como Claro y Personal) dependen de la provisión de Energía Eléctrica (EPEC). Ante interrupciones del suministro, estas antenas solo tienen una capacidad operativa asistida por generadores de 1 hora.

Por otro lado, en el área central de la localidad, se ha observado la necesidad de implementar mejoras ambientales y funcionales que incluyen:

- La canalización de los tendidos eléctricos aéreos.
- El cambio de las luminarias existentes por iluminación LED.

#### [Mapa: Infraestructura eléctrica - Esc. 1:25.000](#)



Fuente: Elaboración propia en base a datos públicos del Instituto Geográfico Nacional.

## Infraestructura vial

El estado del pavimento en Tanti presenta una situación mixta, con diferencias significativas entre la vía principal de conexión y la red vial interna.

1. Arteria Principal: Ruta Provincial N° 28: la principal vía de comunicación y la que vertebró la estructura urbana de la localidad es la Ruta Provincial N° 28 (RP N° 28). Esta ruta atraviesa Tanti de Este a Oeste, conectando la localidad con el Valle de Punilla y llegando hasta la Ruta Provincial N° 15 al Oeste de las Sierras Grandes, luego de cruzar El Macizo Los Gigantes.

Aunque la RP N° 28 se encuentra pavimentada y en condiciones para transitar, su carácter dinámico genera desafíos críticos de seguridad y accesibilidad:

- Dificultades de acceso: genera dificultades de acceso a la localidad.
- Seguridad vial: carece de cruces adecuados para evitar accidentes.
- Tránsito: las colectoras son insuficientes o están disponibles solo por tramos, lo que falla en minimizar la fluidez y velocidad de los automóviles.
- Nodos Conflictivos: las vías transversales que vinculan los barrios hacia el norte y sur de la planta urbana presentan nodos conflictivos debido a la falta de soluciones viales seguras.

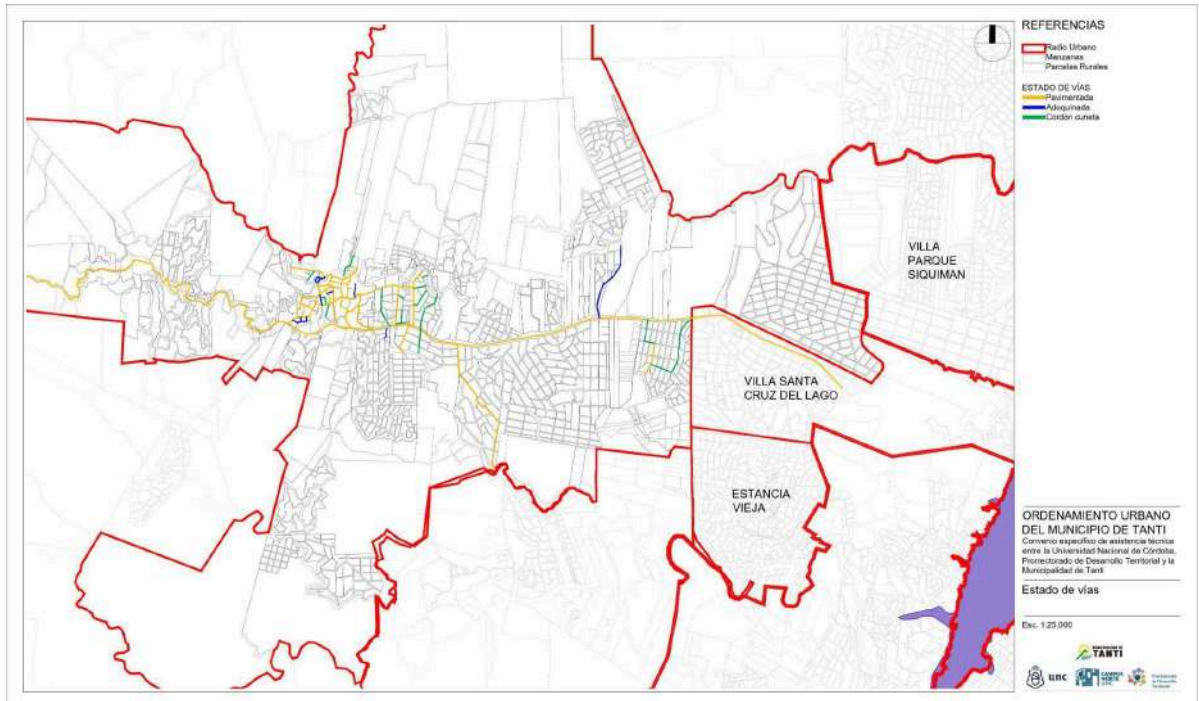
2. Red vial interna: la estructura vial interna del municipio se caracteriza por su falta de jerarquización. Predominan las calles de tierra (ripio) en una mayor proporción que las pavimentadas.

- Mantenimiento y tratamiento: muchas de las calles céntricas aún son de ripio, lo que exige un gran mantenimiento, especialmente en épocas de lluvias. Existe una necesidad clara de tratar estas vías con adoquines y/o pavimento.
- Calles pavimentadas: las calles céntricas que sí están asfaltadas, en su gran mayoría, no cuentan con señalización de sendas peatonales ni de rampas para personas con movilidad reducida.

3. Diferenciación estructural urbana: la red vial interna exhibe una clara diferenciación espacial en función de la Ruta Provincial N° 28.

- Sector Sur: Este sector (al sur de la RP N° 28) presenta una trama urbana ortogonal y regular.
- Sector Norte: Este sector (al norte de la RP N° 28) muestra una estructura vial irregular, sin orden y discontinua en varios sectores.

[Mapa: Estado de vías – Esc. 1:25.000](#)



Fuente: Elaboración propia en base a información provista por el Municipio de Tanti.

## Alumbrado público

La localidad de Tanti presenta una red de alumbrado público que se encuentra en proceso de modernización, aunque todavía se identifican déficits significativos en cobertura, calidad lumínica y mantenimiento, especialmente en los sectores periféricos del ejido urbano. Esta situación incide directamente en la seguridad vial y peatonal, así como en la funcionalidad nocturna de la trama urbana, constituyendo una problemática crítica.

Esta deficiencia se atribuye directamente a dos factores principales:

- La baja cantidad de luminarias que posee el sistema.
- La calidad y eficiencia lumínica del sistema actual, que es deficitaria para atender las distintas jerarquías de la trama vial.

Históricamente, la red estuvo compuesta por luminarias de sodio y mercurio, montadas sobre brazos o columnas, con baja densidad de puntos lumínicos y eficiencia reducida frente a las necesidades actuales de iluminación de calles y espacios públicos.

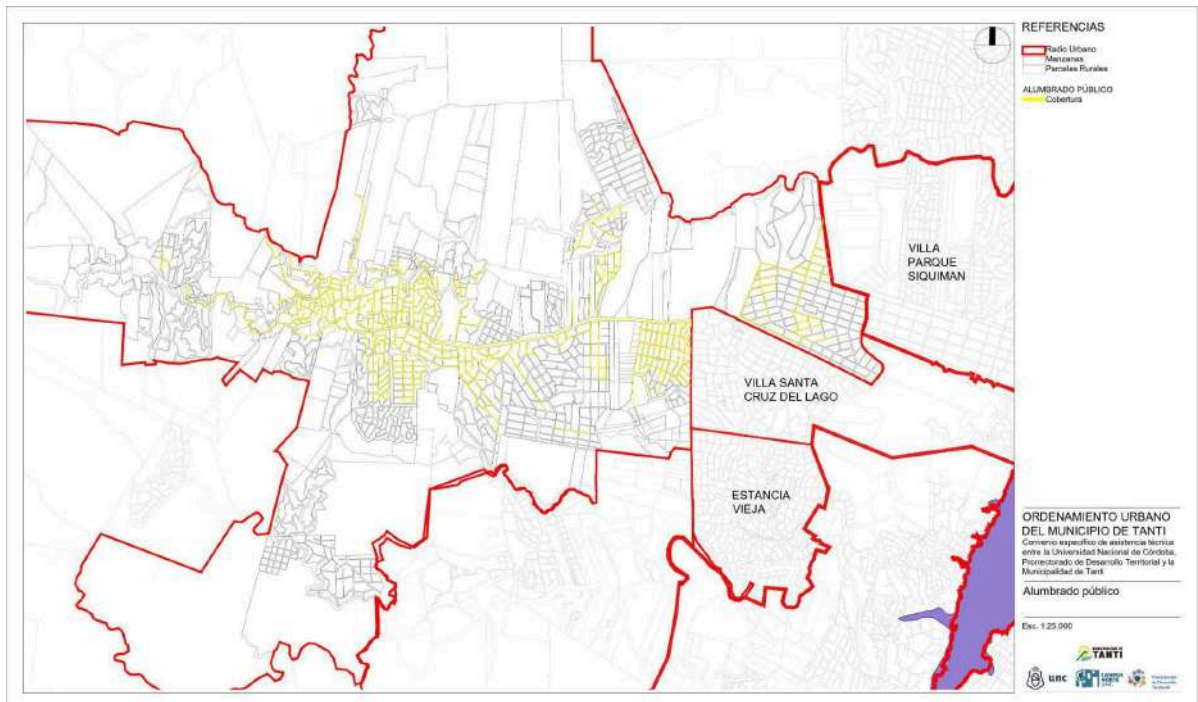
En los últimos años, la Municipalidad de Tanti ha iniciado un proceso progresivo de ampliación y recambio del sistema de alumbrado, en el marco de un convenio con la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC) orientado a la modernización de la red pública. Dichas acciones contemplan la instalación de nuevas luminarias LED, más eficientes y sostenibles, tanto en el área central como en distintos barrios del municipio.

A pesar de estos avances, el sistema aún presenta heterogeneidad en su cobertura, coexistiendo sectores con luminarias LED de última generación y otros donde persisten equipamientos obsoletos y deficiencias de iluminación. Esto evidencia la necesidad de continuar con la ampliación de la red y la homogeneización tecnológica del sistema para garantizar condiciones adecuadas de seguridad, eficiencia energética y confort urbano nocturno.

La inadecuada iluminación no solo afecta la red vial, sino también los espacios de esparcimiento: varios espacios públicos de esparcimiento carecen de equipamiento e iluminación adecuada. Entre ellos se mencionan la plaza principal, el sector del anfiteatro, y la pista de skate ubicada sobre la Avenida San Martín.

Como medida de mejora, se ha identificado la necesidad en el área central de la localidad de cambiar las luminarias existentes por iluminación LED.

#### [Mapa: Alumbrado público - Esc. 1:25.000](#)



Fuente: Elaboración propia en base a información provista por el Municipio de Tanti.

### **Desagües pluviales**

La infraestructura de desagües pluviales en el Municipio de Tanti se encuentra en una situación crítica, caracterizada por una ausencia significativa o una deficiencia severa. Esta deficiencia genera problemas de impacto considerable, especialmente durante los eventos de lluvia.

Los problemas de escurrimiento pluvial están intrínsecamente ligados a las características físicas del municipio:

- Material de las calles: una gran proporción de las calles internas del municipio son de tierra o ripio. Esto contrasta con las vías pavimentadas y transitables, como la Ruta Provincial N° 28, y las calles céntricas asfaltadas.
- Morfología del terreno: la localidad se asienta sobre la región de las faldas orientales de la Sierra Grande. Debido a las grandes pendientes naturales del terreno, característico de la Vertiente Oriental Escalonada, el escurrimiento de las aguas pluviales provoca grandes erosiones.
- Costo de mantenimiento: el efecto erosivo del agua sobre las calles de tierra o ripio hace que el mantenimiento de estas vías sea sumamente oneroso para el municipio, especialmente en épocas de lluvia.

La falta de infraestructura pluvial adecuada tiene serias consecuencias para los habitantes:

- Intransitabilidad y reclamos: la erosión causada por los pluviales hace que muchas calles se vuelvan intransitables. Este es un reclamo constante de los habitantes de las zonas más consolidadas del municipio.
- Aislamiento urbano: en épocas de lluvias intensas, algunos sectores de la mancha urbana llegan a quedar "aislados" debido a la interrupción de sus únicos puntos de acceso por la ausencia de obras de infraestructura pluvial.

### **Residuos Sólidos Urbanos**

La gestión de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU) en Tanti se lleva a cabo mediante el servicio municipal de recolección. No obstante, la clasificación de residuos es incipiente en la zona.

Para apoyar la gestión de residuos secos, Tanti ha desarrollado infraestructura clave y cuenta con la colaboración de actores locales:

1. Planta Regional de Tratamiento: la localidad cuenta con una planta regional de tratamiento de residuos sólidos urbanos, inaugurada en mayo de 2025. Esta infraestructura se ubica en la calle Purmamarca 772, a pocos minutos del centro de Tanti.

2. Roles institucionales: la infraestructura de la planta fue aportada por el Municipio de Tanti. La maquinaria necesaria (incluyendo una cinta transportadora, una nueva enfardadora y una trituradora de PET) fue provista por el Ministerio de Ambiente y Economía Circular de la provincia de Córdoba.

3. Cooperativa "Tukuy": Tanti alberga la cooperativa de reciclado "Tukuy", que se dedica a reunir materiales secos y que aporta su experiencia técnica y operativa a la planta.

El **destino final** de los residuos se divide según su tipología, lo cual revela un desafío ambiental significativo:

- Residuos Secos: Los residuos secos recolectados en Tanti son depositados, en parte, en el Centro Ambiental de Villa Carlos Paz.

- Residuos Húmedos (RSU Húmedos): Los RSU húmedos son trasladados al sitio de disposición final conocido como “Basural de Cosquín”.

El sitio de disposición final de los residuos húmedos, el “Basural de Cosquín”, es un basural a cielo abierto ubicado en la zona noreste (NE) de la Reserva, cerca del paraje San José y de la ruta provincial S269. Este sitio representa una amenaza ambiental considerable para el territorio:

- Contaminación hídrica: existe una alta susceptibilidad de contaminar el agua superficial y subterránea. El sitio se encuentra a menos de 100 metros de cursos de agua (como el arroyo “El Charco”), y el nivel freático es poco profundo.
- Riesgos adicionales: además del riesgo hídrico, los basurales a cielo abierto son una fuente constante de riesgo de incendios (debido al uso del fuego como método para reducir los residuos) y generan la proliferación de vectores de enfermedades.

#### **Zonificación del cronograma de recolección de residuos secos y húmedos:**

ZONA 1. Barrios: Villa Roldan – Alto Tanti – La Montaña – Los Sauces – El Diquecito – La Cascada – Villa Alpina – Villa Nueva – Tanti Viejo – Mari Mat – Tanti Viejo – Villa Victoria – Las Vertientes.

ZONA 2. Barrios: La Estancia – San Miguel – Villa Muñoz – Valle Verde – Tanti Sierras – Los Chañares – El Cóndor – El Parador.

ZONA 3. Barrios: El Durazno – Alto El Durazno – Tanti Lomas – El Mirador de Tanti – Carlos Gardel – Villa Parque Lago San Roque.

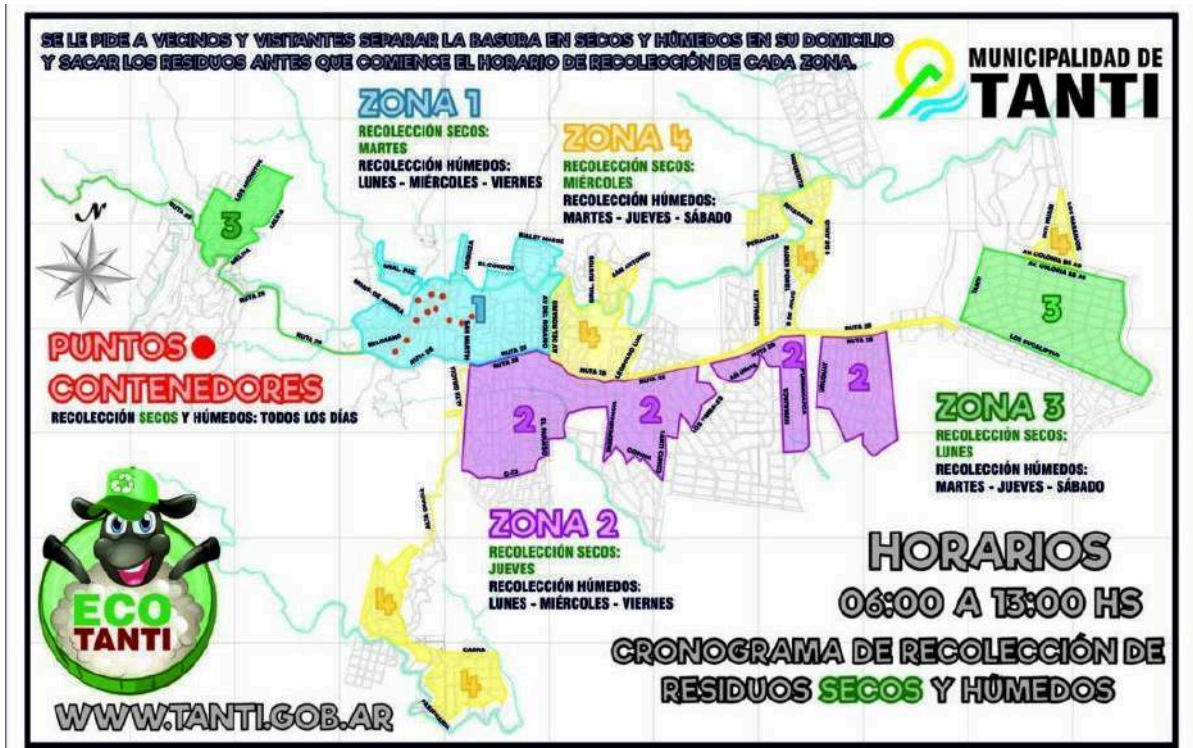
ZONA 4. Barrios: Villa Douma – Solares del Río Tanti – Tanti Nuevo – Villa Bender – Lomas de Tanti – El Ceibo – Arroyo Encantado – Juan Manuel de Rosas – Villa García – Villa Parque Lago San Roque.



unc



Prorectorado de Desarrollo Territorial



Fuente: Municipio Tanti.

## 1.2. DIMENSIÓN SOCIAL

### Demografía

La Región Metropolitana presenta una población total de 2.145.065 habitantes. (INDEC 2022) En tanto el Departamento Punilla presenta 221.273 habitantes (INDEC 2022), Tanti con 11.035 hab., se encuentra entre los centros de población cuyo rango oscila en más de 10.000 habitantes, lo cual ya es considerado dentro de la categoría de “ciudad”.

El municipio de Tanti se encuentra en el Departamento Punilla, provincia de Córdoba, Argentina. Forma parte de un aglomerado urbano junto a otras localidades como Parque Siquiman, Santa Cruz del Lago, Cabalango y Estancia Vieja, representa una población total de 21.209 habitantes según el Censo Nacional 2022.

La microregión más amplia conformada por las localidades anteriormente mencionadas, más Villa Carlos Paz, Bialeto Masse y San Roque representan un total de 105.345. Del conjunto de centro, Villa Carlos Paz, polariza esta microregión con 71.719 habitantes. Tanti ocupa el segundo lugar.

Tabla 1: Población

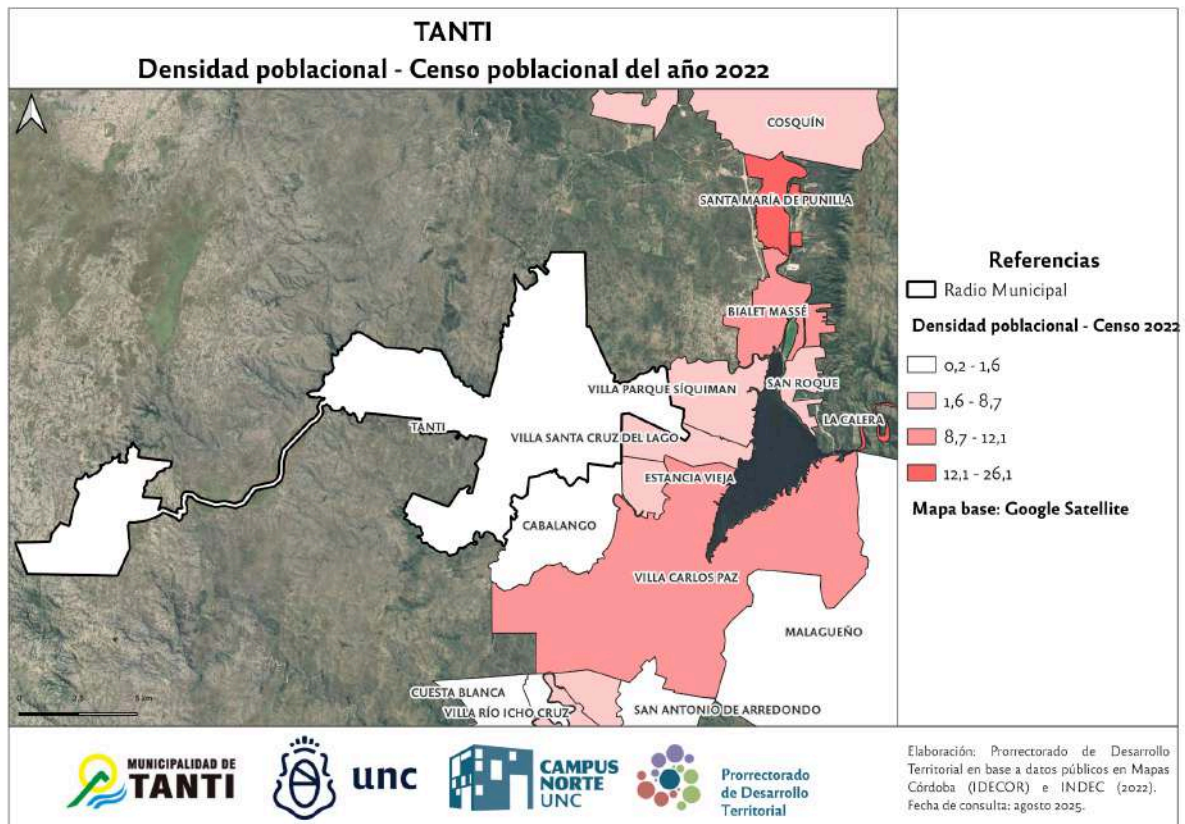
2010		2022			
	Población censo 2010	Población Censo 2022	Viviendas particulares Censo 2022	Cantidad de personas por vivienda	Tasa crecimiento 2010-2022
Provincia de Córdoba	3.308.876	3.840.905	1.614.694	2,37	1,26
Departamento Punilla	178.401	221.273	107.295	2,04	1,81
Tanti	6.554	11.035	6.059	1,82	4,47

Tabla 2: Municipios y Comunas de la microrregión

2010		2022			
Localidad	Población censo 2010	Población Censo 2022	Viviendas particulares censo 2022	Cantidad de personas por vivienda	Tasa crecimiento 2010-2022
Tanti	6.554	11.035	6.059	1,82	4,47
Cabalango	336	615	674	0,91	5,16
Villa Santa Cruz del Lago	2.282	3.672	1.688	2,17	4,04
Villa Carlos Paz	62.644	71.719	36.160	1,98	1,13
Estancia Vieja	909	2.357	1.112	2,11	8,27

Villa Parque Siquiman	1.738	3.561	2.120	1,67	6,14
San Roque	1.126	2.476	1.338	1,85	6,79
Bialet Massé	5.426	9.910	5.827	1,70	5,13
Total	81.015	105.345	54.978	14,21	2,21
Municipios próximos	11.219	21.209	11.656	1,82	5,44

[Mapa: Densidad poblacional año 2022](#)



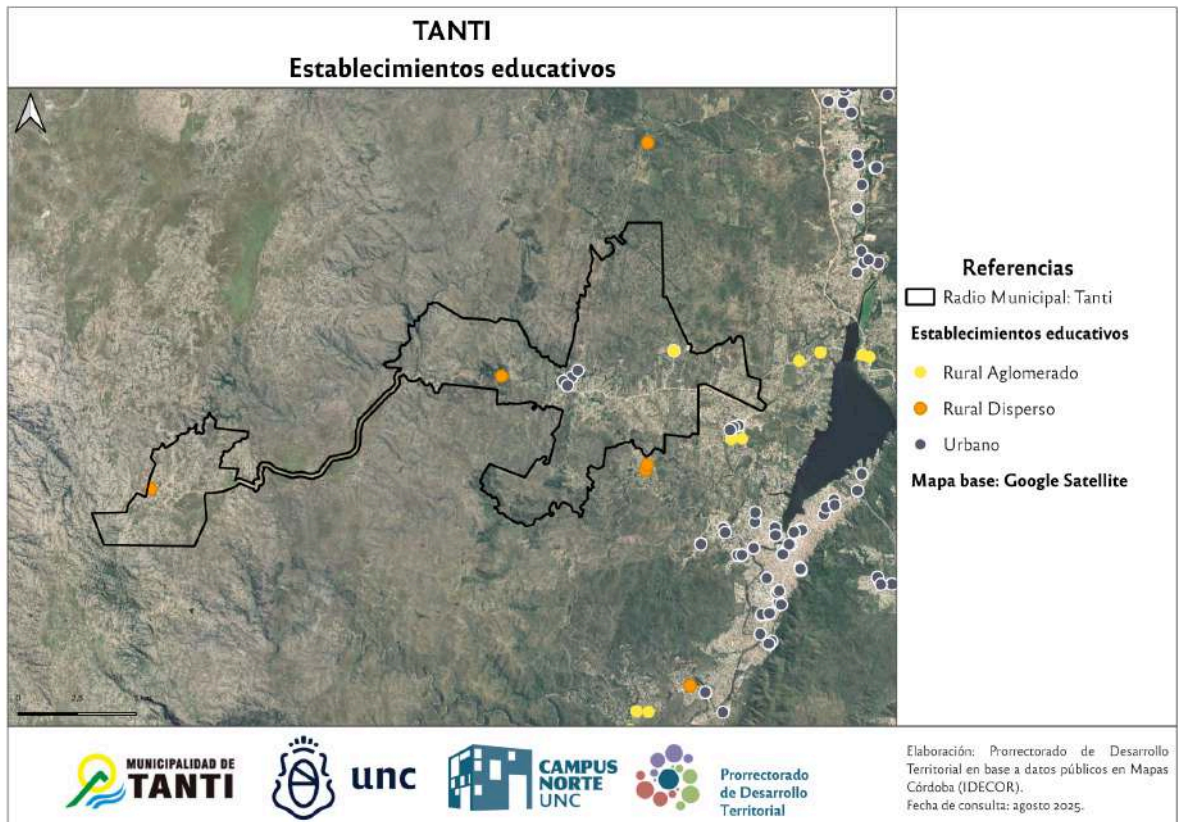
Educación

Dentro del Radio Municipal de Tanti hay 12 establecimientos educativos, de los cuales 4 son del sector privado y 8 del sector público. Asimismo, 1 se encuentra en el ámbito rural aglomerado, 3 en rural disperso y 8 en el ámbito urbano.

En cuanto al nivel educativo:

- 3 cuentan con nivel inicial y primario.
- 3 cuentan con nivel secundario.
- 2 cuentan con nivel inicial.
- 2 cuentan con nivel primario.
- 1 cuenta con primario para jóvenes y adultos.
- 1 cuenta con secundario para jóvenes y adultos.

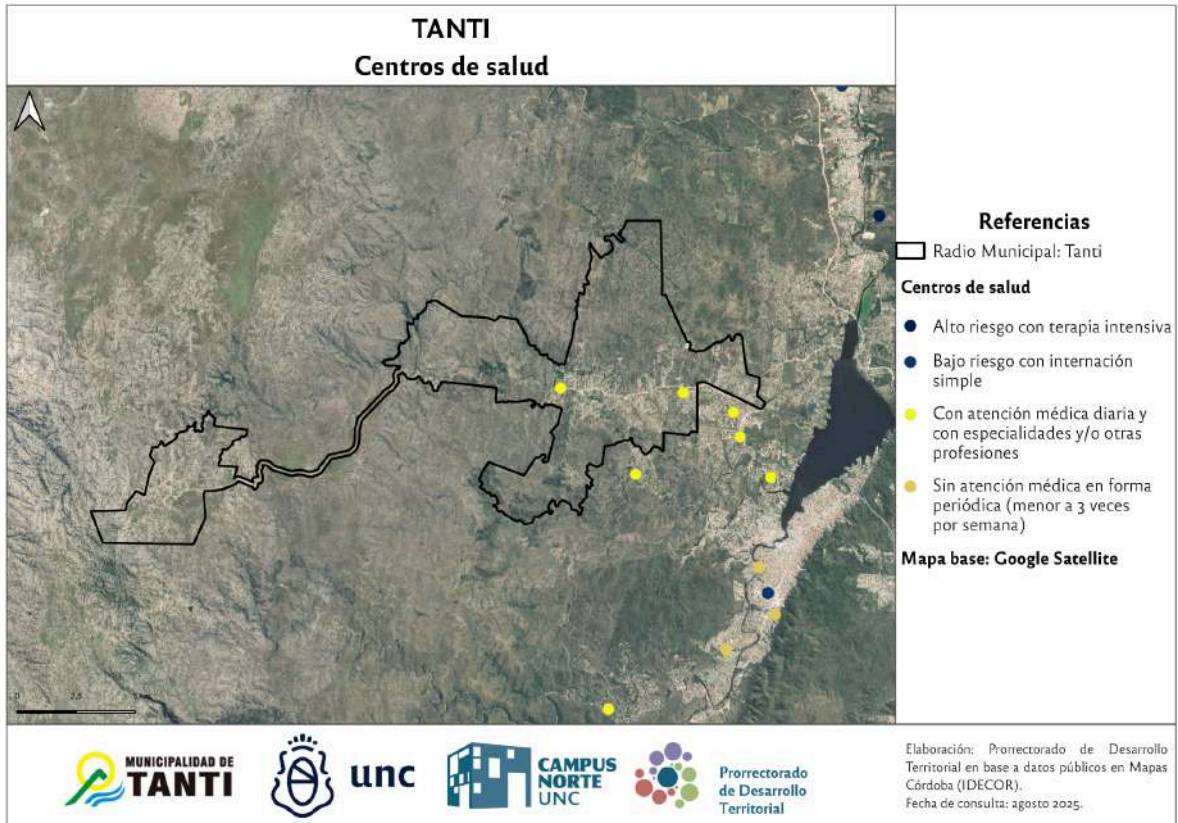
[Mapa: establecimientos educativos](#)



[Salud](#)

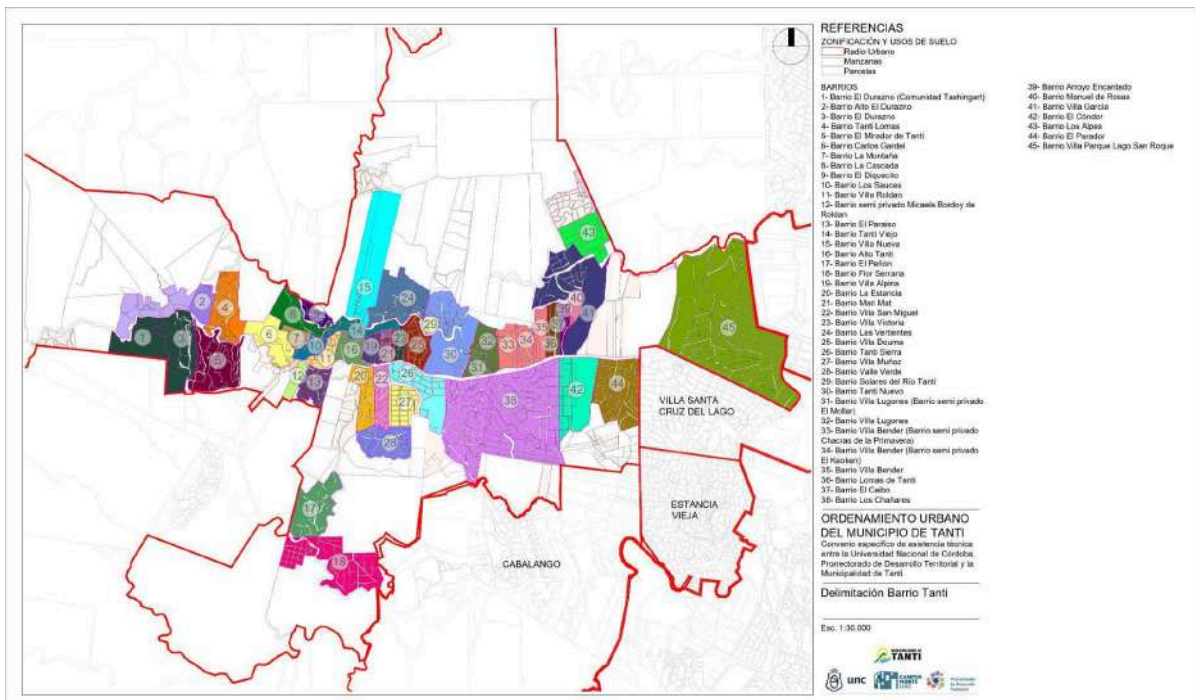
En relación a los centros de salud, Tanti cuenta con 2 centros que ofrecen atención médica diaria y con especialidades y/o otras profesiones; ambos de dependencia municipal: Centro de Salud Anexo El Parador y Centro de Salud Dr. José Aneine.

[Mapa: centros de salud](#)



## Barrios

Mapa: Delimitación Barrios Tanti – Esc. 1:30.000



### 1.3. DIMENSIÓN ECONÓMICA

#### Actividades económicas dominantes

La caracterización de las actividades económicas de Tanti, revela una matriz productiva marcadamente orientada al turismo, el comercio minorista y la provisión de servicios esenciales, con una base industrial enfocada principalmente en alimentos y manufacturas livianas. Caracterización de las Actividades Económicas en Tanti:

#### I. Sector Industrial y de Producción

La actividad industrial en Tanti se centra en la producción de alimentos y bebidas y la fabricación de bienes manufactureros. Dentro del subsector alimenticio, existe una concentración de establecimientos dedicados a la elaboración de pastas frescas (ejemplos incluyen la Fábrica de Pastas Frescas Don Miguel y Noce Mos Cata), la producción de diversos tipos de sándwiches de miga (como El Buen Sabor y Sukoon), y la repostería, ejemplificada por fábricas de alfajores, bombones y confituras (como Delicias del Bosquecito). El sector de panificación cuenta con varias entidades, incluyendo Panificadora Edén y Los Dos Criollos. Respecto a las bebidas, se han identificado múltiples productores de soda, bebidas analcohólicas y agua mineral (ejemplos son World Water, Water Plus y Acqua Nostra), sumando al menos siete registros en esta clasificación. Adicionalmente, se registra la fabricación de hielo (Casa Vecchia).

En cuanto a las manufacturas, la localidad alberga la industria de la madera (carpintería) y actividades relacionadas con la fabricación de productos metálicos, maquinarias y equipos, incluyendo la producción de aberturas de aluminio (ej. FCA de Abertura de Alum. Alumdrian, Metalúrgica LG). También se encuentran registradas otras industrias manufactureras (como Aqua Fast y Grupo Tejamax), así como empresas que trabajan con textiles, confecciones, cueros y pieles (Textil Henin) y la producción de productos químicos y derivados del petróleo y plásticos.

#### II. Sector Comercio

El sector comercial es amplio y diversificado, con una clara predominancia del comercio minorista de alimentos. Este segmento se caracteriza por una alta densidad de despensas (ej. Despensa Don Juan, Despensa Iris, Despensa La Turca), kioscos (ej. Kiosco Central, Maxikiosco El Toni), y polirrubros (ej. Polirrubro El Almacén) que a menudo combinan estas funciones.

Otros comercios minoristas de alimentos incluyen numerosas carnicerías (ej. Carnes El Mana, Tanti Pollo), verdulerías, y la venta especializada de aves y huevos (ej. Pollópolis, Granja San Andrés). También se encuentran supermercados y minimercados (ej. Supermercado Casa Romero, Minimercado Don Jose).

El comercio especializado incluye farmacias, perfumerías y artículos de tocador, así como negocios de dietética (ej. Verde Limón). Dada la vocación turística, destaca la venta de productos regionales y helados. El comercio de insumos y artículos personales abarca tiendas de indumentaria, artículos para el hogar, ferreterías (ej. Ferretería Los Gigantes) y librerías/papelerías. En cuanto al comercio mayorista, se registran entidades dedicadas a la venta de artículos de ferretería y bebidas.

### III. Alojamiento Turístico

El alojamiento turístico constituye un pilar esencial de la economía de Tanti, ofreciendo una amplia gama de opciones que responden a la demanda del Valle de Punilla. La oferta incluye hoteles (ej. Hotel Tanti S.R.L., Hotel San Martín Seoca), hosterías (ej. Hostería Los Manantiales, Hostería Sans Souci), y una gran cantidad de cabañas y complejos turísticos (ej. Cabañas Finisterra, Complejo Ceres, Complejo Vista Hermosa, Complejo El Alto). Existen también colonias de vacaciones (como la Colonia de Vacaciones de A.S.F.A. y la Colonia 4 de Abril), y opciones para camping. La diversidad de la oferta, que se estima en "casi un centenar de alojamientos", se extiende a alojamientos en refugios de montaña o apart monoambientes.

### IV. Otros Servicios (Turismo, Gastronomía, Profesionales, Infraestructura)

Esta categoría abarca el soporte logístico y la oferta de ocio que distingue a la localidad:

1. Gastronomía y Elaboración de Comidas: El sector es numeroso (más de 60 registros en las fuentes) e incluye restaurantes, comedores y parrillas (ej. Parrilla El Fogón, Restaurante Antílope), establecimientos dedicados a la preparación de pizzas, lomitos y bares/confiterías (ej. Lucky 77, La Marmita Comedor Serrano), y numerosos servicios de elaboración propia o para entrega a domicilio (delivery), incluyendo pizzerías, rotiserías y carros de comidas. Se registra también el expendio minorista de bebidas con alcohol.

2. Servicios de Ocio, Turismo y Aventura: Tanti es reconocida por su entorno natural. Cuenta con agencias de turismo (ej. Turis Tanti) y es punto de acceso a reservas naturales clave, como la Reserva Natural Privada Cascada Los Chorrillos en Flor Serrana, famosa por su caída de agua de 115 metros y las rutas de senderismo, y la Reserva Cerro Blanco, que integra la red de refugios de vida silvestre y es un lugar importante para el avistaje de cóndores, además de ofrecer actividades de aventura como rappel, tirolesa y escalada. Los servicios de diversión y esparcimiento incluyen gimnasios (Green Gym), canchas de fútbol 5 (Pipperland), cabalgatas, y locales nocturnos y discotecas (ej. One Club Multiespacio, Marietta Disco).

3. Transporte e Infraestructura: Los servicios de transporte incluyen taxis y remises y servicios de transporte terrestre y de carga. Los servicios de infraestructura básica abarcan la provisión de electricidad, gas y agua, y de comunicaciones (telefonía e internet por cable o satélite).

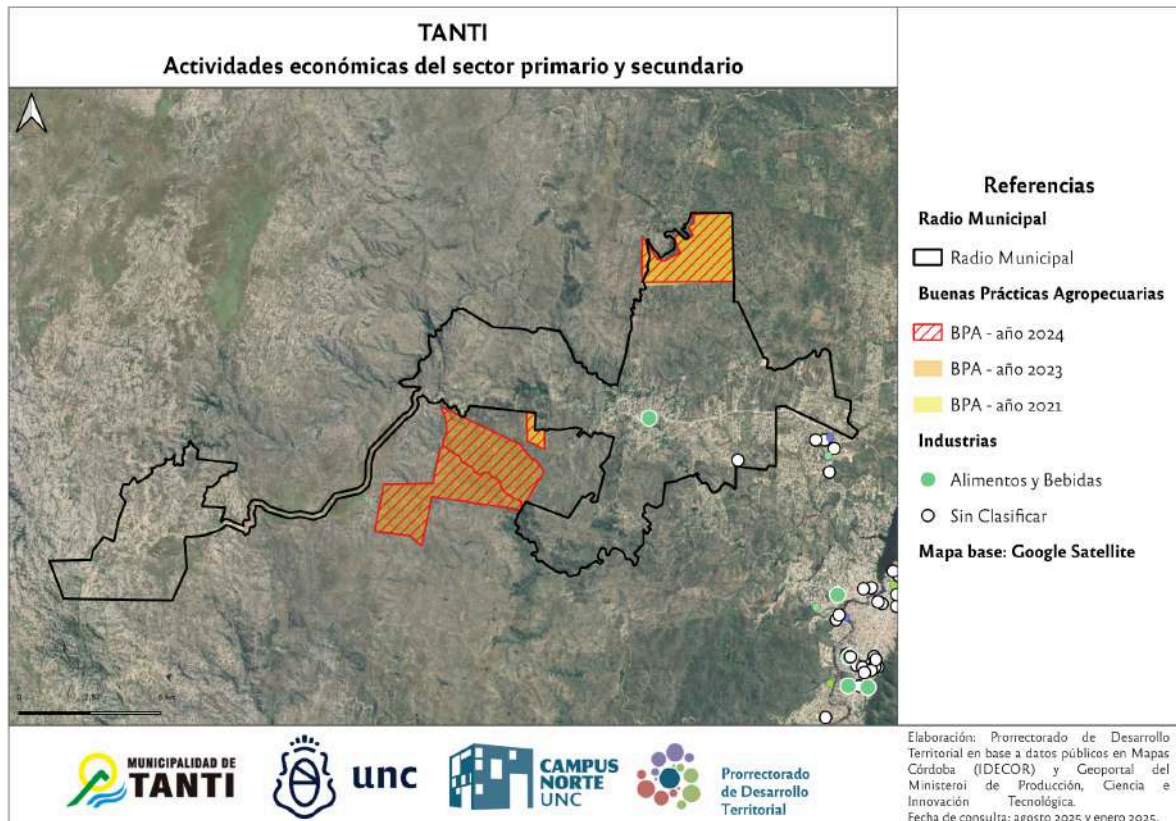
4. Servicios Personales y Profesionales: Se ofrecen servicios médicos y odontológicos (ej. Consultorio Odontológico, Centro de Salud), así como servicios de salud y sociales (ej. Hogar de Ancianos Rita Bianchi, consultorio radiológico). El cuidado personal incluye peluquerías y cosmetología. Los servicios de reparación son variados (gomerías, talleres de chapa y pintura, cerrajería), y existen inmobiliarias dedicadas a la locación de bienes inmuebles. Además, hay autoempleo en diversas áreas (ej. venta de pan casero, microemprendimientos).

Por otro lado, de acuerdo a las industrias que se encuentran publicadas en el Geoportal del Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica, dentro del Radio Municipal de Tanti se encuentran 3 industrias: 1 perteneciente al sector "alimentos y bebidas" y 2 "sin clasificar".

### Actividades económicas rurales

De acuerdo a la información geoespacial disponible, se pueden observar dos grandes lotes que poseen la certificación de Buenas Prácticas Agropecuarias de manera repetida en los años 2021, 2023 y 2024, sumando un total de 548,72 ha en el año 2021 (2 lotes), 864,47 ha en el año 2023 (4 lotes) y 864,47 ha en el año 2024 (4 lotes).

### [Mapa: Actividades económicas](#)

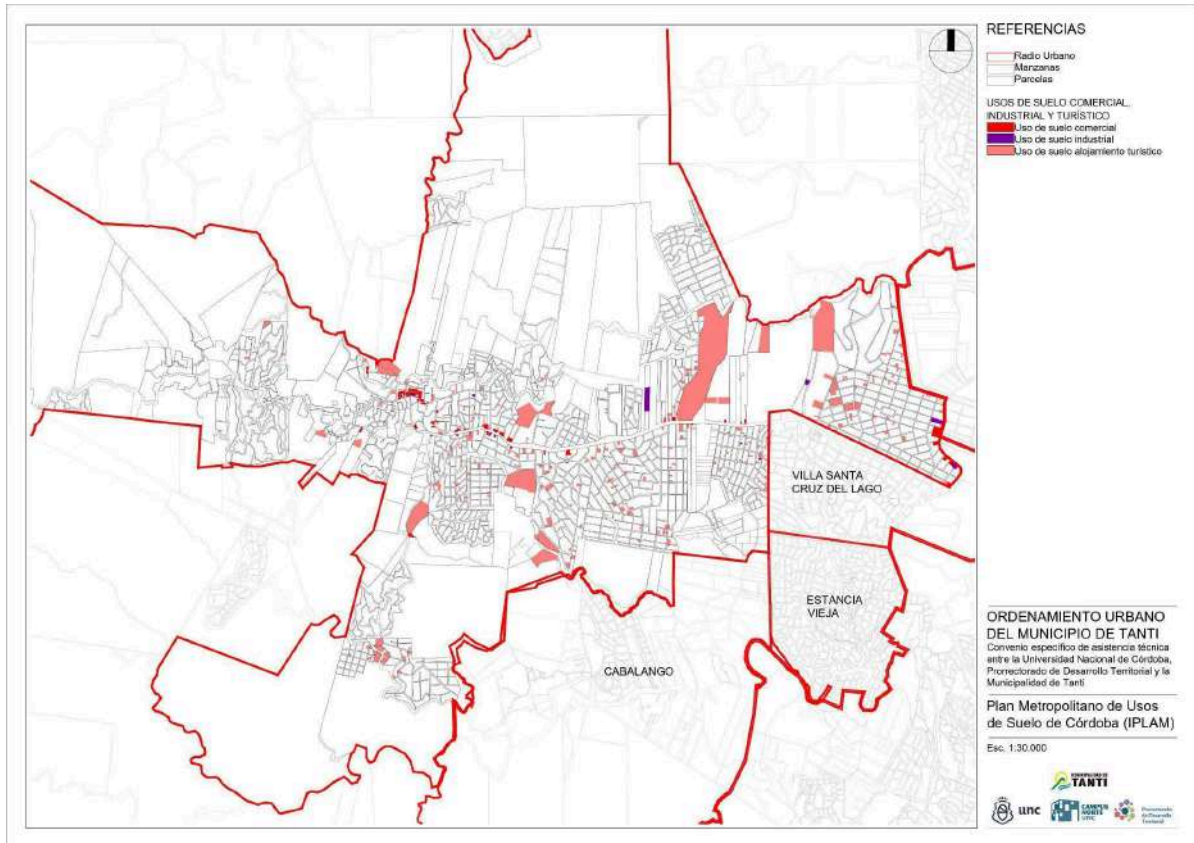




unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



[Listado total de actividades económicas registradas por municipio de Tanti](#)

[Listado de Alojamientos registrados por municipio de Tanti](#)

ACTIVIDAD INDUSTRIAL	NOMBRE	BARRIO
FABRICA DE PASTAS FRESCAS	DON MIGUEL FABRICA DE PASTAS	TANTI SIERRAS
FABRICA DE PASTAS FRESCAS	NOCE MOS CATA	ALTO TANTI
FABRICA DE SANDWICHES	MIGAS	TANTI VIEJO
FABRICA DE SANDWICHES	MASTICAR	TANTI SIERRAS
FABRICA DE SANDWICHES	SUKOON	VILLA ALPINA
FABRICA DE SANDWICHES	EL BUEN SABOR	LOS CHAÑARES
FABRICA DE ALFAJORES, BOMBONES Y CONFITURAS	FABRICA DE ALFAJORES	
FABRICA DE ALFAJORES, BOMBONES Y CONFITURAS	DELICIAS DEL BOSQUECITO	LA CASCADEA
PANADERÍA Y DEMÁS PRODUCTOS DE PANIFICACIÓN	PANIFICADORA EDEN	CENTRO

PANADERÍA Y DEMÁS PRODUCTOS DE PANIFICACIÓN	TENTACIONES	CENTRO
PANADERÍA Y DEMÁS PRODUCTOS DE PANIFICACIÓN	LA PRINCESITA II	TANTI VIEJO
PANADERÍA Y DEMÁS PRODUCTOS DE PANIFICACIÓN	LOS DOS CRIOLLOS	TANTI VIEJO
PANADERÍA Y DEMÁS PRODUCTOS DE PANIFICACIÓN	PANADERIA PAN DE ORO	MARI MAT
FÁBRICA DE SODA, BEBIDAS ANALCOHÓLICAS Y AGUA	WATER PLUS	CENTRO
FÁBRICA DE SODA, BEBIDAS ANALCOHÓLICAS Y AGUA	ALMACÉN DE AGUA	EL PARADOR
FÁBRICA DE SODA, BEBIDAS ANALCOHÓLICAS Y AGUA	WORLD WATER	TANTI SIERRAS
FÁBRICA DE SODA, BEBIDAS ANALCOHÓLICAS Y AGUA	GRAM CERVECERÍA	TANTI VIEJO
FÁBRICA DE SODA, BEBIDAS ANALCOHÓLICAS Y AGUA	AGUA MINERAL LA ESTANCIA	MARI MAT
FÁBRICA DE SODA, BEBIDAS ANALCOHÓLICAS Y AGUA	ACQUA NOSTRA	V. P. LAGO SAN ROQUE
FÁBRICA DE SODA, BEBIDAS ANALCOHÓLICAS Y AGUA	MANANTIAL	
FÁBRICA DE HIELO	CASA VECCHIA, FÁBRICA DE HIELO	CENTRO
INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA	CARPINTERÍA	
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	FCA DE ABERTURA DE ALUM. ALUMDRIAN	VILLA EL CEIBO
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	EL GRINGO	MARI MAT
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	Aberturas Alummax	VILLA DOUMA
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	METALÚRGICA LG	V. P. LAGO SAN ROQUE

INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	AQUA FAST	VILLA BENDER
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	GRUPO TEJAMAX	V. P. LAGO SAN ROQUE
TEXTILES CONFECCIONES, CUEROS Y PIELS	TEXTIL HENIN	LOS CHAÑARES
PROD. QUIM. DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y ARTÍCULOS DE CAUCHO Y PLÁSTICO	CyA	VILLA DOUMA
PROD. QUIM. DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y ARTÍCULOS DE CAUCHO Y PLÁSTICO	LUBRICENTRO Y SHOP LA ESTACIÓN	V.VICTORIA

Fuente: Municipalidad de Tanti

## 1.4. DIMENSIÓN NORMATIVA

### Usos del Suelo IPLAM

El mapa, disponible en Mapas Córdoba, contiene la normativa de Usos del Suelo según la ley provincial N° 9.841. Este instrumento de planificación propone la regulación, de los procesos de expansión urbana, y ordenamiento territorial del Área Metropolitana. El mapa ofrece información sobre las 13 categorías de los usos del suelo, establecidos en el plan, y estadísticas de las mismas a nivel de radios municipales.

La ley detalla la calificación de los Usos del Suelo, utilizando como base una guía previa entregada a las municipalidades y sistematizada para lograr una expresión homogénea. Las categorías de uso se espacializan en el Anexo Gráfico N° 2, que constituye el Plano Síntesis del Plan Metropolitano de Usos del Suelo - Sector Primera Etapa.

### Las referencias clave de zonificación que se definieron incluyen:

\* Áreas Urbanizables: A. Urbanizada Consolidada, A. Urbanización Prioritaria, y A. Urbanización Diferida. Comprende las tres categorías en Tanti.

\* Áreas Productivas: A. Mixta Actividades Productivas, A. Producción No Contaminante, y A. Producción Contaminante. No comprende en Tanti esta categoría.

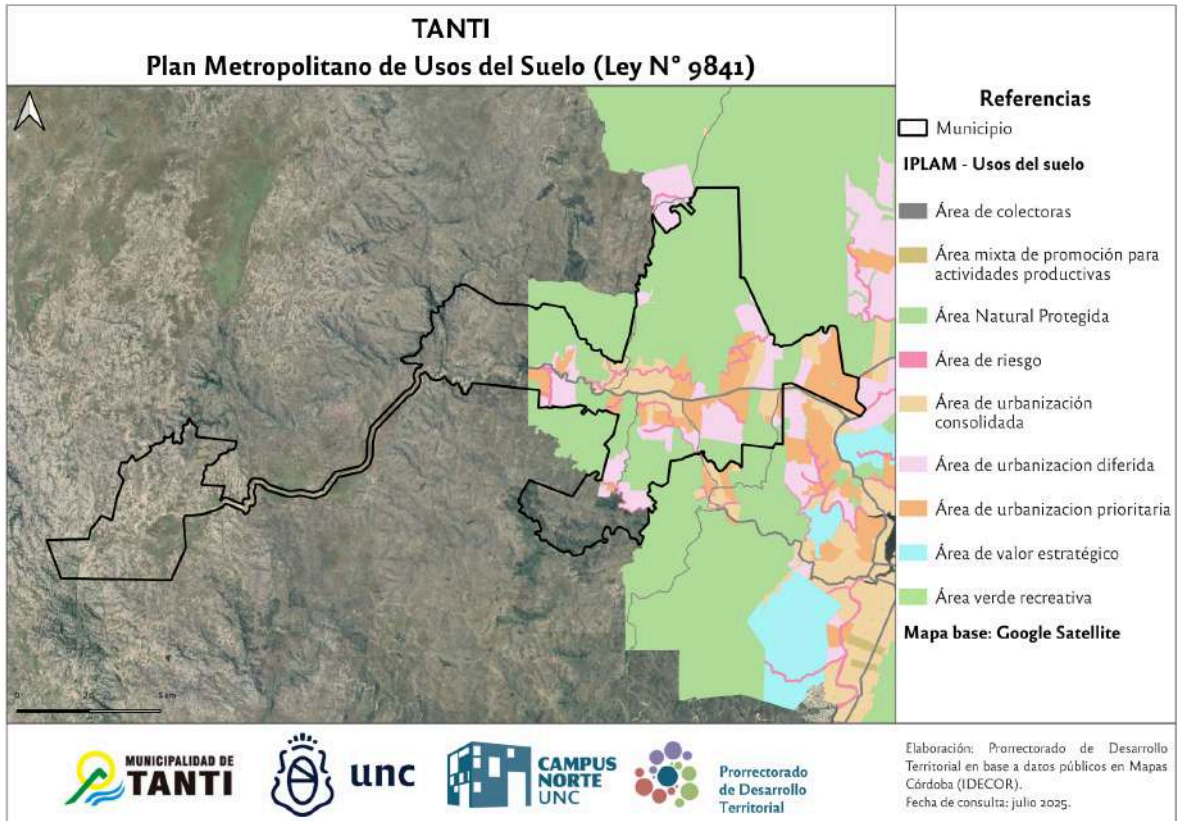
\* Áreas de Preservación: A. Natural Protegida y A. Verde Recreativa. Sólo comprende el Área Natural Protegida en Tanti.

\* Áreas Singulares/Especiales: A. de Riesgo, A. de Valor Estratégico, y A. Industrial de Impacto. Ninguna de éstas está incluida en Tanti.

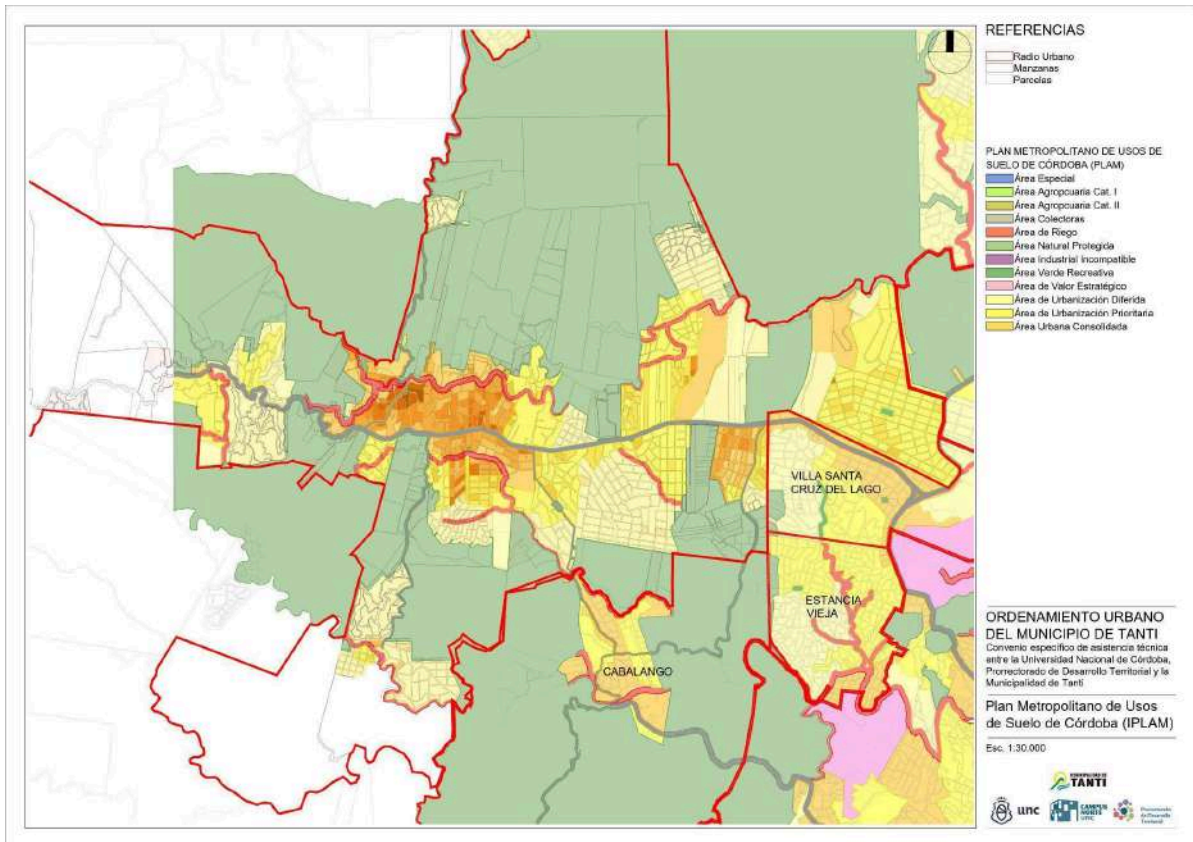
Como se puede observar en el mapa, la normativa –que no fue implementada– solo abarca una fracción del Radio Municipal de Tanti dado a que éste ha sido modificado con posterioridad a dicha norma. En el mismo se puede observar que la localidad presentaba

principalmente un uso del suelo vinculado a “área natural protegida”, con sectores de áreas urbanizadas diferidas, prioritarias y consolidadas de manera intercalada.

[Mapa: Ley N° 9841 IPLAM](#)



[Mapa: Ley N° 9841 IPLAM - Esc. 1:30.000](#)



### Código de Edificación

El Código de Edificación y Urbanismo de la Localidad de Tanti divide el Ejido Municipal en diversas zonas, cada una con usos de suelo específicos (dominantes, condicionados o prohibidos), que rigen la construcción y el uso del suelo.

#### **Zonas Residenciales (R):**

La Zona Residencial 1 (R1) se caracteriza por ser predominantemente residencial individual y colectiva con mixtura comercial e institucional. Permite de forma condicionada usos recreativos, edificación en bloques y comercial de grandes luces, debiendo estos proyectos ser previamente aprobados por el Concejo Deliberante. Por su parte, la Zona Residencial 2 (R2) tiene como uso dominante la Residencial individual y discontinua, aceptando condicionalmente vivienda colectiva, usos recreativos y comercio de servicio, sujetos a la aprobación del Concejo Deliberante para proyectos recreativos y Grandes Superficies Comerciales.

La Zona Residencial 3 (R3) y la Zona Residencial Este (Z.R.E) comparten el uso dominante de Residencial individual y colectiva de edificación aislada, permitiendo condicionalmente usos recreativos, institucionales, deportivos, hotelería, comercio de bienes y servicios e industrias menores. En la Zona Residencial 4 (R4) el uso dominante es Residencial individual con edificación aislada, tolerando de forma condicionada la crianza de animales para consumo doméstico, usos recreativos, comercio de bienes y servicios y vivienda colectiva.

Una categoría especial es la Zona Residencial 5 (R5), o Urbanización Residencial Especial (U.R.E.), cuyo uso dominante es la Residencial individual dentro del esquema de Urbanización Residencial Especial. Esta urbanización debe conformar un conjunto inmobiliario con accesos controlados y áreas destinadas a actividades deportivas, recreativas y sociales, permitiendo vivienda colectiva y comercial recreativo de forma condicionada. Finalmente, la Zona Residencial 6 (R6) permite la Residencial individual aislada en mixtura con actividad industrial y productiva, aceptando condicionalmente vivienda colectiva aislada, comercial de bienes y servicios y crianza de animales.

### **Zonas de Corredores (C) e Industriales:**

El Corredor 1 (C1) establece un uso dominante de Residencial individual y colectivo en mixtura con comercial de bienes y servicios, recreacional e institucional. Entre los usos condicionados se encuentran playas de estacionamiento, edificios en torre, comercial de grandes luces e industrias de servicio. El Corredor 2 (C2) se define por un carácter mixto comercial, recreativo, residencial individual y colectivo con edificación discontinua, permitiendo condicionalmente comercial de grandes luces, servicios, hotelería y depósitos. Es importante destacar que el C2 es la única zona donde se pueden localizar Estaciones de Servicio.

En cuanto a actividades productivas, el Corredor Industrial Comercial (C.I.C) está destinado a Actividades industriales y comerciales en grandes ambientes mezcladas con uso residencial individual aislado. Los proyectos en esta zona están sujetos a consulta y autorización de viabilidad por la Secretaría de Ambiente. La Zona Residencial Industrial (Z.R.I) está diseñada para viviendas unifamiliares que poseen taller o depósito como uso anexo, siempre y cuando mantengan bajos niveles de molestia, compatibles con el uso residencial. El Corredor Comercial Este (C.C.E) está caracterizado como un área de localización de equipamiento comercial mayorista y minorista con requerimiento de accesibilidad vehicular y bajo grado de perturbación ambiental, si bien su uso dominante también incluye la mixtura residencial, comercial e institucional.

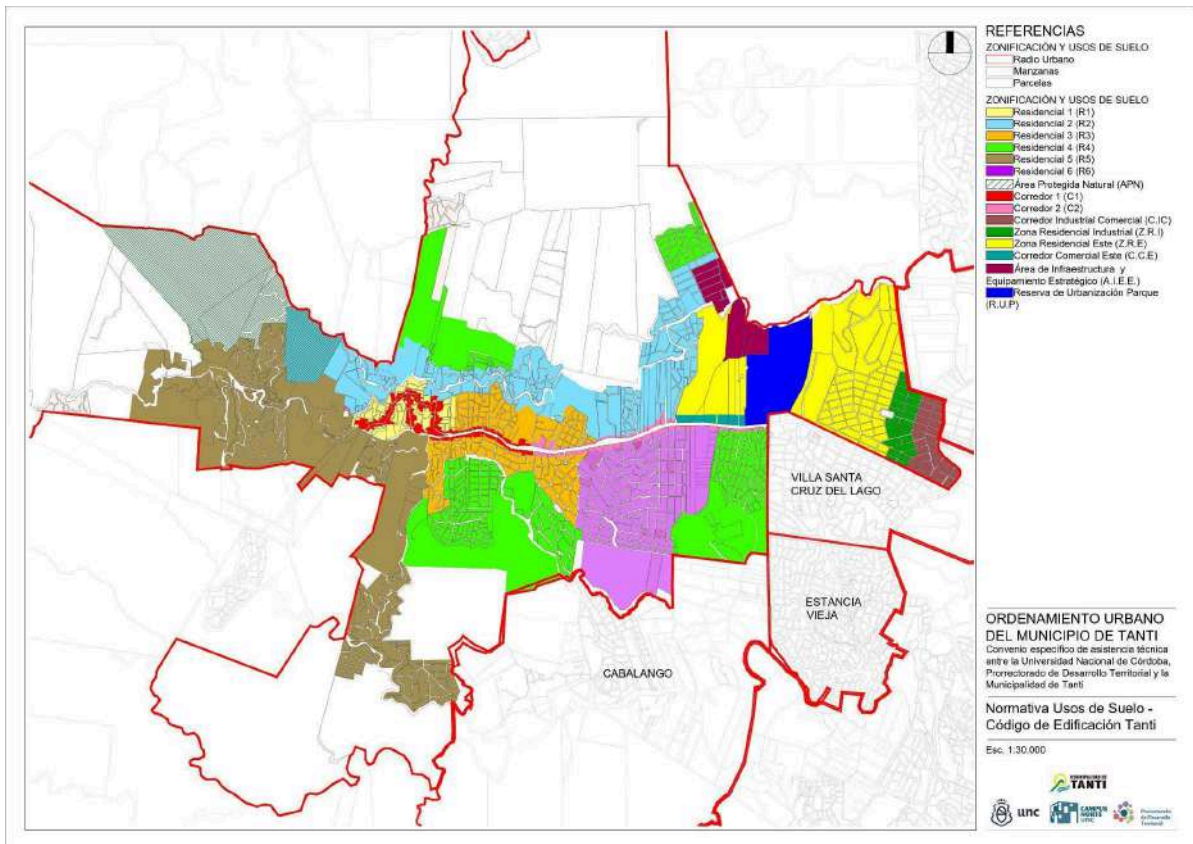
### **Zonas Especiales y de Protección:**

El Área de Infraestructura y Equipamiento Estratégico (A.I.E.E) tiene como uso dominante el área destinada a infraestructura de servicios y equipamiento necesarios para el desarrollo de la localidad, incluyendo la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales y Playa de Estacionamiento de vehículos de gran porte. Condicionalmente se permiten industrias menores, residencial individual y colectivo.

La Reserva de Urbanización Parque (R.U.P) tiene un uso dominante de residencial de vivienda individual con no más de una vivienda por lote, y requiere autorización previa de viabilidad ambiental. De forma condicionada, se acepta vivienda colectiva, hotelería, recreativo e institucional (como restaurantes o equipamiento educacional), con la condición de que el diseño no afecte el paisaje y se evite la arquitectura de carácter transitorio.

Finalmente, el Área Protección Natural (A.P.N.) prohíbe toda modificación de las características topográficas o alteración del ecosistema natural existente, y expresamente no se permiten loteos, fraccionamientos y/o subdivisiones. Cualquier proyecto de construcción en esta zona debe ser autorizado mediante una ordenanza específica.

[Mapa: Normativa Ordenanza Código de Edificación 549 2009 – Esc. 1:30.000](#)



### Observaciones de la normativa actual

La crítica normativa del actual ordenamiento urbano en Tanti se centra principalmente en la permisividad de densidades y la falta de control sobre la expansión territorial sin la infraestructura adecuada, lo que genera graves riesgos ambientales y fragmentación urbana.

En el Área Central (R1), la principal crítica es que la regulación actual no establece un límite al número de unidades habitacionales, resultando en una densidad promedio excesiva (150 unidades de vivienda por hectárea). Esta alta densidad potencial es considerada un riesgo ambiental crítico, ya que la normativa no está soportada por la infraestructura de cloacas necesaria, comprometiendo la calidad ambiental integral.

En las Áreas Residenciales (R2, R3, R4, R6, ZRE), la regulación es criticada por la ausencia de límites de unidades habitacionales (el límite solo existe para cabañas o condominios), lo que requiere ser controlado en función del impacto ambiental y paisajístico (pendientes e infraestructura). Además, existe la necesidad de corregir índices edilicios, como reducir el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y reestructurar normativas en tramos de borde. Un problema transversal en estas zonas es el avance de la urbanización sobre áreas de protección y la realización de subdivisiones simples sin control que no están condicionadas al tamaño de la parcela madre, evitando la apertura de calles y la cesión de suelo público.

Respecto a las áreas incorporadas recientemente al radio municipal, el problema principal es que ese territorio no está actualmente regulado. Esta falta de normativa facilita la extensión

ilimitada de la urbanización y los procesos de desarrollo inmobiliario especulativo mediante fracciones pequeñas sin infraestructura ni servicios. Las zonas de Urbanizaciones Residenciales Especiales (R5), no cuentan con Planes Especiales para regular su crecimiento, dada su importancia turística y patrimonial.

Finalmente, en las zonas destinadas a actividades económicas, como las Áreas Industriales (CIC y ZRI), la crítica se centra en la necesidad de regular las incompatibilidades entre los usos industriales/comerciales de gran escala y los usos habitacionales del entorno, controlando el impacto ambiental y paisajístico, y condicionando todo desarrollo a la disponibilidad de infraestructura. La Área de Desarrollo Estratégico Turístico (RUP) también requiere una regulación específica para promover proyectos estratégicos sin afectar el paisaje.

En resumen, la crítica unificada apunta a que la normativa vigente ha permitido un crecimiento descontrolado y de baja densidad con una distribución ineficiente de servicios, y que la falta de regulación clara en las áreas periféricas y la permisividad de alta densidad normativa, sumada a la carencia de cloacas, compromete la sostenibilidad del municipio, especialmente su rol turístico como centro portal de la Reserva Hídrica Los Gigantes.

### Áreas Naturales Protegidas

Es destacable que casi la totalidad del territorio de Tanti se encuentra dentro de la Reserva Hídrica Los Gigantes (Ley N° 8941/2001) y, parcialmente, en la Reserva Hídrica Provincial de Achala (Decreto N° 361/1999).

Las Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (RHNG) y la Reserva Hídrica Provincial de Achala (RHPA) son dos Áreas Naturales Protegidas (ANP) contiguas de la Provincia de Córdoba que comparten la categoría de conservación "hídrica". Ambas son consideradas cruciales para la conservación de los valores hidrológicos, ecosistémicos y culturales de la región.

Estas reservas conforman un corredor ambiental y biogeográfico fundamental. La RHNG, creada en 2001 por la Ley N° 8.941, abarca aproximadamente 84.000 hectáreas, extendiéndose por los Departamentos de Punilla y Cruz del Eje en el faldeo oriental de las Sierras Grandes y el Valle de Punilla. Su rango altitudinal varía desde los 666 m s.n.m. hasta los 1.500 m s.n.m.. La RHNG cubre una porción significativa (10%) de la cuenca alta del río Suquía, que alimenta el embalse San Roque. Sus objetivos principales son conservar las cabeceras de cuenca como reservorios de agua para asegurar la calidad y regularidad del recurso hídrico, además de prevenir la erosión y proteger la biodiversidad.

Por su parte, la RHPA, delimitada en el año 1999 por Decreto Provincial N° 361/99, ocupa 117.562 hectáreas en la Pampa de Achala, la altiplanicie de las Sierras Grandes. La RHPA alberga las nacientes de las dos principales subcuencas del río San Antonio (el río Cajón y el río Icho Cruz), y también las nacientes del Río Yuspe, que luego discurre por la RHNG. El Macizo Los Gigantes, designado como Zona de Riesgo (Ley N° 9.856), está ubicado dentro de la RHPA, aunque el Puesto de Registro para su ingreso se localiza en el límite con la RHNG.

De acuerdo al Plan de Manejo, la RHNG presenta una complejidad social particular, ya que incluye total o parcialmente a 12 jurisdicciones locales (municipios y comunas), con una población proyectada de casi 50.000 habitantes en 2023. Esta alta densidad urbana y la presión de las actividades humanas generan amenazas como la expansión urbana no

planificada, la deforestación, la erosión del suelo, la contaminación del agua (incluyendo por residuos sólidos y efluentes cloacales) y el impacto de obras de infraestructura (como la Autovía Alternativa Ruta N° 38).

La RHNG aprobó recientemente su primer Plan de Gestión (PG) para el periodo 2024-2029, mientras que la RHPA también cuenta con un Plan de Gestión aprobado.

El Municipio de Tanti se ubica como un actor clave dentro del marco de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (RHNG) y, por extensión de su influencia, en relación con la colindante Reserva Hídrica Provincial de Achala (RHPA), dado su rol geográfico, administrativo e hidrológico.

Una porción significativa de su radio municipal, el 88% de su superficie total, se encuentra dentro de los límites de la RHNG. Esta localidad es considerada una de las Comunidades Portales de la RHNG, es decir, un municipio de ingreso de visitantes al Área Protegida.

El Puesto de Registro de Ingreso a Zona de Riesgo "Macizo Los Gigantes", aunque el Macizo se encuentra en la RHPA, está ubicado sobre la Ruta Provincial N° 28 (RP28) en el extremo oeste de la RHNG, dentro del radio municipal de Tanti. Su funcionamiento depende de la RHNG y está directamente vinculado al municipio. Tanti facilita el alojamiento temporal del personal de Guardaparques en el bungalow del Hotel municipal "El Alto" cuando necesitan pernoctar, y es la vivienda permanente del personal auxiliar del puesto de registro.

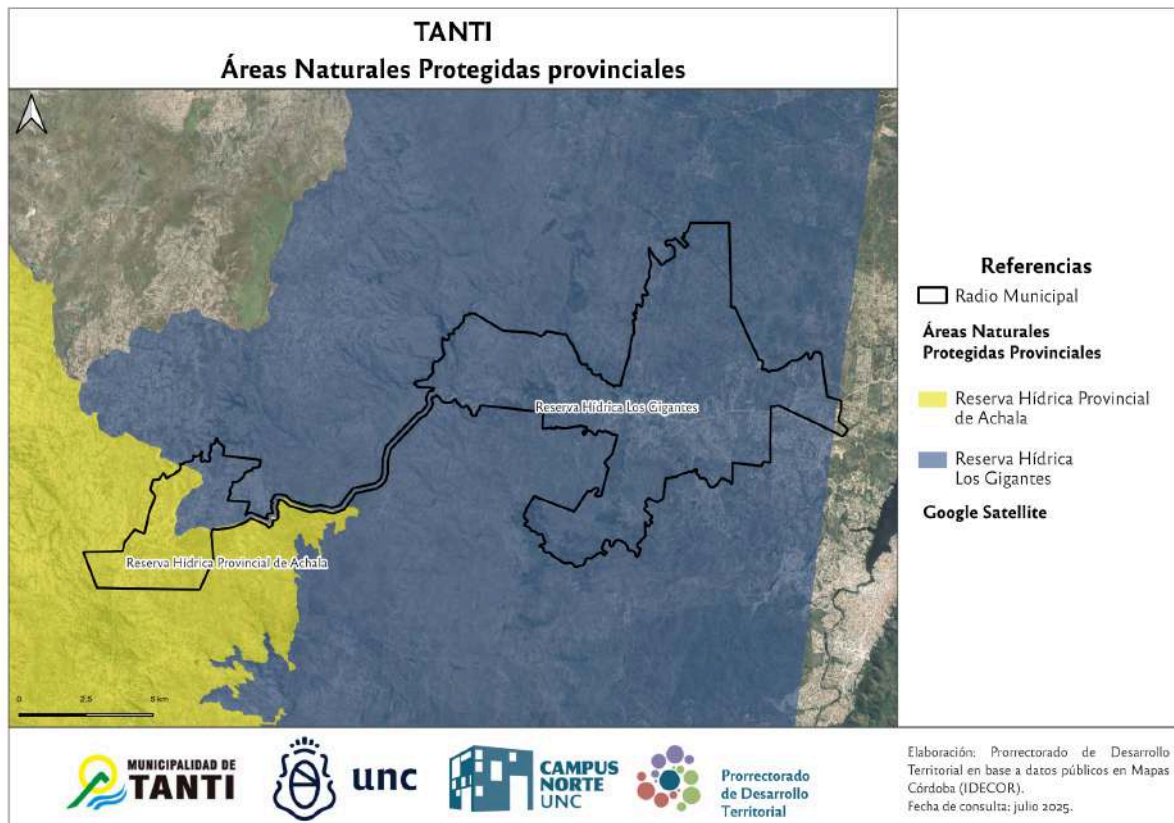
Tanti es el municipio que recibe y administra los fondos destinados a gastos operativos de la RHNG por parte de la Secretaría de Ambiente (SA), en el marco del Convenio de adhesión al Programa de Federalización de ANP.

Tanti cuenta con Áreas Protegidas municipales que se superponen con la RHNG, como el Área Natural Municipal Protegida Los Gigantes-Río Yuspe (Ord. 1226/2020) y la Reserva Municipal, Natural, Cultural y Recreativa de Tanti (Ord. 385/2006 y 588/2009).<sup>4</sup>

[Mapa: Áreas Naturales Protegidas provinciales](#)

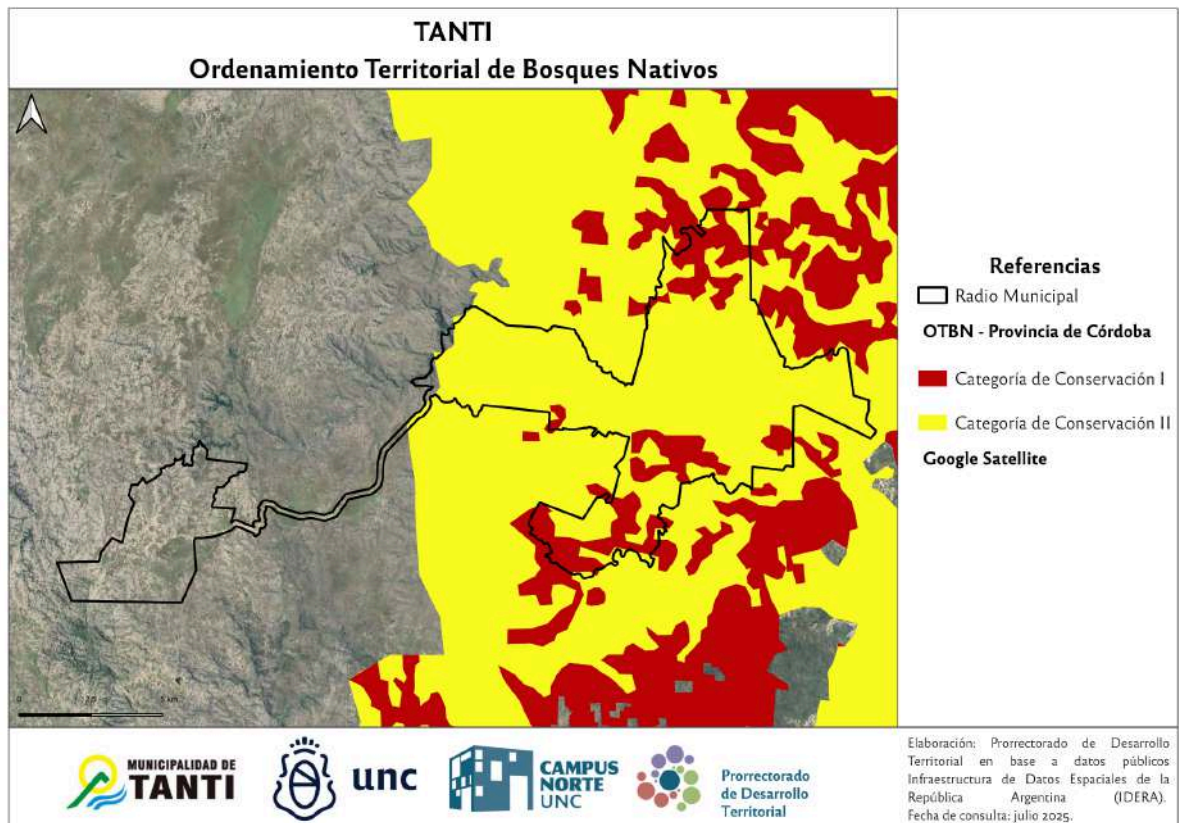
---

<sup>4</sup> Marcora, P., Vaieretti, M. V., Brusco, V., Halac, S., Collo, G., Araki, L., Schneider, C., Argibay, D., Gómez Pereyra, E., Brizuela, C., Lacombe, E., Nobile, J., & Mengo, L. (2023). Plan de Gestión de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes 2024 - 2029. Consejo Federal de Inversiones (CFI); Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales (FCEFN).



Por otro lado, si bien la información publicada por IDERA no es vinculante, es de gran utilidad al momento de ser considerada para el presente diagnóstico. Como se puede observar en el mapa a continuación, la mayor parte del territorio se encontraría en Categoría II de conservación (amarilla) de la Ley N° 9814 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos. Esta categoría, de acuerdo a la Ley N° 9814/10 abarca “sectores de bosques nativos de mediano valor de conservación que pueden estar degradados o en recuperación, pero que con la implementación de actividades de restauración pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sustentable, turismo, recolección e investigación científica, en los términos de la presente Ley. Quedan excluidos de esta categoría aquellos sectores de bosques nativos que hayan sido sometidos con anterioridad a un cambio de uso del suelo, con excepción de aquellos casos en que haya sido en violación a la normativa vigente al momento del hecho”.

[Mapa: Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos](#)



## 1.5. DIMENSIÓN POLÍTICA

### Radios Municipales

El Departamento Punilla, al que pertenece Tanti, abarca una superficie total de 251.518,8576 ha. Se divide en cinco pedanías catastrales: Dolores, Rosario, San Antonio, San Roque y Santiago. Tanti se ubica específicamente en la pedanía de San Roque.

En 2023, el municipio de Tanti incrementó su superficie, pasando su radio de 3.507,26 ha a 9.526,23 ha por Ley n° 10870/2023. Este valor representa un incremento de 2,72 veces su superficie. El municipio de Tanti es el primer municipio de su microregión con radio municipal más amplio.

### [Mapa: Radios municipales](#)

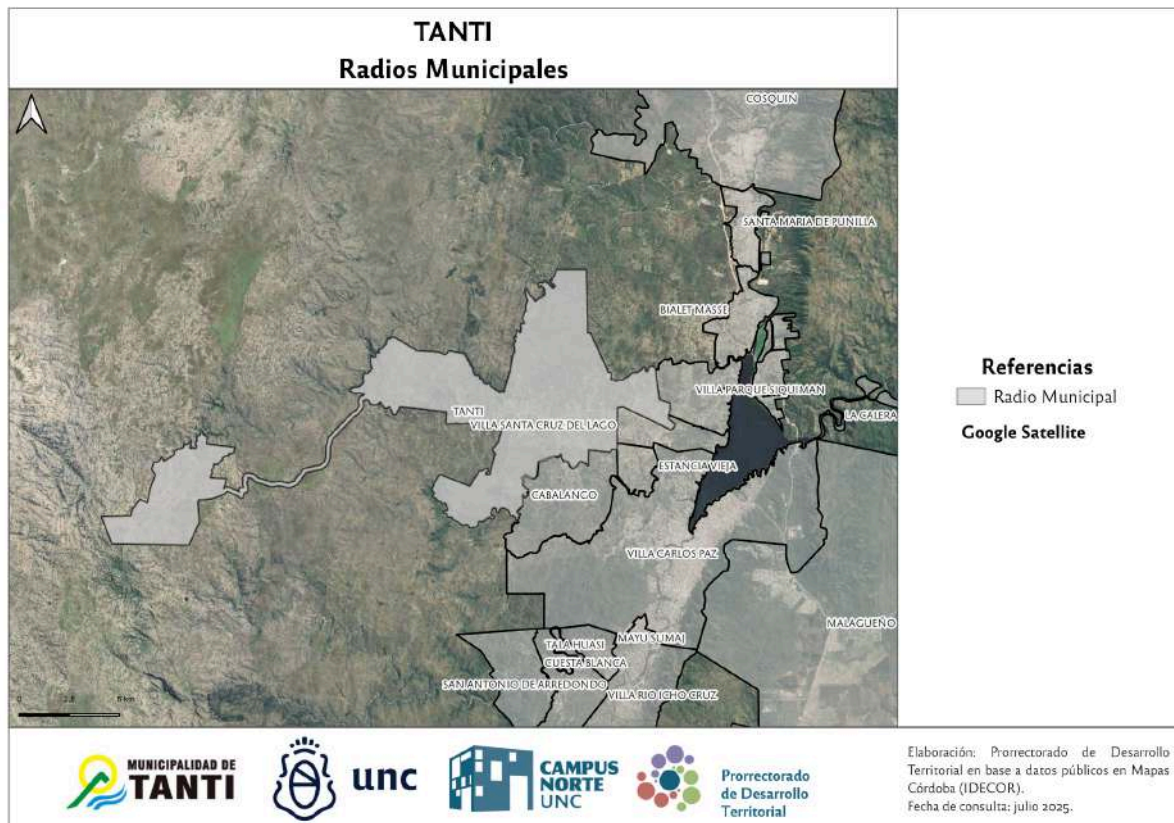


Tabla 3: Superficie de los Radios Municipales

Nombre	Radio Municipal	Superficie (hectáreas)	Tipo de gobierno
BIALET MASSÉ	Expte. 0033-091940/1981 - Plano Visado 15/09/1987	1040,426938	Municipio
CABALANGO	Expte. 0423-020588/2003 - Ley 9143/2003	1883,490504	Comuna
ESTANCIA VIEJA	Expte. 0423-020588/2003 - Ley 9143/2003	412,3080853	Municipio
<b>TANTI</b>	<b>Expte. 0423-054561/2018 - Ley 10870/2023</b>	<b>9526,238885</b>	<b>Municipio</b>
SAN ROQUE	Expte	378,61	Municipio
VILLA CARLOS PAZ	Expte. 0423-037059/2011 - Ley 10595/2018	8215,301729	Municipio
VILLA PARQUE SÍQUIMAN	Expte. 0423-031887/2008 - Ley 9901/2011	1121,193653	Municipio

VILLA SANTA CRUZ DEL LAGO	Expte. 0423-032023/2008 - Ley 9708/2009	717,2635346	Municipio
---------------------------	---	-------------	-----------

### Área de Ambiente municipal

El Área de Ambiente de la Municipalidad de Tanti es el organismo encargado de fiscalizar y autorizar nuevas intervenciones que impacten el territorio. Sus procedimientos son esenciales para regular el desarrollo local, especialmente en un municipio con alta sensibilidad ambiental y una porción significativa dentro de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (RHNG).

#### 1. Autorización de intervenciones locales

Para iniciar cualquier proyecto, los interesados deben solicitar un permiso previo en la Municipalidad de Tanti. Estas solicitudes refieren a la:

- Ubicación de nuevas construcciones.
- Podas.
- Extracción de arbustos y árboles.

#### 2. Proceso de análisis y requerimiento de licencia

La Dirección de Ambiente es la responsable de analizar las presentaciones, lo que implica realizar constataciones y verificaciones en cada terreno. Basándose en este análisis, se determina la vía de autorización:

**Autorización Municipal:** se informa de las condiciones específicas bajo las cuales se autorizan los proyectos constructivos.

**Remisión a la Provincia:** se requiere la solicitud de Licencia Ambiental por parte de la Secretaría de Ambiente de la Provincia, en conformidad con las disposiciones de las leyes provinciales 7.343, 9.814, y 10.208.

#### 3. Coordinación Interjurisdiccional (Bosques Nativos)

Un elemento crucial en la gestión ambiental es la coordinación con la autoridad provincial en áreas de valor ecológico:

- El Ministerio de Ambiente y Economía Circular de la provincia ha indicado al Municipio de Tanti que toda autorización de cambios de usos del suelo emitida por la Municipalidad en zonas de conservación de bosques nativos debe ser analizada y autorizada previamente por este Ministerio.

- Para tal efecto, es necesario realizar una Consulta de Viabilidad de Intervención para cada caso particular.

#### 4. Fiscalización y sanciones

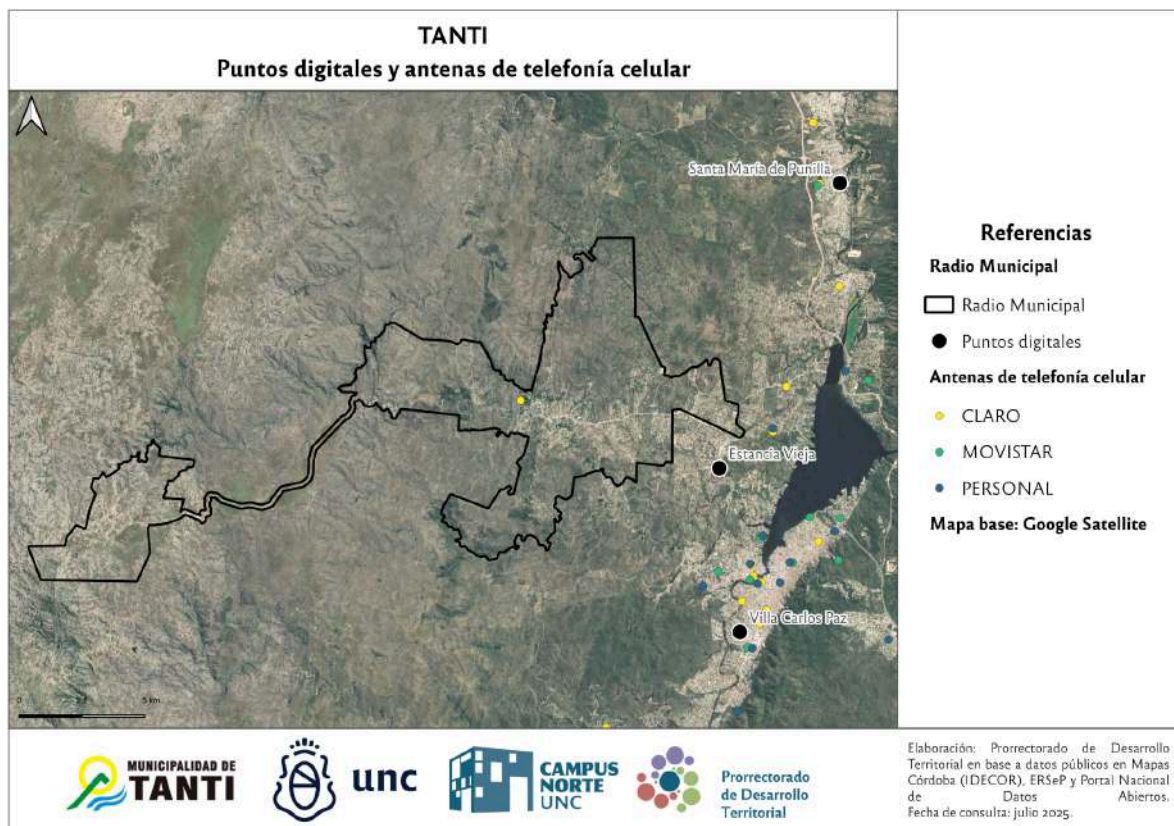
El Área de Ambiente también cumple un rol de control y sanción:

- Se realizan inspecciones y constataciones de oficio al detectar movimientos de suelo o extracción de vegetación sin autorización previa.

- Una vez detectadas las infracciones, las actuaciones son elevadas al juzgado administrativo de faltas para su consideración y aplicación de efectos.

## 1.6. DIMENSIÓN TECNOLÓGICA

[Mapa: dimensión tecnológica](#)



### Puntos digitales

Tomando en consideración información pública del Gobierno Nacional, en Tanti no hay puntos digitales habilitados, los cuales son espacios públicos y gratuitos de inclusión digital que brindan conectividad, capacitaciones en oficios digitales y acceso a las Tecnologías de la Información y de la Comunicación (TIC). Sin embargo, en las localidades cercanas de Estancia Vieja, Villa Carlos Paz y Santa María de Punilla se observa la presencia de dichos centros en situación activa.

### Antenas de telefonía celular

Considerando la información publicada por ERSeP en julio de 2025, dentro del Radio Municipal de Tanti encontramos una antena de telefonía celular perteneciente a la empresa Claro.

## **ETAPA 2: DIAGNÓSTICO**

El desarrollo de esta etapa nuclea no sólo los elementos que surgen del análisis técnico sino también los que provienen del análisis participativo de datos elaborados y sistematizados en base a la información recogida de los diferentes talleres participativos barriales (ver Documento 2 - Talleres participativos).

### **2.1. Estructura urbana actual**

La estructura urbana territorial actual de la ciudad de TANTI comprende un territorio amplio conformado por un área urbana extendida de 3.540 ha y un área no urbana y parcialmente regulada de 5986 ha, lo que representa un 36% y un 64 % respectivamente.

Tanti forma parte junto a Cabalango, Parque Siquiman y Estancia Vieja del conjunto de asentamientos localizados hacia el Oeste, que se caracterizan por presentar cierta peculiaridad topográfica respecto del resto de centros que se alinean longitudinalmente en el Valle ya que al asentarse sobre la vertiente oriental de las sierras grandes presentan alturas promedio mayores que el resto del territorio conurbado

Desde 2001, casi la totalidad del radio municipal de Tanti actual forma parte de la Reserva Hídrica Provincial Los Gigantes.

La ciudad presenta actualmente una población estimada de 12.588 habitantes (estimación proyección 2025), con una densidad promedio bruta de aprox 1,26 hab/ha, en tanto en el área urbana la densidad bruta aprox. de 2,29 hab/ha.

El municipio de Tanti se ordena longitudinalmente a ambos lados de la Ruta Provincial N° 28 que estructura el territorio en sentido Este Oeste perpendicular al Valle y en su recorrido ascendente avanza hacia las Sierras Grandes, atraviesa Los Gigantes y comunica con el valle de Traslasierra.

La ruta que divide las dos grandes cuencas principales, la del Arroyo Las Mojarras al Norte y la del Arroyo Los Chorrillos al Sur, que discurren cuasi hacia un lado y otro de esta ruta, integrando también en estos territorios un conjunto de cursos de agua efluentes menores, se extiende en un recorrido de 35 Km dentro del radio municipal, Un primer tramo urbano de 6,3 km, comprende un entorno predominantemente urbano. Un segundo tramo de 5,5 Km más, alterna entre abras y áreas rururbanizadas.

El territorio urbanizado se vertebra en fajas a un lado y otro de la ruta principal, y de un conjunto de fragmentos separados de la mancha urbana principal, e integrados a partir de un sistema de caminos territoriales que se desprenden a modo de peine de esta ruta. Las vinculaciones a través de la ruta principal y los arroyos se encuentra condicionada a la falta de planificación y diseño de nudos viales y puentes.

La alternancia de las fajas urbanas con abras o espacios libres abiertos al paisaje serrano, se ha ido reduciendo en el último tiempo, con el avance del proceso urbanizador descontrolado, y los problemas ambientales consecuentes producto de la deforestación y contaminación de los cursos de agua.

Así a escala territorial, los caminos regionales cumplen un papel estructurador y presentan, junto al paisaje serrano y los cursos de agua, la gran vocación para el desarrollo turístico, principal atractor de la base económica de la localidad.

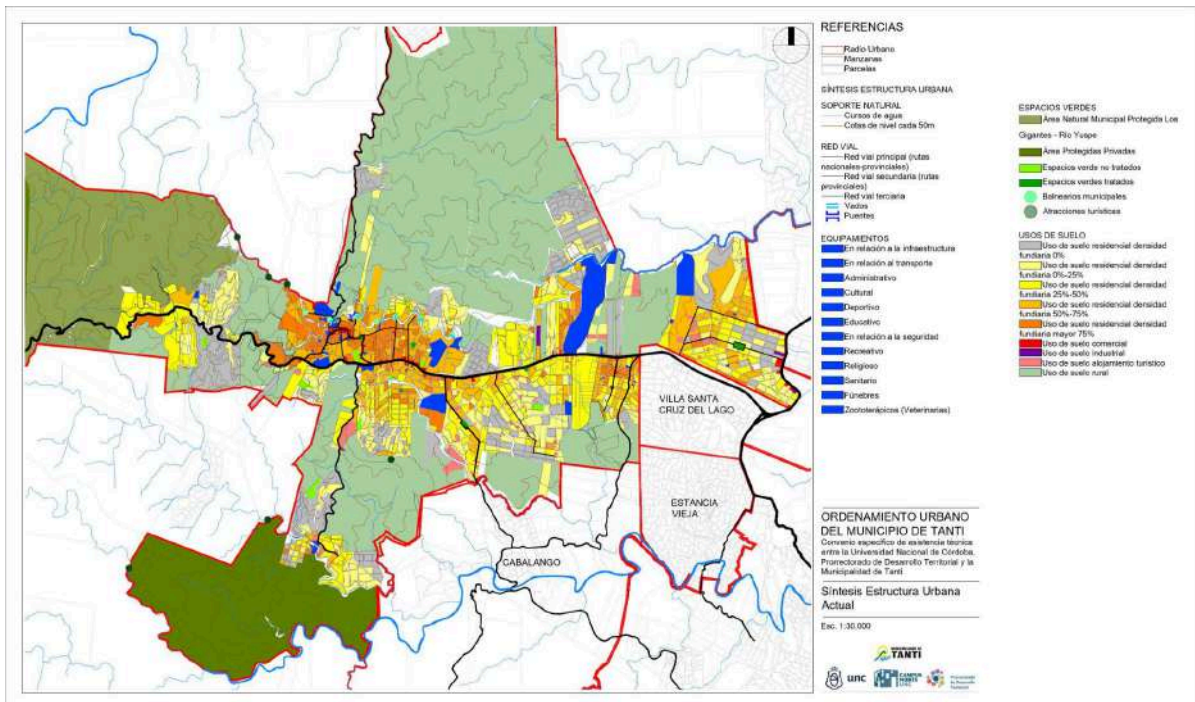
El área urbana de mayor consolidación está representada por las áreas central y pericentral, que se corresponde con el trazado más antiguo irregular con pendientes pronunciadas, enmarcadas por la calle principal del centro o calle canal de características en ronda ( que se desprende de la ruta).

Esa localización representa el sector más antiguo que contiene el mayor desarrollo patrimonial urbano, que sumando al conjunto de primeras edificaciones periurbanas y rurales representa la principal oferta patrimonial de la localidad.

El trazado de las áreas de expansión del crecimiento urbano presenta características de tramas regulares, más especulativas, sobre un relieve serrano con pendientes más o menos pronunciadas y base rocosa, de escasa a nula permeabilidad.

La falta de continuidad de vías internas paralelas al sistema principal de la ruta provincial N°28, sobrecarga la funcionalidad de este corredor comercial y de servicios de alcance regional, que sirve además al conjunto de los barrios de borde que se vinculan a ésta.

Mapa: Estructura Urbana Actual - Esc. 1:30.000



En síntesis, los principales elementos estructurantes del sistema urbano territorial actual son:

El sistema de vías y cursos de agua (ejes)

- Los caminos rurales territoriales
- Las calles de ronda del área central y vías perpendiculares
- Los bordes costeros de ríos, arroyos y canales menores.
- La ruta provincial N°28

El sistema de lugares (nodos)

- Los edificios singulares de valor patrimonial: capillas, casonas, hoteles, entre otros.
- Las residencias de valor patrimonial
- Los lugares significativos: la cueva de los pajaritos, los balnearios, la gruta, entre otros.

Las áreas (zonas o áreas)

- El área central
- Los barrios
- Las urbanizaciones zona Flor Serrana
- Las urbanizaciones zona El Durazno
- Las áreas de reserva públicas y privadas.

## 2.2. Principales problemáticas

A continuación se sintetizan los problemas principales a modo que surgen del diagnóstico elaborado técnica y participativamente:

- Problemas de crecimiento: El área urbana se ha extendido de manera excesiva con una densidad muy baja, lo que provoca una distribución ineficiente de la infraestructura y los servicios. Dinámica de Crecimiento: La ciudad de Tanti recibe el crecimiento de su microrregión y tiene una dinámica de crecimiento importante.

- Avance sobre Zonas de Protección: La urbanización está avanzando sobre áreas de protección y/o reserva.

- Problemas de infraestructura: La distribución de la infraestructura de agua potable presenta deficiencias. La falta de infraestructura de cloacas genera problemas ambientales.

- Oferta y distribución Inadecuada de Equipamientos, espacios verdes y servicios: La distribución de equipamientos sociales e institucionales (educación, salud, deportes, etc.) es deficiente.

- Deterioro de edificaciones patrimoniales: Las edificaciones con valor patrimonial sufren un deterioro progresivo y son vulnerables

- Pérdida de Identidad: Los espacios más significativos de la ciudad (área central, El Durazno, Flor Serrana) están perdiendo su identidad de manera gradual.
- Fragmentación Urbana: La falta de conexión entre las diferentes partes de la ciudad es un problema. La ruta y los arroyos actúan como barreras importantes que dificultan la comunicación transversal, lo que se agrava por la escasez de pasos, nodos y puentes.
- Conflicto de Usos de Suelo: El rol turístico, con alojamientos distribuidos por toda la zona urbana, y el rol industrial, ubicado en el corredor de la Ruta 28, coexisten con un impacto ambiental y paisajístico que no ha sido resuelto.
- Subdivisión de Suelo sin Control: La excesiva subdivisión simple del suelo se realiza sin la apertura de calles ni la cesión de terreno público para equipamientos y espacios verdes.
- Deterioro de la oferta turística: La principal oferta de servicios turísticos de alojamiento y hotelería presenta una excesiva especulación y falta de infraestructura y servicios complementarios al alojamiento (parques, canchas de deporte, actividades recreativas)

### 2.3. Principales potencialidades

A continuación se sintetizan las principales potencialidades que surgen del diagnóstico elaborado técnica y participativamente:

- Atractivos Naturales: Las características paisajísticas naturales, el relieve, la vegetación y las visuales son una gran potencialidad.
- Ubicación y Conectividad Estratégica: La ciudad es el portal de la reserva hídrica Los Gigantes. Su ubicación es estratégica y la conexión con Córdoba ha mejorado gracias a la autovía a Punilla. La pavimentación de la RP N.º 28 y el acceso a Los Gigantes también son una potencialidad.
- La Oferta Turística y Patrimonial identifica la localidad. Existe una oferta de alojamiento turístico y hotelero. Los hoteles más antiguos se caracterizan por la presencia de grandes parques o áreas verdes integradas. Las edificaciones con valor patrimonial también son una potencialidad.
- Infraestructura Existente: La planta de tratamiento de líquidos cloacales es una potencialidad clave.
- Identidad Comunitaria: La identidad y el sentido de pertenencia en los barrios son muy fuertes.

## ETAPA 3: PROPUESTA

### 3.1. Escenario socio-económico | Horizonte 2040

El rol económico del Municipio de Tanti se enmarca dentro de la estrategia de la Región Turística de la Punilla, una de las áreas más significativas para la economía turística de la provincia de Córdoba.

El Plan Estratégico de Turismo Sostenible (PETS 2030) concibe al turismo como una actividad central que fortalece las economías regionales por su efecto multiplicador en otros sectores económicos, generando empleo e inclusión social. El papel económico de Tanti se define por su contribución a estos objetivos regionales y su gestión de atractivos de alto valor.

A continuación, se detalla el rol económico de Tanti en el marco de este instrumento de gestión:

#### a. Centro Generador de Afluencia y Pernoctaciones

Como parte del Área Punilla, Tanti se ubica en el corredor turístico que concentra la mayor parte de la actividad turística provincial.

- Alto Impacto Económico Regional: Punilla, junto con Calamuchita y Traslasierras, reúne el 68% de los turistas y el 74% de las pernoctaciones a nivel provincial. En la temporada 2017/2018, Punilla, por sí misma, concentró el 40.47% de los turistas y el 45.82% del total de pernoctaciones en la provincia.
- Base de Ingresos: El área Punilla contribuye significativamente al gasto turístico geográfico de la provincia, ya que junto a Calamuchita, Traslasierras y Capital, concentra el 79% del gasto total.
- Dependencia del Turismo: En el Área Punilla, la mayoría de las localidades dependen del turismo como fuente de recursos económicos.

#### b. Eje de Productos de Turismo Activo y de Naturaleza

Tanti contribuye a la economía regional posicionándose como un destino clave para el turismo que busca el contacto con la naturaleza, rompiendo la estacionalidad tradicional del destino.

- Turismo de Aventura: Tanti se encuentra cercano al macizo Los Gigantes, que es reconocido como uno de los centros de escalada en roca más importantes del país. Esta proximidad lo convierte en un motor para el desarrollo de productos de turismo activo.
- Diversificación de la Oferta: El plan impulsa el desarrollo y consolidación de productos turísticos vinculados al aprovechamiento sostenible del monte nativo (como senderismo) y apoya las actividades de turismo alternativo.
- Aprovechamiento de Atractivos Locales: Tanti contribuye a la oferta regional con atractivos como la Cueva de los Pajaritos.

### c. Rol en la Gobernanza y Desarrollo Sostenible

El rol económico de Tanti no es solo de generación de ingresos, sino también de gestión para la sostenibilidad, lo cual se convierte en un requisito estratégico para la competitividad a largo plazo.

- **Requerimiento de Inversiones en Infraestructura:** El municipio tiene el rol de impulsar el mejoramiento de la infraestructura y servicios básicos (como cloacas y otros), que son necesarios para sostener el desarrollo turístico y la calidad de vida.

- **Participación en la Planificación Regional:** Tanti, como parte de Punilla, debe participar en el desarrollo de la figura de "Corredor Ecoturístico Sostenible Punilla", lo que requiere una planificación integral intersectorial.

- **Regulación de Inversiones:** Es esencial su participación en la actualización de la legislación con criterios regionales unificados en materia de ordenamiento territorial ambiental y regulación del desarrollo urbanístico y las inversiones golondrinas.

- **Apoyo a Emprendedores:** El municipio debe enfocarse en el apoyo a microemprendedores locales (acompañamiento, financiamiento, créditos) y promover el consumo de productos locales para fortalecer la economía regional.

En síntesis, el rol económico de Tanti es ser un contribuyente de alto rendimiento al Producto Bruto Geográfico (PBG) de Córdoba a través del turismo activo, mientras cumple una función esencial de gestión, regulación y saneamiento ambiental para garantizar que esta actividad sea sostenible y beneficie a la economía local durante todo el año, y no solo en temporadas altas-

### Visión de desarrollo futuro

La visión de desarrollo futuro para Tanti, en el contexto de su ubicación estratégica dentro de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (RHNG) y su rol como "Comunidad Portal", se centra en armonizar el crecimiento acelerado con la conservación sostenible.

Basándose en los planes de gestión (PG) de la RHNG y el Plan Estratégico de Turismo Sostenible (PETS 2030), la visión se define en los siguientes tres puntos principales:

#### 1. Adopción de la Identidad "Pueblo de Reserva" y Gobernanza Ambiental Sostenible:

Se busca que Tanti y otras localidades integren la identidad de "Pueblos de Reserva", reconociendo el privilegio y la responsabilidad de habitar un Área Protegida. Esto implica promover el "buen vivir" y el Ordenamiento Ambiental Territorial (OAT), que es visto como una necesidad urgente para prevenir daños sobre los socioecosistemas.

La meta es ordenar, planificar y controlar el desarrollo urbano, considerando la capacidad de carga del territorio para cada actividad y armonizando las reglamentaciones, ordenanzas y códigos de edificación locales con los objetivos de conservación de las cuencas hídricas.

#### 2. Fortalecimiento del Ecoturismo como Corredor Sostenible:

El objetivo regional para el área de Punilla (donde se ubica Tanti) es consolidarse como un "corredor ecoturístico sostenible" y de bajo impacto. Esto incluye planificar acciones para la

promoción del ecoturismo responsable y de bajo impacto y el desarrollo y consolidación de productos turísticos integrados y sostenibles.

Se requiere invertir en la accesibilidad integral del destino, adaptando la infraestructura y señalética para personas con discapacidad o movilidad reducida.

### **3. Mejora de la Infraestructura Básica y Regulación del Crecimiento:**

La visión futura requiere mejorar la infraestructura y los servicios básicos, lo cual es fundamental para el turismo. Esto incluye obras necesarias como cloacas y saneamiento de las cuencas hídricas.

Se busca regular las inversiones, especialmente el desarrollo inmobiliario ("inversiones golondrinas"), para dar un marco de sostenibilidad.

A largo plazo, Tanti contempla la estrategia de ampliar su ejido para poder regular mejor las actividades y emprendimientos que se desarrollen en la zona.

En resumen, Tanti busca transformarse de un área afectada por el crecimiento desregulado a un territorio planificado, donde su identidad como fuente hídrica (Reserva) se convierte en el principio rector de su desarrollo económico (Ecoturismo) y urbano (OAT).

#### ***Cálculo de las proyecciones poblacionales hacia el año 2040***

El cálculo de las proyecciones poblacionales es estudio demográfico es esencial para dimensionar la planificación urbana futura de Tanti y se enmarca en la Etapa 3 del Proyecto de Trabajo, donde se desarrolla el Modelo Propuesto de Crecimiento.

El objetivo de este análisis es establecer una hipótesis de proyección de población que guíe el ordenamiento territorial del municipio hacia el horizonte temporal 2040.

El cálculo se realiza a partir de los datos correspondientes a la cantidad de habitantes y la tasa media de crecimiento intercensal (t.m.c.i.), utilizando como valor base el último Censo Nacional de 2022.

Para proyectar el crecimiento, se adopta una hipótesis optimista. Esta hipótesis asume que la t.m.c.i. observada entre 2010 y 2022 (que fue del 4,47% para Tanti) se mantendrá constante hasta 2040. Este supuesto se fundamenta en la necesidad de considerar un escenario deseable para el municipio, en el cual se espera el fortalecimiento de la base económica (turística, industrial, comercial y de servicios) y la atracción de población residencial.

#### **El proceso de proyección demográfica se estructura en tres cálculos consecutivos:**

**a. Estimación de la Población Actual 2025:** Se utiliza la t.m.c.i. del período 2010-2022 (4,47%), presumiendo que las dinámicas de crecimiento vegetativo y migratorio se mantuvieron en los años posteriores al censo.

**b. Proyección de la Población al Año 2040:** Para esta proyección, se vuelve a utilizar el valor de población del Censo Nacional 2022 como dato base (nunca el valor proyectado intermedio). La proyección se realiza manteniendo la hipótesis de la t.m.c.i. del 4,47%.

c. Cálculo del Incremento Poblacional en el Período 2025-2040: Se determina la demanda neta de nuevos habitantes restando el valor proyectado para 2025 del valor total proyectado para 2040.

Estos cálculos son cruciales, ya que el incremento poblacional proyectado para 2040 es la base para el Cálculo de demandas de suelo necesario para viviendas, equipamientos, espacios verdes y calles hacia el mismo horizonte temporal.

#### **a. Estimación de la población actual 2025**

Población final = Población inicial x (1 + tasa de crecimiento media anual)<sup>t</sup>

$$Pf = Pi (1 + r)t$$

t = años de la proyección; intervalo de años entre Pf y Pi

r = tasa de crecimiento media anual (debe indicarse en %)

Proyección de población para el Municipio de Tanti al año 2025:

$$\text{Población 2025} = \text{Población 2022} \times (1 + \text{t.m.c.i. 2010-2022})^3$$

$$\text{Población 2025} = 11.035 \text{ hab.} \times (1 + 0,0447)^3$$

$$\text{Población 2025} = \mathbf{12.588 \text{ habitantes}}$$

#### **b. Proyección de la población al año 2040**

Para realizar las proyecciones de población para el horizonte temporal 2040 y considerando un escenario deseable para el Municipio de Tanti en el cual se plantea el fortalecimiento de la base económica (1) turística, (2) industrial, comercial y de servicios y la atracción de población residencial, se adopta la hipótesis de que se mantiene la t.m.c.i. 2010-2022 (4,42%), que es una hipótesis optimista dado el contexto de crisis general que se encuentra atravesando el país.

Se recuerda que siempre se debe adoptar como dato base para la Población Inicial, el último dato censal, y nunca el valor proyectado; por ello, en cada proyección poblacional se vuelve a trabajar con el valor de cantidad de población del Censo Nacional 2022.

Proyección de población para el Municipio de Pilar al año 2040.

Hipótesis t.m.c.i = 1,89%

$$\text{Población 2040} = \text{Población 2022} \times (1 + 0,0189)^{18}$$

$$\text{Población 2040} = 11.035 \text{ hab.} \times (1 + 0,0447)^{18}$$

$$\text{Población 2040} = 24.018 \text{ habitantes}$$

### c. Cálculo del incremento poblacional en el período 2025–2040

Para conocer el incremento de la población al año 2040, se debe restar al valor total obtenido para el año 2040 el valor de población que surge de la proyección al año 2025.

Población 2040 – 2025 = 24.018 hab. – 12.588 hab.

Población 2040 – 2025 = 11.430 habitantes

Entonces, para la hipótesis desarrollada en el año 2040, la población del Municipio de Tanti se incrementaría en 11.430 habitantes.

### *Cálculo de demandas de suelo para viviendas, equipamientos, espacios verdes y calles hacia el 2040*

Este análisis constituye el cálculo de la demanda de cantidad de viviendas y de suelo necesario para el crecimiento proyectado de Tanti, abarcando usos residenciales, equipamiento, espacios verdes y calles, y se basa en la hipótesis optimista de incremento poblacional calculada para el horizonte temporal 2040.

El objetivo es dimensionar la extensión física requerida para absorber el incremento de 14.289 habitantes proyectado para el período 2025–2040.

#### **Parámetros y Cálculos de Demanda**

El cálculo de la demanda de suelo se realizó a partir de los siguientes parámetros técnicos:

Componente	Valor / Ratio Utilizado
Densidad Habitacional	1.81 habitantes por vivienda (hab/vivi).
Superficie de Parcela Promedio	750 m <sup>2</sup>
Suelo Público para Calles	20% sobre la superficie residencial.
Suelo Público para Espacios Verdes y Equipamientos	20% sobre la superficie residencial.

#### **Proyecciones y Resultados de la Demanda Total**

1. Demanda de Viviendas / Parcelas: a partir del incremento poblacional de 11.430 habitantes y utilizando la densidad habitacional de 1.81 hab/viv, se determinó la cantidad de unidades habitacionales requeridas:

· Cantidad de viviendas o parcelas necesarias: 6.316 viviendas/parcelas.

2. Demanda de Superficie de Suelo Residencial (Suelo Privado): considerando una superficie de parcela promedio de 750 m<sup>2</sup>, la superficie de suelo necesaria exclusivamente para uso residencial es:

- Superficie requerida para viviendas:  $6.316 \times 750 \text{ m}^2 \approx 474 \text{ ha}$

3. Demanda de Suelo Público (Calles, Espacios Verdes y Equipamiento): se calcula la superficie adicional requerida para el dominio público, aplicando un total de 40% (20% para calles y 20% para espacios verdes y equipamientos) sobre la superficie residencial:

- Suelo público requerido: 190 ha.

4. Demanda Total de Suelo Proyectada al 2040: la demanda total de suelo para absorber el crecimiento poblacional bajo esta hipótesis es la suma del suelo privado y el suelo público:

- Total demanda de suelo 2040: aprox 664 ha.

### **Cálculo de la demanda de cantidad de viviendas y de suelo necesario para viviendas, equipamiento, espacios verdes y calles al año 2040, según distintas hipótesis de crecimiento de la demanda poblacional.**

- Cantidad de viviendas 6.316 viviendas/ parcelas (1,81 hab/viv)
- Cantidad de superficie de suelo privado  $6.316 \times 750 \text{ m}^2$  promedio: 474 ha aprox.
- Más suelo público 20% calles 20% esp verdes y equipamientos: 190 ha aprox
- Total demanda de suelo 2040: 664 ha. aprox.

La siguiente tabla demuestra las relaciones entre la oferta actual de viviendas y parcelas urbanas y la demanda futura al 2040:

Año	Habitantes	Viviendas particulares (unidad)	Parcelas baldías (unidad)	Parcelas totales (unidad)	Superficie urbana
2022	11.035	6.059	10.041	16.100	2.298,27 ha
2040	24.018	12.375	3.725	16.100	2.298,27 ha
2040-2022	15.129 +	6.316 +	3.725 +	16.100	2.298,27 ha

Como se comentó en la etapa 1, de acuerdo a los datos geoespaciales publicados en el Catastro de la plataforma Mapas Córdoba al mes de octubre 2025:

Cantidad de parcelas según “tipo de parcela”:

- 147 rurales (7.944,12 ha)
- 16.459 urbanas (2.298,27 ha)

Cantidad de parcelas según “estado”:

- 10.041 baldío (5.617,06 ha)

- 6.532 edificado no PH (4.616,74 ha)
- 33 edificado PH (8,58 ha)

### **Conclusión del escenario demográfico**

El análisis catastral indica que, con la tasa de crecimiento proyectada, y considerando la oferta de suelo urbanizado disponible (parcelas baldías), es posible absorber el crecimiento mediante el completamiento del suelo urbano actual hacia 2040. Sin embargo, se destaca que gran parte de este suelo carece de servicios de infraestructura mínimos. Además, se advierte que la ocupación de parcelas vacantes no debe ser la única estrategia, pudiendo complementarse con densificación y/o extensión sobre áreas vacantes integradas al tejido urbano ya existente.

## **3.2. Objetivos de desarrollo generales**

Los objetivos de desarrollo que se desarrollan a continuación han sido verificados participativamente (ver Documento 2 - Talleres participativos):

### **De crecimiento: expansión y densificación**

- Controlar la expansión de la urbanización, los procesos de subdivisión del suelo y los nuevos loteos.
- Regular los procesos de densificación en relación con la disponibilidad de infraestructura.
- Diferir la urbanización de antiguos loteos ya aprobados que aún no estén trazados u ocupados.
- Reconocer catastralmente la ocupación y situación actual de las parcelas urbanas y rurales.
- Controlar los procesos de subdivisión simple sin apertura de calles, infraestructura, ni cesión de suelo público.

### **Consolidar la infraestructura**

Establecer qué zonas tienen mayor prioridad para consolidar los servicios de infraestructura, agua potable, cloacas, desagües, electricidad, gas natural, tratamiento de calles, adoquinado, forestación, iluminación, señalética, entre otros. (hotelería y cabañas). Definir las zonas

### **Regulación de Usos de Suelo**

- Establecer qué zonas tienen mayor prioridad para usos turísticos (hotelería y cabañas).
- Definir las zonas con mayor vocación para usos industriales, comerciales y de servicios.
- Definir y regular los tipos de vivienda (individual, aislada, en bloque, colectiva) y su cantidad por zona.

- Conceptualizar los usos de vivienda individual y colectiva.
- Revisar la regulación de viviendas tipo cabaña.
- Regular las cocheras y estacionamientos en lotes.
- Los usos rurales no se encuentran regulados
- Las áreas de protección no se encuentran reguladas.

#### Preservación paisajística y protección ambiental

- Preservar las visuales del paisaje y mantener la vegetación autóctona.
- Controlar el avance de la urbanización en zonas de protección o de alto valor ecológico, según las directrices de IPLAM.
- Mejorar la calidad ambiental, reducir los índices de impermeabilización del suelo, conservar el verde, reforestar y evitar la modificación del soporte natural.
- Declarar de interés público la protección ambiental y el uso responsable de los recursos naturales en la franja de terreno colindante a todo curso de agua, con una extensión de 35 metros desde la línea de ribera (conforme a la Ley N.º 10.355).

#### Gestión y participación ciudadana

- Mejorar los instrumentos de gestión existentes.
- Desarrollar herramientas que permitan una participación ciudadana activa en los procesos de planeamiento.

### 3.3. Estructura propuesta

La estructura propuesta de Tanti prevé un proceso de ocupación que consolida las áreas centrales y pericentrales, y evita la dispersión en extensión de las áreas periféricas, y aquellas otras separadas de la planta urbana principal. Prevé la consolidación y delimitación de un área urbana equivalente a la actual de 3350 ha, sin anexar nuevo suelo urbano, en tanto regula el resto del territorio como área natural protegida.

Se busca promover dentro del radio municipal el predominio de las zonas abiertas naturales, las áreas protegidas y otras áreas protegidas con oportunidad de desarrollo de actividades rurales condicionadas, frente a las zonas urbanas.

En tanto en las áreas urbanas, se propone revalorizar las vistas hacia el paisaje y las condiciones ambientales especialmente en las abras aún no ocupadas y los bordes costeros.

Se busca consolidar la centralidad del área central y del corredor de la Ruta Principal n°28 con otros subcentros que concentren los equipamientos y los espacios verdes públicos, que dan servicios e identifican los distintos barrios de la ciudad.

Esta distribución de áreas y usos se propone configurar a partir de un sistema de vías en red, vías paralelas a la ruta y otros sistemas de vías perpendiculares, y calles en ronda, que permitan equilibrar la conectividad en las áreas urbanas principalmente.

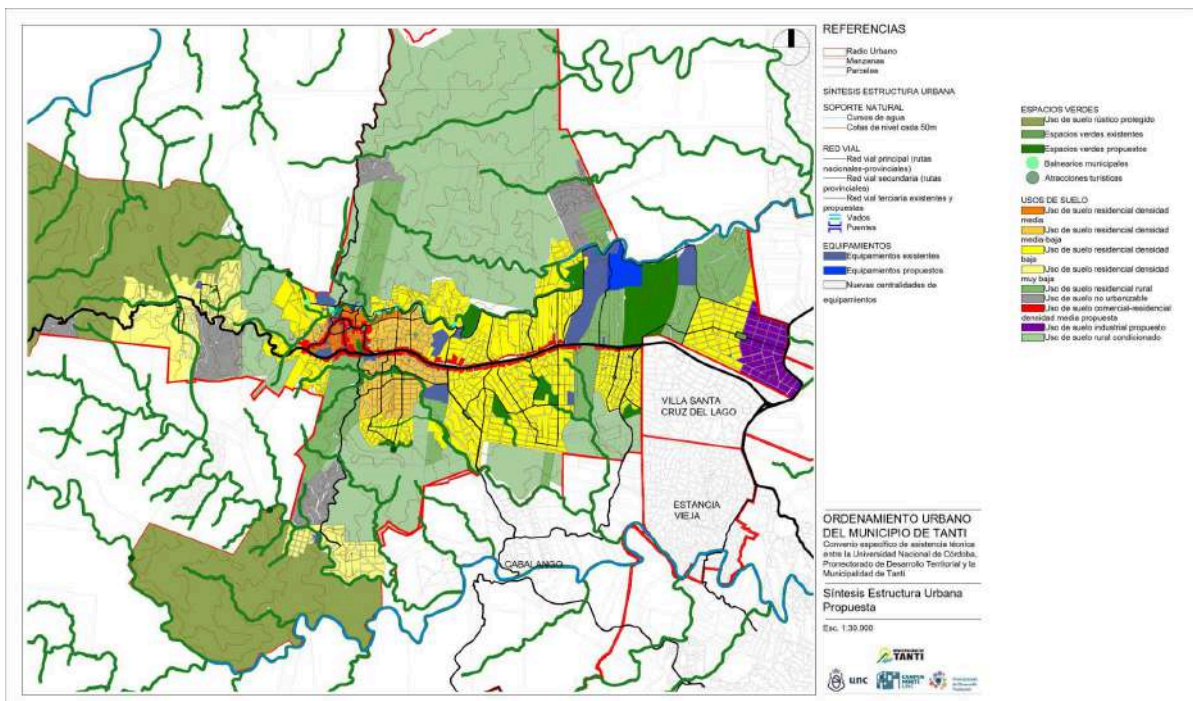
Para mejorar las condiciones ambientales, se propone priorizar los procesos de consolidación de la urbanización gradualmente, estableciendo zonas prioritarias frente a otras diferidas para la extensión y mejora de los servicios de infraestructura esenciales (cloacas, agua, electricidad, entre otros)

A escala territorial, se busca poner en valor los caminos territoriales, y las áreas a las que dan acceso, manteniendo su condición de identidad y valor turístico.

### Los principales elementos de la estructura urbana propuesta, comprenden:

- 2 grandes áreas: urbanas y naturales.
- Nuevas vías de estructuración urbana: propiciar la continuidad de nuevas vías longitudinales y paralelas, definiendo un sistema de vías urbanas en red.
- Nuevos caminos rurales: propiciar el valor paisajístico y turístico de los caminos que integran los diferentes ámbitos atractores dentro del radio municipal, al Sur Flor Serrana, al Oeste El Durazno, al Norte Cueva de los Pajaritos.
- Abras hacia el paisaje, Cuñas verdes y bordes costeros: recuperar el espacio natural de los bordes costeros y de las abras verdes, entre fajas urbanas.
- Nuevas centralidades: promover además del área central y corredor de usos mixtos la ruta N°28, otras áreas con vocación de subcentralidad distribuidas equitativamente en los diferentes barrios de la ciudad.
- Áreas con vocación para la localización de proyectos estratégicos.

### [Mapa: Estructura urbana propuesta - Esc. 1:30.000](#)



### ***Ejes estratégicos, planes y proyectos***

A partir de la estructura urbana propuesta, y en base al escenario socio económico futuro, es posible estructurar el plan en 3 Ejes estratégicos que contienen programas, planes y proyectos

#### **Eje 1: Tanti portal de la Reserva Hídrica Los Gigantes**

Programas y proyectos centrados en el cuidado del ambiente, el paisaje, el patrimonio natural y cultural

- a. Regulaciones ambientales.
- b. Programa/Proyectos de cuidado del ambiente y del paisaje.
- c. Gestión participativa.

#### **Eje 2: Crecimiento sostenible e infraestructura**

Este eje se centra en regular el desarrollo territorial, garantizar los servicios básicos y promover la participación.

- a. Regulación del crecimiento
  - Nueva zonificación: áreas y corredores.
  - Revalorizar zonas existentes. Planes especiales.
- b. Programa de Modernización de Servicios e Infraestructura
  - Desarrollo, mejoramiento de infraestructuras básicas: agua, electricidad, cloacas, gas,
- c. Gestión participativa
  - Instrumentos de participación ciudadana.

#### **Eje 3: Ecoturismo sostenible**

Este eje busca la diversificación económica a través de proyectos turísticos estratégicos con valor paisajístico y ambiental,

- a. Planes de turismo sostenible.
- b. Proyectos de ecoturismo sostenible.
- c. Gestión participativa.

#### **Eje 4: Conectividad y bienestar social**

Comprende:

- a. Conectividad vial.
  - Puesta en valor y completamiento del sistema de vías urbanas y territoriales: desagües pluviales, forestación urbana, iluminación, señalética, entre otros.



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- b. Equipamientos operativos de bienestar social.
  - Espacios para la infancia y juventud.
  - Seguridad para todos.
  - Salud y accesibilidad inclusiva.
- c. Gestión participativa.

## ETAPA 4: PROPUESTA NORMATIVA

A partir de la estructura urbana propuesta, es posible plantear un zonificación general que propone la siguiente clasificación:

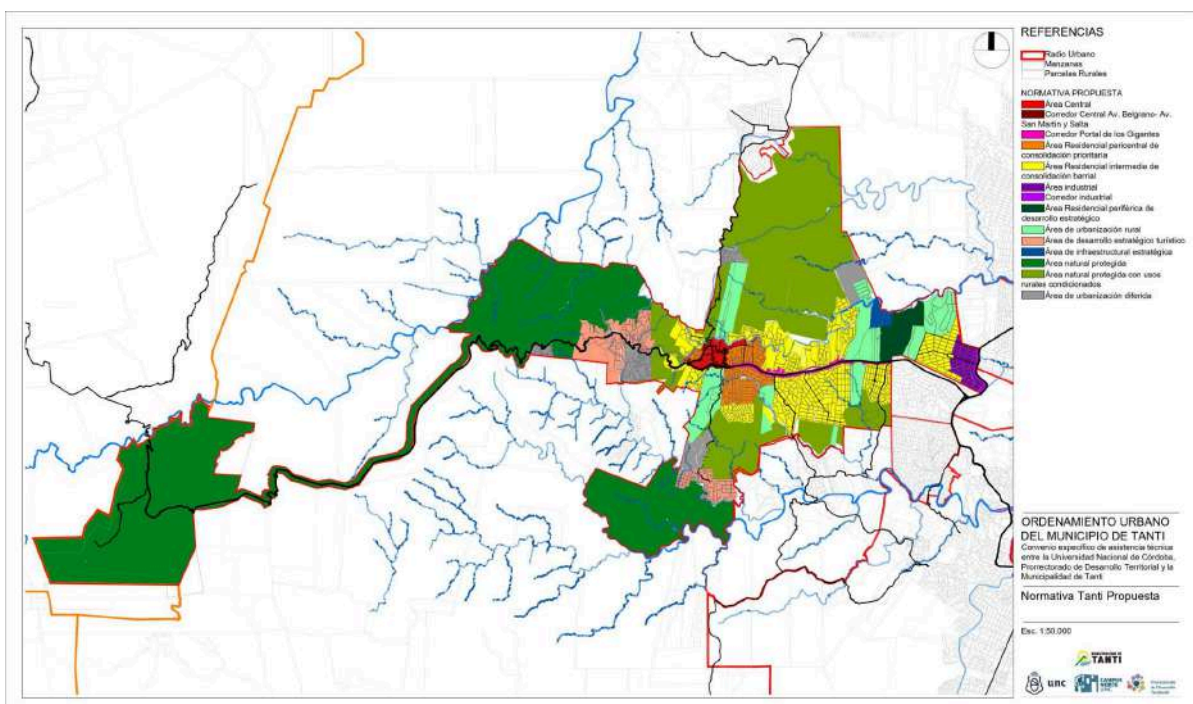
### Áreas urbanas

1. **Área Central:** área de consolidación prioritaria de la infraestructura para el fortalecimiento de la centralidad, alentando la densificación y complejidad de usos.
2. **Corredor Central Av. Belgrano, Av. San Martín y Salta:** corredor prioritario para el ordenamiento funcional- paisajístico, la densificación y consolidación de la infraestructura, hacia el fortalecimiento de la centralidad de la localidad.
3. **Corredor Portal Los Gigantes:** corredor prioritario para el ordenamiento funcional y consolidación de la infraestructura, hacia el fortalecimiento de la centralidad lineal por tramos, y de servicios a los barrios del entorno.
4. **Área Residencial pericentral de consolidación prioritaria:** área de consolidación prioritaria de los barrios tradicionales de la localidad, promoviendo la complejidad de usos residenciales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos de escala barrial.
5. **Área Residencial intermedia de consolidación barrial:** área de consolidación de los barrios tradicionales de la localidad, promoviendo la complejidad de usos residenciales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos de escala barrial.
6. **Área Residencial periférica de desarrollo estratégico:** área de conservación del valor paisajístico y ambiental natural y cultural, con restricciones hacia la densificación y crecimiento controlado.
7. **Área de urbanización rural:** área que conjuga uso residencial permanente y/o transitorio con actividades recreativas y productivas rurales de bajo impacto.
8. **Área Industrial:** áreas de consolidación de la infraestructura para la localización de usos industriales de bajo y mediano impacto compatibles con el rol dominante turístico de la localidad.
9. **Corredor Industrial:** corredor prioritario para el ordenamiento funcional y consolidación prioritaria de la infraestructura, hacia el fortalecimiento del uso industrial, compatibles con el rol dominante turístico de la localidad.
10. **Área de desarrollo estratégico turístico:** área de oportunidad para la conservación del espacio natural abierto, para la localización de equipamientos recreativos- educativos- deportivos para la puesta en valor de sus cualidades paisajísticas y ambientales.
11. **Área de infraestructura estratégica:** área para la localización de infraestructuras y servicios urbanos necesarios para el funcionamiento y desarrollo ambientalmente sostenible de la localidad.
12. **Área de urbanización diferida:** área de consolidación futura hasta tanto estén dadas las condiciones para la extensión de la infraestructura necesaria para su desarrollo.

## Áreas naturales

13. **Área natural protegida:** área donde predomina el uso natural de conservación complementado con actividades recreativas, educativas controladas.
14. **Área natural protegida con usos rurales condicionados:** área donde predomina el uso natural de conservación complementado con actividades rurales y de turismo rural de bajo impacto.

[Mapa: Normativa propuesta - Esc. 1:30.000](#)



## ANÁLISIS CRÍTICO DE LA NORMATIVA VIGENTE Y FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA FUTURA (POR ZONAS)

Este apartado detalla la evaluación crítica de la normativa urbanística actual del Municipio de Tanti para cada una de las catorce (14) áreas definidas en la Estructura Propuesta. El análisis confronta la regulación vigente con los problemas identificados en el diagnóstico, estableciendo los Objetivos y los Fundamentos de la Propuesta Normativa para cada zona.

### 1. ÁREA CENTRAL

#### 1.1. Marco Normativo Actual (R1)

El Área Central está regulada por la normativa R1. Comprende las manzanas específicas de la Circunscripción 36, Sección 5, identificadas 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 51, 52, 53, 54.

- Parámetros de Loteo y Edilicios:



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Frente Mínimo: 12 metros
- Superficie Mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Retiros: Frente: 3.00 metros, Laterales: Sin vistas directas: No posee / Con vistas directas: 3.00 metros, Contrafrente: 15% de la longitud.
- FOS: 70%
- FOT: 1.80
- Alturas: Planta baja + 2 plantas (10 metros).
- Usos del Suelo:
  - Dominante: se permite el uso residencial individual y colectiva, junto con la mixtura comercial e institucional.
  - Condicionado: Recreativo, edificación en bloques, comercial de grandes luces y otros usos que puedan romper la continuidad y calidad deseable del edificio. Todo proyecto relacionado con emprendimientos de uso recreativo y grandes superficies comerciales debe ser aprobado previamente por el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Tanti.
  - No Permitido: Construcción de viviendas prefabricadas, excepto que cumplan con los requisitos del artículo N° 19.

## 1.2. Análisis Crítico de la Normativa Vigente (R1)

La principal crítica a la regulación R1 se centra en la densidad permitida sin el soporte de infraestructura adecuado:

- Densidad: La normativa actual no impone un límite al número de unidades habitacionales, resultando en una densidad promedio de 150 unidades de vivienda por hectárea.
- Riesgo ambiental: Esta densidad se considera alta si se tienen en cuenta las características del suelo del Área Central y, fundamentalmente, la falta de infraestructura de cloacas, lo que compromete la calidad ambiental.
- Excepción para condominios: para cabañas o departamentos en condominio, la densidad promedio está limitada a 40 unidades de vivienda por hectárea, requiriendo un mínimo de 250 m<sup>2</sup> por unidad. En un lote de 500 m<sup>2</sup> con un FOT de 1.8 la superficie edificable total sería de 3,6 unidades. La densidad promedio es de 40 unidades de vivienda por hectárea.

## 1.3. Objetivos de Ordenamiento (R1)

Los objetivos para el Área Central se enfocan en la consolidación urbana y la preservación patrimonial, condicionando el crecimiento a la mejora de la infraestructura:

- Infraestructura y Densificación: Consolidar la infraestructura y condicionar la densificación a la ocupación y extensión de la red de cloacas y otras infraestructuras complementarias. Además, se busca desarrollar instrumentos para la financiación de esta extensión.
- Espacio Público: Mejorar el tratamiento del espacio público, incluyendo alumbrado, señalética urbana, arbolado de calles, veredas, adoquinado de calzadas y estacionamiento. Se

busca controlar el uso del espacio público, incluyendo infraestructura, cartelería y mercadería en la vía pública.

- Patrimonio y Paisaje: Preservar el patrimonio edificado y promover la recuperación de los bienes patrimoniales. Asimismo, se busca controlar el impacto paisajístico y ambiental de las nuevas edificaciones.

- Vialidad y Riesgo: Mejorar la vialidad en los nudos-accesos de la ruta con las calles transversales y la vinculación con colectoras. Finalmente, controlar la ocupación de los bordes de los cursos de agua, considerados zona de riesgo según IPLAM y la Ley N.º 10355.

#### **1.4. Propuesta de Ordenamiento (R1)**

El Área Central requiere un tratamiento enmarcado en un Plan Especial (PE).

- Consolidación y Densificación: Es un área de consolidación prioritaria de la infraestructura urbana, con una densificación controlada y condicionada al impacto ambiental (disponibilidad de infraestructura) y paisajístico (integración con el paisaje urbano).

- Usos y Ámbitos: Predominio de usos de servicios de hotelería, gastronómicos, equipamientos y uso habitacional (vivienda individual y colectiva). El Plan Especial debe comprender estudios particularizados para la faja costera, el ámbito entre el corredor Av. Belgrano-Av. San Martín y la Ruta Provincial N.º 28, y los tramos específicos de esos corredores.

- Proyectos Prioritarios: Se considera ámbito apto para la localización de proyectos de equipamientos institucionales, educativos, culturales y sanitarios. La puesta en valor del espacio público (diseño de veredas, calzadas, señalética, arbolado, estacionamiento y reconocimiento patrimonial) es prioritaria.

#### **1.5. Propuesta normativa**

Áreas de consolidación prioritaria de la infraestructura para el fortalecimiento de la centralidad, densificación y complejidad de usos.

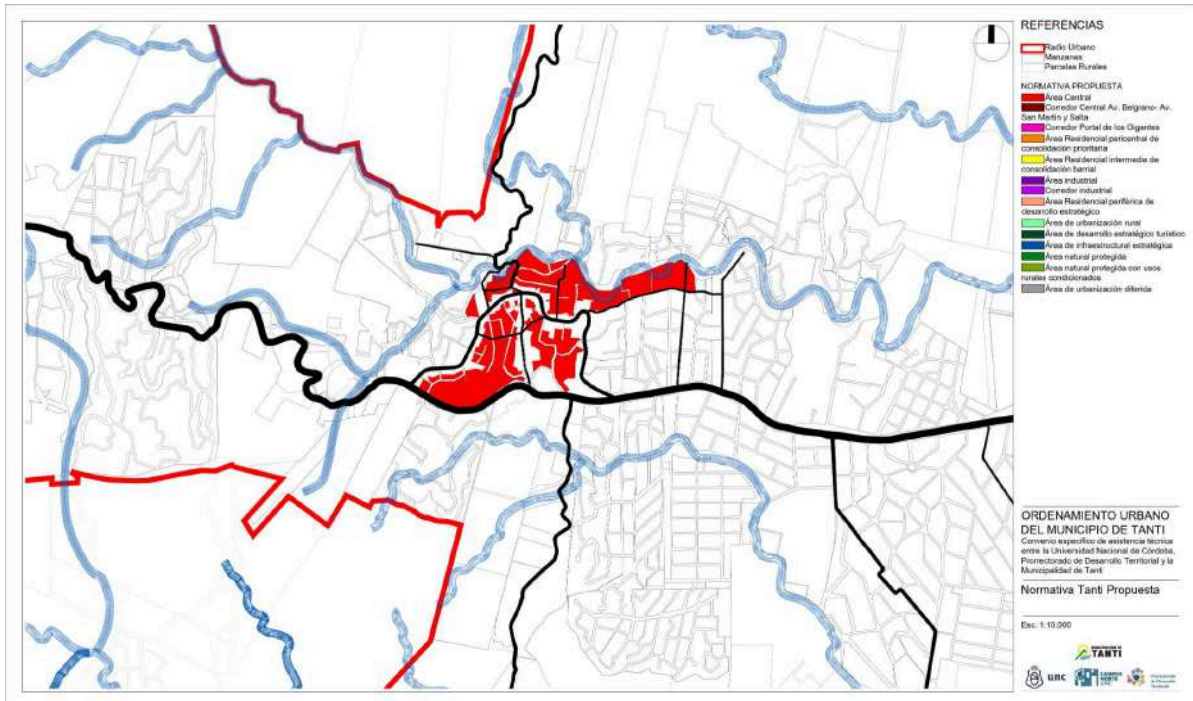
[Mapa: Normativa Propuesta Área Central - Esc. 1:10.000](#)



unc



Prorektorado  
de Desarrollo  
Territorial



## 2. CORREDOR CENTRAL AV. BELGRANO-AV. SAN MARTÍN Y SALTA

### 2.1. Marco Normativo Actual (C1)

Regula los lotes frentistas a las calles San Martín, Belgrano, Salta y Ruta Provincial N.º 28 (desde Salta hasta Gral. Juan Bautista Bustos).

- Parámetros Edilicios:
  - Frente Mínimo 15 m.
  - Superficie Mínima 500 m<sup>2</sup>
  - Retiros: Frente en Línea Municipal (L.M.), Laterales S/Vistas No, C/Vistas 3 m, Contrafrente 15% Longitud.
  - FOS 70%,
  - FOT 1.
  - Altura: Planta baja + 2 plantas (10 m)
- Usos del Suelo
  - Dominante: Residencial individual y colectivo, mixto con comercial de bienes y servicios, recreacional, institucional.
  - Condicionado: Recreativo, playas de estacionamiento, edificios en torre, comercial de grandes luces, industrias de servicio y otros usos que rompan la continuidad y calidad.

- o No Permitido: Construcción de viviendas prefabricadas, excepto que cumplan con los requisitos del Artículo N.º 19.2, y deberá ser evaluado previamente por la Dirección de Desarrollo Urbano.

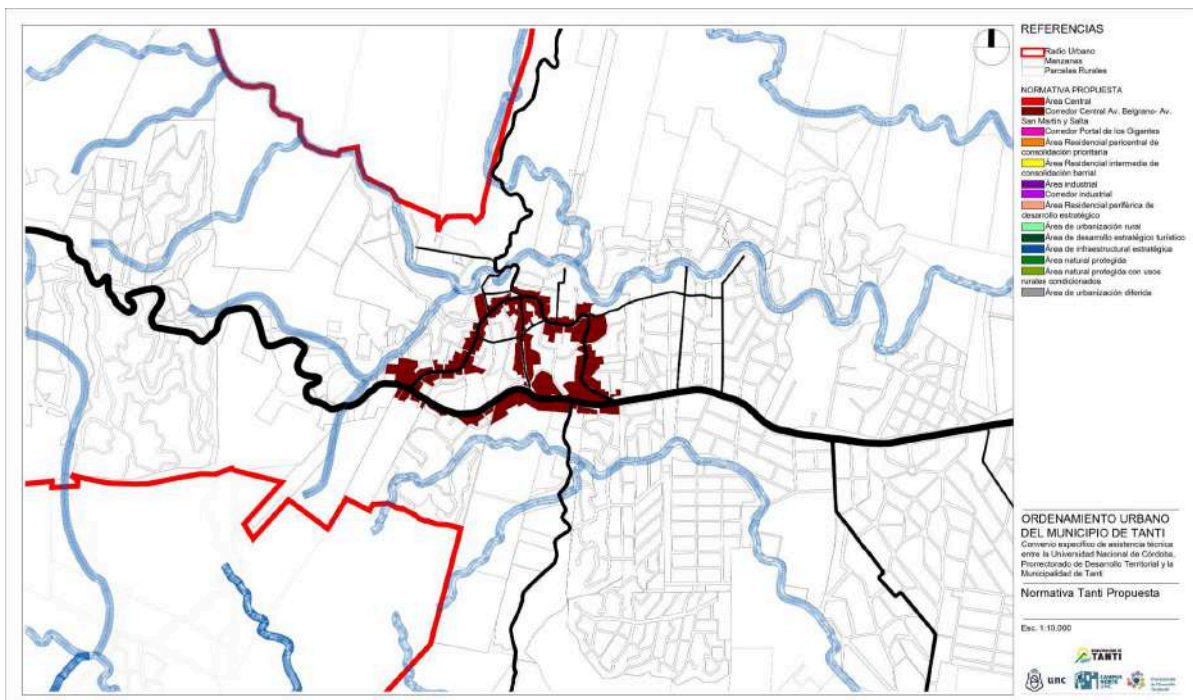
## 2.2. Propuesta de Ordenamiento

- Planificación: Requiere un tratamiento enmarcado en un Plan Especial para el Área Central.
- Corredor: Corredor principal de consolidación prioritaria de la infraestructura urbana y densificación controlada. Ámbito apto para la localización de proyectos de equipamientos comerciales, institucionales, educativos, culturales, sanitarios.
- Usos: Predominio de uso comercial y de servicios básicos y generales, además de hotelería, gastronómicos, equipamientos y uso habitacional. Se prevé el estudio de las edificaciones de valor patrimonial hacia su preservación y puesta en valor.
- Proyectos Prioritarios: Puesta en valor del espacio público (mejoramiento de veredas, calzadas, señalética, arbolado, estacionamiento), reconocimiento de edificaciones patrimoniales y desarrollo de un proyecto de color sobre las edificaciones.

## 2.3. Propuesta normativa (C1)

Corredor prioritario para el ordenamiento funcional- paisajístico, la densificación y consolidación de la infraestructura, hacia el fortalecimiento de la centralidad de la localidad.

[Mapa: Normativa Propuesta Corredor Central Av. Belgrano-Av. San Martín y Salta - Esc. 1:10.000](#)



### 3. CORREDOR PORTAL LOS GIGANTES

#### 3.1. Marco Normativo Actual (C2)

Comprende los lotes frentistas a Ruta Provincial N.º 28 desde calle Gral. Juan Bautista Bustos hacia el este en todo su recorrido.

- Parámetros Edilicios:
  - Frente Mínimo 15 m,
  - Superficie Mínima 500 m<sup>2</sup>
  - Retiros: Frente 4 m, Laterales S/Vistas 1.5 m, C/Vistas 3 m, Contrafrente 15% Longitud.
  - FOS 60%,
  - FOT 1.5.
  - Altura: Planta baja + 2 plantas (10 m)
- Usos del Suelo:
  - Dominante: Mixto comercial, recreativo, residencial individual y colectivo. Edificación discontinua.
  - Condicionado: Comercial de grandes luces, servicios, hotelería, depósitos.
  - No Permitido: Construcción de viviendas prefabricadas, excepto que cumplan con los requisitos mencionados en el artículo N.º 19.2, previa evaluación.

#### 3.2. Objetivos de Ordenamiento

- Control y Edificabilidad: Condicionar la mayor edificabilidad, la ocupación y la altura a la disponibilidad de infraestructura.
- Vialidad y Diseño: Ordenar el estacionamiento sobre colectoras. Mejorar la vialidad en los nudos-accesos de la ruta con las calles transversales. Establecer criterios de diseño para homogeneizar el tratamiento de calzadas, veredas y colectoras.
- Impacto: Controlar el impacto ambiental (infraestructura y servicios), paisajístico (evitar continuidad edificatoria y obstrucción de las visuales) y funcional (uso del espacio público) de los proyectos a localizar.

#### 3.3. Propuesta de Ordenamiento

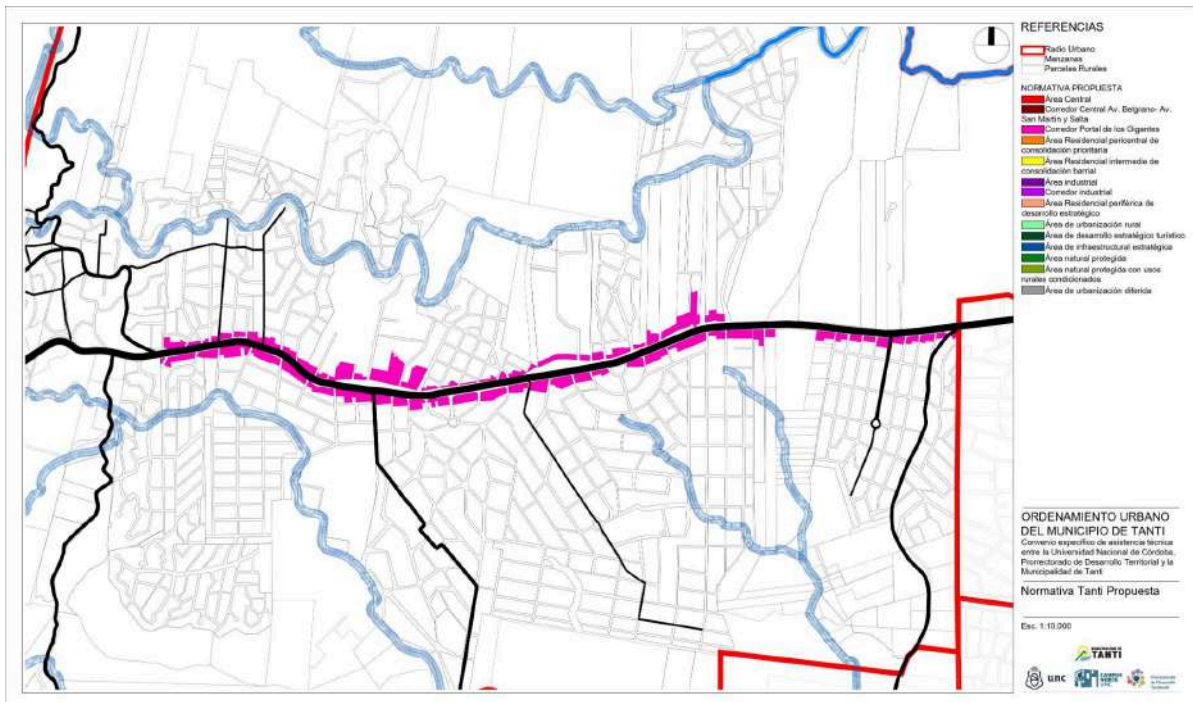
- Función: Corredor principal que estructura las localidades y concentra los principales usos comerciales y de servicios de alcance urbano y regional.
- Control: Se propone controlar el impacto ambiental (estacionamientos, infraestructura) y paisajístico de las edificaciones de borde (publicidad, exhibición de mercaderías).

· Planificación: Se debe contar con un plan sectorial de vialidad que resuelva los nudos de acceso a las vías transversales, así como planificar la continuidad de las vías colectoras de borde.

### 3.4. Propuesta normativa (C2)

Corredor prioritario para el ordenamiento funcional y consolidación de la infraestructura, hacia el fortalecimiento de la centralidad lineal por tramos y de servicios a los barrios del entorno.

[Mapa: Normativa Propuesta Corredor Portal Los Gigantes – Esc. 1:10.000](#)



## 4. ÁREA RESIDENCIAL PERICENTRAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA

### 4.1. Marco Normativo Actual (R2)

Comprende de la Circunscripción 36, Sección 5, las siguientes Manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 22, 24, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 75, 76, 92, 115.

- Parámetros Edilicios:
  - Frente Mínimo 15 metros, Superficie Mínima 750 m<sup>2</sup>
  - Retiros: Frente 4.00 m, Laterales S/Vistas 1.50 m, C/Vistas 3.00 m, Contrafrente 15% longitud.
  - FOS 60%,
  - FOT 1.00.
  - Altura: Planta baja + 1 planta (7 metros).
- Usos del Suelo:
  - Dominante: Residencial individual y colectiva.
  - Condicionado: Comercial de bienes y servicios, institucional, recreativo.

- No Permitido: Construcción de viviendas prefabricadas, excepto que cumplan con los requisitos del artículo N° 19.2.

#### **4.2. Objetivos de Ordenamiento**

- Densidad y Riesgo: Poner límites de unidades habitacionales en todos los casos (actualmente solo para uso de cabañas), sujeto a impacto ambiental (infraestructura, pendientes) y paisajístico. Controlar la ocupación de los bordes de los cursos de agua (zona de riesgo IPLAM y Ley N.º 10355).

- Subdivisión y Loteo: Controlar el avance de urbanizaciones en zonas reguladas por el IPLAM como Área Natural Protegida, especialmente subdivisiones simples (ej. Barrio Villa Lugones). Condicionar las subdivisiones simples al tamaño de la parcela madre a subdividir. Superficies mayores al mínimo deben ser tratadas como loteos con apertura de calles y cesión de suelo público.

- Urbanizaciones Especiales: Limitar/condicionar el régimen de urbanizaciones residenciales especiales (ej. Barrios privados 33, Chacras de la Primavera 34, KaoKen 32).

- Normativa: Corregir el índice de FOT, y reducir el FOS de 0.60 a 0.50. Regular el factor de impermeabilización del suelo. Reestructurar tramos de borde (mejorar comunicación entre costas del arroyo Las Mojaras).

#### **4.3. Propuesta de Ordenamiento**

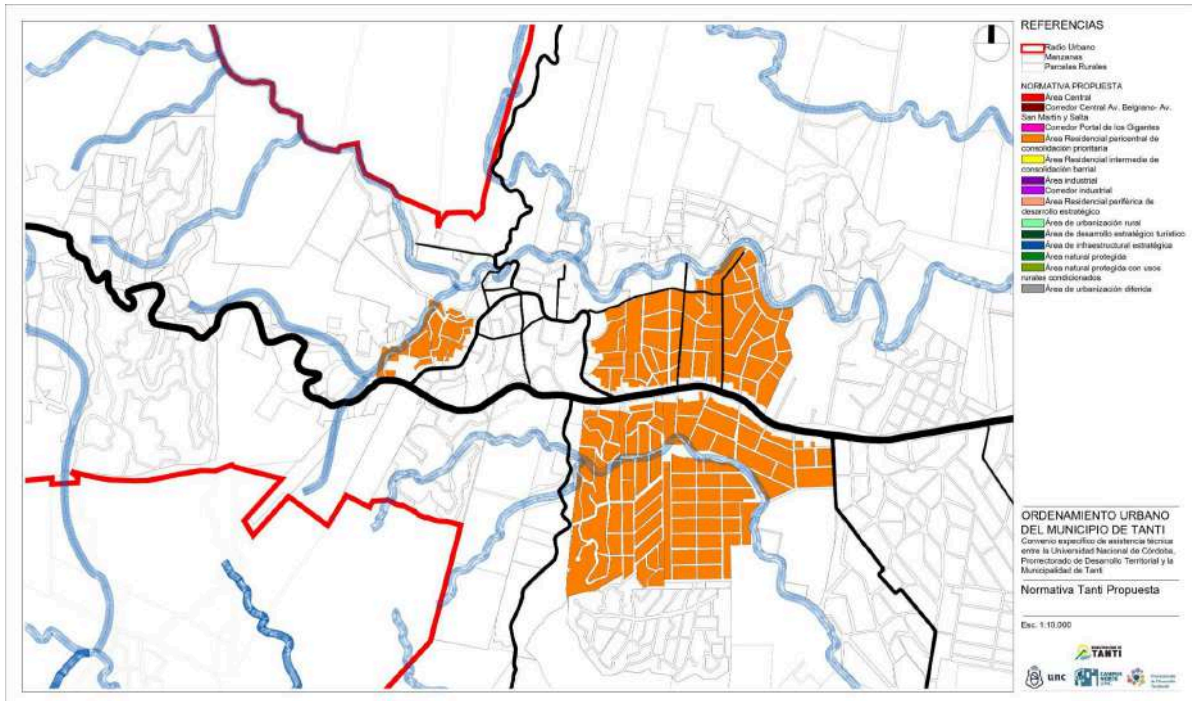
- Control y Usos: Área pericentral de consolidación prioritaria, controlada al impacto ambiental y paisajístico, con predominio de vivienda individual y/o colectiva controlada. Se condiciona la densidad habitacional a la disponibilidad de infraestructura. Se prevén preservar las edificaciones de valor patrimonial. Se promueve la consolidación de nodos centralizados para la concentración de equipamientos y espacios abiertos de uso público barrial.

- Bolsones Vacantes: La extensión de la urbanización sobre los bolsones vacantes está condicionada al régimen de loteos y se condiciona la urbanización simple al tamaño de la parcela madre.

#### **4.4. Propuesta normativa**

Áreas de consolidación prioritaria de los barrios tradicionales de la localidad, promoviendo la complejidad de usos residenciales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos de escala barrial.

[Mapa: Normativa Propuesta Área Residencial Pericentral de Consolidación Prioritaria - Esc. 1:10.000](#)



## 5. ÁREA RESIDENCIAL INTERMEDIA DE CONSOLIDACIÓN BARRIAL

### 5.1. Marco Normativo Actual (R3, R4, R6 y ZRE)

#### R3 residencial 3

Comprende los ámbitos actualmente regulados como R3, R4, R6 y ZRE

- Localización: Comprende de la Circunscripción 36, Sección 5, las siguientes Manzanas: 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167.
- Tamaño de Lotes:
  - Frente Mínimo: 15 metros,
  - Superficie Mínima: 750 m<sup>2</sup>.
  - Retiros: Frente: 4.00 metros, Laterales: Sin vistas directas: 1.50 metros / Con vistas directas: 3.00 metros, Contrafrente: 15% de la longitud.
  - FOS: 60%
  - FOT: 1.50
  - Alturas: Planta baja + 1 planta (7 metros).
- Usos del Suelo:
  - Dominante: Residencial individual y colectiva
  - Condicionado: Comercial de bienes y servicios, institucional, recreativo.

- No Permitido: Construcción de viviendas prefabricadas, excepto que cumplan con los requisitos del artículo N° 19.2.

#### **R4 residencial 4**

- Localización: Comprende de la Circunscripción 35, Sección 4, las siguientes Manzanas: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 y de la Circunscripción 36, Sección 4, las Manzanas: 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114.
- Tamaño de Lotes:
  - Frente Mínimo: 15 metros,
  - Superficie Mínima: 750 m<sup>2</sup>.
  - Retiros: Frente: 4.00 metros, Laterales: Sin vistas directas: 1.50 metros / Con vistas directas: 3.00 metros, Contrafrente: 15% de la longitud.
  - FOS: 60%
  - FOT: 1.00
  - Alturas: Planta baja + 1 planta (7 metros).
- Usos del Suelo:
  - Dominante: Residencial individual y colectiva.
  - Condicionado: Comercial de bienes y servicios, institucional, recreativo.
  - No Permitido: Construcción de viviendas prefabricadas, excepto que cumplan con los requisitos del artículo N° 19.2.

#### **R6 residencial 6**

- Localización: Comprende de la Circunscripción 34, Sección 2, las siguientes Manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157.
- Tamaño de Lotes:
  - Frente Mínimo: 15 metros,
  - Superficie Mínima: 750 m<sup>2</sup>.
  - Retiros: Frente: 4.00 metros, Laterales: Sin vistas directas: 1.50 metros / Con vistas directas: 3.00 metros, Contrafrente: 15% de la longitud.
  - FOS: 60%
  - FOT: 1.00
  - Alturas: Planta baja + 1 planta (7 metros).
- Usos del Suelo:
  - Dominante: Residencial individual aislada mixtura con actividad industrial y productiva.

- Condicionado: Vivienda colectiva aislada, comercial de bienes y servicios, crianza de animales.
- No Permitido: Construcción de viviendas prefabricadas, excepto que cumplan con los requisitos del artículo N° 19.2.

### **ZRE Zona Residencial Este**

- **Tamaño de Lote:**
  - En la zona ZRE, el tamaño de lote tiene un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 750 metros cuadrados.
  - Retiros: Los retiros son: frente de 4.00 metros, laterales de 1.50 metros, y contrafrente del 15% de la longitud del lote o 6 metros.
  - FOS es del 60%
  - FOT es de 1.50.
- **Usos del Suelo:**
  - Dominante: Residencial individual y colectiva de edificación aislada.
  - Condicionado: recreativo, institucional, deportivo, hotelería, comercio de bienes y servicios e industrias menores.
  - Uso del Suelo No Permitido: No está permitida la construcción de viviendas prefabricadas, a menos que cumplan con los requisitos del Artículo 19.2 (DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS) del Código de Edificación y sean evaluadas previamente por la Dirección de Desarrollo Urbano.

### **5.2. Objetivos de Ordenamiento**

· Consolidación y Densificación: Consolidar la ocupación en los ámbitos ya trazados como urbanizaciones en las fajas Norte y Sur de la Ruta Provincial N.º 28. Controlar la densificación a la disponibilidad de infraestructura y al impacto ambiental y paisajístico del desarrollo inmobiliario especulativo.

· Regulación: Corregir el índice de FOT (Factor de Ocupación Total) actual y reducir el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) . Regular el factor de impermeabilización del suelo.

· Unidades de Vivienda: Regular el número de unidades de vivienda hasta dos unidades por parcela tipo (750 m<sup>2</sup>). Un mayor número estará condicionado a la disponibilidad de infraestructura.

· Límites y Proximidad: Estudiar particularmente sus bordes en contacto con arroyos, cursos de aguas menores y los radios municipales próximos (Parque Síquiman y Villa Santa Cruz del Lago). El completamiento de bolsones vacantes se deberá realizar bajo el régimen de loteos, condicionando las urbanizaciones simples.

### **5.3. Propuesta de Ordenamiento**

· Urbanización: Área intermedia de consolidación barrial con urbanización controlada al impacto ambiental y paisajístico. La extensión de la urbanización sobre los bolsones vacantes está condicionada al régimen de loteos.

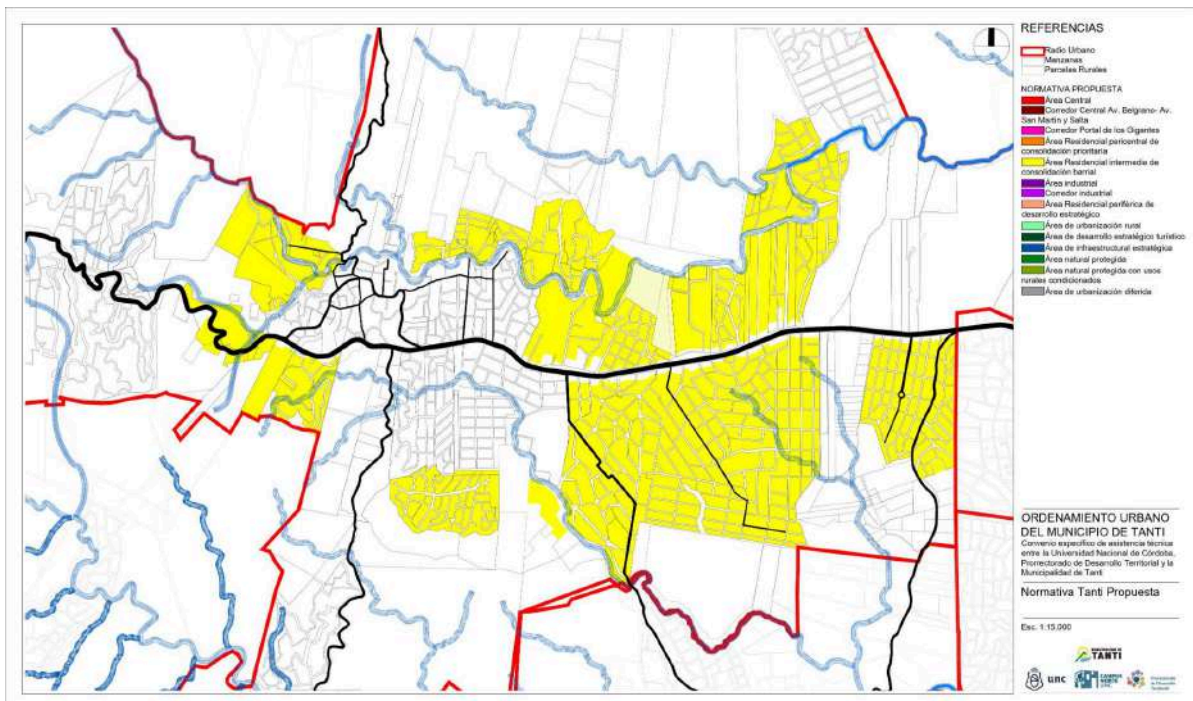
- Centralidades: Se promueve la consolidación de nodos centralizados para la concentración de equipamientos y espacios de uso público barrial.

- Usos Complementarios: La incorporación de otros usos complementarios (comercios, servicios de alojamiento, hotelería, campings, industrias inocuas y tolerables) estará condicionada a la valoración del impacto ambiental y paisajístico.

#### 5.4. Propuesta Normativa

Áreas de consolidación de los barrios tradicionales de la localidad, promoviendo la complejidad de usos residenciales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos.

[Mapa: Normativa Propuesta Área Residencial Intermedia de Consolidación Barrial - Esc. 1:15.000](#)



## 6. ÁREA RESIDENCIAL PERIFÉRICA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO SUR-FLORESANA Y OESTE-EL DURAZNO

### 6.1. Marco Normativo Actual (R5)

**Regulada como R5 (Urbanizaciones Residenciales Especiales).**

Comprende de la Circunscripción 35, Sección 3, las siguientes Manzanas: 8, 9, 10, 11, 12, y de la Circunscripción 36, Sección 3, las Manzanas: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155.

- Tamaño de Lotes: Frente Mínimo: 25 metros,
  - Superficie Mínima: 2000 m<sup>2</sup>. Superficie para el conjunto de la urbanización min 40.000 m<sup>2</sup>.
  - Dentro de estas Urbanizaciones Residenciales Especiales (R5), la superficie mínima de cada parcela residencial individual es de 2.000 m<sup>2</sup>
  - Retiros: Frente: 4.00 / 6.00\* metros, Laterales: 1.50 / 6.00\* metros, Contrafrente: 15% de la longitud / 6.00\* metros.
  - FOS: 60% / 20%\*
  - FOT: 0.80 / 0.40\*
  - Alturas: Planta baja + 1 planta
- Usos del Suelo:
  - Dominante: Residencial individual aislada.
  - Condicionado: Residencial colectiva aislada, comercial de bienes y servicios, recreativo.
  - No Permitido: No especificado.

## 6.2. *Objetivos de Ordenamiento*

· Planes Especiales: Poner en valor las características de estas dos urbanizaciones estratégicas para el desarrollo turístico de la localidad, mediante la realización de planes especiales que contemplen integralmente su situación actual, a partir del reconocimiento del proceso de urbanización, los edificios de valor patrimonial, los espacios significativos, y determinar pautas, para su crecimiento.

## 6.3. *Propuesta de Ordenamiento*

· Planificación: Áreas de usos habitacionales y recreativos turísticos que demandan planes especiales de desarrollo, dada su condición de gran valor turístico y la necesidad de plantear propuestas de reestructuración para su desarrollo, localizando circuitos turísticos y localización de equipamientos recreativos.

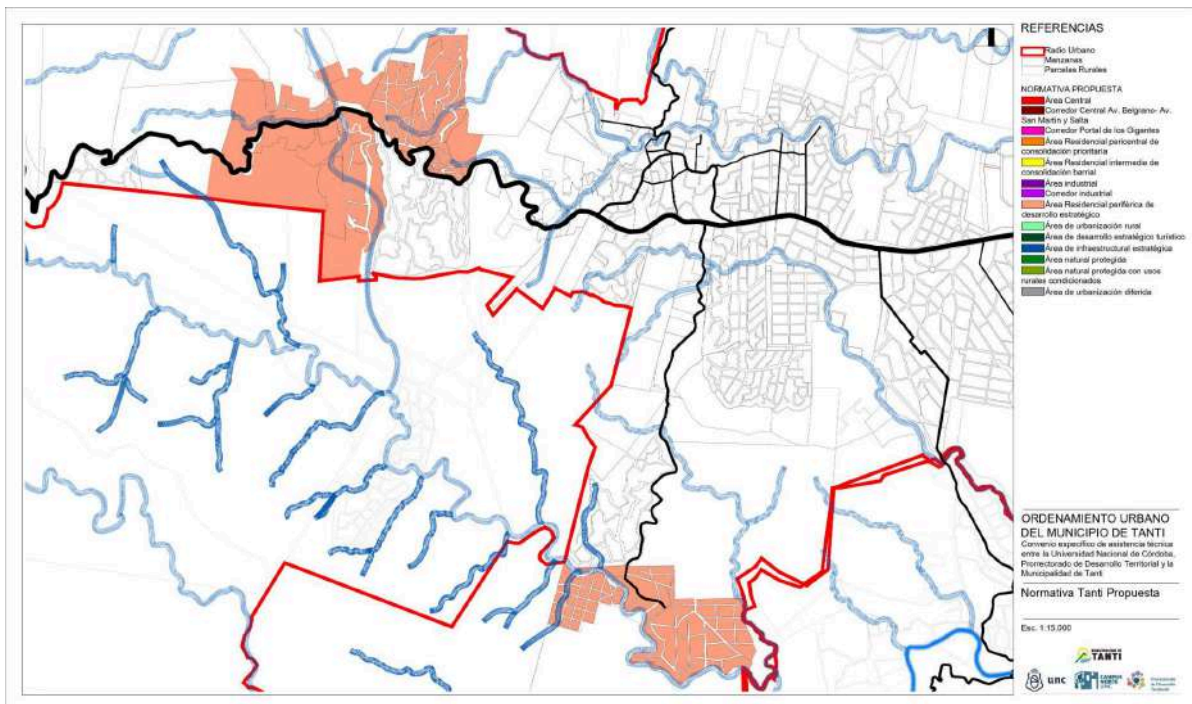
. Se prioriza la integración al paisaje y la puesta en valor de las edificaciones patrimoniales.

· Control: Áreas destinadas a consolidar su desarrollo controlando el impacto ambiental (densidad habitacional y poblacional) y paisajístico (integración al paisaje, cartelería).

## 6.4. *Propuesta normativa*

Área de conservación de valor paisajístico y ambiental natural y cultural, con restricciones hacia la densificación y crecimiento controlado.

[Mapa: Normativa Propuesta Área Residencial Periférica De Desarrollo Estratégico - Esc. 1:15.000](#)



## 7. ÁREA URBANIZACIÓN RURAL

### 7.1. Normativa actual

Comprende parte de la zona R6, además de R2, R3 y R4 no ocupadas.

#### R5 residencial 5

- Localización: Comprende de la Circunscripción 35, Sección 3, las siguientes Manzanas: 8, 9, 10, 11, 12, y de la Circunscripción 36, Sección 3, las Manzanas: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155.
- Tamaño de Lotes: Frente Mínimo: 25 metros, Superficie Mínima: 2000 m<sup>2</sup>. Superficie para el conjunto de la urbanización min 40.000 m<sup>2</sup>. Dentro de estas Urbanizaciones Residenciales Especiales (R5), la superficie mínima de cada parcela residencial individual es de 2.000 m<sup>2</sup>
- Retiros: Frente: 4.00 / 6.00\* metros, Laterales: 1.50 / 6.00\* metros, Contrafrente: 15% de la longitud / 6.00\* metros.
- FOS: 60% / 20%\*
- FOT: 0.80 / 0.40\*
- Alturas: Planta baja + 1 planta (7 metros). ver 6.50??

- Usos del Suelo:
  - Dominante: Residencial individual aislada.
  - Condicionado: Residencial colectiva aislada, comercial de bienes y servicios, recreativo.
  - No Permitido: No especificado.

## 7.2. Objetivos

- Regular la transición entre las áreas naturales, rurales y urbanas, especialmente entre las áreas ya urbanizadas, y las aún no urbanizadas.
- Condicionar y regular los usos en el borde de los arroyos.
- Controlar el avance de las urbanizaciones sobre zonas no ocupadas, especialmente bajo el formato de urbanizaciones simples, de fracciones pequeñas, sin apertura de calles, sin infraestructura y sin cesión de suelo para equipamientos y espacios verdes.
- Controlar la extensión de la urbanización ilimitada sin infraestructura ni servicios, y los procesos de desarrollo inmobiliario especulativo.

## 7.3. Propuesta de ordenamiento

### Área de urbanización rural

Área de predominio del uso rural con grandes superficies libres o verdes y escasas edificaciones. Se mantienen los caminos rurales. Infraestructura mínima y se preservan las masas verdes forestales. Predomina el uso forestal rural.

No se permiten nuevas urbanizaciones y/o loteos. Las subdivisiones simples están condicionadas al tamaño de las parcelas rurales (4 ha mínimo), Se permite una unidad habitacional cada 2.000m<sup>2</sup>.

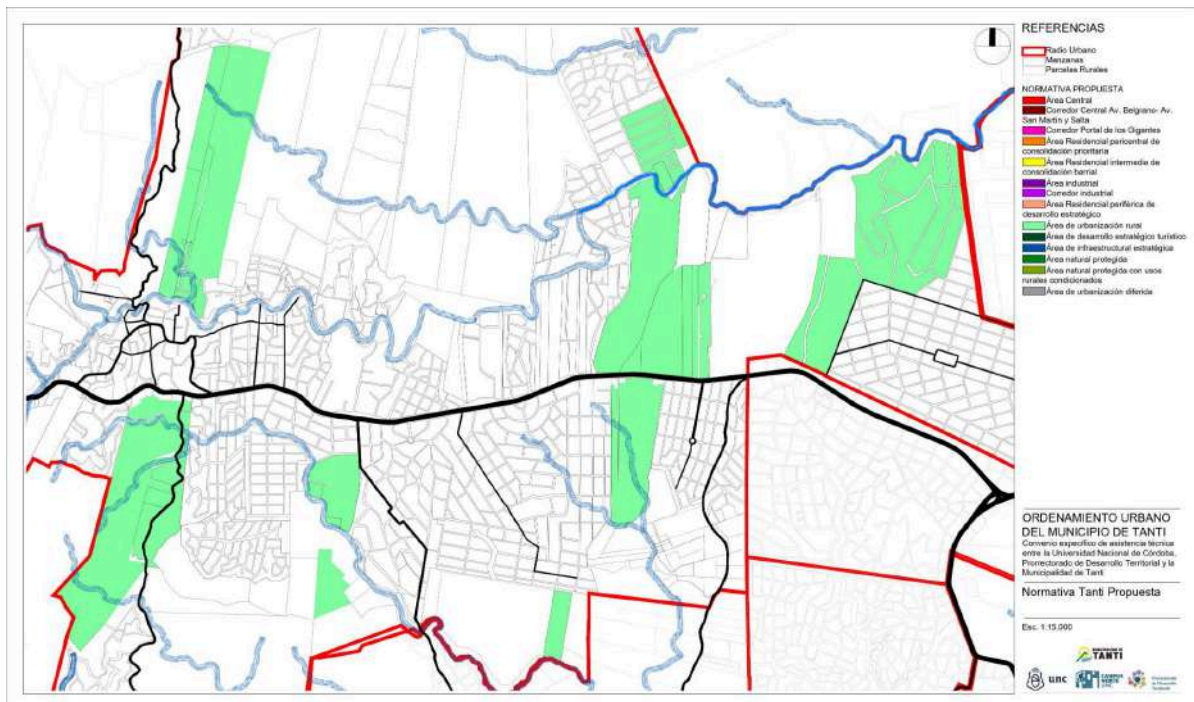
Se prioriza el verde y la integración al paisaje abierto y escenográfico. Las parcelas deberán tener una de sus caras vinculadas con un camino rural de acceso público.

Se debe prever el acceso público a los bordes de arroyos y cursos de agua.

## 7.4. Propuesta normativa

Área que conjuga uso residencial permanente y/o transitorio con actividades recreativas y productivas rurales de bajo impacto.

[Mapa: Normativa Propuesta Área de Urbanización Rural - Esc. 1:15.000](#)



## 8. ÁREA INDUSTRIAL

### 8.1. Normativa actual

Comprende los ámbitos actualmente regulados como CIC y ZRI.

#### CIC corredor industrial comercial

- Tamaño de Lote: En la zona CIC, el tamaño de lote tiene un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 750 metros cuadrados.
- Retiros: Los retiros son: frente de 4.00 / 6.00\*\* metros, laterales de 1.50 / 3.00\*\* metros, y contrafrente del 15% de la longitud del lote.
- FOS y FOT: El FOS es del 60% y el FOT es de 1.00.
- Usos del Suelo: Las edificaciones en lotes con frente a Ruta 38 cumplirán los siguientes requisitos: Para viviendas, lo establecido en el Artículo 8.1 del Código de Edificación. Para fábricas y/o talleres, además de lo especificado en dichos artículos, la construcción del local dedicado a la actividad industrial deberá retirarse por 6 metros de la línea de edificación establecida en los artículos 8.1, no pudiendo ocupar dicho retiro adicional con materiales o actividades inherentes al establecimiento y debiendo parquizar el mismo.

#### ZRI zona Residencial Industrial

- Tamaño de Lote: En la zona ZRI, el tamaño de lote tiene un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 750 metros cuadrados.

- Retiros: Los retiros son: frente de 4.00 metros, laterales de 1.50 metros, y contrafrente del 15% de la longitud del lote.
- FOS y FOT: El FOS es del 60% y el FOT es de 1.50.

**Usos del Suelo:** No se proporciona información específica en el documento sobre los usos del suelo.

## 8.2. Objetivos

- Poner en valor el tramo del corredor sobre la Ruta Nacional N° 38, que pertenece al municipio de Tanti. Este tramo concentra las mejores visuales hacia el lago San Roque.
- Controlar el impacto ambiental y paisajístico de los usos industriales y comerciales que se desarrollan sobre éste.
- Regular las potenciales incompatibilidades entre los usos industriales y comerciales de gran escala y los usos del entorno con predominio de lo habitacional.
- Regular los usos industriales y comerciales conforme a la disponibilidad de infraestructura, los tipos de industrias y el tamaño de los lotes; así como el diseño de las edificaciones y su integración al paisaje.

## 8.3. Propuesta de ordenamiento

### Área industrial (comprende Zona Corredor Industrial, Zona Residencial Industrial)

Comprende el área industrial que contiene el corredor - borde de desarrollo urbanístico del Municipio de Tanti sobre la Ruta Nacional N° 38 - Autovía Punilla. La localización de este corredor es una de las de mayor oportunidad por su condición de accesibilidad y valor escenográfico hacia el lago. Sin embargo, su uso actual condiciona fuertemente su aprovechamiento futuro.

Área de consolidación industrial, urbanización controlada al impacto ambiental (disponibilidad de infraestructura) y paisajístico (integración con el paisaje urbano, bordes verdes y materialidad de las edificaciones) con predominio del uso industrial del tipo tolerable y molesto. Se condiciona el uso habitacional a una unidad de vivienda por lote integrada al uso industrial (como vivienda del casero o cuidador) . Todo desarrollo industrial está condicionado a la disponibilidad de infraestructura.

La extensión de la urbanización para uso industrial sobre los bolsones vacantes está condicionada al régimen de loteos -apertura de calles y cesión de suelo público- y se condiciona la urbanización simple al tamaño de la parcela madre.

## 8.4. Propuesta normativa

Áreas de consolidación de la infraestructura para la localización de usos industriales de bajo y mediano impacto complementarios con el rol turístico de la localidad.

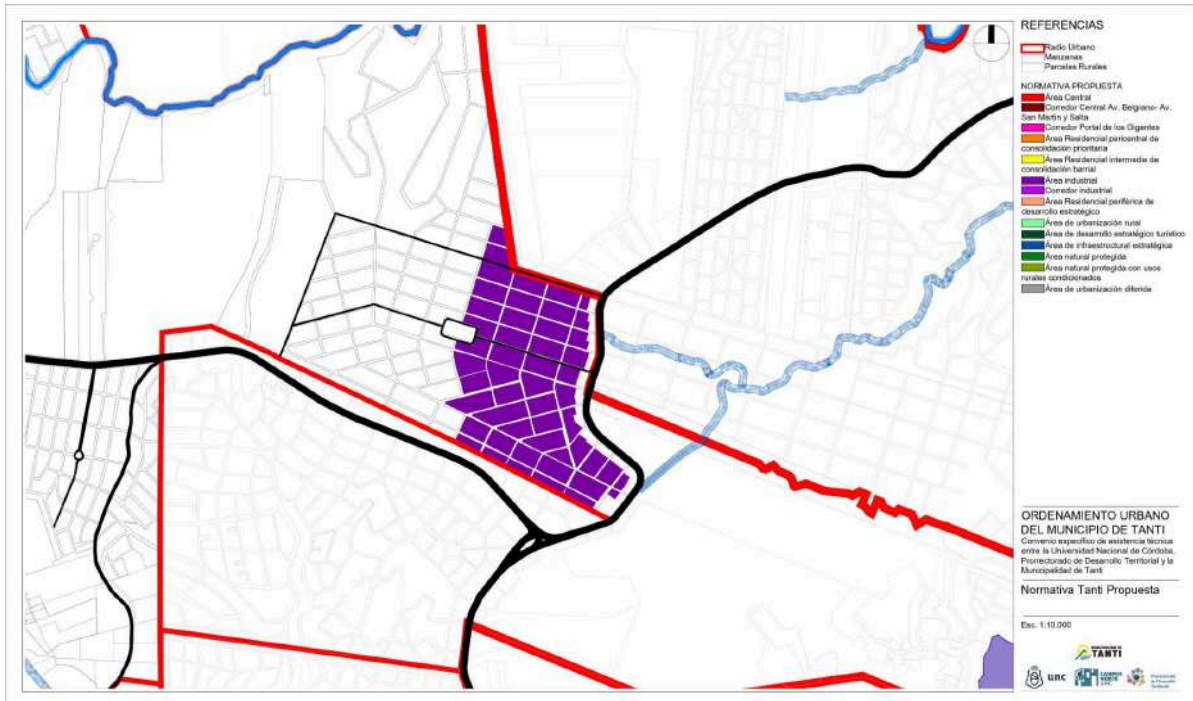
[Mapa: Normativa Propuesta Área Industrial - Esc. 1:10.000](#)



unc



Prorectorado de Desarrollo Territorial

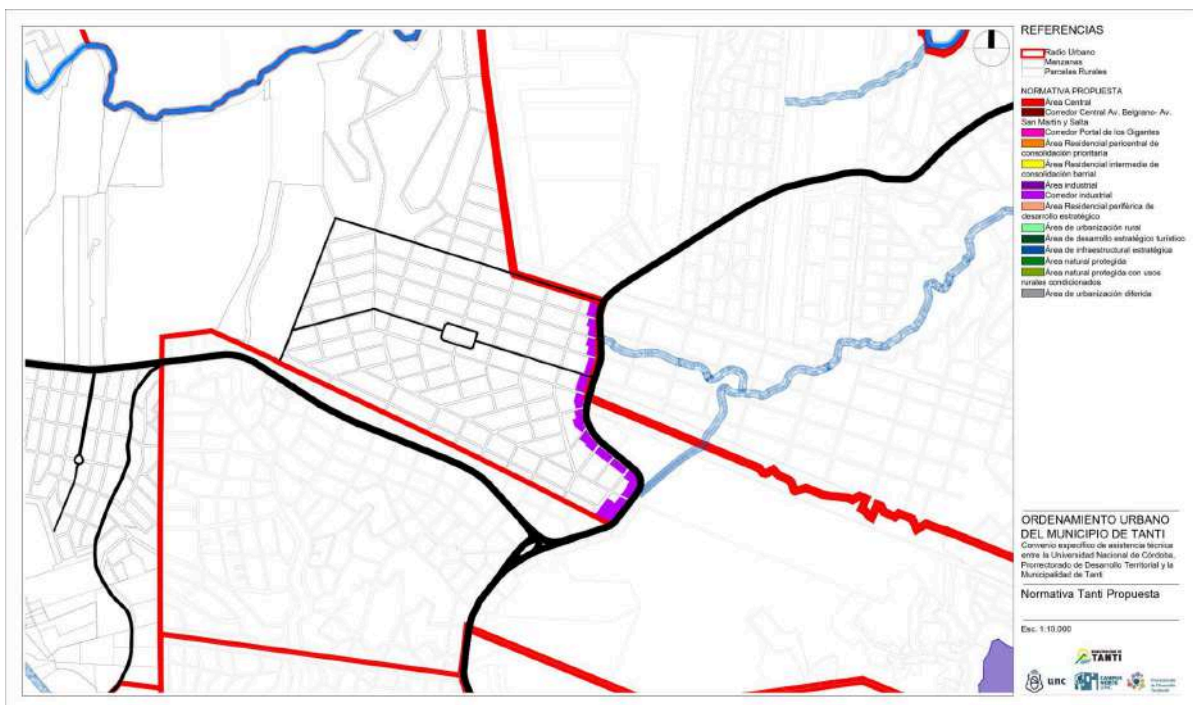


## 9. CORREDOR INDUSTRIAL

### 9.1. Propuesta normativa

Área prioritaria para el ordenamiento funcional y consolidación prioritaria de la infraestructura, hacia el fortalecimiento del uso industrial de la localidad.

[Mapa: Normativa Propuesta Corredor Industrial - Esc. 1:10.000](#)



## 10. ÁREA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO TURÍSTICO

### 10.1. Normativa actual

RUP Reserva de Urbanización Parque (síntesis)

- **Tamaño de Lote:** En la zona RUP, el tamaño de lote tiene un frente mínimo de 25 metros y una superficie mínima de 2000 metros cuadrados.
- **Retiros:** Los retiros son: frente de 6.00 metros, laterales de 6.00 metros, y contrafrente de 6.00 metros.
- **FOS y FOT:** El FOS es del 20% y el FOT es de 0.50.
- **Usos del Suelo:** La zona RUP se toma como zona de desarrollo de actividades de campamento o camping, junto con las áreas R1, R2, R3, R5, Área de Preservación Natural y ZRE.
- **Uso del Suelo**
  - **Dominante Residencial** de vivienda individual con no más de una vivienda por lote, sujeto a autorización previa de viabilidad de proyecto por parte de la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba.
  - **Condicionado:** El lote mínimo para su realización será de una (1) hectárea, y se permitirá una (1) unidad de vivienda cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie de lote. **Hotelería:** Alojamiento temporario en cualquiera de sus características y número de plazas. **Recreativo e Institucional:** Clubes deportivos, recreativos, confiterías, restaurantes, edificaciones destinadas a equipamiento educacional, administrativos, etc. Para todos los usos el lote mínimo para su realización es de una (1) hectárea. Todos los usos condicionados deberán cumplir con características de diseño que no afecten el paisaje del entorno, no podrán tener arquitectura de carácter transitorio, deberán garantizar aislamiento acústico, tratamiento de los espacios verdes y la incorporación de playas de estacionamiento en su propio predio.
  - **Uso del Suelo No Permitido:** Comercial cuyos locales de venta superen los 100 m<sup>2</sup> de superficie. Industrias molestas, nocivas o peligrosas. Servicios como talleres mecánicos, metalúrgicos, depósitos en general, etc. No está permitida la construcción de viviendas prefabricadas, a menos que cumplan con los requisitos del Artículo N° 19.2 (DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS) del Código de Edificación y sean evaluadas previamente por la Dirección de Desarrollo Urbano.

### 10.2. Objetivos

- Promover esta área para el desarrollo de proyectos de infraestructura verde y equipamiento estratégico turístico, educativo, deportivo, recreativo, cultural de mediana y gran escala manteniendo las abras de verde hacia el paisaje.
- Poner en valor su desarrollo de borde sobre la Ruta Provincial N° 28 para promover su condición de espacio abierto con predominio de verde y gran accesibilidad.

- Atender particularmente el impacto sobre los bordes en contacto con el arroyo las mojarras y con el resto de las jurisdicciones próximas.
- Promover la ocupación como urbanización rural de grandes parcelas con ocupación condicionada a mantener la superficie verde, y al desarrollo de proyectos estratégicos

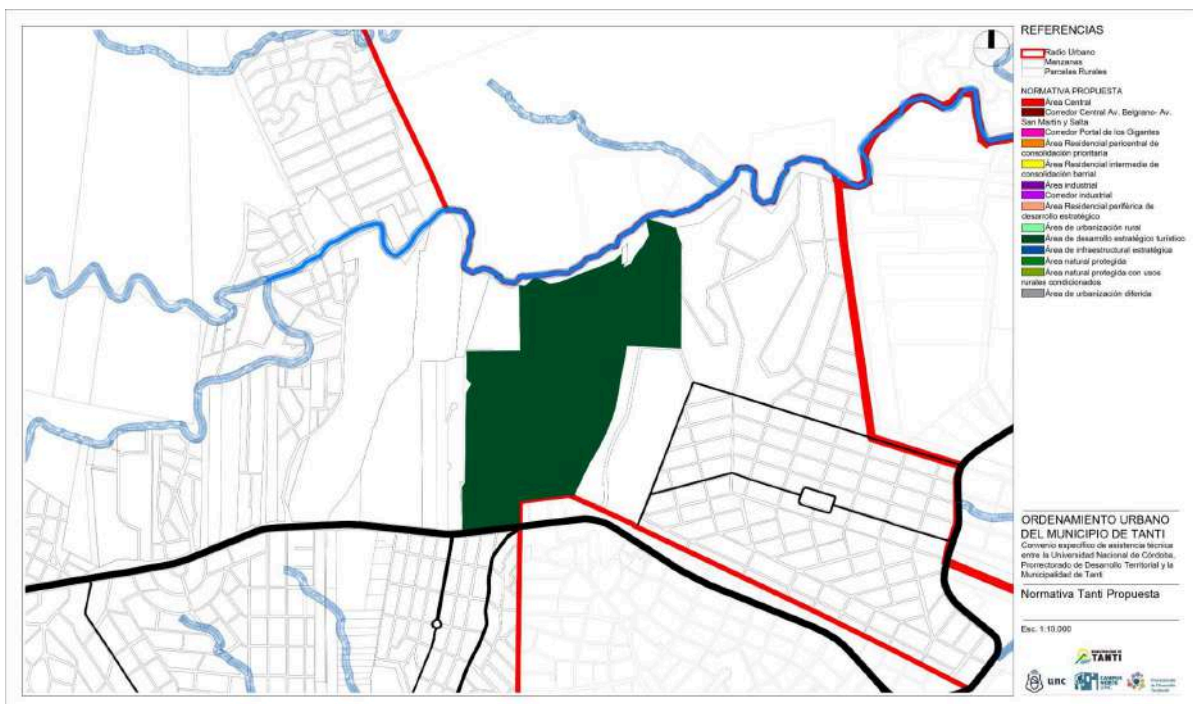
### 10.3. Propuesta normativa

Área de oportunidad para conservación del espacio natural abierto, para la localización de equipamientos recreativos- educativos- deportivos para la puesta en valor de sus cualidades paisajísticas y ambientales.

Área destinada a localizar equipamientos de valor estratégico para el desarrollo sostenible de la localidad, que demanden grandes superficies libres verdes y buenas condiciones de accesibilidad, del tipo Parques recreativos, Parque de interpretación de la Reserva Los Gigantes, Parques educativos, Reservas naturales urbanas, Parques deportivos en contacto con la naturaleza, entre otros.

La superficie edificada será escasa comparativamente con la superficie libre forestada con vegetación autóctona.

[Mapa: Normativa Propuesta Área de Desarrollo Estratégico Turístico - Esc. 1:10.000](#)



## 11. ÁREAS DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA

### 11.1. Normativa actual

#### AIEE AIEE (Área de Infraestructura y Equipamiento Estratégico)

- Usos del Suelo: Esta zona está específicamente designada para infraestructura de servicios y equipamiento esencial para el desarrollo local.

- Tamaño de Lote: En la zona AIEE, el tamaño de lote tiene un frente mínimo de 25 metros y una superficie mínima de 2000 metros cuadrados.
- Retiros: Los retiros son: frente de 4.00 metros, laterales de 1.50 metros, y contrafrente del 15% de la longitud del lote.
- FOS y FOT: El FOS es del 60% y el FOT es de 1.00.

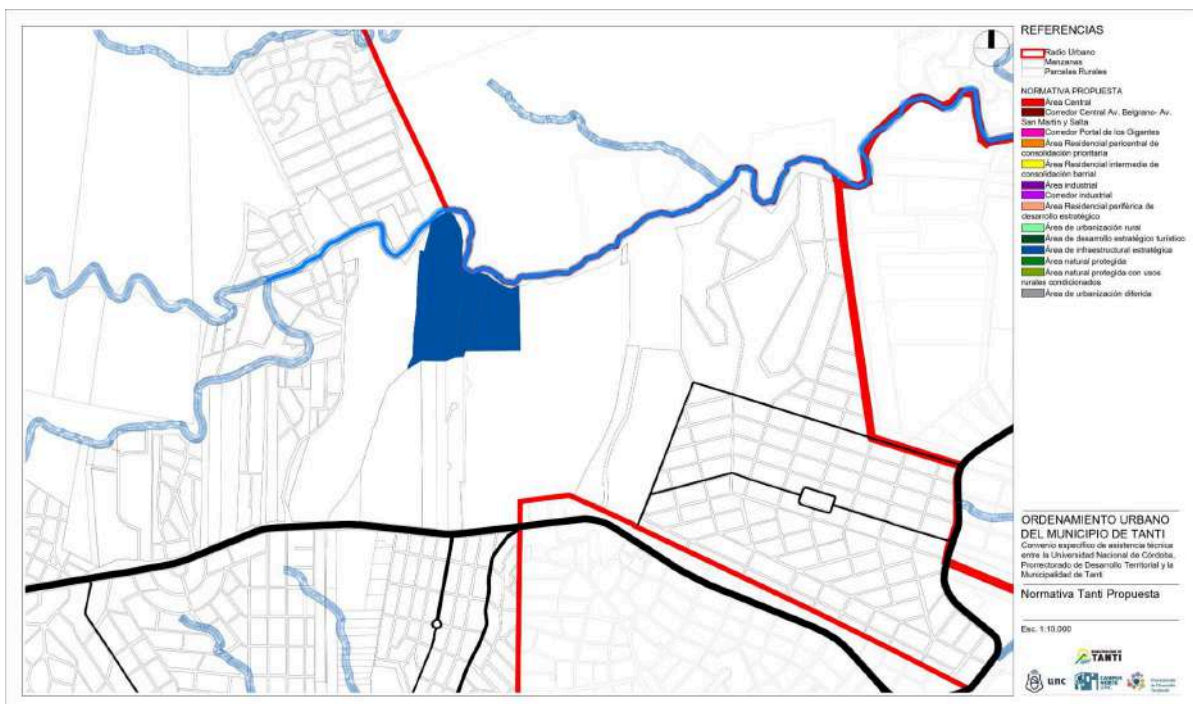
### 11.2. Objetivos

- Promover esta área para el desarrollo de proyectos de infraestructura verde y equipamiento infraestructural (parques solares, servicios ambientales, otros), manteniendo las abras de verde hacia el paisaje.
- Atender particularmente el impacto sobre los bordes en contacto con el arroyo Las Mojarras y con el resto de las jurisdicciones próximas.

### 11.3. Propuesta normativa

Área para la localización de infraestructuras y servicios urbanos necesarios para el funcionamiento y desarrollo ambientalmente sostenible de la localidad.

[Mapa: Normativa Propuesta Áreas de Infraestructura Estratégica - Esc. 1:10.000](#)



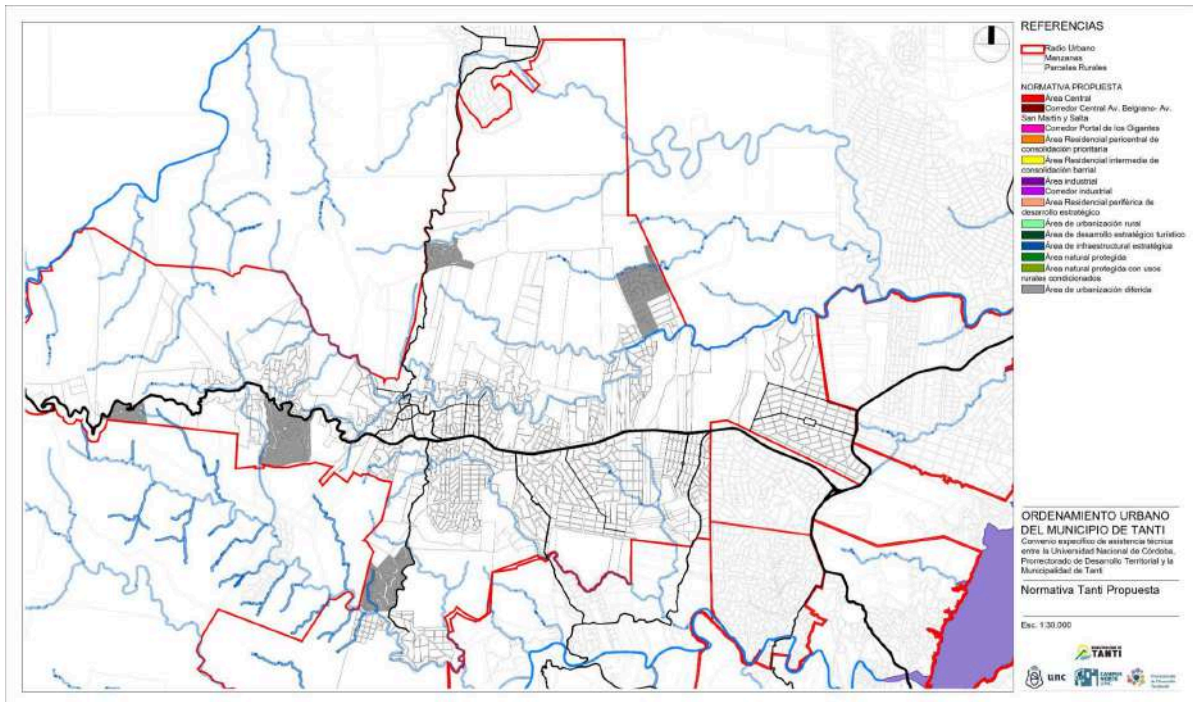
## 12. ÁREA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA

### 12.1. Propuesta normativa

Área de consolidación futura hasta tanto estén dadas las condiciones para la extensión de la infraestructura necesaria para su desarrollo.

Comprende aquellas áreas que presentan loteos aprobados en el siglo pasado, y que carecen de infraestructura para su desarrollo e integración al área urbana. La ocupación de parcelas individuales de manera aleatoria, genera una fuerte distorsión en el crecimiento urbano.

[Mapa: Normativa Propuesta Área de Urbanización Diferida – Esc. 1:30.000](#)



## 13. ÁREA NATURAL PROTEGIDA

### 13.1. Normativa actual

#### APN (Área de Protección Natural)

Está regulada parcialmente a nivel municipal.

- Localización: Comprende de la Circunscripción 34, Sección 2, las Manzanas 92 y 113 y de la Circunscripción 35, Sección 2, la Manzana 7.
- Tamaño de Lotes: No se permitirán loteos, fraccionamientos y/o subdivisiones.
- Retiros: No especificado.
- FOS: No especificado.
- FOT: No especificado.
- Alturas: No especificado.
- Usos del Suelo:

- Dominante: Queda prohibida toda modificación de las características topográficas del relieve natural, como así también toda alteración y/o modificación del ecos

### 13.2. *Objetivos*

- Citar todas las leyes y ordenanzas que regulan áreas de protección natural, definir los ámbitos que comprenden: Reserva Hídrica Natural Los Gigantes, Reserva Hídrica Provincial Pampa de Achala.
- Integrar todas las zonas de protección (Ley N° 8941) y reservas municipales en un solo plano.
- Condicionar su manejo al plan de manejo recientemente regulado.
- Promover Tanti como portal de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (RHNG) junto a Salsacate-Taninga.

### 13.3. *Propuesta normativa*

Área donde predomina el uso natural de conservación estricta y preservación hídrica. Solo se permiten actividades de investigación, educación ambiental y ecoturismo de muy bajo impacto y sujetos a Plan de Manejo.

Su tratamiento se debe enmarcar en la Ley N° 8.941 Creación del Área Natural Protegida Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (RHNG), Ley de Política Ambiental Provincial N° 10.208, Ley N° 9.814 Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos, entre otras.

Tanti cuenta con Áreas Protegidas municipales que se superponen con la RHNG, como el Área Natural Municipal Protegida Los Gigantes-Río Yuspe (Ord. 1226/2020) y la Reserva Municipal, Natural, Cultural y Recreativa de Tanti (Ord. 385/2006 y 588/2009).<sup>5</sup>

Se prohíbe toda modificación de las características topográficas del relieve natural, como así también toda alteración y/o modificación del ecosistema. Se prohíben estrictamente loteos, fraccionamientos, subdivisiones o cualquier modificación parcelaria. Las parcelas existentes no podrán ser subdivididas.

Todo proyecto deberá contar con un Plan de Manejo - Gestión de las actividades conforme se proponga implementar y determinar la capacidad de carga del suelo.

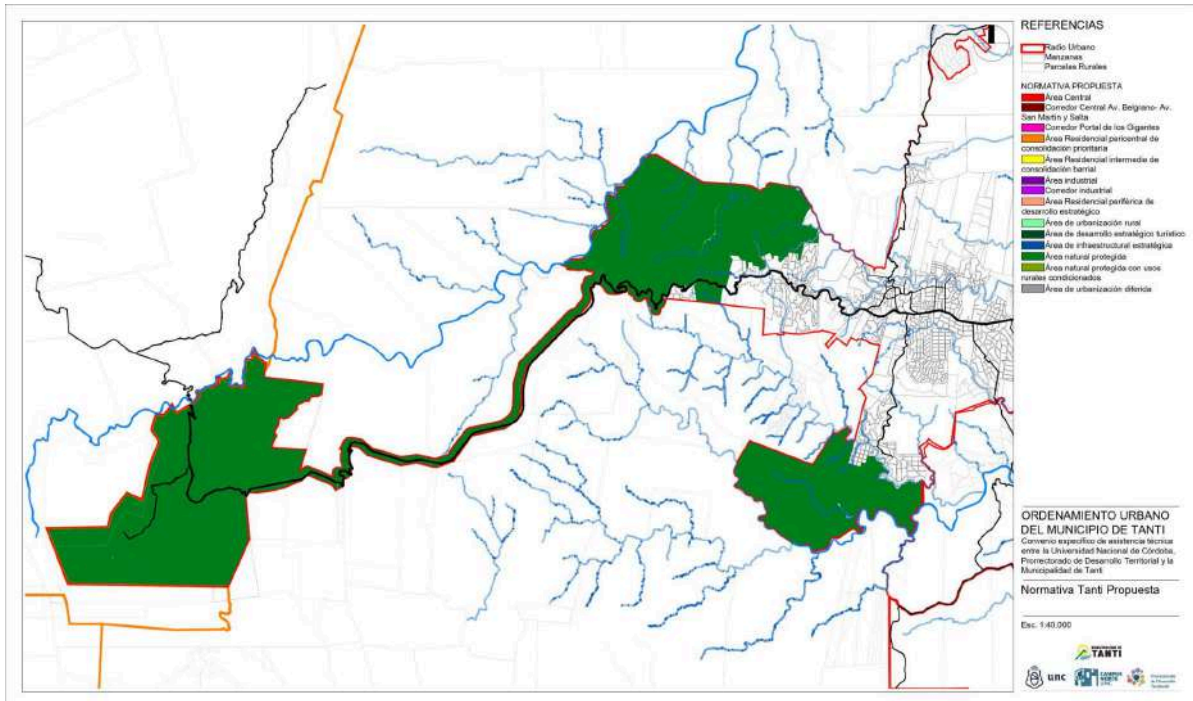
Sólo se permitirán instalaciones esenciales de gestión/investigación para actividades de vigilancia (vivienda de guardaparques) o investigación. La superficie construida debe ser mínima.

La capacidad de carga de visitantes debe ser tratada en el Plan de Manejo.

[Mapa: Normativa Propuesta Área Natural Protegida - Esc. 1:40.000](#)

---

<sup>5</sup> Marcora, P., Vaieretti, M. V., Brusco, V., Halac, S., Collo, G., Araki, L., Schneider, C., Argibay, D., Gómez Pereyra, E., Brizuela, C., Lacombe, E., Nobile, J., & Mengo, L. (2023). Plan de Gestión de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes 2024 - 2029. Consejo Federal de Inversiones (CFI); Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales (FCEfYN).



## 14. ÁREA NATURAL PROTEGIDA CON USOS RURALES CONDICIONADOS

### 14.1. Normativa actual

Los usos rurales no se encuentran regulados a nivel municipal.

### 14.2. Objetivos

- Controlar el avance de la urbanización sobre las áreas no ocupadas.
- Posibilitar el desarrollo económico rural con conservación de las condiciones naturales topográficas, de relieve y vegetación.
- Controlar la ocupación de las parcelas rurales evitando el desarrollo especulativo inmobiliario
- Promover el desarrollo de actividades rurales turísticas, educativas, recreativas.
- Conservar las ocupaciones de valor patrimonial natural y cultural.

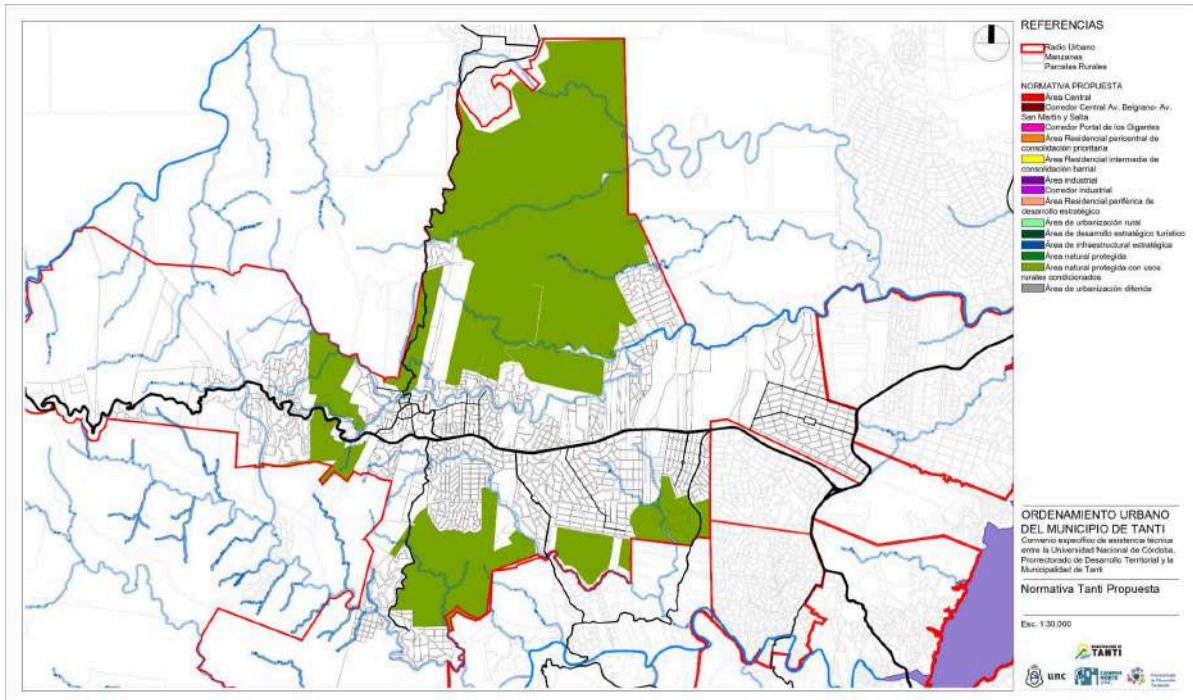
### 14.3. Propuesta normativa

Comprende aquellas áreas naturales de mayor proximidad a las áreas urbanas donde actualmente se desarrollan prácticas agropecuarias de bajo impacto. Se prohíbe toda modificación de las características topográficas del relieve natural, como así también toda alteración y/o modificación del ecosistema.

El fraccionamiento estará sujeto a la unidad parcelaria base determinada por el Plan de Manejo.

Todo proyecto se deberá enmarcar en un Plan de manejo - gestión participativo que contemple las actividades ganaderas, agrícolas y/o turísticas (Ley de Política Ambiental Provincial N° 10.208, Ley N° 9.814 (Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos - OTBN, Ley N° 8.941 (Creación del Área Natural Protegida Reserva Hídrica Natural Los Gigantes).

[Mapa: Normativa Propuesta Área Natural Protegida con Usos Rurales Condicionados - Esc. 1:30.000](#)



## ANEXO 1. SÍNTESIS DE ÁREAS URBANAS Y PROTEGIDAS NORMATIVAS

Las siguientes áreas urbanas y naturales han sido delimitadas a partir del estudio diagnóstico desarrollado técnica y participativamente, y constituyen una recomendación al Municipio de Tanti, para su tratamiento legislativo.

### Áreas urbanas

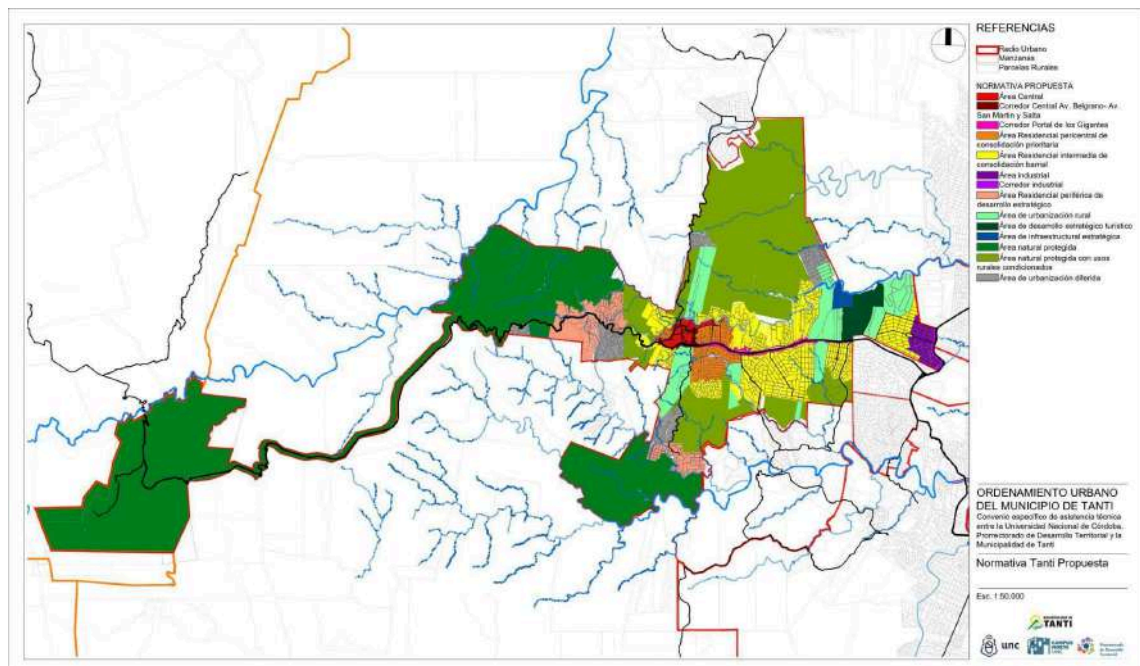
1. **Área Central:** área de consolidación prioritaria de la infraestructura para el fortalecimiento de la centralidad, alentando la densificación y complejidad de usos.
2. **Corredor Central Av. Belgrano, Av. San Martín y Salta:** corredor prioritario para el ordenamiento funcional- paisajístico, la densificación y consolidación de la infraestructura, hacia el fortalecimiento de la centralidad de la localidad.
3. **Corredor Portal Los Gigantes:** corredor prioritario para el ordenamiento funcional y consolidación de la infraestructura, hacia el fortalecimiento de la centralidad lineal por tramos, y de servicios a los barrios del entorno.
4. **Área Residencial pericentral de consolidación prioritaria:** área de consolidación prioritaria de los barrios tradicionales de la localidad, promoviendo la complejidad de usos residenciales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos de escala barrial.
5. **Área Residencial intermedia de consolidación barrial:** área de consolidación de los barrios tradicionales de la localidad, promoviendo la complejidad de usos residenciales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos de escala barrial.
6. **Área Residencial periférica de desarrollo estratégico:** área de conservación del valor paisajístico y ambiental natural y cultural, con restricciones hacia la densificación y crecimiento controlado.
7. **Área de urbanización rural:** área que conjuga uso residencial permanente y/o transitorio con actividades recreativas y productivas rurales de bajo impacto.
8. **Área Industrial:** áreas de consolidación de la infraestructura para la localización de usos industriales de bajo y mediano impacto compatibles con el rol dominante turístico de la localidad.
9. **Corredor Industrial:** corredor prioritario para el ordenamiento funcional y consolidación prioritaria de la infraestructura, hacia el fortalecimiento del uso industrial, compatibles con el rol dominante turístico de la localidad.
10. **Área de desarrollo estratégico turístico:** área de oportunidad para la conservación del espacio natural abierto, para la localización de equipamientos recreativos- educativos- deportivos para la puesta en valor de sus cualidades paisajísticas y ambientales.
11. **Área de infraestructura estratégica:** área para la localización de infraestructuras y servicios urbanos necesarios para el funcionamiento y desarrollo ambientalmente sostenible de la localidad.

12. **Área de urbanización diferida:** área de consolidación futura hasta tanto estén dadas las condiciones para la extensión de la infraestructura necesaria para su desarrollo.

### Áreas naturales

13. **Área natural protegida:** área donde predomina el uso natural de conservación complementado con actividades de investigación, recreativas, educativas controladas.
14. **Área natural protegida con usos rurales condicionados:** área donde predomina el uso natural de conservación complementado con actividades rurales y de turismo rural de bajo impacto.

[Mapa: Normativa Propuesta - Esc. 1:50.000](#)



## ANEXO 2. PROPUESTA NORMATIVA EN ESTUDIO

### 1. ÁREA CENTRAL

#### *Propuesta normativa*

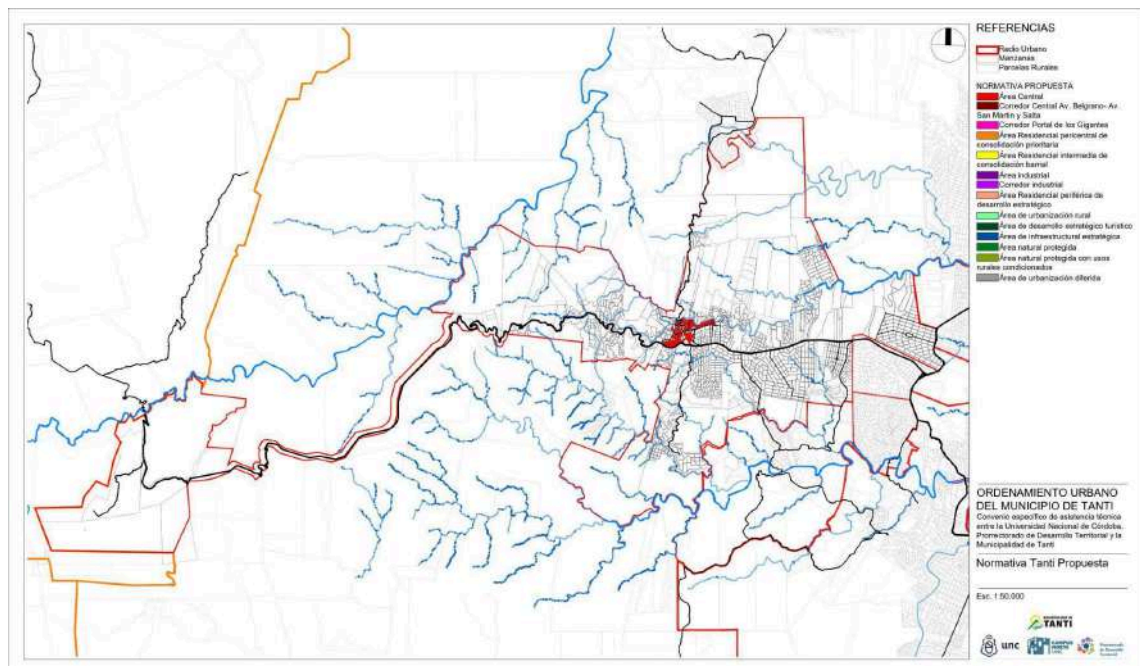
Áreas de consolidación prioritaria de la infraestructura para el fortalecimiento de la centralidad, densificación y complejidad de usos.

#### *Localización*

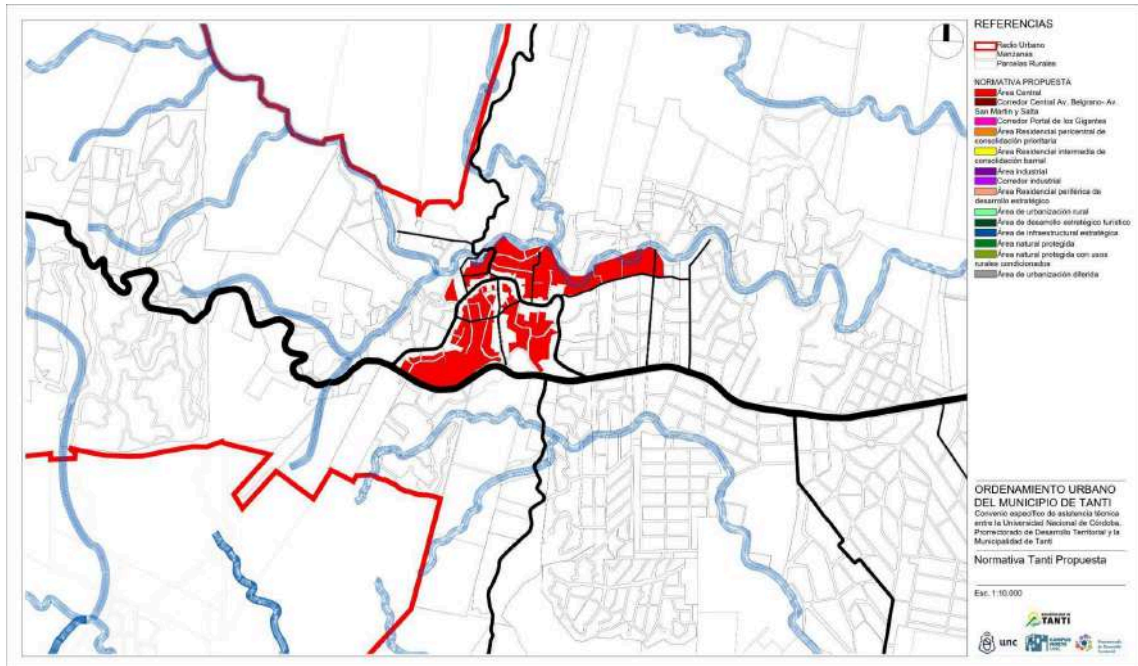
Comprende los siguientes barrios:

- Villa Roldán
- Tanti Viejo
- Alto Tanti

[Mapa: Normativa Propuesta Área Central – Esc. 1:50.000](#)



[Mapa: Normativa Propuesta Área Central – Esc. 1:10.000](#)



### Ocupación y fraccionamiento

Densidad bruta propuesta:

100 hab/ha con infraestructura de cloacas

60 hab/ha sin infraestructura de cloacas

FOS: 60%

FOT: 1.20

Altura: PB+1. Altura máxima 7 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 3 m

Retiros laterales: 3 m con vistas directas

Retiros contrafrente: 15% de la longitud de la parcela

Lote sup. mínima: 500 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 12 m

Unidades funcionales: Sin cloacas 1 unidad de vivienda cada 250 m<sup>2</sup>, 1 unidad comercial cada 100 m<sup>2</sup>.

### Usos dominantes

Usos mixtos habitacional, comercial, equipamientos, servicios.

A. USO HABITACIONAL

A.1. Vivienda Unifamiliar

B. USO COMERCIAL

B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados

B.1.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>

B.2. Minoristas en General

B.2.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>

C. USO EQUIPAMIENTOS

**D. USOS SERVICIOS**

D.1. Servicios Básicos y Generales

D.2. Servicios Centrales

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.1. Servicios gastronómicos: microescala al paso

**Usos condicionados**

Usos habitacionales, comerciales, equipamientos, servicios, productivos de mediana escala y complejidad.

**A. USO HABITACIONAL**

A.2. Vivienda Multifamiliar

A.3. Vivienda Temporaria

A.4. Conjunto de Viviendas

**B. USO COMERCIAL**

B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados

B.1.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>

B.2. Minoristas en General

B.2.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>

B.4. Mayoristas en General

B.2.1. Comercio mayorista de complejidad baja: hasta 500 m<sup>2</sup>**C. USO EQUIPAMIENTOS**

C.1. Equipamientos Educativos

C.1.1. Establecimientos públicos, privados y mixtos de los niveles inicial, EGB1.2 y 3, Polimodal

C.1.2. Escuelas técnicas

C.1.3. Establecimientos universitarios

C.1.4. Academias privadas

C.2. Equipamientos Sanitarios (Personas).

C.2.1 Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>

C.3. Equipamientos Sanitarios (Animales)

C.3.1. Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500m<sup>2</sup>

C.5. Equipamientos Religiosos

C.5.1. Equipamiento religioso pequeña escala: 100 asistentes 300 m<sup>2</sup>**D. USOS SERVICIOS**

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>

D.5. Servicios fúnebres

D.6. Servicios de seguridad

D.7. Servicios del Automotor

D.7.1. Talleres de mecánica liviana electricidad, gomerías, cambios de aceite, lavadero de vehículos livianos de hasta 300 m<sup>2</sup>

D.7.7. Playa de estacionamiento de vehículos

D.8. Servicios de Carga y Logística de Transporte

D.8.2. Agencia de remises y taxis

D.8.4. Depósitos hasta 300

D.11. Servicios de alojamiento temporario

D.11.1. Hotel, hostería y residencial

D.11.2. Apart-hotel

D.11.3. Conjunto de departamentos de uso turístico

D.11.4. Hostal

**E. USOS PRODUCTIVOS**

E.1. Uso Industrial

E.1.1. Inocuas

E.1.6. Usos Artesanal  
G. USOS NO TIPIFICADOS

## 2. CORREDOR CENTRAL CORREDOR CENTRAL AV. BELGRANO, AV. SAN MARTÍN Y SALTA

### *Propuesta normativa*

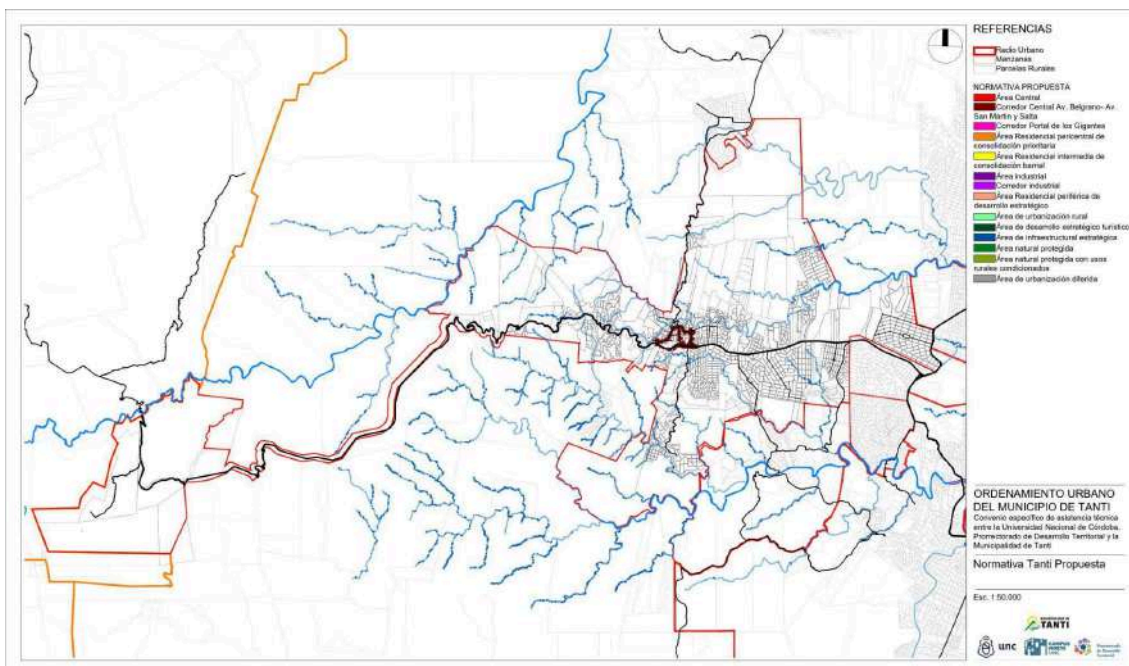
Corredor prioritario para el ordenamiento funcional- paisajístico, la densificación y consolidación de la infraestructura, hacia el fortalecimiento de la centralidad de la localidad.

### *Localización*

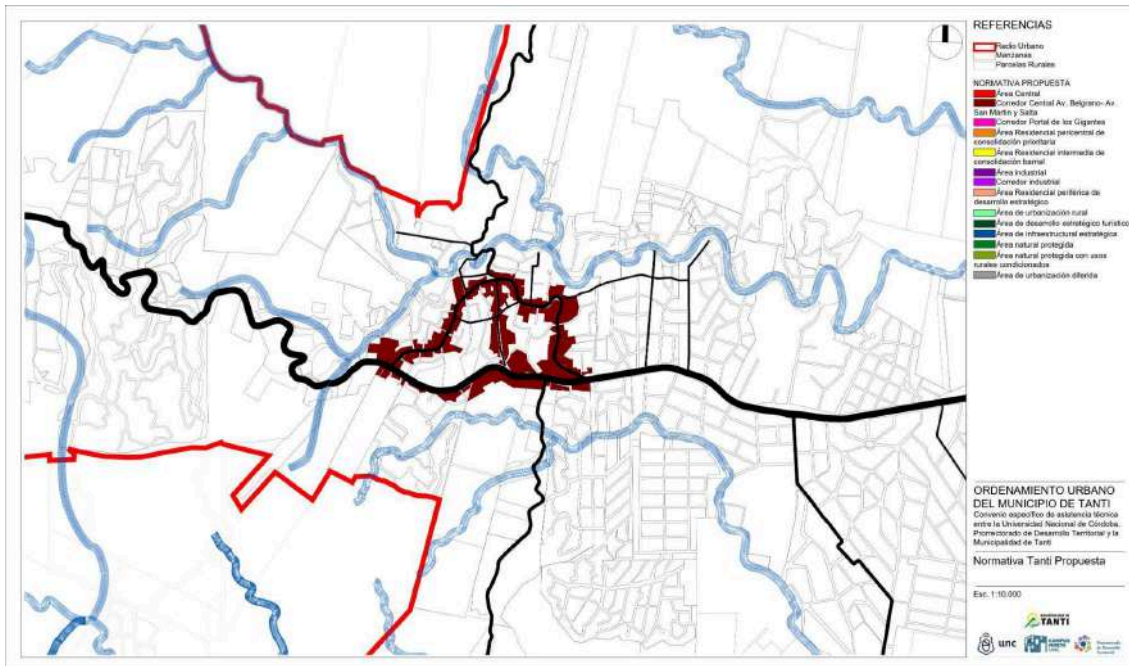
Parcelas frentistas a corredor central Av. Belgrano-Av. San Martín y Salta

- Los Sauces
- Villa Alpina
- La Estancia
- El Paraiso
- Micaela Bordoy de Roldan
- Villa Roldan
- Tanti Viejo
- Alto Tanti

[Mapa: Normativa Propuesta Corredor Central Av. Belgrano, Av. San Martín y Salta - Esc. 1:50.000](#)



Mapa: Normativa Propuesta Corredor Central Av. Belgrano, Av. San Martín y Salta - Esc. 1:10.000



### Ocupación y fraccionamiento

Densidad bruta propuesta:

120 hab/ ha con infraestructura de cloacas

60 hab/ha sin infraestructura de cloacas

FOS: 60%

FOT: 1.50

Altura: PB+2. Altura máxima 10 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: planta baja sin retiro, las demás plantas se retiran 3 m.

Retiros laterales: 3 m con vistas directas.

Retiros contrafrente: 15% de la longitud de la parcela.

Lote sup. mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente lote mínimo: 15 m.

Unidades funcionales: Sin cloacas 1 unidad de vivienda cada 250 m<sup>2</sup>, 1 unidad comercial cada 100 m<sup>2</sup>.

### Usos dominantes

Usos mixtos habitacional, comercial, equipamientos, servicios.

A. USO HABITACIONAL

A.1. Vivienda Unifamiliar

B. USO COMERCIAL



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados
- B.1.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>
- B.2. Minoristas en General
- B.2.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>
- C. USO EQUIPAMIENTOS
- D. USOS SERVICIOS
- D.1. Servicios Básicos y Generales
- D.2. Servicios Centrales
- D.3. Servicios Gastronómicos
- D.3.1. Servicios gastronómicos: microescala al paso

### *Usos condicionados*

Usos habitacionales, comerciales, equipamientos, servicios, productivos de mediana escala y complejidad.

- A. USO HABITACIONAL
- A.2. Vivienda Multifamiliar
- A.3. Vivienda Temporaria
- A.4. Conjunto de Viviendas
- B. USO COMERCIAL
- B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados
- B.1.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>
- B.2. Minoristas en General
- B.2.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>
- B.4. Mayoristas en General
- B.2.1. Comercio mayorista de complejidad baja: hasta 500 m<sup>2</sup>
- C. USO EQUIPAMIENTOS
- C.1. Equipamientos Educativos
- C.1.1. Establecimientos públicos, privados y mixtos de los niveles inicial, EGB1.2 y 3, Polimodal
- C.1.2. Escuelas técnicas
- C.1.3. Establecimientos universitarios
- C.1.4. Academias privadas
- C.2. Equipamientos Sanitarios (Personas).
- C.2.1 Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>
- C.3. Equipamientos Sanitarios (Animales)
- C.3.1. Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>
- C.5. Equipamientos Religiosos
- C.5.1. Equipamiento religioso pequeña escala: 100 asistentes 300 m<sup>2</sup>
- D. USOS SERVICIOS
- D.3. Servicios Gastronómicos
- D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>
- D.4. Servicios Recreativos Nocturnos
- D.4.1. Aforos hasta 100 personas
- D.4.1. Aforos hasta 300 personas
- D.5. Servicios fúnebres
- D.6. Servicios de seguridad
- D.7. Servicios del Automotor
- D.7.1. Talleres de mecánica liviana electricidad, gomerías, cambios de aceite, lavadero de vehículos livianos de hasta 300 m<sup>2</sup>
- D.7.7. Playa de estacionamiento de vehículos
- D.8. Servicios de Carga y Logística de Transporte
- D.8.2. Agencia de remises y taxis

- D.8.3. Estación de colectivos de media y larga distancia
- D.8.4. Depósitos hasta 300
- D.11. Servicios de alojamiento temporario
  - D.11.1. Hotel, hostería y residencial
  - D.11.2. Apart-hotel
  - D.11.3. Conjunto de departamentos de uso turístico
  - D.11.4. Hostal
- E. USOS PRODUCTIVOS
  - E.1. Uso Industrial
    - E.1.1. Inocuas
    - E.1.6. Usos Artesanal
- G. USOS NO TIPIFICADOS

### 3. CORREDOR PORTAL LOS GIGANTES

#### *Propuesta normativa*

Corredor prioritario para el ordenamiento funcional y consolidación de la infraestructura, hacia el fortalecimiento de la centralidad lineal por tramos y de servicios a los barrios del entorno.

#### *Localización*

Parcelas frentistas  
Mari Mat  
Villa San Miguel  
Villa Victoria  
Villa Douma  
Tanti Sierra  
Tanti Nuevo  
Villa Lugones (Barrio semiprivado El Mollar)  
Villa Bender (Barrio semi privado Chacras de la Primavera)  
Villa Bender (Barrio semiprivado El Keoken)  
Villa Bender  
Lomas de Tanti  
El Ceibo  
Los Chañares  
Arroyo Encantado  
El Cóndor  
El Parador

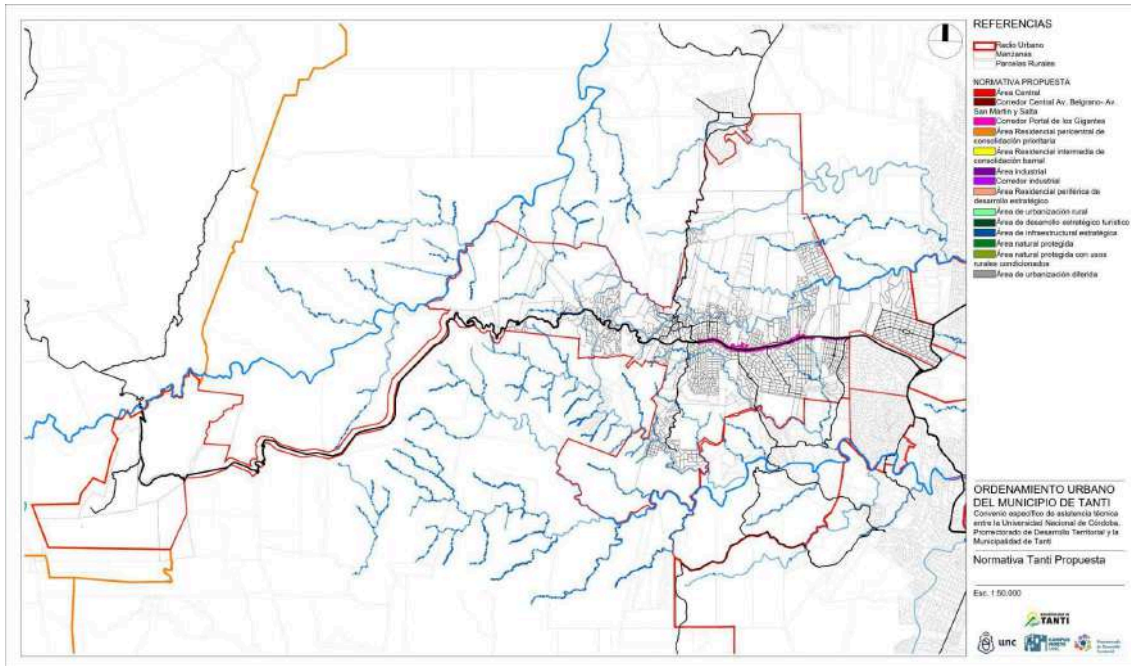
[Mapa: Normativa Propuesta Corredor Portal Los Gigantes - Esc. 1:50.000](#)



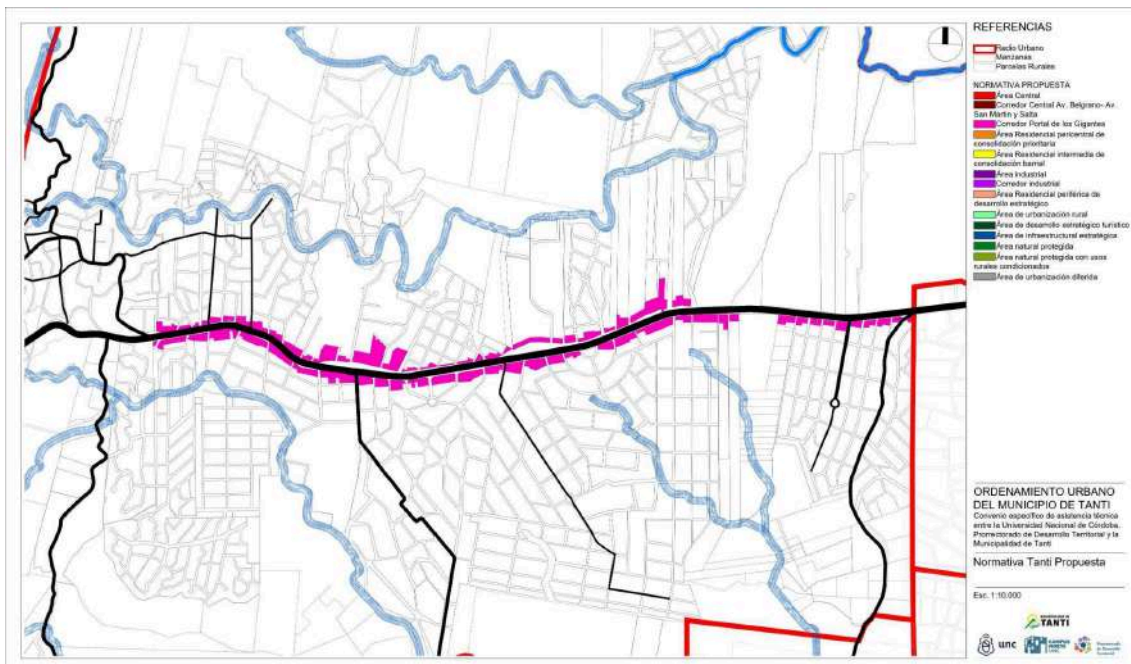
unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



Mapa: Normativa Propuesta Corredor Portal Los Gigantes - Esc. 1:10.000



### Ocupación y fraccionamiento

Densidad bruta propuesta:

120 hab/ ha con infraestructura de cloacas

60 hab/ha sin infraestructura de cloacas

FOS: 70%

FOT: 1.50

Altura: PB+2. Altura máxima 10 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 4 m

Retiros laterales: 1,50 m con vistas indirectas, 3 m con vistas directas.

Retiros contrafrente: 15% de la longitud de la parcela

Lote sup. mínima: 500 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 15 m

Unidades funcionales: Sin cloacas 1 unidad de vivienda cada 250 m<sup>2</sup>, 1 unidad comercial cada 100 m<sup>2</sup>.

### ***Usos dominantes***

Usos mixtos habitacionales, comercial, equipamientos y servicios

#### **A. USO HABITACIONAL**

A.1. Vivienda Unifamiliar

#### **B. USO COMERCIAL**

B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados

B.1.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>

B.2. Minoristas en General

B.2.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>

#### **C. USO EQUIPAMIENTOS**

#### **D. USOS SERVICIOS**

D.1. Servicios Básicos y Generales

D.2. Servicios Centrales

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.1. Servicios gastronómicos: microescala al paso

### ***Usos condicionados***

#### **A. USO HABITACIONAL**

A.2. Vivienda Multifamiliar

A.3. Vivienda Temporaria

A.4. Conjunto de Viviendas

A.5. Urbanización Habitacional

#### **B. USO COMERCIAL**

B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados

B.1.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>

B.1.3. Comercio minorista de mediana escala : entre 300 a 1000 m<sup>2</sup>

B.1.4. Comercio minorista de grandes superficies: más de 1000 m<sup>2</sup>

B.2. Minoristas en General

B.2.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>

B.2.3. Comercio minorista de mediana escala: entre 300 a 1000 m<sup>2</sup>

B.2.4. Comercio minorista de grandes superficies: entre de 1000 m<sup>2</sup>

B.4. Mayoristas en General

B.2.1. Comercio mayorista de complejidad baja: hasta 500 m<sup>2</sup>

B.2.2. Comercio mayorista de complejidad media: entre 500 a 1000m<sup>2</sup>

B.5. Minoristas con Procesos de Producción Integrados

B.6. Farmacias

### C. USO EQUIPAMIENTOS

C.1. Equipamientos Educativos

C.1.1. Establecimientos públicos, privados y mixtos de los niveles inicial, EGB1.2 y 3, Polimodal

C.1.2. Escuelas técnicas

C.1.3. Establecimientos universitarios

C.1.4. Academias privadas

C.2. Equipamientos Sanitarios (Personas).

C.2.1 Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>

C.2.2. Equipamientos sanitarios de mediana complejidad: hasta 2500 m<sup>2</sup>

C.2.3. Equipamientos sanitarios de alta complejidad: más de 2500 m<sup>2</sup>

C.3. Equipamientos Sanitarios (Animales)

C.3.1. Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>

C.3.2. Equipamientos sanitarios de mediana complejidad: más de 500 m<sup>2</sup>

C.4. Equipamiento Social, Deportivo, Cultural.

C.4.1. Equip. social, deportivo, cultural a pequeña escala: hasta 500 personas, hasta 5000 m<sup>2</sup>.

C.4.2. Equip. social, deportivo, cultural mediana escala: hasta 5000 personas, hasta 10.000m<sup>2</sup>

C.4.3. Equip. social, deportivo, cultural gran escala: más de 500 personas

C.5. Equipamientos Religiosos

C.5.1. Equipamiento religioso pequeña escala: 100 asistentes 300 m<sup>2</sup>

C.5.2. Equipamiento mediana escala: de 100 a 500 asistentes, hasta 1000m<sup>2</sup>

C.5.3. Equipamiento a gran escala: más de 500 asistentes, más de 1000 m<sup>2</sup>

C.6. Equipamientos recreativos

C.6.1. Parques urbanos, áreas de reserva con fines educativos, turísticos, culturales.

C.6.2. Centros de interpretación: espacios con fines educativos, culturales, recreativos.

C.6.3. Parques recreativos: actividades de juego y recreación al aire libre. Turismo aventura.

### D. USOS SERVICIOS

D.1. Servicios Básicos y Generales

D.2. Servicios Centrales

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>

D.3.3. Servicios gastronómicos mediana escala: hasta 100 asistentes y 1000 m<sup>2</sup>

D.3.4. Servicios gastronómicos: gran escala más de 100 asistentes y más de 1000 m<sup>2</sup>

D.4. Servicios Recreativos Nocturnos

D.4.1. Aforos hasta 100 personas

D.4.1. Aforos hasta 300 personas

D.4.1. Más de 300 personas

D.5. Servicios fúnebres

D.6. Servicios de seguridad

D.7. Servicios del Automotor

D.7.1. Talleres de mecánica liviana electricidad, gomerías, cambios de aceite, lavadero de vehículos livianos de hasta 300 m<sup>2</sup>

D.7.2. Talleres de mecánica integral, rectificaciones de motores, con superficie funcional cubierta y descubierta

D.7.3. Talleres de reparación de grandes equipos, gomerías para camiones de gran porte

D.7.4. Talleres de chapa y pintura y otras actividades incompatibles con el entorno residencial

- D.7.5. Estaciones de servicio
  - D.7.6. Lavaderos de camiones
  - D.7.7. Playa de estacionamiento de vehículos
  - D.7.9. Playa de estacionamiento de vehículos de carga
  - D.8. Servicios de Carga y Logística de Transporte
  - D.8.1. Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia.
  - D.8.2. Agencia de remises y taxis
  - D.8.3. Servicios de transporte de carga de media y baja complejidad
  - D.8.3. Estación de colectivos de media y larga distancia
  - D.8.4. Depósitos hasta 300
  - D.8.5. Depósitos de 300 a 1000 m<sup>2</sup>
  - D.8.6. Depósitos de más de 1000 m<sup>2</sup>
  - D.10. INFRAESTRUCTURA URBANA
  - D.11. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORARIO
  - D.11.1. Hotel, hostería y residencial
  - D.11.2. Apart-hotel
  - D.11.3. Conjunto de departamentos de uso turístico
  - D.11.4. Hostal
  - D.11.5. Albergue
  - D.11.6. Apart cabañas
  - D.11.7. Conjunto de casas de uso turístico
  - D.11.8. Complejo turístico
  - D.11.9. Complejo especializado
  - D.11.10. Alojamiento alternativo
- E. USOS PRODUCTIVOS
- E.1. Uso Industrial
  - E.1.1. Inocuas
  - E.1.5. Usos Asimilables al Uso de Suelo Industrial
  - E.1.6. Usos Artesanal
- F. USO AGROPECUARIO
- F.1. Agricultura, horticultura, ganadería y actividades asociadas.
  - F.1.1 Quintas/huertas urbanas
  - F.1.2. Uso agropecuario intensivo
- G. USOS NO TIPIFICADOS

## 4. ÁREA RESIDENCIAL PERICENTRAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA

### *Propuesta normativa*

Áreas de consolidación prioritaria de los barrios tradicionales de la localidad, promoviendo la complejidad de usos residenciales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos de escala barrial.

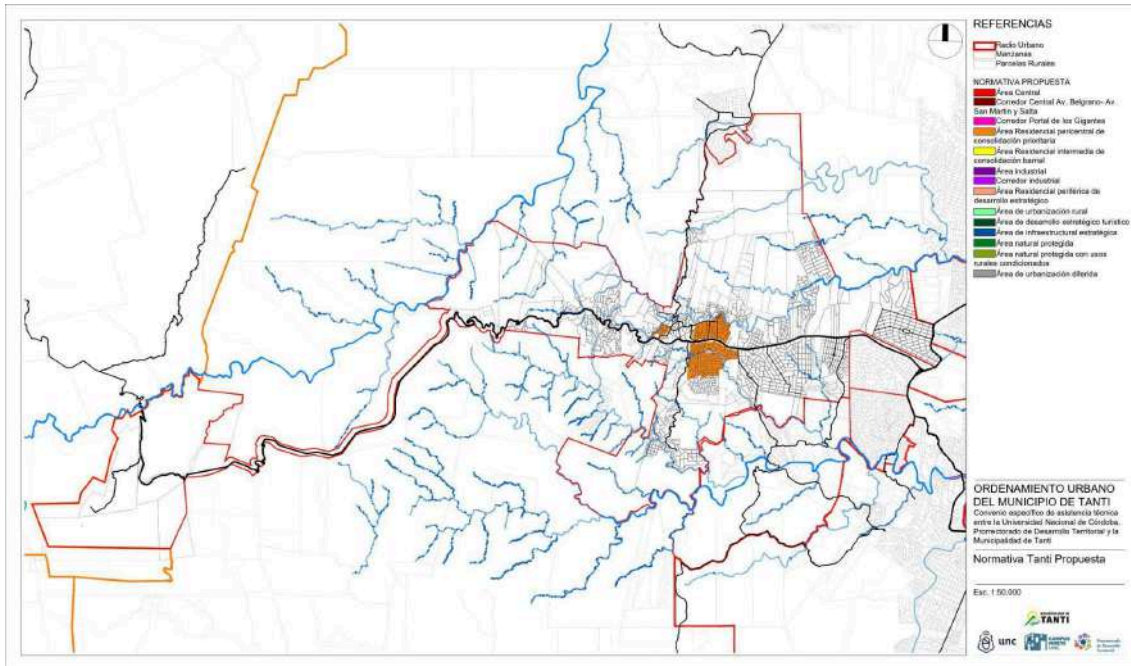
### *Localización*

Comprende los siguientes barrios:

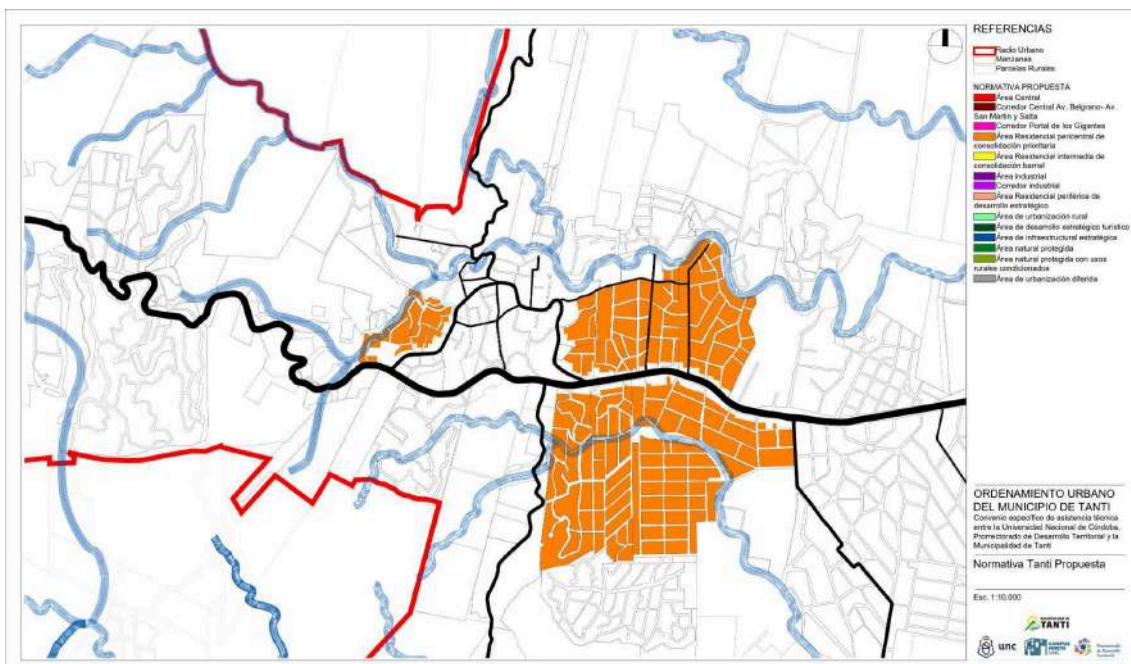
Los Sauces  
Villa Alpina  
Mari Mat  
La Estancia

- Villa San Miguel
- Villa Victoria
- Villa Douma
- Tanti Sierra
- Barrio Villa Muñoz

[Mapa: Normativa Propuesta Área Residencial Pericentral de Consolidación Prioritaria - Esc. 1:50.000](#)



[Mapa: Normativa Propuesta Área Residencial Pericentral de Consolidación Prioritaria - Esc. 1:10.000](#)



### *Ocupación y fraccionamiento*

Densidad bruta propuesta: 60 hab/ ha

FOS: 60%

FOT: 1.00

Altura: PB+1. Altura máxima 7 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 4 m.

Retiros laterales: 1,50 m con vistas indirectas, 3 m con vistas directas

Retiros contrafrente: 15% de la longitud de la parcela

Lote sup. mínima: 750 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 15 m

Unidades funcionales: 1 unidad de vivienda cada 300 m<sup>2</sup>. 1 ud comercial complementario cada 150 m<sup>2</sup>.

### *Usos dominantes*

#### A. USO HABITACIONAL

A.1. Vivienda Unifamiliar

A.2. Vivienda Multifamiliar

Usos complementarios

#### B. USO COMERCIAL

B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados

B.1.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>

B.2. Minoristas en General

B.2.1. Comercio minorista de micro escala: menos 100 m<sup>2</sup>

#### D. USOS SERVICIOS

D.1. Servicios Básicos y Generales

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.1. Servicios gastronómicos: microescala al paso

### *Usos condicionados*

#### A. USO HABITACIONAL

A.3. Vivienda Temporaria

A.4. Conjunto de Viviendas

A.5. Urbanización Habitacional

#### C. USO EQUIPAMIENTOS

C.1. Equipamientos Educativos

C.1.1. Establecimientos públicos, privados y mixtos de los niveles inicial, EGB1.2 y 3, Polimodal

C.1.2. Escuelas técnicas

C.1.3. Establecimientos universitarios

C.1.4. Academias privadas

C.2. Equipamientos Sanitarios (Personas).

C.2.1 Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>

- C.3. Equipamientos Sanitarios (Animales)
  - C.3.1. Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>
- C.4. Equipamiento Social, Deportivo, Cultural.
  - C.4.1. Equip. social, deportivo, cultural a pequeña escala: hasta 500 personas, hasta 5000 m<sup>2</sup>.
  - C.4.3. Equip. social, deportivo, cultural gran escala: más de 500 personas
- C.5. Equipamientos Religiosos
  - C.5.1. Equipamiento religioso pequeña escala: 100 asistentes 300 m<sup>2</sup>
- C.6. Equipamientos recreativos
  - C.6.1. Parques urbanos, áreas de reserva con fines educativos, turísticos, culturales.
  - C.6.2. Centros de interpretación: espacios con fines educativos, culturales, recreativos.
  - C.6.3. Parques recreativos: actividades de juego y recreación al aire libre. Turismo aventura.
- D. USOS SERVICIOS
  - D.3. Servicios Gastronómicos
    - D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>
  - D.6. Servicios de seguridad
  - D.7. Servicios del Automotor
    - D.7.1. Talleres de mecánica liviana electricidad, gomerías, cambios de aceite, lavadero de vehículos livianos de hasta 300 m<sup>2</sup>
  - D.11. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORARIO
    - D.11.1. Hotel, hostería y residencial
    - D.11.2. Apart-hotel
    - D.11.3. Conjunto de departamentos de uso turístico
    - D.11.4. Hostal
    - D.11.5. Albergue
    - D.11.6. Apart cabañas
    - D.11.7. Conjunto de casas de uso turístico
    - D.11.8. Complejo turístico
    - D.11.9. Complejo especializado
    - D.11.10. Alojamiento alternativo
- E. USOS PRODUCTIVOS
  - E.1. Uso Industrial
    - E.1.1. Inocuas
    - E.1.6. Usos Artesanal
- F. USO AGROPECUARIO
  - F.1. Agricultura, horticultura, ganadería y actividades asociadas.
    - F.1.1 Quintas/huertas urbanas
- G. USOS NO TIPIFICADOS

## 5. ÁREA RESIDENCIAL INTERMEDIA DE CONSOLIDACIÓN BARRIAL

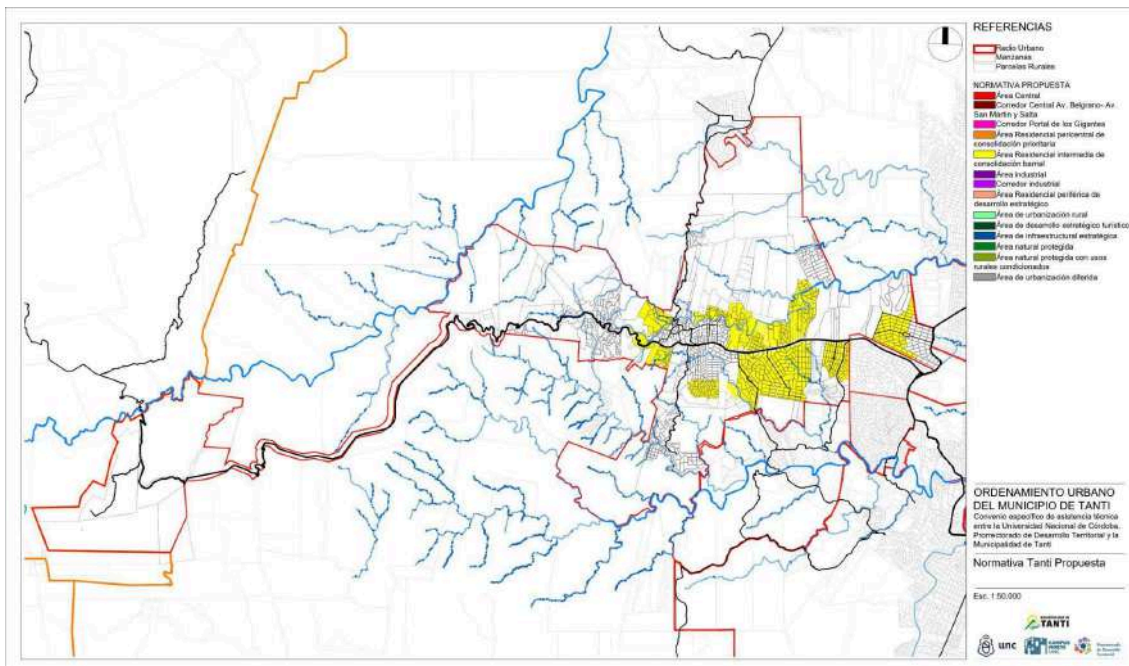
### *Propuesta normativa*

Áreas de consolidación de los barrios tradicionales de la localidad, promoviendo la complejidad de usos residenciales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos.

### Localización

Carlos Gardel  
 La Montaña  
 La Cascada  
 El Diquecito  
 Barrio semi privado Micaela Bordoy de Roldan  
 El Paraiso  
 Valle Verde  
 Solares del Río Tanti  
 Tanti Nuevo  
 Las Vertientes  
 Villa Lugones (Barrio semiprivado El Mollar)  
 Villa Lugones  
 Villa Bender (Barrio semi privado Chacras de la Primavera)  
 Villa Bender (Barrio semiprivado El Keoken)  
 Villa Bender  
 Lomas de Tanti  
 El Ceibo  
 Los Chañares  
 Arroyo Encantado  
 Manuel de Rosas  
 Villa García  
 El Cóndor  
 El Parador  
 Villa Parque Lago San Roque  
 Los Chañares

[Mapa: Normativa Propuesta Área Residencial Intermedia de Consolidación Barrial – Esc. 1:50.000](#)



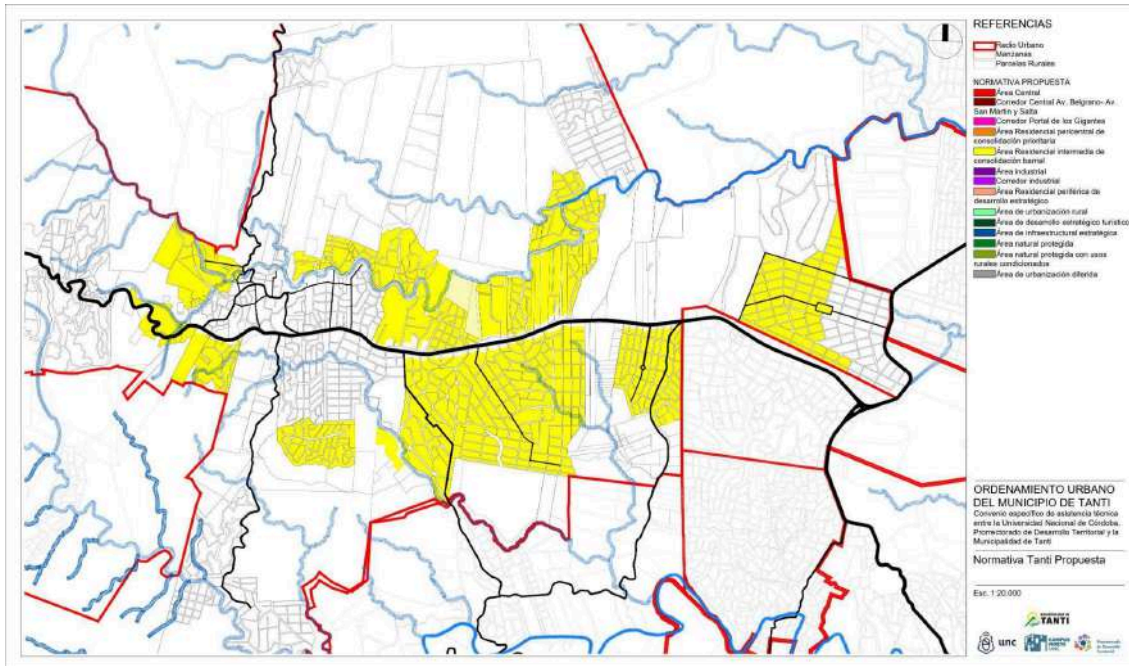
[Mapa: Normativa Propuesta Área Residencial Intermedia de Consolidación Barrial – Esc. 1:20.000](#)



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



### Ocupación y fraccionamiento

Densidad bruta propuesta: 50 hab/ ha

FOS: 50%

FOT: 1.00

Altura: PB+1. Altura máxima 7 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 4 m.

Retiros laterales: 1,50 m con vistas indirectas, 3 m con vistas directas

Retiros contrafrente: 15% de la longitud de la parcela

Lote sup. mínima: 750 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 15 m

Unidades funcionales: 1 unidad de vivienda cada 350 m<sup>2</sup>.

### Usos dominantes

A. USO HABITACIONAL

A.1. Vivienda Unifamiliar

A.2. Vivienda Multifamiliar

Usos complementarios

B. USO COMERCIAL

B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados

B.1.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>

B.2. Minoristas en General

B.2.1. Comercio minorista de micro escala: menos 100 m<sup>2</sup>

D. USOS SERVICIOS

- D.1. Servicios Básicos y Generales
- D.3. Servicios Gastronómicos
- D.3.1. Servicios gastronómicos: microescala al paso

### *Usos condicionados*

#### A. USO HABITACIONAL

- A.3. Vivienda Temporaria
- A.4. Conjunto de Viviendas
- A.5. Urbanización Habitacional

#### C. USO EQUIPAMIENTOS

- C.1. Equipamientos Educativos
  - C.1.1. Establecimientos públicos, privados y mixtos de los niveles inicial, EGB1.2 y 3, Polimodal
  - C.1.2. Escuelas técnicas
  - C.1.3. Establecimientos universitarios
  - C.1.4. Academias privadas
- C.2. Equipamientos Sanitarios (Personas).
  - C.2.1 Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>
- C.3. Equipamientos Sanitarios (Animales)
  - C.3.1. Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>
- C.4. Equipamiento Social, Deportivo, Cultural.
  - C.4.1. Equip. social, deportivo, cultural a pequeña escala: hasta 500 personas, hasta 5000 m<sup>2</sup>.
  - C.4.3. Equip. social, deportivo, cultural gran escala: más de 500 personas
- C.5. Equipamientos Religiosos
  - C.5.1. Equipamiento religioso pequeña escala: 100 asistentes 300 m<sup>2</sup>
- C.6. Equipamientos recreativos
  - C.6.1. Parques urbanos, áreas de reserva con fines educativos, turísticos, culturales.
  - C.6.2. Centros de interpretación: espacios con fines educativos, culturales, recreativos.
  - C.6.3. Parques recreativos: actividades de juego y recreación al aire libre. Turismo aventura.

#### D. USOS SERVICIOS

- D.3. Servicios Gastronómicos
  - D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>
- D.6. Servicios de seguridad
- D.7. Servicios del Automotor
  - D.7.1. Talleres de mecánica liviana electricidad, gomerías, cambios de aceite, lavadero de vehículos livianos de hasta 300 m<sup>2</sup>
- D.11. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORARIO
  - D.11.1. Hotel, hostería y residencial
  - D.11.2. Apart-hotel
  - D.11.3. Conjunto de departamentos de uso turístico
  - D.11.4. Hostal
  - D.11.5. Albergue
  - D.11.6. Apart cabañas
  - D.11.7. Conjunto de casas de uso turístico
  - D.11.8. Complejo turístico
  - D.11.9. Complejo especializado
  - D.11.10. Alojamiento alternativo

#### E. USOS PRODUCTIVOS

E.1. Uso Industrial  
E.1.1. Inocuas  
E.1.6. Usos Artesanal

F. USO AGROPECUARIO  
F.1. Agricultura, horticultura, ganadería y actividades asociadas.  
F.1.1 Quintas/huertas urbanas

G. USOS NO TIPIFICADOS

## 6. ÁREA RESIDENCIAL PERIFÉRICA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO SUR-FLOR SERRANA Y OESTE- EL DURAZNO

### *Propuesta normativa*

Área de conservación de valor paisajístico y ambiental natural y cultural, con restricciones hacia la densificación y crecimiento controlado.

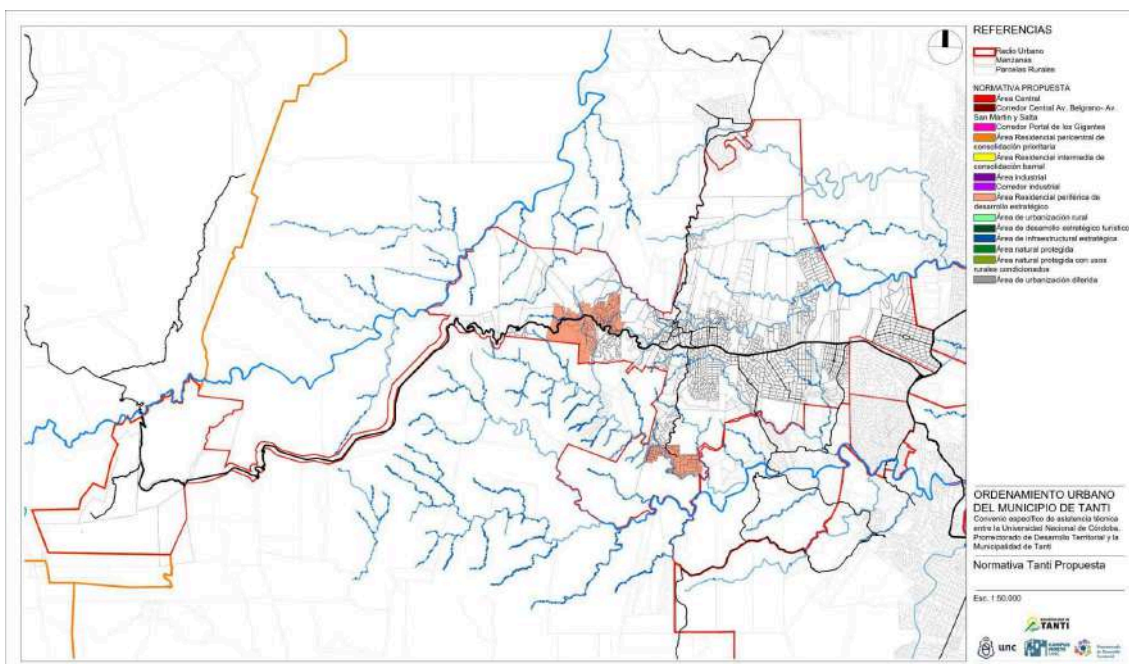
### Urbanización abierta

#### *Localización*

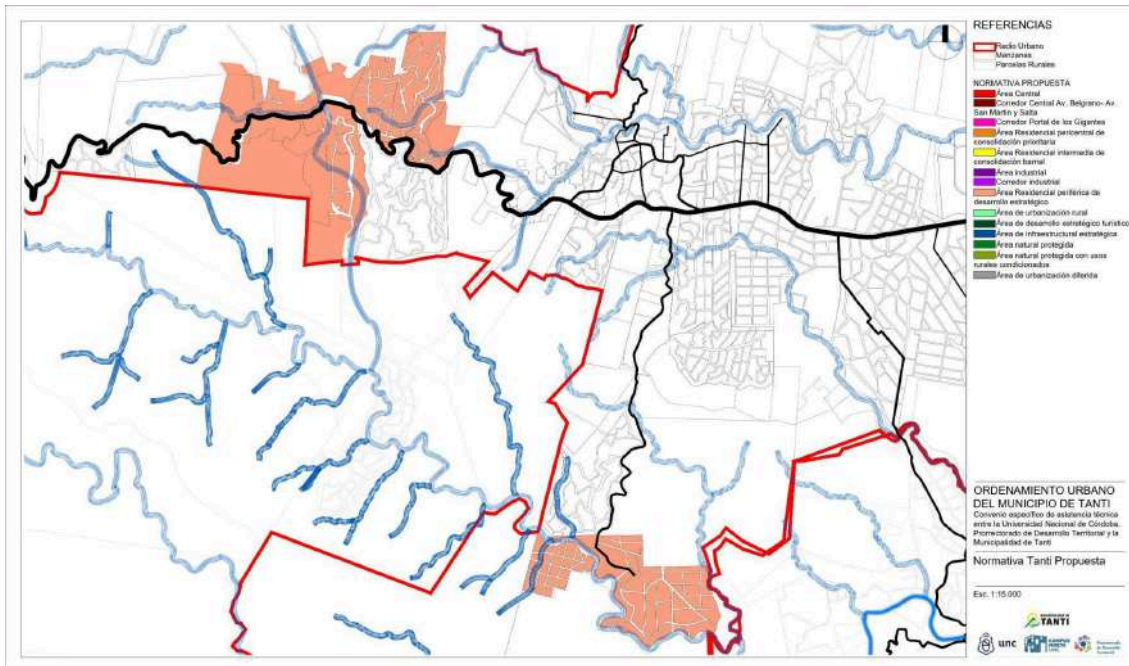
Comprende los siguientes barrios

- Tanti Lomas
- Flor Serrana

[Mapa: Normativa Propuesta Área Residencial Periférica de Desarrollo Estratégico - Esc. 1: 50.000](#)



Mapa: Normativa Propuesta Área Residencial Periférica de Desarrollo Estratégico - Esc. 1: 15.000



### Ocupación y fraccionamiento

Densidad bruta propuesta: 45 hab/ ha

FOS: 50%

FOT: 1.00

Altura: PB+1. Altura máxima 7m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 4 m.

Retiros laterales: 1,50 m con vistas indirectas, 3 m con vistas directas

Retiros contrafrente: 15% de la longitud de la parcela

Lote sup. mínima: 750 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 15 m

Unidades funcionales: 1 unidad de vivienda cada 400 m<sup>2</sup>.

### Usos dominantes

#### A. USO HABITACIONAL

A.1. Vivienda Unifamiliar

A.2. Vivienda Multifamiliar

Usos complementarios

#### B. USO COMERCIAL

B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados

B.1.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>

B.2. Minoristas en General

B.2.1. Comercio minorista de micro escala: menos 100 m<sup>2</sup>

D. USOS SERVICIOS

D.1. Servicios Básicos y Generales

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.1. Servicios gastronómicos: microescala al paso

### *Usos condicionados*

A. USO HABITACIONAL

A.3. Vivienda Temporal

A.4. Conjunto de Viviendas

A.5. Urbanización Habitacional

C. USO EQUIPAMIENTOS

C.1. Equipamientos Educativos

C.1.1. Establecimientos públicos, privados y mixtos de los niveles inicial, EGB1.2 y 3, Polimodal

C.1.2. Escuelas técnicas

C.1.3. Establecimientos universitarios

C.1.4. Academias privadas

C.2. Equipamientos Sanitarios (Personas).

C.2.1 Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>

C.3. Equipamientos Sanitarios (Animales)

C.3.1. Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>

C.4. Equipamiento Social, Deportivo, Cultural.

C.4.1. Equip. social, deportivo, cultural a pequeña escala: hasta 500 personas, hasta 5000 m<sup>2</sup>.

C.4.3. Equip. social, deportivo, cultural gran escala: más de 500 personas

C.5. Equipamientos Religiosos

C.5.1. Equipamiento religioso pequeña escala: 100 asistentes 300 m<sup>2</sup>

C.6. Equipamientos recreativos

C.6.1. Parques urbanos, áreas de reserva con fines educativos, turísticos, culturales.

C.6.2. Centros de interpretación: espacios con fines educativos, culturales, recreativos.

C.6.3. Parques recreativos: actividades de juego y recreación al aire libre. Turismo aventura.

D. USOS SERVICIOS

D.2. Servicios Centrales

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>

D.6. Servicios de seguridad

D.11. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORARIO

D.11.1. Hotel, hostería y residencial

D.11.2. Apart-hotel

D.11.3. Conjunto de departamentos de uso turístico

D.11.4. Hostal

D.11.5. Albergue

D.11.6. Apart cabañas

D.11.7. Conjunto de casas de uso turístico

D.11.8. Complejo turístico

D.11.9. Complejo especializado

D.11.10. Alojamiento alternativo

## E. USOS PRODUCTIVOS

### E.1. Uso Industrial

#### E.1.6. Usos Artesanal

## F. USO AGROPECUARIO

### F.1. Agricultura, horticultura, ganadería y actividades asociadas.

#### F.1.1 Quintas/huertas urbanas

## Urbanización especial U.R.E.

### *Localización*

Comprende los siguientes barrios

- El Durazno
- Alto El Durazno

### *Ocupación y fraccionamiento*

Densidad bruta propuesta: 10 hab/ ha

FOS: 20% parcelas de uso residencial; 10% parcelas de uso común.

FOT: 0.40 parcelas de uso residencial; 20% parcelas de uso común.

Altura: PB+1. Altura máxima 7m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros: 6 m de frente, contrafrente y laterales para parcelas de uso residencial. 10 m de frente, contrafrente y laterales para parcelas de uso común.

Lote sup. mínima: 2000 m<sup>2</sup>. Superficie mínima de parcela a urbanizar 4 ha. Parcela destinada a usos comunes 30% de la superficie de suelo privado. Superficie destinada a calles públicas hasta 20% de la superficie de la parcela,

Frente lote mínimo: 25 m

Unidades funcionales: 1 unidad de vivienda cada 2000 m<sup>2</sup>, más una vivienda complementaria (vivienda casero)

### *Parcelas de uso común*

La U.R.E. está exceptuada del Artículo que exige la cesión del 10% de la superficie total a lotear para espacios verdes. En su lugar, los espacios verdes se computan como parte del área destinada a actividades recreativas, deportivas, etc., que debe ser, como mínimo, el 30% de la superficie residencial.

Las superficies destinadas a calles deben ser cedidas al Dominio Público Municipal.

No obstante, la Municipalidad puede conceder el uso exclusivo de estas superficies al Ente Jurídico de la U.R.E. bajo un canon, reservándose el poder de policía.

El mantenimiento e higiene de calles y espacios verdes debe ser asegurado regular y permanentemente por cuenta del Ente Jurídico que representa al fraccionamiento.

El incumplimiento de estas condiciones puede dar lugar a la caducidad del uso exclusivo del Dominio Público.

### *Usos dominantes*

#### A. USO HABITACIONAL

A.1. Vivienda Unifamiliar

#### A. USO HABITACIONAL

A.3. Vivienda Temporaria

#### B. USO COMERCIAL

B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados

B.1.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>

B.2. Minoristas en General

B.2.1. Comercio minorista de microescala: menos 100 m<sup>2</sup>

#### C. USO EQUIPAMIENTOS

C.1. Equipamientos Educativos

C.4. Equipamiento Social, Deportivo, Cultural.

C.4.1. Equip. social, deportivo, cultural a pequeña escala: hasta 500 personas, hasta 5000 m<sup>2</sup>.

C.6. Equipamientos recreativos

C.6.1. Parques urbanos, áreas de reserva con fines educativos, turísticos, culturales.

C.6.2. Centros de interpretación: espacios con fines educativos, culturales, recreativos.

C.6.3. Parques recreativos: actividades de juego y recreación al aire libre. Turismo aventura.

#### D. USOS SERVICIOS

D.1. Servicios Básicos y Generales

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.1. Servicios gastronómicos: microescala al paso

D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>

#### D.11. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORARIO

D.11.1. Hotel, hostería y residencial

D.11.2. Apart-hotel

D.11.3. Conjunto de departamentos de uso turístico

D.11.4. Hostal

D.11.5. Albergue

D.11.6. Apart cabañas

D.11.7. Conjunto de casas de uso turístico

D.11.8. Complejo turístico

D.11.9. Complejo especializado

D.11.10. Alojamiento alternativo

## **7. ÁREA URBANIZACIÓN RURAL**

### *Propuesta normativa*

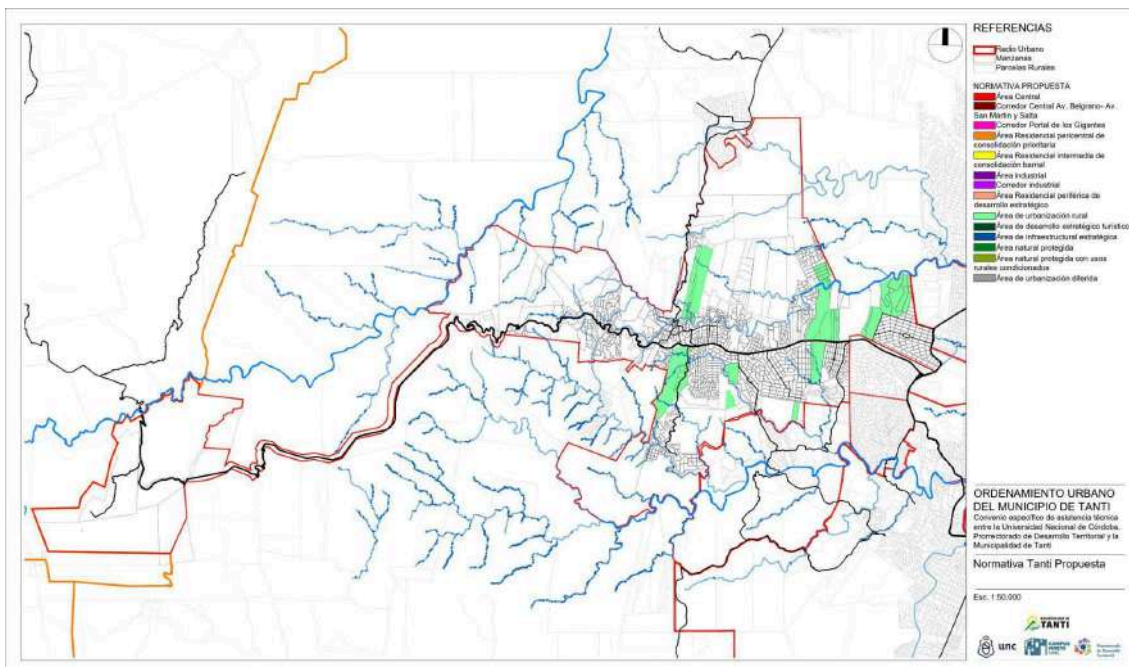
Área que conjuga uso residencial permanente y/o transitorio con actividades recreativas y productivas rurales de bajo impacto.

### Localización

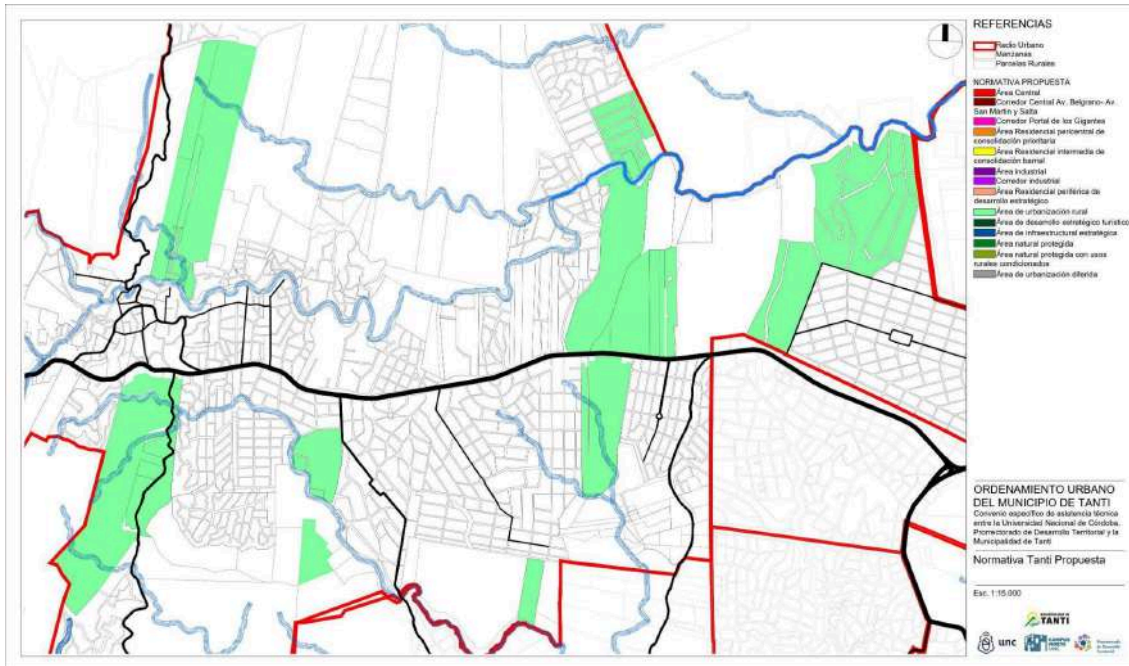
Comprende parte de los siguientes barrios:

- Barrio Villa Nueva
- Barrio Tanti Sierra
- Barrio Villa García
- Barrio El Cóndor
- Barrio Los Alpes
- Barrio Villa Parque Lago San Roque

### [Mapa: Normativa Propuesta Área Urbanización Rural – Esc. 1:50.000](#)



### [Mapa: Normativa Propuesta Área Urbanización Rural – Esc. 1:15.000](#)



### Ocupación y fraccionamiento

FOS: 5%

FOT: 0.10

Altura: PB+1. Altura máxima 7 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 6 m.

Retiros laterales: 6 m

Retiros contrafrente: 6 m

Lote sup. mínima: 25.000 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 50 m

Unidades funcionales: 1 unidad de vivienda cada 5000m<sup>2</sup>.

### Usos dominantes

#### A. USO HABITACIONAL

A.1. Vivienda Unifamiliar

A.2. Vivienda Multifamiliar

#### C. EQUIPAMIENTOS

C.6. Equipamientos recreativos

C.6.1. Parques urbanos, áreas de reserva con fines educativos, turísticos, culturales.

C.6.2. Centros de interpretación: espacios con fines educativos, culturales, recreativos.

C.6.3. Parques recreativos: actividades de juego y recreación al aire libre. Turismo aventura.

### *Usos condicionados*

#### A. USO HABITACIONAL

A.3. Vivienda Temporaria

A.4. Conjunto de Viviendas

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>

#### D.11. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORARIO

D.11.1. Hotel, hostería y residencial

D.11.5. Albergue

D.11.7. Conjunto de casas de uso turístico

D.11.8. Complejo turístico

D.11.9. Complejo especializado

D.11.10. Alojamiento alternativo

#### F. USO AGROPECUARIO

F.1. Agricultura, horticultura, ganadería y actividades asociadas.

F.1.1 Quintas/huertas urbanas

F.1.4. Producciones Agroecológicas

#### G. USOS NO TIPIFICADOS

## **8. ÁREA INDUSTRIAL**

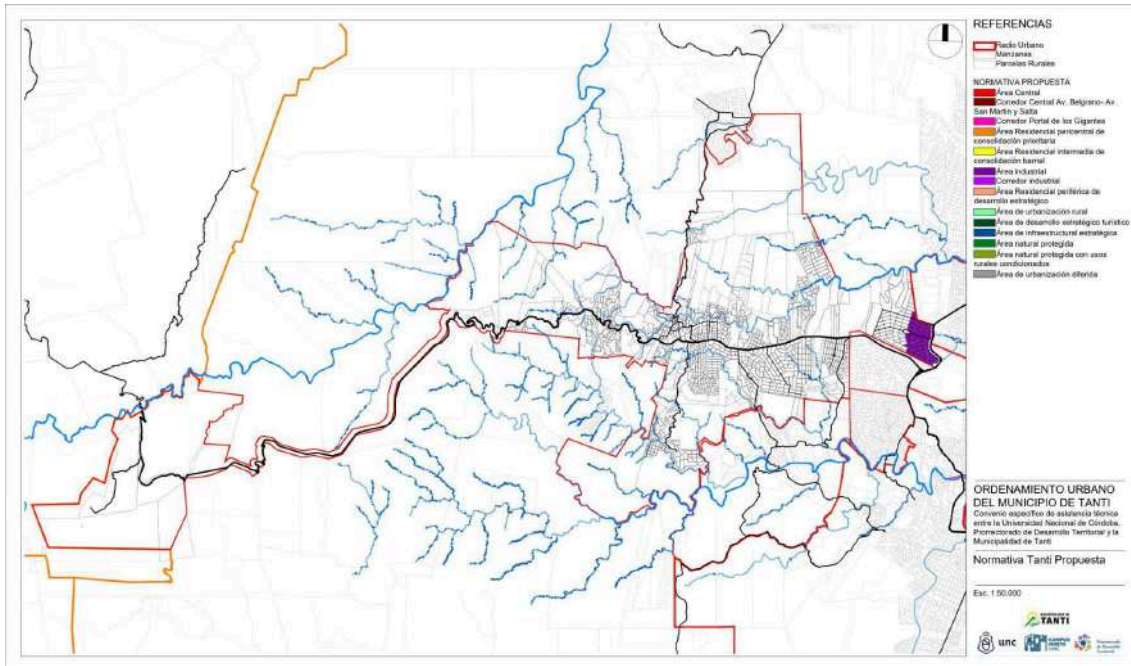
### *Propuesta normativa*

Áreas de consolidación de la infraestructura para la localización de usos industriales de bajo y mediano impacto complementarios con el rol turístico de la localidad.

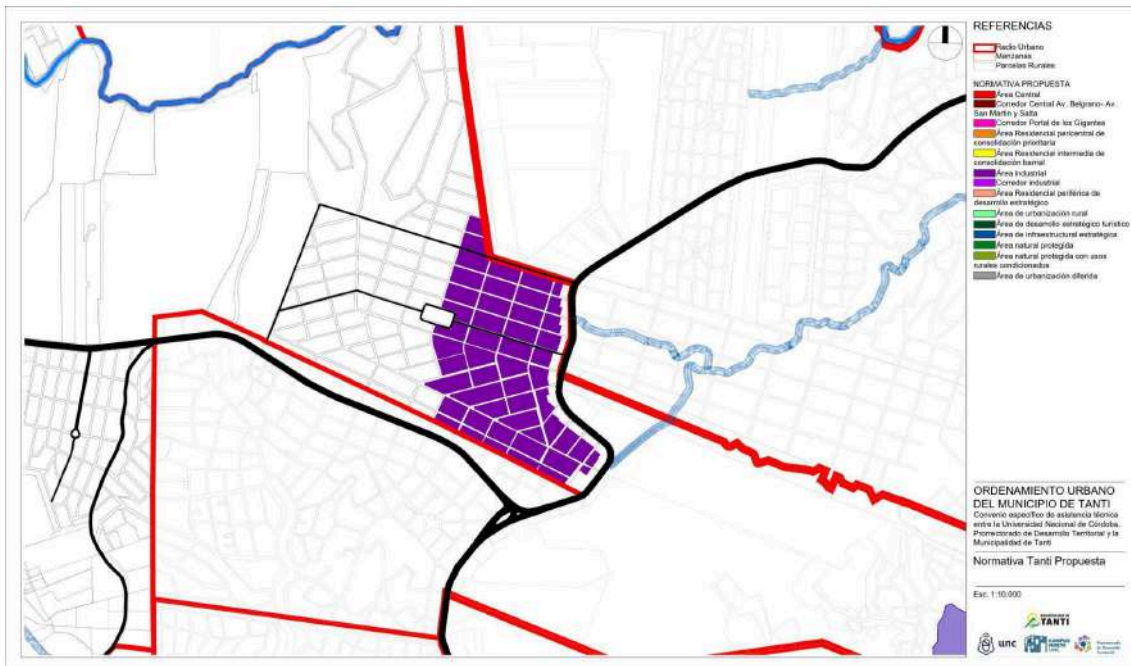
### *Localización*

- Parcialmente Barrio Villa Parque Lago San Roque

[Mapa: Normativa Propuesta Área Industrial – Esc. 1:50.000](#)



Mapa: Normativa Propuesta Área Industrial – Esc. 1:10.000



### Ocupación y fraccionamiento

Densidad bruta propuesta: 25 hab/ ha

FOS: 60%

FOT: 1.20

Altura: PB+1. Altura máxima 7 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 4 m.

Retiros laterales: 1,50 m con vistas indirectas, 3 m con vistas directas

Retiros contrafrente: 15% de la longitud de la parcela

Lote sup. mínima: 750 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 15 m

Unidades funcionales: 1 unidad de vivienda por parcela complementaria al uso industrial.

### *Uso dominante*

Uso dominante productivo, comercial y de servicios de escala y complejidad baja.

B. USO COMERCIAL

B.4. Mayoristas en General

B.2.1. Comercio mayorista de complejidad baja: hasta 500 m<sup>2</sup>

D. USOS SERVICIOS

D.7. Servicios del Automotor

D.7.1. Talleres de mecánica liviana electricidad, gomerías, cambios de aceite, lavadero de vehículos livianos de hasta 300 m<sup>2</sup>

E. USOS PRODUCTIVOS

E.1. Uso Industrial

E.1.1. Inocuas

### *Uso complementario*

Uso complementario residencial

A. USO HABITACIONAL

A.1. Vivienda Unifamiliar

Uso condicionado

B. USO COMERCIAL

B.4. Mayoristas en General

B.2.2. Comercio mayorista de complejidad media: entre 500 a 1000 m<sup>2</sup>

B.2.3. Comercio mayorista de complejidad alta: más de 1000 m<sup>2</sup>

B.5. Minoristas con Procesos de Producción Integrados

D. USOS SERVICIOS

D.7. Servicios del Automotor

D.7.2. Talleres de mecánica integral, rectificaciones de motores, con superficie funcional cubierta y descubierta

D.7.3. Talleres de reparación de grandes equipos, gomerías para camiones de gran porte

D.7.4. Talleres de chapa y pintura y otras actividades incompatibles con el entorno residencial

D.7.6. Lavaderos de camiones

D.7.7. Playa de estacionamiento de vehículos

D.7.9. Playa de estacionamiento de vehículos de carga

D.8. Servicios de Carga y Logística de Transporte

D.8.1. Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia.

D.8.2. Agencia de remises y taxis

- D.8.3. Servicios de transporte de carga de media y baja complejidad
- D.8.3. Estación de colectivos de media y larga distancia
- D.8.4. Depósitos hasta 300
- D.8.5. Depósitos de 300 a 1000 m<sup>2</sup>
- D.8.6. Depósitos de más de 1000 m<sup>2</sup>

#### E. USOS PRODUCTIVOS

- E.1. Uso Industrial
- E.1.2. Tolerables
- E.1.3. Molestas
- E.1.5. Usos Asimilables al Uso de Suelo Industrial
- E.1.6. Usos Artesanal

#### G. USOS NO TIPIFICADOS

## 9. CORREDOR INDUSTRIAL

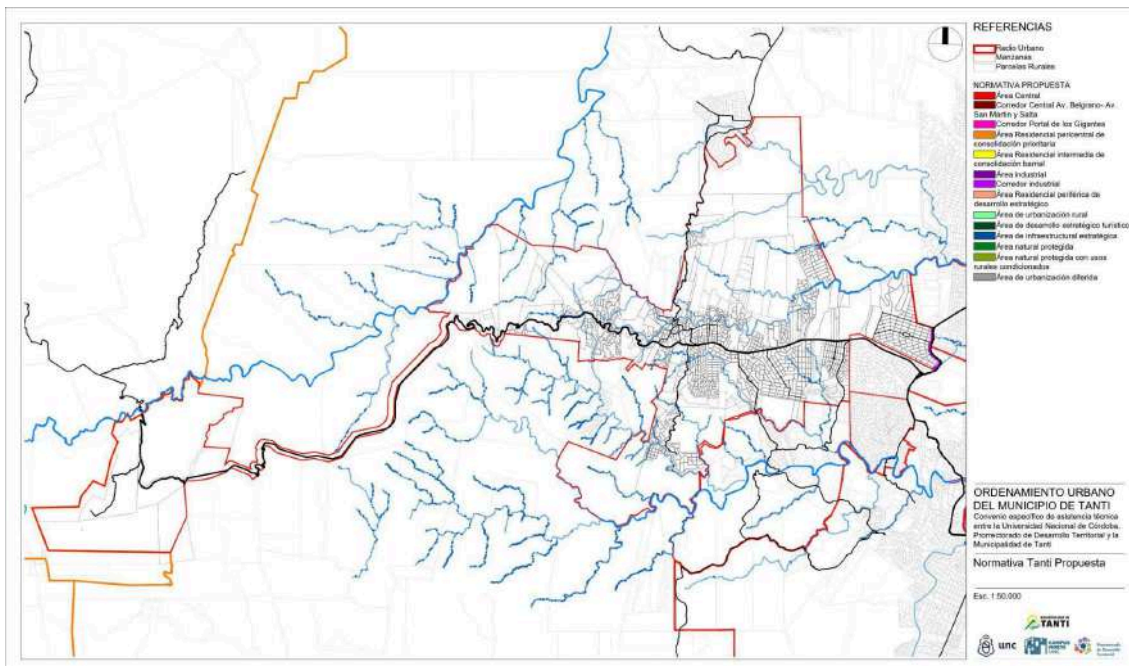
### *Propuesta normativa*

Área prioritaria para el ordenamiento funcional y consolidación prioritaria de la infraestructura, hacia el fortalecimiento del uso industrial de la localidad.

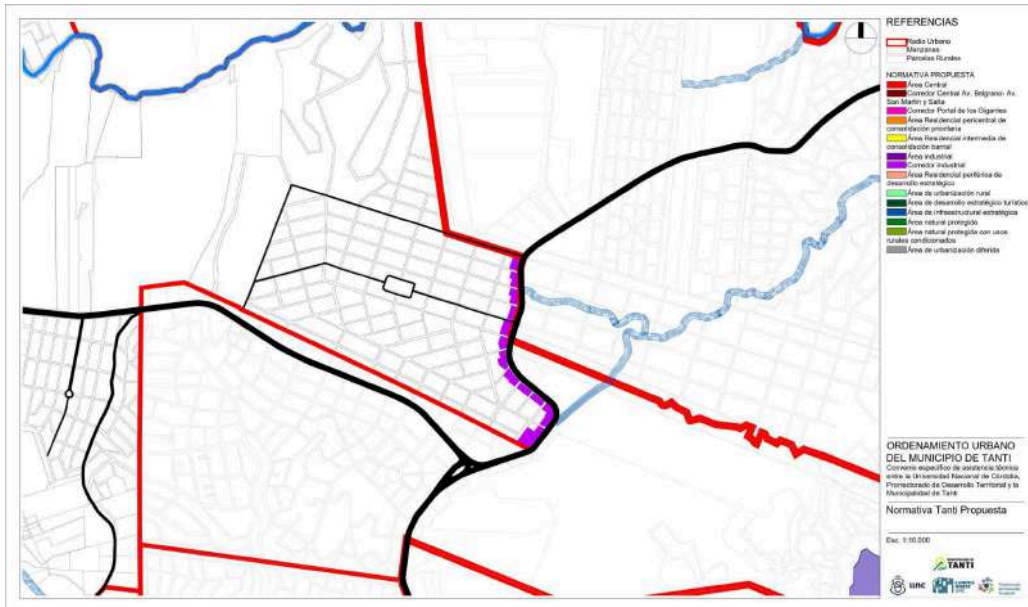
### *Localización*

- Parcialmente Barrio Villa Parque Lago San Roque

[Mapa: Normativa Propuesta Corredor Industrial – Esc. 1:50.000](#)



[Mapa: Normativa Propuesta Corredor Industrial – Esc. 1:10.000](#)



### Ocupación y fraccionamiento

Densidad bruta propuesta: 25 hab/ ha

FOS: 60%

FOT: 1.00

Altura: PB+1. Altura máxima 10 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 4 m.

Retiros laterales: 3 m

Retiros contrafrente: 15% de la longitud de la parcela

Lote sup. mínima: 750 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 15 m

Unidades funcionales: 1 unidad de vivienda por parcela complementaria al uso industrial.

### Uso dominante

#### B. USO COMERCIAL

##### B.4. Mayoristas en General

B.2.1. Comercio mayorista de complejidad baja: hasta 500 m<sup>2</sup>

#### D. USOS SERVICIOS

##### D.1. Servicios Básicos y Generales

##### D.7. Servicios del Automotor

D.7.1. Talleres de mecánica liviana electricidad, gomerías, cambios de aceite, lavadero de vehículos livianos de hasta 300 m<sup>2</sup>

#### E. USOS PRODUCTIVOS

##### E.1. Uso Industrial

E.1.1. Inocuas

### *Uso complementario*

Uso complementario residencial

#### A. USO HABITACIONAL

A.1. Vivienda Unifamiliar

Uso condicionado

#### B. USO COMERCIAL

B.4. Mayoristas en General

B.2.2. Comercio mayorista de complejidad media: entre 500 a 1000 m<sup>2</sup>

B.2.3. Comercio mayorista de complejidad alta: más de 1000 m<sup>2</sup>

B.5. Minoristas con Procesos de Producción Integrados

#### D. USOS SERVICIOS

D.7. Servicios del Automotor

D.7.2. Talleres de mecánica integral, rectificaciones de motores, con superficie funcional cubierta y descubierta

D.7.3. Talleres de reparación de grandes equipos, gomerías para camiones de gran porte

D.7.4. Talleres de chapa y pintura y otras actividades incompatibles con el entorno residencial

D.7.5. Estaciones de servicio

D.7.6. Lavaderos de camiones

D.7.7. Playa de estacionamiento de vehículos

D.7.9. Playa de estacionamiento de vehículos de carga

D.8. Servicios de Carga y Logística de Transporte

D.8.1. Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia.

D.8.2. Agencia de remises y taxis

D.8.3. Servicios de transporte de carga de media y baja complejidad

D.8.3. Estación de colectivos de media y larga distancia

D.8.4. Depósitos hasta 300

D.8.5. Depósitos de 300 a 1000 m<sup>2</sup>

D.8.6. Depósitos de más de 1000 m<sup>2</sup>

#### E. USOS PRODUCTIVOS

E.1. Uso Industrial

E.1.2. Tolerables

E.1.3. Molestas

E.1.4. Peligrosas

E.1.5. Usos Asimilables al Uso de Suelo Industrial

E.1.6. Usos Artesanal

#### G. USOS NO TIPIFICADOS

## 10. ÁREA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO TURÍSTICO

### *Propuesta normativa*

Área de oportunidad para conservación del espacio natural abierto, para la localización de equipamientos recreativos- educativos- deportivos para la puesta en valor de sus cualidades paisajísticas y ambientales.

Área destinada a localizar equipamientos de valor estratégico para el desarrollo sostenible de la localidad, que demanden grandes superficies libres verdes y buenas condiciones de accesibilidad, del tipo Parques recreativos, Parque de interpretación de la Reserva Los Gigantes, Parques educativos, Reservas naturales urbanas, Parques deportivos en contacto con la naturaleza, entre otros.

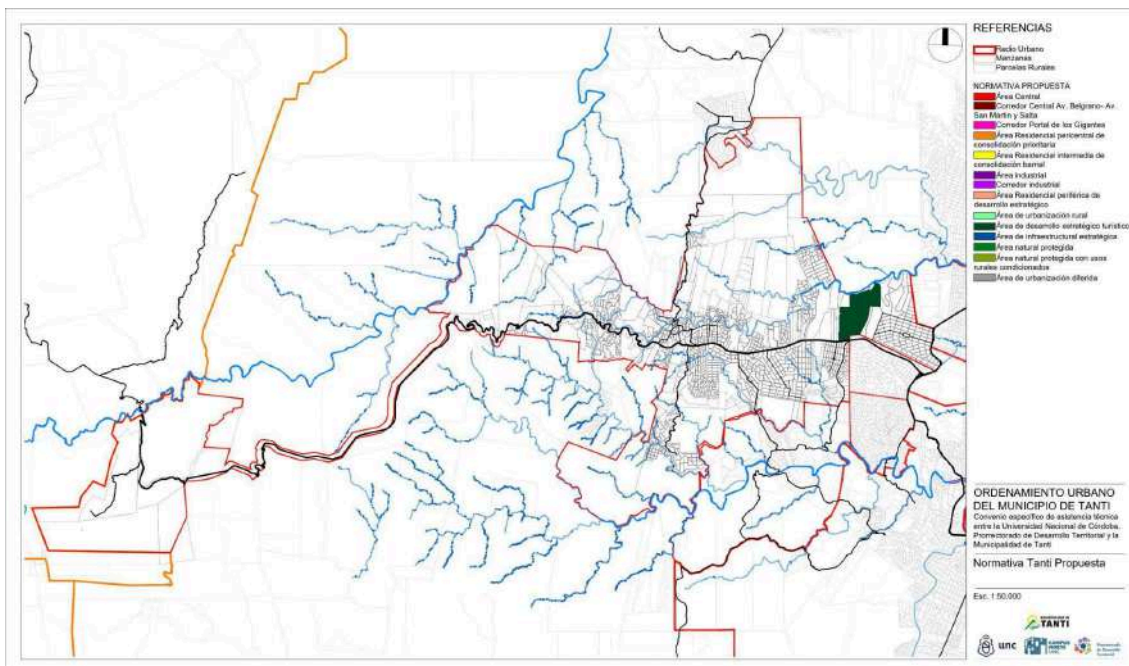
La superficie edificada será escasa comparativamente con la superficie libre forestada con vegetación autóctona.

Área de oportunidad para conservación del espacio natural abierto, para la localización de equipamientos recreativos- educativos- deportivos para la puesta en valor de sus cualidades paisajísticas y ambientales.

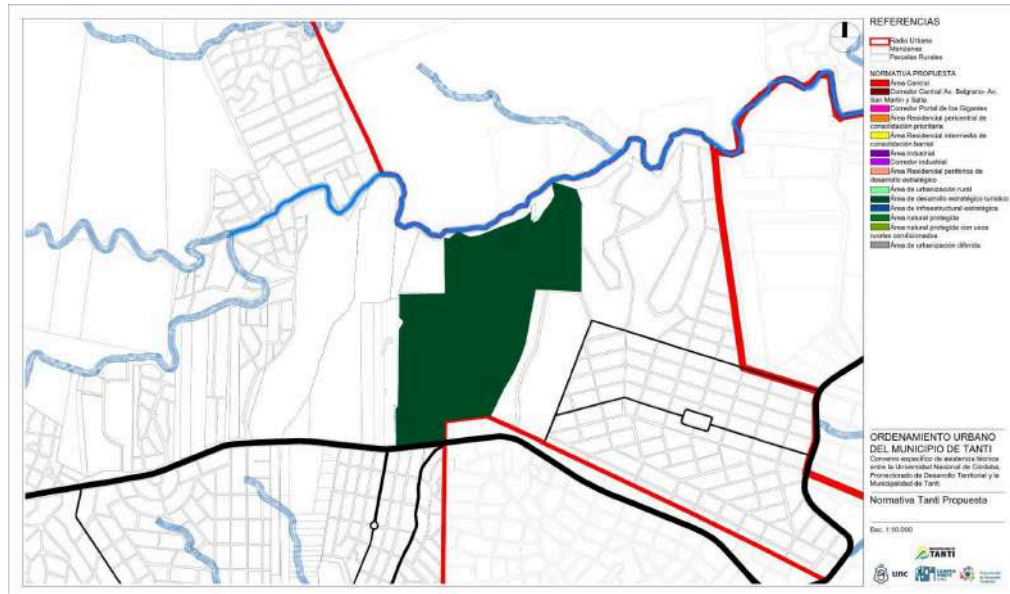
### *Localización*

Sin denominación de barrio.

[Mapa: Normativa Propuesta Área de Desarrollo Estratégico Turístico - Esc. 1:50.000](#)



[Mapa: Normativa Propuesta Área de Desarrollo Estratégico Turístico - Esc. 1:10.000](#)



### Ocupación y fraccionamiento

Densidad bruta propuesta: 10 hab/ ha

FOS: 10% usos equipamientos

FOT: 0.20 usos equipamientos

Altura: PB+1. Altura máxima 10 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 6 m.

Retiros laterales: 6 m

Retiros contrafrente: 6 m

Lote sup. mínima: 25.000 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 50 m

Unidades funcionales: 1 unidad de vivienda cada 5.000 m<sup>2</sup>.

### Uso dominante

#### C. USO EQUIPAMIENTOS

##### C.6. Equipamientos recreativos

C.6.1. Parques urbanos, áreas de reserva con fines educativos, turísticos, culturales.

C.6.2. Centros de interpretación: espacios con fines educativos, culturales, recreativos.

C.6.3. Parques recreativos: actividades de juego y recreación al aire libre. Turismo aventura.

### Uso complementario

#### A. USO HABITACIONAL

##### A.1. Vivienda Unifamiliar



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



### *Uso condicionado*

#### A. USO HABITACIONAL

- A.2. Vivienda Multifamiliar
- A.3. Vivienda Temporaria
- A.4. Conjunto de Viviendas

#### C. USO EQUIPAMIENTOS

- C.1. Equipamientos Educativos
  - C.1.1. Establecimientos públicos, privados y mixtos de los niveles inicial, EGB1.2 y 3, Polimodal
  - C.1.2. Escuelas técnicas
  - C.1.3. Establecimientos universitarios
- C.2. Equipamientos Sanitarios (Personas).
  - C.2.1 Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>
  - C.2.2. Equipamientos sanitarios de mediana complejidad: hasta 2500 m<sup>2</sup>
  - C.2.3. Equipamientos sanitarios de alta complejidad: más de 2500 m<sup>2</sup>
- C.4. Equipamiento Social, Deportivo, Cultural.
  - C.4.1. Equip. social, deportivo, cultural a pequeña escala: hasta 500 personas, hasta 5000 m<sup>2</sup>.
  - C.4.2. Equip. social, deportivo, cultural mediana escala: hasta 5000 personas, hasta 10.000m<sup>2</sup>
  - C.4.3. Equip. social, deportivo, cultural gran escala: más de 500 personas

#### D. USOS SERVICIOS

- D.3. Servicios Gastronómicos
  - D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>
  - D.3.3. Servicios gastronómicos mediana escala: hasta 100 asistentes y 1000 m<sup>2</sup>
  - D.3.4. Servicios gastronómicos: gran escala más de 100 asistentes y más de 1000 m<sup>2</sup>

#### D.11. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORARIO

- D.11.1. Hotel, hostería y residencial
- D.11.5. Albergue
- D.11.8. Complejo turístico
- D.11.9. Complejo especializado
- D.11.10. Alojamiento alternativo

#### E. USOS PRODUCTIVOS

- E.1.6. Usos Artesanal

#### F. USO AGROPECUARIO

- F.1. Agricultura, horticultura, ganadería y actividades asociadas.
  - F.1.1 Quintas/huertas urbanas
  - F.1.2. Uso agropecuario intensivo
  - F.1.4. Producciones Agroecológicas

#### G. USOS NO TIPIFICADOS

## **11. ÁREAS DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA**

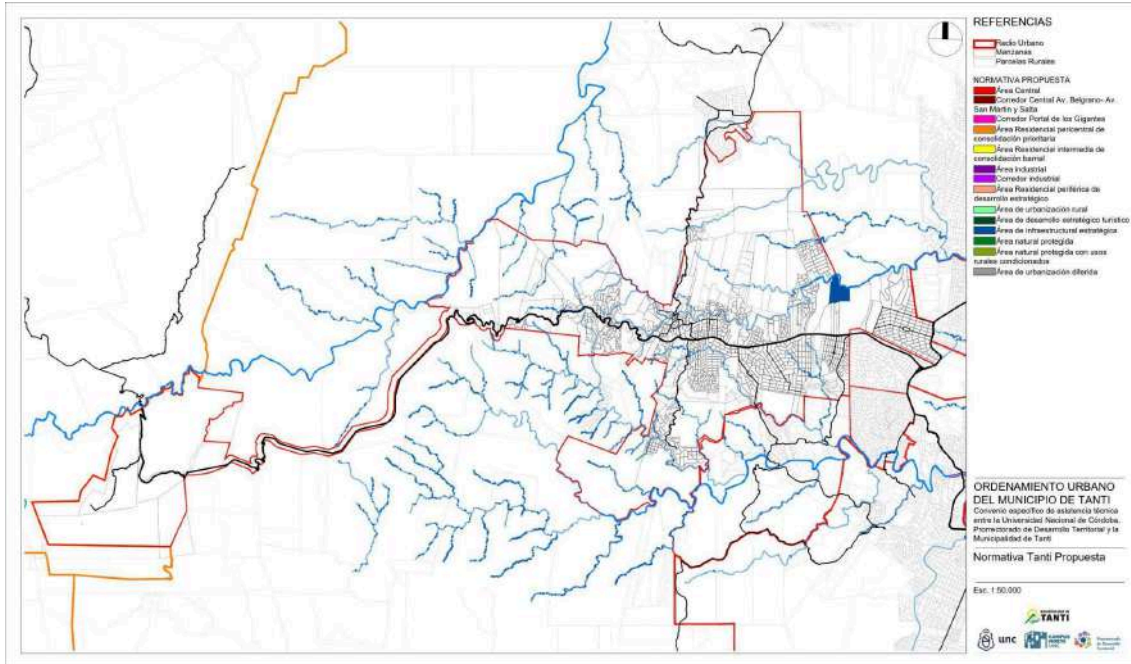
### *Propuesta normativa*

Área para la localización de infraestructuras y servicios urbanos necesarios para el funcionamiento y desarrollo ambientalmente sostenible de la localidad.

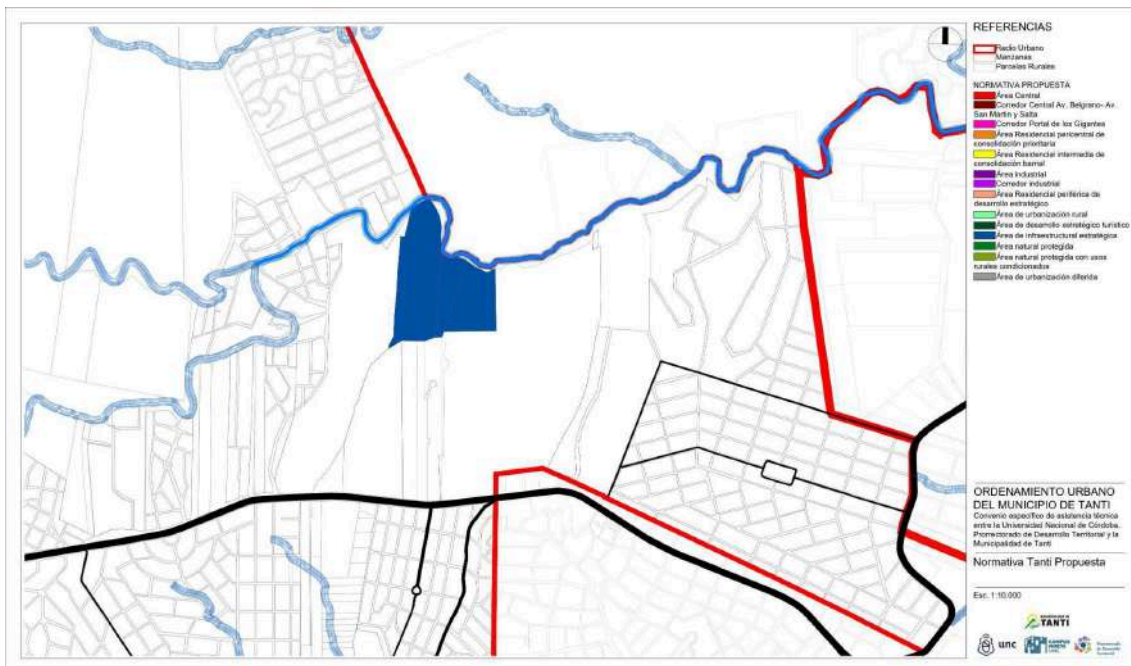
### Localización

Comprende un sector sin denominación.

Mapa: Normativa Propuesta Área de Infraestructura Estratégica – Esc. 1:50.000



Mapa: Normativa Propuesta Área de Infraestructura Estratégica – Esc. 1:10.000



### Ocupación y fraccionamiento

Densidad bruta propuesta: 10 hab/ ha

FOS: 10% usos equipamientos infraestructurales

FOT: 0.20 usos equipamientos infraestructurales

Altura: PB+1. Altura máxima 7 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 6 m.

Retiros laterales: 6 m

Retiros contrafrente: 6 m

Lote sup. mínima: 25.000 m<sup>2</sup>

Frente lote mínimo: 50 m

Unidades funcionales: 1 unidad de vivienda cada 5.000 m<sup>2</sup>.

### ***Usos condicionados***

#### **A. USO HABITACIONAL**

A.1. Vivienda Unifamiliar

#### **D. USOS SERVICIOS**

D.7. Servicios del Automotor

D.7.9. Playa de estacionamiento de vehículos de carga

D.8. Servicios de Carga y Logística de Transporte

D.8.1. Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia.

D.8.3. Servicios de transporte de carga de media y baja complejidad

D.10. INFRAESTRUCTURA URBANA

## **12. ÁREA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA**

### ***Propuesta normativa***

Área de consolidación futura hasta tanto estén dadas las condiciones para la extensión de la infraestructura necesaria para su desarrollo.

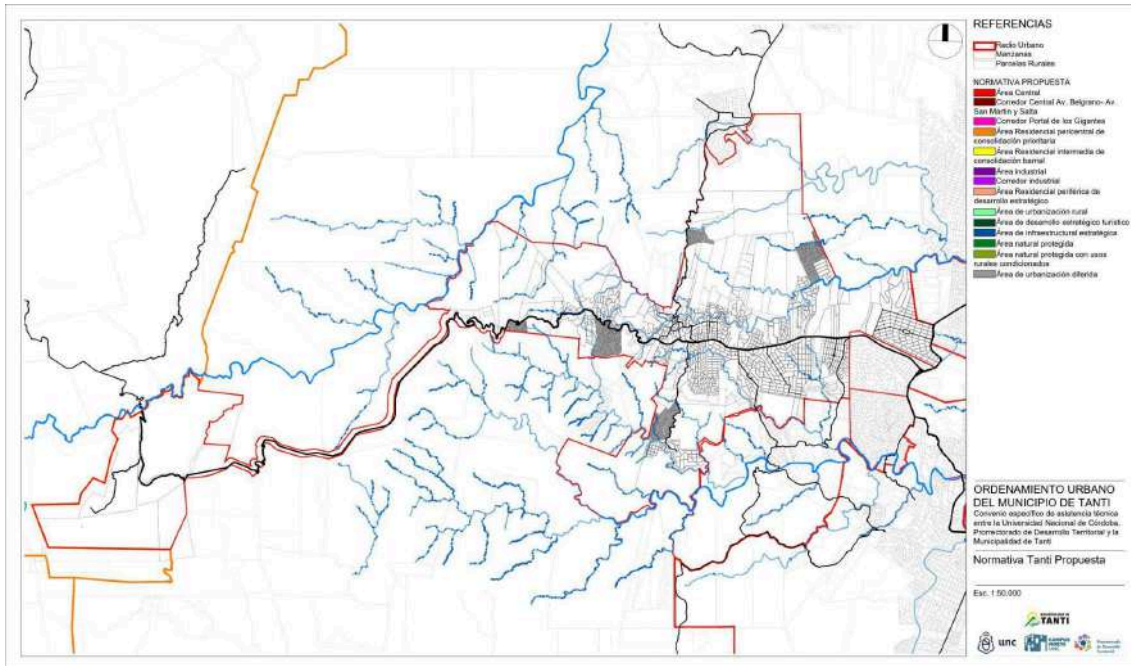
Comprende aquellas áreas que presentan loteos aprobados en el siglo pasado, y que carecen de infraestructura para su desarrollo e integración al área urbana. La ocupación de parcelas individuales de manera aleatoria, genera una fuerte distorsión en el crecimiento urbano.

### ***Localización***

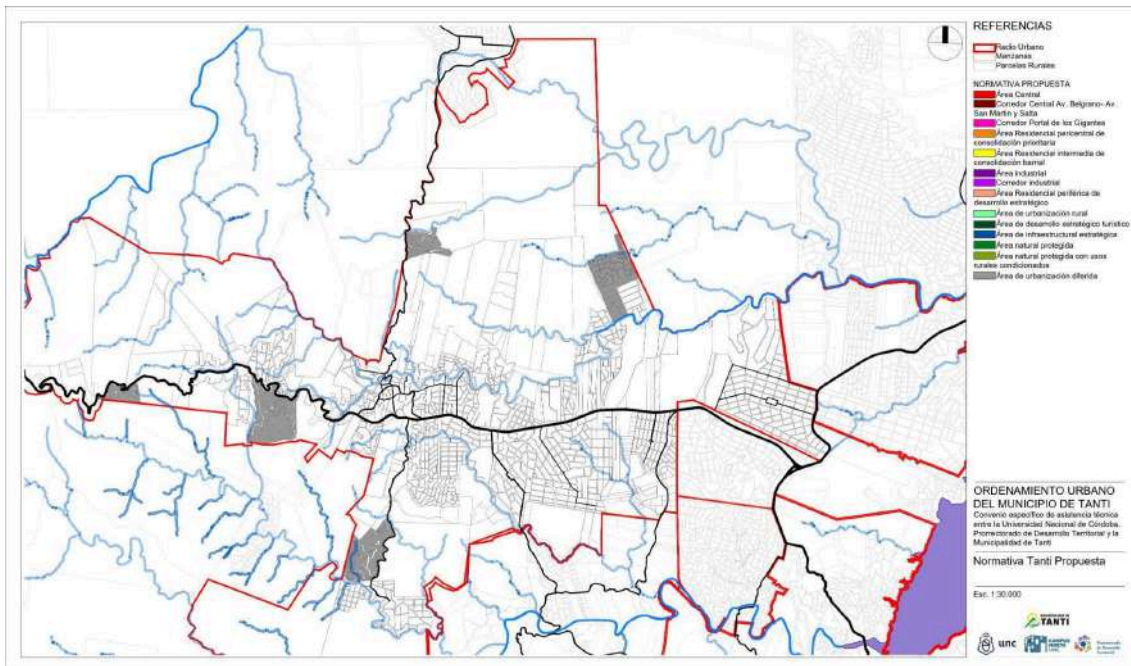
Estas urbanizaciones se localizan por fuera de la mancha urbana principal. Si bien han sido aprobadas hace varias décadas atrás, no han sido efectivamente urbanizadas (no cuentan con calles ni infraestructura de soporte).

Su desarrollo no se correlaciona con un crecimiento sostenible para el municipio. En consecuencia, se propone diferir su desarrollo hasta que se alcancen condiciones para su urbanización.

[Mapa: Normativa Propuesta Área de Urbanización Diferida – Esc. 1:50.000](#)



Mapa: Normativa Propuesta Área de Urbanización Diferida - Esc. 1:30.000



### 13. ÁREA NATURAL PROTEGIDA

#### Propuesta normativa

Área donde predomina el uso natural de conservación estricta y preservación hídrica. Solo se permiten actividades de investigación, educación ambiental y ecoturismo de muy bajo impacto y sujetos a Plan de Manejo.

Su tratamiento se debe enmarcar en la Ley N° 8.941 Creación del Área Natural Protegida Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (RHNG), Ley de Política Ambiental Provincial N° 10.208, Ley N° 9.814 Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos, entre otras.

Tanti cuenta con Áreas Protegidas municipales que se superponen con la RHNG, como el Área Natural Municipal Protegida Los Gigantes-Río Yuspe (Ord. 1226/2020) y la Reserva Municipal, Natural, Cultural y Recreativa de Tanti (Ord. 385/2006 y 588/2009).<sup>6</sup>

Se prohíbe toda modificación de las características topográficas del relieve natural, como así también toda alteración y/o modificación del ecosistema. Se prohíben estrictamente loteos, fraccionamientos, subdivisiones o cualquier modificación parcelaria. Las parcelas existentes no podrán ser subdivididas.

Todo proyecto deberá contar con un Plan de Manejo - Gestión de las actividades conforme se proponga implementar y determinar la capacidad de carga del suelo.

Sólo se permitirán instalaciones esenciales de gestión/investigación para actividades de vigilancia (vivienda de guardaparques) o investigación. La superficie construida debe ser mínima.

La capacidad de carga de visitantes debe ser tratada en el Plan de Manejo.

### **Localización**

Esta zona comprende las áreas ya declaradas y protegidas dentro del municipio de Tanti:

- Reserva Hídrica Natural Los Gigantes (Ley N° 8941/01 B.O.: 21/9/2001 Dec. Promul. N° 1686/01)
- Reserva Hídrica Natural de Achala (Decreto N° 361/99 B.O.: 12/4/1999)
- Área Natural Municipal Protegida Los Gigantes - Río Yuspe (Ord. N° 1226/20)
- Área Protegidas Privadas:
- Refugio de Vida Silvestre Cerro Blanco
- Reserva Los Chorrillos

[Mapa: Normativa Propuesta Área Natural Protegida - Esc. 1:40.000](#)

---

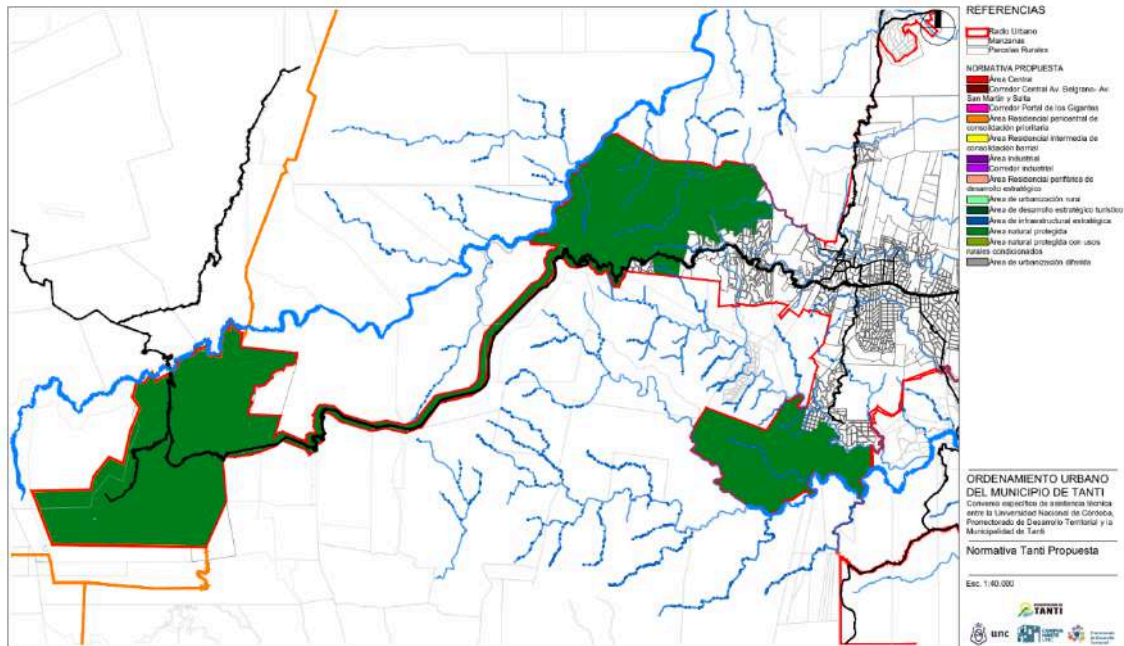
<sup>6</sup> Marcora, P., Vaieretti, M. V., Brusco, V., Halac, S., Collo, G., Araki, L., Schneider, C., Argibay, D., Gómez Pereyra, E., Brizuela, C., Lacombe, E., Nobile, J., & Mengo, L. (2023). Plan de Gestión de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes 2024 - 2029. Consejo Federal de Inversiones (CFI); Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales (FCEFN).



unc



Prorectorado de Desarrollo Territorial



## 14. ÁREA NATURAL PROTEGIDA CON USOS RURALES

Área donde predomina la Conservación y la Restauración Ecológica del Bosque Nativo. Permite usos rurales y turísticos condicionados de bajo impacto, siempre compatibles con la protección hídrica y sujetos a un Plan de Manejo.

El área debe equilibrar la conservación con las actividades preexistentes, pero con restricciones que aseguren la regeneración del Bosque Nativo (categoría roja o amarilla) y la protección hídrica. Las condiciones de fraccionamiento deben ser estrictas, y la densidad, muy baja.

Su tratamiento se debe enmarcar en la Ley N° 8.941 Creación del Área Natural Protegida Reserva Hídrica Natural Los Gigantes, Ley de Política Ambiental Provincial N° 10.208, Ley N° 9.814 Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos - OTBN, entre otras.

### *Propuesta normativa*

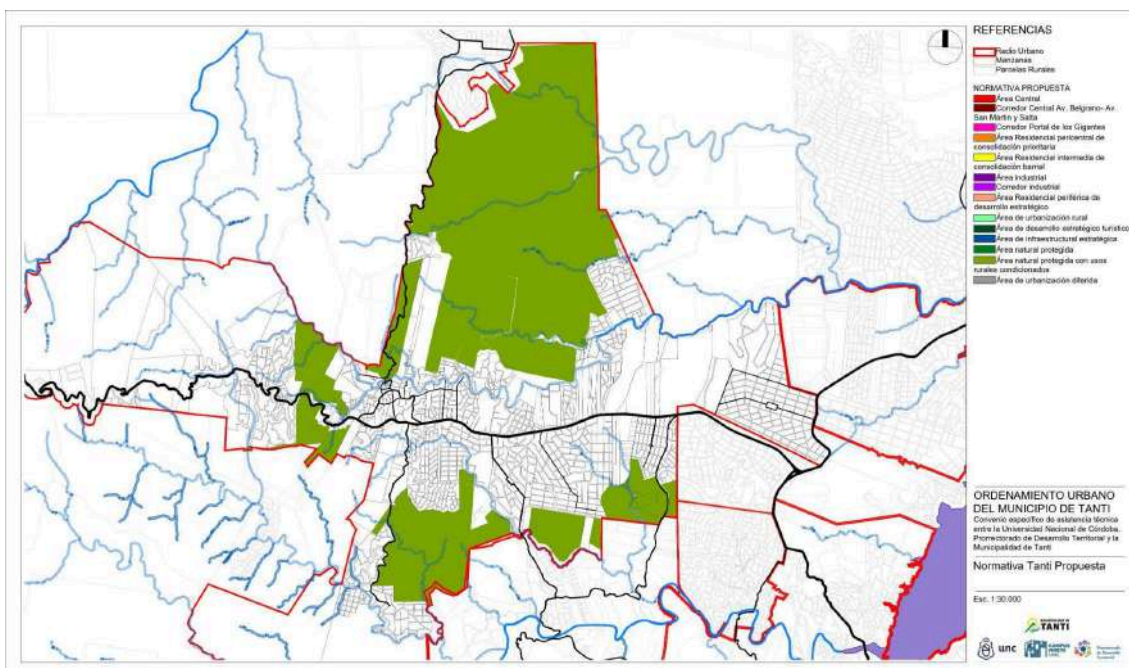
Comprende aquellas áreas naturales de mayor proximidad a las áreas urbanas donde actualmente se desarrollan prácticas agropecuarias de bajo impacto. Se prohíbe toda modificación de las características topográficas del relieve natural, como así también toda alteración y/o modificación del ecosistema.

El fraccionamiento estará sujeto a la unidad parcelaria base determinada por el Plan de Manejo.

Todo proyecto se deberá enmarcar en un Plan de manejo - gestión participativo que contemple las actividades ganaderas, agrícolas y/o turísticas (Ley de Política Ambiental Provincial N° 10.208, Ley N° 9.814 (Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos - OTBN, Ley N° 8.941 (Creación del Área Natural Protegida Reserva Hídrica Natural Los Gigantes).

### *Localización*

[Mapa: Normativa Propuesta Área Natural Protegida con Usos Rurales - Esc. 1:50.000](#)



### *Ocupación y fraccionamiento*

A ser tratados en un plan de manejo a desarrollar participativamente:

FOS: 0.1 %

FOT: 0.15 %

Altura: PB+1. Altura máxima 7 m. No se contabilizan salientes de tanques, chimeneas, ventilaciones por encima de esta altura.

Retiros de frente: 20 m

Retiros laterales: 20 m

Lote sup. mínima: 250.000 m<sup>2</sup> (25 ha).

Frente lote mínimo: 100 m

Unidades funcionales: 1 unidad habitacional por parcela de uso permanente o complementario al uso rural productivo.

### *Usos Rurales Productivos*

A ser tratados en un Plan de Manejo a desarrollar participativamente:

#### **Ganadería**

Se permite la cría de ganado doméstico con prácticas adecuadas, supervisando su función ecosistémica como modeladora del paisaje y control del avance de especies exóticas invasoras. Se requiere el desarrollo un Plan de Manejo del Bosque Nativo de acuerdo a los requerimientos de la Autoridad de Aplicación, que incluya el cálculo de las capacidades de carga, la promoción de Buenas Prácticas Agropecuarias, y la exclusión de ganado de las áreas a reforestar.

#### **Agricultura**

La superficie destinada a la producción agrícola se prevé con fines educativos y productivos -especialmente de los tipos de producción intensiva en pequeñas superficies que no requiere procesos de deforestación y/o modificación del suelo natural.

#### **Turismo Rural y Agroturismo**

Oferta Turística: establecimientos rurales con prácticas de turismo rural como actividades de campo, caminatas, cabalgatas, avistaje de aves, paseos en bicicleta.

Refuncionalización y transformación de construcciones antiguas de valor histórico y aprovechamiento con fines turísticos.

## ANEXO 3. ASPECTOS GENERALES A TENER EN CUENTA EN LOS USOS CONDICIONADOS:

### *Fraccionamiento y densidad*

- Superficie mínima de parcela y unidad funcional: Establecer la superficie mínima requerida para cada parcela y para cada unidad funcional (vivienda/local/oficina) dentro de la misma.
- Densidad habitacional: definir la cantidad máxima de unidades de vivienda permitidas por metro cuadrado de parcela, diferenciando entre parcelas permanentes o transitorias, y estableciendo límites según las distintas áreas y corredores urbanos.

### *Edificación y diseño*

- Estacionamiento en parcela: requerir el 100% de la provisión de estacionamiento dentro de los límites de la parcela para la totalidad de las unidades funcionales.
- Superficie Permeable y Factor FIS: determinar el porcentaje mínimo de superficie permeable de la parcela. El Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) no podrá exceder el 5% de la superficie de ocupación del suelo total.
- Características edilicias e impacto paisajístico: las características arquitectónicas de la edificación deben ser coherentes con el entorno urbano, prestando especial atención al lenguaje arquitectónico y al diseño de la quinta fachada (cubierta o terraza), mitigando el impacto en el paisaje.
- Patrimonio edilicio: identificar y verificar las edificaciones con valor patrimonial (por antigüedad de 60, 100 o más de 100 años) para aplicar las normativas de preservación correspondientes. Desarrollar planes especiales para su tratamiento.

### *Infraestructura y Servicios*

- Disponibilidad de infraestructura: la parcela debe contar con la disponibilidad y conexión a las redes de infraestructura básica: agua potable, desagües cloacales, suministro eléctrico y gas natural. Se deberá considerar el tratamiento y acceso a las vías de comunicación.

### *Impacto y Funcionalidad de Usos (escala, tipo de uso)*

- Proximidad a usos del entorno: evaluar la proximidad de la actividad propuesta a usos sensibles del entorno (ej. farmacias, centros de salud, salas fúnebres) para garantizar la compatibilidad y mitigar posibles impactos negativos.
- Impacto Ambiental de la actividad: minimizar y controlar los impactos ambientales generados por la actividad, tales como ruidos, olores y polvo en suspensión. Se requiere la Verificación y Obtención de la Licencia Ambiental vigente.
- Impacto funcional (estacionamiento): prever y desarrollar la totalidad de las necesidades de estacionamiento dentro del predio para todos los usos de mediana y gran escala (equipamientos, comerciales, servicios, productivos, espectáculos públicos). Se requiere la Verificación y Obtención de la Licencia Ambiental vigente.

- Actividades productivas y logística: las actividades productivas deberán contar con la infraestructura mínima necesaria y prever el movimiento de carga y descarga con vehículos de gran porte exclusivamente dentro de los límites del predio.

### *Vegetación, Relieve y Entorno Natural*

- Vegetación y especies a preservar: detallar y preservar las especies arbóreas existentes dentro del predio.
- Relieve y pendiente: prohibir la modificación de la pendiente natural de las parcelas.
- Limitación de Ribera: restringir el uso y la intervención en los bordes de cursos de agua, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Provincial N° 10.355. Dotar de acceso público a la ribera de ríos y arroyos.

### *Espacio Público y Publicidad*

- Uso prohibido de retiros y espacio público: se prohíbe estrictamente la ocupación de los retiros obligatorios y del espacio público con la exhibición de mercaderías u otros elementos.
- Cartelería: la cartelería comercial debe estar integrada a la fachada de la edificación. Queda prohibida la superposición de alturas y el vuelo de carteles sobre el espacio público.

### *Procedimientos Administrativos y Planes Especiales*

- Aprobación previa de Usos Condicionados: se requerirá la participación y aprobación previa del Concejo Deliberante para la instalación de Usos Condicionados, específicamente para proyectos comerciales, equipamientos, servicios recreativos y usos productivos, cuando superen los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Planes Especiales: contar con el desarrollo de Planes Especiales de Diseño Urbano para aquellas áreas que presenten características paisajísticas y ambientales excepcionales (ej. área central, El Durazno, Flor Serrana) u otras que sean identificadas para su estudio.

### *Nuevas Urbanizaciones*

- Condiciones para nuevas áreas a urbanizar: las nuevas urbanizaciones en áreas residenciales y de usos mixtos deberán cumplir con los siguientes requisitos:
  - Condiciones específicas de fraccionamiento y uso.
  - Cesión obligatoria de suelo público para:
    - Apertura de calles.
    - Espacios verdes (mínimo 10% de la superficie total).
    - Espacios para equipamientos comunitarios (mínimo 5% de la superficie total).
  - Provisión de infraestructura completa: agua, cloacas, electricidad, desagües pluviales, alumbrado público, forestación y adoquinado de calles.

### *Usos Prohibidos*

Los siguientes usos y tipos de construcción están estrictamente prohibidos:

- Viviendas prefabricadas: no están permitidas las viviendas cuya construcción sea prefabricada.
- Usos industriales peligrosos o nocivos: prohibición de actividades industriales catalogadas como peligrosas o nocivas. (Ley Provincial de Residuos Peligrosos es la Ley 8973, que adhiere a la Ley Nacional 24.051).
- Usos rurales contaminantes: prohibición de actividades rurales incluidas en la categoría de contaminantes. (Ley de Política Ambiental Provincial 10208) y la Ley 7343).
- Explotaciones mineras: prohibición de la explotación minera.

## ANEXO 4. PLANILLA USOS DEL SUELO

### A. USO HABITACIONAL

Comprende actividades destinadas a alojamiento permanente o semipermanente de personas, familias o grupos de personas.

#### A.1. Vivienda Unifamiliar

Alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable en una unidad funcional.

#### A.2. Vivienda Multifamiliar

Alojamiento estable en dos o más unidades funcionales (pueden ser bajo Propiedad Horizontal), compartiendo accesos y circulación interna.

#### A.3. Vivienda Temporaria

Alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.

#### A.4. Conjunto de Viviendas

Agrupamiento 20 unidades y 1 ha de superficie, sin apertura de nuevas calles.

#### A.5. Urbanización Habitacional

Agrupamiento 20 unidades y 1 ha de superficie, que implica apertura de nuevas calles.

### B. USO COMERCIAL

#### B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados

Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, autoservicios y supermercados.

Se clasifica por escala (Micro, Pequeña, Mediana, Grandes Superficies), determinada por la superficie funcional 100 m<sup>2</sup> , 300 m<sup>2</sup> , 1000m<sup>2</sup> y más de 1000 m<sup>2</sup> y la logística de aprovisionamiento (tipo de vehículo).

##### B.1.1. Comercio minorista de micro escala: menos 100 m<sup>2</sup>

##### B.1.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>

##### B.1.3. Comercio minorista de mediana escala : entre 300 a 1000 m<sup>2</sup>

##### B.1.4. Comercio minorista de grandes superficies: más de 1000 m<sup>2</sup>

#### B.2. Minoristas en General

Comercios que no venden comestibles ni productos que presenten riesgos, molestias o peligro. Clasificado por escala (Micro, Pequeña, Mediana, Grandes Superficies) basado en superficie y logística.

##### B.2.1. Comercio minorista de micro escala: menos 100 m<sup>2</sup>

##### B.2.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>

##### B.2.3. Comercio minorista de mediana escala: entre 300 a 1000 m<sup>2</sup>

##### B.2.4. Comercio minorista de grandes superficies: entre de 1000 m<sup>2</sup>

#### B.3. Minorista Incómodo y/o Peligroso

Comercio que genera emanación de olores molestos, riesgo de explosión, carga de fuego, derrames, etc. Requiere condiciones edilicias y de seguridad acordes al riesgo.

#### B.4. Mayoristas en General

Acopio, exposición y venta al por mayor con depósitos y logística. Incluye corralones y madereras. Clasificado por Complejidad (Baja, Mediana, Alta) según superficie y riesgo. 1000 m<sup>2</sup>, 2500 m<sup>2</sup>., más de 2500 m<sup>2</sup>.

B.2.1. Comercio mayorista de complejidad baja: hasta 500 m<sup>2</sup>

B.2.2. Comercio mayorista de complejidad media: entre 500 a 1000 m<sup>2</sup>

B.2.3. Comercio mayorista de complejidad alta: más de 1000 m<sup>2</sup>

B.5. Minoristas con Procesos de Producción Integrados

Panaderías, pizzerías, fábricas de pastas y otros que integran la venta y producción en micro y hasta mediana escala 500 m<sup>2</sup> de uso).

B.6. Farmacias

Comercio destinado a la venta de medicamentos, y otros productos asociados a la salud. Su localización es condicionada a una distancia mínima de 500 m de las ya instaladas.

## **C. USO EQUIPAMIENTOS**

C.1. Equipamientos Educativos

Establecimientos públicos, privados y mixtos (inicial, EGB, Polimodal, Universidades, Academias). La localización se condiciona según el nivel de enseñanza y complejidad.

C.1.1. Establecimientos públicos, privados y mixtos de los niveles inicial, EGB1.2 y 3, Polimodal

C.1.2. Escuelas técnicas

C.1.3. Establecimientos universitarios

C.1.4. Academias privadas

C.2. Equipamientos Sanitarios (Personas)

Atención de personas (Centros de salud, hospitales, laboratorios, geriátricos). Clasificados por Complejidad (Baja, Mediana, Alta) según superficie operativa.

C.2.1 Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>

C.2.2. Equipamientos sanitarios de mediana complejidad: hasta 2500 m<sup>2</sup>

C.2.3. Equipamientos sanitarios de alta complejidad: más de 2500 m<sup>2</sup>

C.3. Equipamientos Sanitarios (Animales)

Centros destinados a la atención de animales (sujetos a normativas SENASA). Clasificados por Complejidad (500 m<sup>2</sup>, Mediana más de 500 m<sup>2</sup>).

C.3.1. Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>

C.3.2. Equipamientos sanitarios de mediana complejidad: más de 500 m<sup>2</sup>

C.4. Equipamiento Social, Deportivo, Cultural

Clubes, complejos deportivos (padlet, canchas de fútbol 5, bicicross, otros), cines, teatros, centros de exposición. Clasificados por escala (Pequeña, Mediana, Gran) según aforo (500 asistentes, 5000 asistentes, más de 5000 asistentes) y superficie.

C.4.1. Equip. social, deportivo, cultural a pequeña escala: hasta 500 personas, hasta 5000 m<sup>2</sup>.

C.4.2. Equip. social, deportivo, cultural mediana escala: hasta 5000 personas, hasta 10.000m<sup>2</sup>

C.4.3. Equip. social, deportivo, cultural gran escala: más de 500 personas

C.5. Equipamientos Religiosos

Prácticas comunitarias de cultos. Clasificados por escala (Pequeña, Mediana, Gran) según aforo 100 asistentes, 500 asistentes, más de 500 asistentes) y superficie.

C.5.1. Equipamiento religioso pequeña escala: 100 asistentes 300 m<sup>2</sup>

C.5.2. Equipamiento mediana escala: de 100 a 500 asistentes, hasta 1000 m<sup>2</sup>.

C.5.3. Equipamiento a gran escala: más de 500 asistentes, más de 1000 m<sup>2</sup>.

C.6. Equipamientos recreativos

C.6.1. Parques urbanos, áreas de reserva con fines educativos, turísticos, culturales.

C.6.2. Centros de interpretación: espacios con fines educativos, culturales, recreativos.

C.6.3. Parques recreativos: actividades de juego y recreación al aire libre. Turismo aventura.

## **D. USOS SERVICIOS**

D.1. Servicios Básicos y Generales

Talleres de reparaciones (no vehículos), tintorerías, lavaderos de ropa, peluquerías, cerrajerías.

D.2. Servicios Centrales

Organismos públicos/privados con funciones de centralidad urbana (bancos, oficinas, estudios profesionales, agencias de turismo/viajes).

D.3. Servicios Gastronómicos

Bares, confiterías, restaurantes. Clasificados por escala (Micro, Pequeña, Mediana, Grande) según aforo (50 asistentes, 100 asistentes, > 100 asistentes) y superficie.

D.3.1. Servicios gastronómicos: microescala al paso

D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>

D.3.3. Servicios gastronómicos mediana escala: hasta 100 asistentes y 1000 m<sup>2</sup>

D.3.4. Servicios gastronómicos: gran escala más de 100 asistentes y más de 1000 m<sup>2</sup>

D.4. Servicios Recreativos Nocturnos

Confiterías bailables, salones de espectáculos musicales. para actividades regulares. Criterio general de localización: área de equipamientos, red vial principal, sujeto a evaluación de impacto sobre el entorno y la seguridad de los concurrentes.

D.4.1. Aforos hasta 100 personas

D.4.1. Aforos hasta 300 personas

D.4.1. Más de 300 personas

D.5. Servicios fúnebres

Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas, Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias acordes a las molestias que generan. La actividad crematoria se incluye dentro de usos industriales molestos. El cementerio se incluye en equipamientos urbanos. Criterio general de localización: áreas de usos mixtos sobre vías secundarias y/o primarias.

#### D.6. Servicios de seguridad

Destacamentos y dependencias pertenecientes a la policía de la Provincia de Córdoba, Policía Federal, Gendarmería.

#### D.7. Servicios del Automotor

Talleres de mecánica, gomerías, lavaderos, chapa y pintura, desarmaderos, Estaciones de Servicios. Se clasifican por tipo de servicio y riesgo/molestia.

D.7.1. Talleres de mecánica liviana, electricidad, gomerías, cambios de aceite, lavadero de vehículos livianos de hasta 300 m<sup>2</sup>: los mismos deberán tener condiciones edilicias acorde a las molestias que generan. Criterios de localización: áreas de usos mixtos, áreas de usos residenciales para los que no superan los 100 m<sup>2</sup> y están integrados a una vivienda en el mismo lote.

D.7.2. Talleres de mecánica integral, rectificaciones de motores, con superficie funcional cubierta y descubierta: con superficie hasta 1000 m<sup>2</sup>. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo que generen. Criterios de localización vías primarias, secundarias y terciarias.

D.7.3. Talleres de reparación de grandes equipos, gomerías para camiones de gran porte: Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo que generen. Criterios de localización vías primarias, secundarias y terciarias.

D.7.4. Talleres de chapa y pintura y otras actividades incompatibles con el entorno residencial: Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo que generen. Criterios de localización de áreas de uso industrial tolerable.

D.7.5. Estaciones de servicio: establecimientos que se adecuan a las disposiciones contempladas de la Resolución N°125/71 de la Secretaría de Energía de la Nación. Comprende a inmuebles para la venta de combustibles líquidos y/o gas natural comprimidos por surtidores, lubricantes, agua y aire comprimido, lavado y engrase, cambio de aceite, depósito de repuestos y accesorios. Criterios de localización vías primarias.

D.7.6. Lavaderos de camiones: Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen.

D.7.7. Playa de estacionamiento de vehículos: parcelas destinadas al estacionamiento de vehículos livianos de hasta 10.000Kg. Criterios de localización de áreas de usos mixtos.

D.7.9. Playa de estacionamiento de vehículos de carga: parcelas destinadas al estacionamiento de vehículos livianos de más de 10.000Kg. Criterios de localización de áreas de desvío de tránsito de carga.

#### D.8. Servicios de Carga y Logística de Transporte

Incluye playas de estacionamiento para colectivos, agencias de remises, depósitos (clasificados en 1, 2 y 3 según superficie y riesgo) y Estaciones de Colectivos de Media y Larga distancia.

D.8.1. Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia. Criterios de localización acorde al tránsito pesado.

D.8.2. Agencia de remises y taxis: centrales de transporte diferencial y particular de personas con o sin equipos en vehículos livianos especialmente habilitados. Criterio de localización: áreas de uso mixto, red vial secundaria y/o principal.

D.8.3. Servicios de transporte de carga de media y baja complejidad. Incluye empresas de mudanza, taxi flet con superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 500m<sup>2</sup>.

D.8.3. Estación de colectivos de media y larga distancia. Se ajusta a normativas de órganos competentes.

D.8.4. Depósitos hasta 300 m<sup>2</sup> con destino de almacenaje de productos relacionados con el consumo directo de la población y venta directa al público, de bajo riesgo.

D.8.5. Depósitos de 300 a 1000 m<sup>2</sup> admite artículos para la construcción, el comercio mayorista y minorista del rubro alimenticio y comercio en general, producen olores, polvos, ruidos. El movimiento de mercaderías se realiza con equipos.

D.8.6. Depósitos de más de 1000 m<sup>2</sup> además de la superficie comprende establecimientos donde se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos a la población. Criterios de localización zonas industriales.

#### D.10. INFRAESTRUCTURA URBANA

Estaciones transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o almacenamiento (energía, gas, agua, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos. Localización en espacios de reserva para infraestructura urbana.

#### D.11. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORARIO

Según la ley que regula alojamiento turístico en la provincia de Córdoba.

D.11.1. Hotel, hostería y residencial: Establecimientos que brindan alojamiento en habitaciones individuales con baño privado o exclusivo. Deben contar con un mínimo de cinco (5) unidades. Criterios de localización: áreas de usos mixtos, red vial principal.

D.11.2. Apart-hotel: Establecimiento integrado funcionalmente que brinda alojamiento en apartamentos independientes. Requiere un mínimo de cinco (5) unidades. Los apartamentos cuentan con espacios destinados a cumplir las funciones de estar-comedor, cocina o kitchenette, dormitorio y baño, y prestan servicios complementarios ajustados a la categoría. Criterios de localización: áreas de usos mixtos, red vial principal

D.11.3. Conjunto de departamentos de uso turístico: Unidades de alojamiento independientes agrupadas en un mínimo de tres (3) en un mismo edificio. No brindan los servicios complementarios necesarios para ser clasificados como Apart-Hotel. Criterios de localización: áreas de usos mixtos, red vial principal

D.11.4. Hostal: Establecimiento que brinda alojamiento en inmuebles de valor histórico-cultural. Servicios complementarios ajustados a las categorías reconocidas por el decreto. Criterios de localización: áreas de usos mixtos, red vial principal

D.11.5. Albergue: Establecimiento que brinda alojamiento en habitaciones individuales y/o compartidas, con baños comunes o privados exclusivos. Presta los servicios básicos y complementarios reconocidos en la reglamentación, pero esta modalidad no conlleva categoría. Criterios de localización: áreas compatibles con usos residenciales, sobre vías principales.

D.11.6. Apart cabañas: Establecimiento que brinda alojamiento en un mínimo de tres (3) unidades localizadas en el mismo predio. Las unidades son adosadas o aisladas entre sí. La categoría se ajusta a los servicios, comodidades y espacios que brindan como complemento del alojamiento. Criterios de localización: áreas compatibles con usos residenciales, sobre vías principales.

D.11.7. Conjunto de casas de uso turístico: Unidades de alojamiento independientes, agrupadas en un mínimo de tres (3) en un mismo predio. No brindan servicios complementarios necesarios para ser clasificados como Apart Cabañas. Criterios de localización: áreas compatibles con usos residenciales, sobre vías principales.

D.11.8. Complejo turístico: Establecimiento integrado funcionalmente que presta alojamiento en una o más modalidades reconocidas por la reglamentación, o en un campamento turístico. Cuenta con servicios y espacios complementarios requeridos para la realización de actividades recreativas en general. Criterios de localización: áreas compatibles con usos residenciales, sobre vías principales.

D.11.9. Complejo especializado: Establecimiento integrado funcionalmente que presta alojamiento en una o más modalidades reconocidas, incorporando un servicio especializado de carácter rural, salud (SPA), deportivo, recreativo o naturista. Criterios de localización: áreas compatibles con usos residenciales, sobre vías principales.

D.11.10. Alojamiento alternativo: Establecimiento que presta servicio de alojamiento en espacios singulares y no tradicionales que responden a diversas técnicas constructivas. Criterios de localización: áreas compatibles con usos residenciales, sobre vías principales.

## **E. USOS PRODUCTIVOS**

### **E.1. Uso Industrial**

Producción de bienes, transformación física o química, montaje, ensamblaje. Clasificado por Complejidad de la Actividad:

E.1.1. Inocuas las que, por su tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas. Superficie de uso hasta 500 m<sup>2</sup>.

E.1.2. Tolerables las que, por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas, o magnitudes producen procesos controlables. Superficie de uso hasta 1000 m<sup>2</sup>. Deberán disponer de lotes que posibiliten amortiguación con el entorno inmediato, condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: áreas industriales.

E.1.3. Molestas las que, por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escala, o magnitudes producen daños, incomodidad y efectos controlables a alto costo. Superficies de uso superior a los 1000 m<sup>2</sup>. Se deben localizar en áreas industriales.

E.1.4. Peligrosas Actividades incluidas en el Decreto Provincial 2131, sujetas a la obtención de licencia ambiental.

E.1.5. Usos Asimilables al Uso de Suelo Industrial. Actividades que provocan conflictos funcionales/ambientales de significación, como depósitos de materias primas industriales, reparación/reconstrucción de productos.

E.1.6. Usos Artesanal Elaboración de productos mediante herramientas manuales. Superficie de uso de hasta 300 m<sup>2</sup>. Si se integra a una residencia, 100m<sup>2</sup>.

## **F. USO AGROPECUARIO**

### **F.1. Agricultura, horticultura, ganadería y actividades asociadas.**

F.1.1. Quintas/huertas urbanas destinado a explotaciones de tipo agropecuario en parcelas de hasta 10.000 m<sup>2</sup>.

F.1.2. Uso agropecuario intensivo: explotaciones de tipo agropecuario en unidades mínimas productivas, incluye producción en invernaderos.

F.1.3. Uso agropecuario extensivo: comprende explotaciones de tipo agropecuario en unidades de más de 100 ha,

F.1.4. Producciones Agroecológicas: producciones libres de usos herbicidas y otras prácticas con riesgo sobre la salud.

F.1.6. Criaderos: práctica de cría de aves, conejos, peces en escala industrial.

## **G. USOS NO TIPIFICADOS**

Aquellos usos no tipificados se deberán tipificar por similitud de alguno de los detallados y/o solicitar al Concejo Deliberante su tratamiento e incorporación para su regulación.

## **PLANILLA SÍNTESIS USOS DEL SUELO**

### **A. USO HABITACIONAL**

- A.1. Vivienda Unifamiliar
- A.2. Vivienda Multifamiliar
- A.3. Vivienda Temporaria
- A.4. Conjunto de Viviendas
- A.5. Urbanización Habitacional

### **B. USO COMERCIAL**

- B.1. Minoristas de Comestibles y Artículos Asociados
  - B.1.1. Comercio minorista de micro escala: menos 100 m<sup>2</sup>
  - B.1.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>
  - B.1.3. Comercio minorista de mediana escala : entre 300 a 1000 m<sup>2</sup>
  - B.1.4. Comercio minorista de grandes superficies: más de 1000 m<sup>2</sup>
- B.2. Minoristas en General
  - B.2.1. Comercio minorista de micro escala: menos 100 m<sup>2</sup>
  - B.2.2. Comercio minorista de pequeña escala: entre 100 a 300 m<sup>2</sup>
  - B.2.3. Comercio minorista de mediana escala: entre 300 a 1000 m<sup>2</sup>
  - B.2.4. Comercio minorista de grandes superficies: entre de 1000 m<sup>2</sup>
- B.3. Minorista Incómodo y/o Peligroso
- B.4. Mayoristas en General
  - B.2.1. Comercio mayorista de complejidad baja: hasta 500 m<sup>2</sup>
  - B.2.2. Comercio mayorista de complejidad media: entre 500 a 1000 m<sup>2</sup>
  - B.2.3. Comercio mayorista de complejidad alta: más de 1000 m<sup>2</sup>
- B.5. Minoristas con Procesos de Producción Integrados
- B.6. Farmacias

### **C. USO EQUIPAMIENTOS**

### C.1. Equipamientos Educativos

C.1.1. Establecimientos públicos, privados y mixtos de los niveles inicial, EGB1.2 y 3, Polimodal

C.1.2. Escuelas técnicas

C.1.3. Establecimientos universitarios

C.1.4. Academias privadas

C.2. Equipamientos Sanitarios (Personas).

C.2.1 Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500 m<sup>2</sup>

C.2.2. Equipamientos sanitarios de mediana complejidad: hasta 2500 m<sup>2</sup>

C.2.3. Equipamientos sanitarios de alta complejidad: más de 2500 m<sup>2</sup>

C.3. Equipamientos Sanitarios (Animales)

C.3.1. Equipamientos sanitarios de baja complejidad: hasta 500m<sup>2</sup>

C.3.2. Equipamientos sanitarios de mediana complejidad: más de 500m<sup>2</sup>

C.4. Equipamiento Social, Deportivo, Cultural.

C.4.1. Equip. social, deportivo, cultural a pequeña escala: hasta 500 personas, hasta 5000 m<sup>2</sup>.

C.4.2. Equip. social, deportivo, cultural mediana escala: hasta 5000 personas, hasta 10.000m<sup>2</sup>

C.4.3. Equip. social, deportivo, cultural gran escala: más de 500 personas

C.5. Equipamientos Religiosos

C.5.1. Equipamiento religioso pequeña escala: 100 asistentes 300 m<sup>2</sup>

C.5.2. Equipamiento mediana escala: de 100 a 500 asistentes, hasta 1000m<sup>2</sup>.

C.5.3. Equipamiento a gran escala: más de 500 asistentes, más de 1000 m<sup>2</sup>.

C.6. Equipamientos recreativos

C.6.1. Parques urbanos, áreas de reserva con fines educativos, turísticos, culturales.

C.6.2. Centros de interpretación: espacios con fines educativos, culturales, recreativos.

C.6.3. Parques recreativos: actividades de juego y recreación al aire libre. Turismo aventura.

## D. USOS SERVICIOS

D.1. Servicios Básicos y Generales

.D.2. Servicios Centrales

D.3. Servicios Gastronómicos

D.3.1. Servicios gastronómicos: microescala al paso

D.3.2. Servicios gastronómicos pequeña escala: hasta 50 asistentes y 500 m<sup>2</sup>

D.3.3. Servicios gastronómicos mediana escala: hasta 100 asistentes y 1000 m<sup>2</sup>

D.3.4. Servicios gastronómicos: gran escala más de 100 asistentes y más de 1000 m<sup>2</sup>

D.4. Servicios Recreativos Nocturnos

- D.4.1. Aforos hasta 100 personas
- D.4.1. Aforos hasta 300 personas
- D.4.1. Más de 300 personas
- D.5. Servicios fúnebres
- D.6. Servicios de seguridad
- D.7. Servicios del Automotor
  - D.7.1. Talleres de mecánica liviana electricidad, gomerías, cambios de aceite, lavadero de vehículos livianos de hasta 300 m<sup>2</sup>
  - D.7.2. Talleres de mecánica integral, rectificaciones de motores, con superficie funcional cubierta y descubierta
  - D.7.3. Talleres de reparación de grandes equipos, gomerías para camiones de gran porte
  - D.7.4. Talleres de chapa y pintura y otras actividades incompatibles con el entorno residencial
  - D.7.5. Estaciones de servicio
  - D.7.6. Lavaderos de camiones
  - D.7.7. Playa de estacionamiento de vehículos
  - D.7.9. Playa de estacionamiento de vehículos de carga
- D.8. Servicios de Carga y Logística de Transporte
  - D.8.1. Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia.
  - D.8.2. Agencia de remises y taxis
  - D.8.3. Servicios de transporte de carga de media y baja complejidad
  - D.8.3. Estación de colectivos de media y larga distancia
  - D.8.4. Depósitos hasta 300
  - D.8.5. Depósitos de 300 a 1000 m<sup>2</sup>
  - D.8.6. Depósitos de más de 1000 m<sup>2</sup>
- D.10. INFRAESTRUCTURA URBANA
- D.11. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORARIO
  - D.11.1. Hotel, hostería y residencial
  - D.11.2. Apart-hotel
  - D.11.3. Conjunto de departamentos de uso turístico
  - D.11.4. Hostal
  - D.11.5. Albergue
  - D.11.6. Apart cabañas
  - D.11.7. Conjunto de casas de uso turístico
  - D.11.8. Complejo turístico
  - D.11.9. Complejo especializado
  - D.11.10. Alojamiento alternativo

## **E. USOS PRODUCTIVOS**

E.1. Uso Industrial

E.1.1. Inocuas

E.1.2. Tolerables

E.1.3. Molestas

E.1.4. Peligrosas

E.1.5. Usos Asimilables al Uso de Suelo Industrial

E.1.6. Usos Artesanal

## **F. USO AGROPECUARIO**

F.1. Agricultura, horticultura, ganadería y actividades asociadas.

F.1.1 Quintas/huertas urbanas

F.1.2. Uso agropecuario intensivo

F.1.3. Uso agropecuario extensivo

F.1.4. Producciones Agroecológicas

F.1.6. Criaderos

## ANEXO 5. TALLERES PARTICIPATIVOS

El presente apartado describe el proceso de trabajo participativo implementado para desarrollar la Asistencia Técnica para el Ordenamiento Urbano del Municipio de Tanti. Este proceso se llevó a cabo bajo el marco del Convenio Específico de Asistencia Técnica entre la Universidad Nacional de Córdoba - Prorectorado de Desarrollo Territorial (PDT UNC) y la Municipalidad de Tanti.

El objetivo central de la asistencia técnica fue establecer criterios técnicos para el Ordenamiento Urbano del Municipio de Tanti. La metodología implementada se caracterizó por un doble enfoque: un desarrollo técnico y un desarrollo de gestión participativa.

El trabajo se rigió por los siguientes principios rectores de Eficiencia, Sostenibilidad y equidad.

El proceso metodológico incluyó la conformación de equipos interdisciplinarios, el fortalecimiento institucional y el empoderamiento de los equipos técnicos locales, desarrollando estrategias de gobernanza mediante la asistencia en procesos de gestión participativos.

### *Metodología de Gestión Participativa: Talleres Participativos*

El componente de gestión participativa se materializó a través de una serie de Talleres Participativos que se realizaron en el municipio de Tanti entre julio y agosto de 2025. Se llevaron a cabo un total de seis (6) talleres para recabar datos por sectores para el ordenamiento urbano.

La población de 18 barrios diferentes participó en los primeros cinco talleres.

### *Fases de Participación*

La actividad se organizó en tres momentos principales, más una etapa de verificación:

1. Participación Individual (Cuestionarios): se recopilaban 110 cuestionarios mediante un formulario de Google Form ([https://docs.google.com/forms/d/1QwluNj4YCZ5Gem\\_O3cBqdFVjtIN-XmvpjgbQwvA-pjFo/edit](https://docs.google.com/forms/d/1QwluNj4YCZ5Gem_O3cBqdFVjtIN-XmvpjgbQwvA-pjFo/edit)). Los cuestionarios fueron diseñados para recaudar datos de residentes dentro o en las inmediaciones del Municipio de Tanti, sintetizando las principales temáticas, preocupaciones y aspectos positivos identificados por barrio.

2. Participación por Grupos (Debate): esta fase se centró en el debate sobre la identificación y priorización de los tres problemas y tres potencialidades más importantes por sectores urbanos, seguido de una puesta en común.

3. Participación Grupal (propuesta por sectores): los grupos elaboraron propuestas específicas sobre varios ejes:

- Nuevas calles, espacios verdes y/o equipamientos.
- Zonas naturales, urbanas y/o rurales a proponer.
- Nuevas zonas para comercios, industrias y residencia (permanente y/o turística).

Como producto de esta fase, se elaboraron entre 2 y 4 planos por taller promedio.

4. Verificación del Diagnóstico (6° Taller): finalmente, se realizó un sexto taller, donde se compartió un segundo cuestionario [https://docs.google.com/forms/d/1C9PmZ6hJuByHC1tOmKKS2P6-Tn7pzakb28Nu9Zm\\_vCb8/edit](https://docs.google.com/forms/d/1C9PmZ6hJuByHC1tOmKKS2P6-Tn7pzakb28Nu9Zm_vCb8/edit), con el objetivo de verificar el diagnóstico presentado.

### **Barrios Participantes**

Los primeros 5 talleres contaron con la participación de residentes de 18 barrios:

Taller ETAPA 1	Barrios Involucrados
1° Taller	El Parador, Vira vira y Aromitos.
2° Taller	Los Chañares, Parque Lago San Roque (Villa Parque Lago San Roque).
3° Taller	Alto el Durazno, Tashigar, El Durazno, Cerro Blanco, La Cascada.
4° Taller	Villa Flor Serrana, Tanti Lomas.
5° Taller	Centro, Mari Mat, Villa Douma, Valle Verde, Villa Muñoz, La Estancia, Villa Parque Santa Cruz del Lago, Villa García, San Miguel y otros (incluyendo Vira Vira y Aromitos).

La etapa final del diagnóstico y propuesta se llevó a cabo mediante la realización del 6° Taller Participativo, diseñado específicamente para la validación de los avances. Mediante el uso de formularios de consulta, se buscó recabar información y comentarios de la ciudadanía sobre el diagnóstico, el escenario futuro, la estructura urbana propuesta y la propuesta de zonificación.

Taller ETAPAS 2 y 3 6° Taller	Todos los barrios
----------------------------------	-------------------

### **Cantidad de encuestas por barrios**

Se contabilizaron un total de 110 cuestionarios, Los barrios más representados fueron Villa Flor Serrana, El Durazno, Alto El Durazno, Tashigar El Durazno" El Durazno - Cerro Blanco, Los Chañares, Villa Parque Lago San Roque:, El Parador, La Cascada, , Tanti Lomas

Participaron además población de los siguientes barrios· Valle Verde, Centro, Mirador Norte, Villa Muñoz, San Miguel, Aromitos, La Estancia, Mari Mat, Tanti Sierras. Villa Santa Cruz del Lago, Villa Douma, Vira Vira, Villa García, entre otros.

Cada barrio, aportó una perspectiva única a la comprensión del municipio. Contar estos cuestionarios nos permite ver la densidad de las voces que representan a cada sector, lo que es vital para un Ordenamiento Urbano equitativo y representativo.

### *Implementación del Equipo y Recomendación de Gestión*

El equipo interdisciplinario que abordó las tareas incluyó especialistas en urbanismo, GIS, legal, catastro, comunicación y diseño gráfico.



## **TALLERES PARTICIPATIVOS: SÍNTESIS DE PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES**

### *Problemas Centrales Identificados (10 Puntos Base)*

Los encuestados validaron los desafíos principales identificados en el diagnóstico, confirmando que giran en torno a tres ejes críticos:

1. Crecimiento Extendido y Presión Urbanística: Se mencionó el crecimiento descontrolado y el avance de la urbanización sobre zonas de protección, agravado por la excesiva subdivisión del suelo.
2. Déficit Urbanos y Sociales: Se confirmaron las menciones sobre la falta de infraestructura, y los déficits en equipamientos sociales y espacios verdes.
3. Deterioro Ambiental y Turístico: Se identificó la pérdida de calidad ambiental y paisajística, la fragmentación urbana y el deterioro de la oferta turística.

**Aportes ciudadanos clave sobre problemas:** la ciudadanía enfatizó desafíos adicionales que deben considerarse en la planificación:

- Se señaló que la municipalidad "no está capacitada para controlar tanto territorio".

- Se destacó el riesgo generado por las inmobiliarias que están "al acecho", mencionando el incumplimiento de las leyes 26.331/2007 y 9.814/2010 de ordenamiento territorial de bosques nativos.
- Otras preocupaciones centrales incluyen la falta de oportunidades laborales para los jóvenes y mujeres, la gentrificación, y la falta de participación ciudadana.
- También se mencionó que los tendidos eléctricos y de internet mal realizados afectan la "visión ambiental" del territorio.

### **Potencialidades y Activos (5 puntos base)**

Los participantes confirmaron las fortalezas del municipio, que se basan en su entorno natural y su ubicación estratégica.

· Fortalezas Validadas: Se destacaron los Recursos Naturales/Paisaje, los Activos Estratégicos (ubicación, conectividad, oferta turística y patrimonial) y el Capital Humano y Obras (obras infraestructurales y la fuerte identidad comunitaria barrial).

**Aportes ciudadanos clave sobre potencialidades:** Las adiciones de los ciudadanos se concentraron en recursos naturales específicos, tales como "el río" y "el paisaje cercano, la flora y fauna local". Además, la población joven fue identificada como una potencialidad importante. La población sugirió darle al pueblo una identidad para atraer un turismo que busca "vida de pueblo, campo, alejarse de la ciudad", proponiendo el turismo de bienestar y solicitando que la municipalidad controle y dirija la oferta turística para respetar el ambiente.

## **TALLERES PARTICIPATIVOS: SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO**

A continuación se sintetizan las principales temáticas, preocupaciones y aspectos positivos identificados de diversos barrios del Municipio de Tanti. El estudio se enmarca en un Convenio Específico de Asistencia Técnica entre la Universidad Nacional de Córdoba - Prorectorado de Desarrollo Territorial y la Municipalidad de Tanti, buscando recabar datos por sectores para el ordenamiento urbano.

### **PROBLEMAS CENTRALES**

#### **1. Infraestructura y servicios públicos deficientes**

- Agua: la escasez de agua es una de las problemáticas más recurrentes, junto con su mal estado o falta de potabilidad. En varias zonas no existe una red de agua potable, lo que obliga a los vecinos a depender de camiones cisterna o pozos. También se mencionan problemas de desagües deficientes o inexistentes, cloacas y la contaminación de arroyos y vertientes. Muchos barrios como Flor Serrana, Los Chañares, El Durazno, Valle Verde, Villa Muñoz, La Cascada, Tanti Lomas, Mirador Norte y Villa Parque Lago San Roque reportan escasez, baja presión, cortes frecuentes, agua no potable y dependencia de camiones cisterna.
- Electricidad e iluminación: las quejas constantes son los frecuentes cortes de luz, la baja tensión y la poca o nula iluminación pública. Existe una demanda generalizada de más iluminación, aunque algunos vecinos de zonas rurales



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



(Flor Serrana, Tanti Lomas) prefieren conservar la oscuridad para apreciar la naturaleza.

- Gas natural y comunicación satelital: la falta de gas natural es un problema persistente en varios barrios, y la comunicación satelital (internet/wifi) es deficiente o nula en algunos lugares.
- Recolección de residuos: hay una recolección infrecuente o inexistente en las calles de tierra y una falta general de separación de residuos en origen.

## 2. Impacto ambiental y urbanización descontrolada

- Desmonte y pérdida de naturaleza: la deforestación y el desmonte de bosque nativo para nuevas construcciones es una preocupación generalizada, lo que afecta la visual, genera ruidos molestos y altera el ecosistema. También se expresa preocupación por la pérdida de la identidad serrana y la paz del lugar.
- Crecimiento sin planificación: el crecimiento es calificado como "Falta de Planificación y Control".
- Contaminación y ruidos: además de la contaminación del agua, se mencionan ruidos molestos (música alta, motos, bares sin regulación) y la proliferación de basura, lo que impacta negativamente en la tranquilidad del lugar. La descarga de aguas residuales y la acumulación de basura en los ríos son temas recurrentes.

## 3. Seguridad y Convivencia

- Inseguridad y robos: varios barrios reportan un aumento de la delincuencia y numerosos reportes de inseguridad y robos en viviendas. También hay una percepción de falta de presencia policial o puestos fijos.
- Animales sueltos: la presencia de perros peligrosos, agresivos o ruidosos sueltos, así como caballos en la vía pública, es un problema de convivencia y seguridad.
- Terrenos y casas abandonadas: la existencia de terrenos baldíos sin limpieza y casas abandonadas contribuye a la inseguridad y al deterioro del entorno.
- Venta ilegal de lotes / ocupaciones: se mencionan problemas con la venta ilegal de lotes, el intrusismo y las ocupaciones que generan inseguridad y desorden.
- Problemas de convivencia: se mencionan ruidos molestos, construcciones que no respetan códigos y la privatización de espacios públicos.

## 4. Equipamientos y espacios públicos

- Muchos barrios carecen de equipamientos básicos como centros de salud cercanos, escuelas, plazas y espacios culturales.
- Existe frustración por el estado o inaccesibilidad de las plazas y balnearios existentes, así como la falta de equipamientos recreativos para las infancias.
- Mantenimiento y Uso de Plazas/Espacios Verdes: Las plazas y espacios verdes existentes están a menudo abandonados, sin luz, cercados o mal utilizados.

- **Actividades Comunitarias:** Hay una escasez de actividades organizadas para niños, adolescentes y jóvenes.

### **PRINCIPALES POTENCIALIDADES**

Las principales potencialidades o aspectos positivos que resaltan de manera sintética en los barrios de Tanti, priorizados según la recurrencia y el énfasis en las fuentes, son los siguientes:

#### **1. La Abundante Naturaleza y Biodiversidad:**

La principal fortaleza de Tanti es su exuberante entorno natural y su biodiversidad. Este incluye el monte nativo, la flora y fauna autóctonas, y la presencia de arroyos y ríos en buen estado de conservación como el arroyo Toro Muerto o Las Salinas, que son "pulmones verdes" y "fuentes de biodiversidad". Se valora la posibilidad de cosechar frutos nativos y especies medicinales y la belleza del paisaje, las vistas hacia las

Un factor recurrente es la tranquilidad general de los barrios, el silencio y el aire puro. La baja contaminación lumínica y sonora contribuye a esta atmósfera, generando un ambiente agradable para la salud mental.

#### **2. Fuerte Espíritu Comunitario y Solidaridad Vecinal:**

La amabilidad, el conocimiento mutuo y la buena relación entre los vecinos son aspectos consistentemente resaltados. Se destaca la solidaridad y el apoyo mutuo, la presencia de una comunidad activa, y la llegada de familias jóvenes con conciencia ambiental y respeto por los derechos humanos, lo que enriquece la vida comunitaria y el bienestar del territorio. La presencia de vecinos residentes permanentes también se considera un punto fuerte.

#### **3. Desarrollo de Equipamientos y Servicios Básicos:**

A pesar de las problemáticas existentes, varios barrios mencionan positivamente la presencia de centros de salud/dispensarios, escuelas, centros vecinales, y plazas y espacios verdes públicos. Otros servicios valorados incluyen comercios, luminarias y alumbrado público, la recolección de residuos, la existencia de agua y electricidad (aunque a veces con problemas de calidad o suministro), y el mantenimiento de las calles principales.

#### **4. Potencial Turístico y de Crecimiento Ordenado:**

Tanti en su conjunto posee un gran potencial turístico, con áreas como la costanera de Villa García considerada poco explotada, lo que abre puertas a futuras oportunidades de desarrollo. Existe una apertura e iniciativa del gobierno municipal para mejoras y un mejor diálogo, y la comunidad tiene la disposición para un crecimiento controlado y sostenible, que respete el entorno natural y la identidad del lugar.

En resumen, Tanti es percibido como un jardín natural en constante crecimiento. Sus barrios son las parcelas donde la semilla de la naturaleza echa raíces más profundas, nutriendo la tranquilidad de sus habitantes y la solidaridad de su comunidad, mientras la infraestructura y el turismo buscan encontrar su propio espacio, aspirando a florecer de manera sostenible en este paisaje único.

## TALLERES PARTICIPATIVOS: TEMAS CENTRALES Y MAYORES

### PREOCUPACIONES

La mayoría de los encuestados expresa una profunda preocupación por el crecimiento desordenado y acelerado de Tanti, especialmente después de la pandemia, señalando que este crecimiento no ha ido acompañado de la infraestructura y planificación necesarias. Se observa un conflicto latente entre el deseo de desarrollo y la preservación del entorno natural y la calidad de vida que atrajo a muchos residentes a la zona.

#### 1. Infraestructura y servicios públicos deficientes

La carencia o deficiencia de servicios básicos es una queja recurrente en casi todos los barrios:

- **Agua:** Es el problema más crítico y generalizado. Muchos barrios (Flor Serrana, Los Chañares, El Durazno, Valle Verde, Villa Muñoz, La Cascada, Tanti Lomas, Mirador Norte, Villa Parque Lago San Roque) reportan escasez, falta de red de agua potable, baja presión, cortes frecuentes, agua no potable, y dependencia de camiones cisterna. "En mi zona no hay agua de red.. si hay electricidad. Hay acceso a internet.". "Falta de agua potable-seguridad policial". "El agua en épocas de sequía, robos en el barrio.". "No tenemos agua corriente ni gas ni cloacas".
- **Calles:** El mal estado, la falta de mantenimiento, la carencia de pavimentación, luminarias y desagües son problemas constantes. "Calles en mal estado, inseguridad, horarios y recorridos de colectivos, muchísimos perros peligrosos sueltos, poca iluminación, escasez de agua y mal estado, pocas actividades para las infancias.". "El estado de las calles, el crecimiento de la población y de los barrios". "Calles intransitables".
- **Iluminación:** Hay una demanda generalizada de más iluminación pública, aunque algunos vecinos de zonas más rurales (Flor Serrana, Tanti Lomas) prefieren conservar la oscuridad para apreciar la naturaleza. "Falta luz, internet en espacios públicos, belleza en la cartelería y farolas coloniales.". "Falta de luz y seguridad"..
- **Desagües y cloacas:** La ausencia de sistemas de desagüe adecuados es un problema crítico que genera inundaciones y contaminación. "No hay desagües, mí cuadra está con iluminación precaria". "Desagües, desmonte de lotes, loteo intensivo, fogatas ilegales, obras que no son controladas por un marco institucional de la municipalidad (se construyen edificios)".
- **Gas Natural:** Es un servicio prácticamente inexistente en la mayoría de los barrios, a excepción de zonas más céntricas.
- **Transporte Público:** Los horarios limitados y la falta de cobertura en barrios alejados son una queja común. "horarios y recorridos de colectivos". "La falta de transporte. Hay muy pocos horarios."

#### 2. Impacto ambiental y urbanización descontrolada

Muchos residentes expresan alarma por la falta de regulación y el daño ambiental derivado del crecimiento:

- **Desmonte:** Es una preocupación primordial. Se reporta la tala indiscriminada de bosque nativo para nuevas construcciones y emprendimientos turísticos. "No estoy de acuerdo cuando esas actividades implican desmonte, cambian la visual, generan ruido y sonidos molestos, agregar luminarias de más y generan un cambio en el cotidiano y el futuro de las sierras de Córdoba..." "Falta de control de desmonte, falta de agua potable, servicio de energía eléctrica deficiente".
- **Contaminación de Arroyos:** La descarga de aguas residuales y la acumulación de basura en los ríos son temas recurrentes. "La basura en el arroyo en temporada.". "Contaminación del arroyo El Cristal". "Contaminación del arroyo El Durazno".
- **Residuos:** La recolección de residuos es deficiente o inexistente en algunas zonas, y hay una demanda de políticas de separación de residuos. "La recolección de basura inexistente en las calles de tierra." . "Recolección de basura más frecuente" .
- **Ruido y Alteración del Ecosistema:** El aumento del turismo y la construcción genera ruido, luces excesivas y la pérdida de la tranquilidad y fauna autóctona. "El ruido de algunos visitantes". "Se llenó de gente, el ruido de los nuevos emprendimientos." "No se respetan las horas de silencio, ni el volumen de la música del Balneario".
- **Falta de Planificación y Control:** Existe una percepción generalizada de que el crecimiento es "desordenado", "descontrolado", "anárquico" y "sin planificación", con pocas regulaciones o control de las construcciones y el uso del suelo. "Creció sin planificación, ni visión de futuro, en verano es invivable" .

### **3. Seguridad y convivencia:**

- **Inseguridad y Robos:** Varios barrios reportan un aumento de la delincuencia. "Inseguridad, Iluminación, Visibilidad, arreglo de las calles internas, animales sueltos en la ruta" . "Robos en viviendas".
- **Animales Suelos:** La presencia de perros peligrosos y caballos sueltos en las calles es un problema de seguridad y limpieza. "muchísimos perros peligrosos sueltos" . "Perros sueltos que atacan."
- **Problemas de Convivencia:** Se mencionan ruidos molestos, construcciones que no respetan códigos, y la privatización de espacios públicos.

### **4. Equipamientos y espacios públicos:**

- Muchos barrios carecen de equipamientos básicos como centros de salud cercanos, escuelas, plazas y espacios culturales.
- Existe frustración por el estado o inaccesibilidad de las plazas y balnearios existentes. "La del barrio, abandonada" . "No hay nada más que una cancha de hockey cerrada con llave. Hecha para la profe de hockey. Les pibes se quedaron sin cancha de fútbol. Eso sólo hay en el barrio y no lo podemos usar."

## TALLERES PARTICIPATIVOS: PROBLEMÁTICAS Y POTENCIALIDADES POR DIMENSIÓN

A partir del análisis de los formularios de Ordenamiento Urbano del Municipio de Tanti, se pueden identificar los siguientes problemas y potencialidades en diversas dimensiones:

### *DIMENSIÓN FÍSICA AMBIENTAL NATURAL Y URBANA*

#### **Problemas**

- Escasez y Presión: Escasez de agua y mala presión en el suministro, especialmente en épocas de sequía y temporada alta.
- Calidad No Potable: El agua de red no es potable en varios barrios. Algunos barrios dependen del agua del camión cisterna.
- Contaminación: Contaminación del arroyo El Durazno, Arroyo El Cristal, Arroyo Las Mojarras, y balnearios por aguas residuales domésticas. Desagües cloacales de casas/cabañas sin control. Taller clandestino contaminando el río.
- Problemas en Planta Potabilizadora: Volcamiento de agua por parte de la planta potabilizadora en terrenos privados, dañando cimientos y calles.
- Electricidad Deficiente: Cortes de luz frecuentes, luz con baja tensión y fluctuaciones, y un servicio que provoca cortes e incendios. Falta de tendido eléctrico en algunas zonas.
- Deforestación y Desmonte: Problema generalizado de desmonte de bosque nativo por construcciones, loteos y emprendimientos turísticos. Falta de conciencia sobre la importancia del bosque nativo.
- Calles y Pavimento: Calles en mal estado, con pozos, sin mantenimiento, intransitables después de lluvias. Falta de pavimento en muchos barrios. Calles sin abrir o mal delineadas.
- Iluminación Pública: Poca iluminación o precaria en varios barrios. Luces encandilantes que no contribuyen a la seguridad y afectan el paisaje estelar.
- Manejo de Residuos: Basura en el arroyo, falta de recolección de residuos en calles de tierra, falta de separación de residuos. Falta de recolección de ramas y podas. Terrenos baldíos sin limpieza.
- Drenaje y Desagües: Falta de desagües pluviales y cloacales. Sangrías mal hechas que envían agua al arroyo.
- Infraestructura de Balnearios: Algunos balnearios como Pozo de los Caños están en abandono. Falta de baños públicos y asadores en balnearios. Falta de salida peatonal al río en zonas turísticas. Tránsito de motos y cuatriciclos en arroyos y senderos peatonales.
- Incendios: Zonas afectadas por incendios (ej. El Durazno). Escasa prevención de incendios.



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Crecimiento Poblacional Desmedido: El crecimiento es valorado como "desmadrado", "descontrolado", "invasivo", o "exponencial". Algunos residentes no quieren que continúe el crecimiento y la ampliación de barrios, debido a los recursos y servicios disponibles.
- Falta de Verificación y Control: Falta de demarcación de calles y lotes.

### Potencialidades

- Naturaleza y Paisaje: La belleza de su paisaje, la naturaleza circundante, el monte nativo, la flora y fauna autóctona, la tranquilidad, el silencio y la posibilidad de ver las estrellas son aspectos altamente valorados.
- Recursos Hídricos: Presencia de ríos y arroyos como el Río Tanti, Arroyo Las Mojarras, Arroyo Las Salinas, Arroyo El Cristal, Arroyo El Durazno, Arroyo Toro Muerto, Río Yuspe. Tanti es parte de la reserva hídrica. La cuenca del río Tanti es "Paisaje Protegido" dentro de la "Reserva Hídrica Provincial".
- Balnearios y Espacios Verdes: Existencia de numerosos balnearios como Pozo del Indio, Piedras Lisas, La Cascada, Socavón, La Cascada del Mono, Pozo de los Caños, El Diquecito, La Olla, La Isla, y espacios verdes como Plaza Copina, Plaza El Durazno, Plaza Tanti Lomas, Plaza central de Villa Parque, Plaza del Vado, Plaza Rolando Ordoñez, Plaza San Martín Cabalango.
- Bosques y Biodiversidad: Monte nativo, mucho bosque nativo y biodiversidad, especialmente en El Durazno.
- Viviendas Bioconstruidas: Muchas viviendas son bioconstrucciones amigables con el entorno.
- Acceso a Electricidad: La mayoría de los barrios cuenta con servicio de electricidad.
- Lotes Amplios: En algunos barrios, los lotes amplios contribuyen a mantener el carácter natural y menos densificado.

### DIMENSIÓN SOCIOCULTURAL

#### · Problemas:

- Inseguridad: Se reporta falta de seguridad en general en varios barrios, incluyendo robos en viviendas que no se esclarecen y falta de control policial. Se ha solicitado más patrullaje y puestos fijos de policía.
- Animales Suelos: Constituyen un problema significativo, incluyendo perros peligrosos y agresivos que ladran constantemente y atacan a otros animales. También hay menciones de caballos sueltos en las calles.
- Falta de Actividades y Espacios para Infancias y Juventudes: Se señala la escasez de actividades para niños y la necesidad de políticas de deporte y actividades culturales para infancias, adolescentes y jóvenes. Se menciona que una cancha de hockey está cerrada con llave, dejando a los niños sin cancha de fútbol, y que un playón deportivo fue construido sobre un potrero y luego cerrado.



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Acceso a la Salud y Discapacidad: Se reportan dispensarios con horarios limitados, poca medicación y profesionales no siempre capacitados, especialmente para atender a personas con discapacidad. Falta de charlas sobre discapacidad en escuelas, baños adaptados y transporte accesible para sillas de ruedas. Algunos barrios no tienen dispensario cercano.
- Ruido Molesto: Bares, peñas o bailes habilitados sin cumplir normas y generando ruido en zonas residenciales. La música con parlantes a todo volumen en balnearios es un problema.
- Comunicación con el Municipio: Falta de diálogo real y consciente con el municipio sobre cómo avanzar en temas urbanos y ambientales, aunque se nota una mayor apertura en la gestión actual. Algunos barrios se sienten olvidados y con escasa asistencia municipal. Falta de un representante o concejal para exponer las necesidades de los vecinos en algunos barrios.
- Problemas Sociales Generales: Falta de empleo formal y consumo problemático. Pobreza creciente.

• **Potencialidades:**

- Comunidad Activa y Solidaria: Se destaca la amabilidad de la gente, el conocimiento entre vecinos, la solidaridad y el apoyo mutuo. Existe una comunidad activa y comprometida.
- Espacios Vecinales y Colaboración: Existencia de centros vecinales que median en la solidaridad barrial y la escuela de fútbol para todas las edades. Hay optimismo sobre el trabajo conjunto con la Municipalidad. Se valora la posibilidad de tener un Playón Deportivo Barrial.
- Identidad Serrana: Se valora la identidad serrana del lugar.

## **DIMENSIÓN ECONÓMICA**

• **Problemas:**

- Impacto Negativo del Turismo Descontrolado: El crecimiento turístico ha provocado problemas como basura en los arroyos, ruidos molestos, alteración de la tranquilidad y desmonte para construcciones turísticas. Se menciona la necesidad de un plan de contención y guía para el turismo.
- Falta de Empleo Formal y Diversificación: Se señala la falta de empleo formal y que muchas familias sobreviven con "changas".
- Avance Comercial Desmedido: Algunos barrios que antes eran puramente residenciales están viendo un avance comercial (ej. Villa Flor Serrana, Chañares) que puede cambiar su carácter.
- Negocios Vacíos y Deteriorados: Se mencionan negocios vacíos y en mal estado de conservación en el centro.
- Altas Tasas Municipales: Quejas sobre altas tasas municipales en relación con los servicios recibidos.

• **Potencialidades:**



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Potencial Turístico y Recreativo: Tanti tiene un gran potencial turístico con sus balnearios, ríos, senderos y atractivos naturales. Hay negocios de alojamiento turístico (cabañas, camping).
- Producción Local: Existencia de productores locales como elaboradores de mermeladas o brotes y germinados, y pequeños productores de huevos. Se menciona la importancia de apoyar a microemprendedores.
- Actividades Residenciales y de Veraneo: La residencia de veraneo y el turismo son usos predominantes en varios barrios.
- Proximidad a Zonas Urbanas: La cercanía a ciudades como Córdoba y la posibilidad de acceder a mercados más grandes.

## **DIMENSIÓN POLÍTICA**

### **• Problemas:**

- Falta de Planificación y Control Urbano: El crecimiento es visto como desordenado, desmedido, anárquico y sin planificación ni visión de futuro. Falta de control en desmontes y construcciones.
- Gobierno "Detrás del Problema": El municipio es percibido como reactivo, aplicando multas después de que el daño ambiental ya está hecho (ej. desmonte).
- Intereses Políticos: Se sugiere que el crecimiento responde a intereses políticos más que a una planificación para los vecinos.
- Ausencia de Representantes/Concejales: Queja por la falta de un representante o concejal que exponga las necesidades urgentes de los vecinos, especialmente en temas de infraestructura.
- Poca Visibilidad para Barrios Alejados: Barrios como Valle Verde se sienten menos considerados por el municipio. Villa Muñoz es un barrio "olvidado".

### **• Potencialidades:**

- Apertura e Iniciativa del Gobierno Actual: Se nota una apertura e iniciativa del gobierno actual para "hacer cosas por el pueblo con el pueblo" y una mejora en el diálogo.
- Asistencia de la Universidad: Convenio Específico de Asistencia Técnica entre la Universidad Nacional de Córdoba y la Municipalidad de Tanti para el Ordenamiento Urbano.
- Proyectos Alcanzables: Se sugiere enfocarse en proyectos realistas y alcanzables.

## **DIMENSIÓN NORMATIVA**

### **• Problemas:**

- Incumplimiento de Códigos y Ordenanzas: No se respetan los códigos de edificación ni las ordenanzas de uso de suelo. Hay construcciones sin habilitación que perjudican.
- Desmonte Ilegal y Sin Control: Se menciona desmonte sin criterio, excesivo, constante, y sin control por parte del estado. Falta de rigurosidad



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



para nuevas construcciones respecto al uso de la tierra y no desmonte "porque sí".

- Invasión de Espacios Públicos: Venta de lotes sin control de escrituras, resultando en casas abandonadas, canjeadas, tomadas, y deterioradas, lo que genera inseguridad. Calles usurpadas y privatizadas. Avance de privados sobre las orillas de los arroyos.
- Falta de Reglamentación: No hay reglamentación de altura y retiro de edificaciones. No hay demarcación de lotes ni de veredas.
- Falta de Control en Actividades: No hay control sobre la extracción de áridos y tierra. Falta de control de la población turística y no restricción a lugares clave como las tomas de agua. Bares/peñas habilitados sin cumplir normas de ruido.
- Problemas con Ordenanzas Vigentes: No se cumplen leyes como la provincial 8941 sobre protección del monte nativo.

#### • **Potencialidades:**

- Ley de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos: Menciona la existencia de esta ley que podría aplicarse para proteger el monte nativo.
- Necesidad de Mejorar Ordenanzas: Se reconoce la necesidad de mejorar las ordenanzas para la reserva de los rincones naturales de las sierras.
- Potencial de Regulación Turística: Se considera que el uso turístico y recreativo es aceptable "con ciertas condiciones de sustentabilidad" o si se regula para evitar el impacto ambiental.

### **DIMENSIÓN TECNOLÓGICA**

#### • **Problemas:**

Servicio de Internet/Comunicación Deficiente: La comunicación satelital/internet es deficiente o nula en algunas zonas, o solo disponible a través de servicios privados. Falta de internet en espacios públicos.

- 
- Antenas sin Regulación: Preocupación por una antena en medio de una calle principal, fuera de las condiciones de la OMS.

#### • **Potencialidades:**

- Acceso a Internet: Muchos barrios cuentan con acceso a internet o comunicación satelital. Starlink se menciona como un servicio disponible.
- Avances en Infraestructura: Algunos mencionan que se ha generado algo en infraestructura de cloacas y gas.

## TALLERES PARTICIPATIVOS: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO POR BARRIOS

Se presenta en el presente anexo la documentación elaborada participativamente la cual procesada por barrios y otras variables puede aportar datos sustantivos a la gestión municipal.

### **PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS POR BARRIO**

#### El Parador

- Calles en mal estado y falta de asfalto/mantenimiento.
- Inseguridad.
- Perros y caballos sueltos, algunos peligrosos.
- Escasez y mal estado del agua.
- Poca iluminación.
- Horarios y recorridos de colectivos insuficientes.
- Pocas actividades para las infancias y necesidad de más vacantes y apoyo en la escuela.
- Crecimiento desmedido y no planificado que no integra actividades turísticas/rurales.
- Toma de terrenos sin control y problemas de escrituras/propiedad de lotes que llevan a casas abandonadas.
- Desmonte sin control.
- Calles desagotadoras que se transforman en ríos caudalosos con lluvias.
- Lotes superpoblados (varias familias en uno).
- Pobreza y falta de empleo formal.
- Música fuerte a cualquier hora.
- Problemas con los transformadores de EPEC.

#### Vira Vira

- La reciente pavimentación de la ruta dejó sin vías de comunicación seguras para peatones y jinetes, obligándolos a circular por la ruta de manera peligrosa.
- No se identificaron problemas adicionales directamente asociados a "Aromitos" en la misma respuesta.

#### Los Chañares (incluye Chañares 2 y Villa Los Chañares)

- Falta de agua potable y red de agua (solo por camión cisterna o pozos), negando el servicio a nuevos vecinos.

- Desmonte de bosque nativo y movimiento de suelo por negocios inmobiliarios.
- Calles en mal estado, intransitables, sin mantenimiento y con problemas de trazado y sangrías mal hechas.
- Recolección de basura inexistente en calles de tierra.
- Uso de espacios públicos (Plaza Copina): cancha de hockey hecha sobre fútbol, cerrada, destrucción de monte nativo.
- Falta de empleo formal.
- Consumo problemático y falta de educación sexual integral.
- Presencia excesiva de animales domésticos.
- Falta de transporte público, pocos horarios y sin conexión al hospital Funes.
- Falta de diálogo y comunicación real con el municipio.
- Bares, peñas o bailes habilitados sin cumplir normas.
- Seguridad policial deficiente.
- Contaminación ambiental con basura y arroyo Las Salinas cerrado/cercado por privados.
- Mascotas descuidadas.
- Problemas de adicciones y falta de lugares recreativos para niñ@s y adolescentes.
- Falta de cumplimiento de las ordenanzas.
- Falta de desagües, pavimento, gas natural y comunicación satelital.
- Urbanizaciones que implican desmonte, cambian la visual, generan ruido, agregan luminarias de más.
- Arrancamiento de árboles autóctonos por palmeras.
- Falta de señalización de entradas al barrio desde la ruta.
- Falta de control de ruidos molestos en turismo.
- No permitir casas con plantas altas.
- No hay infraestructura de la universidad de Tanti ni carreras.

*Villa Parque Lago San Roque (incluye Parque Lago San Roque y Villa Parque San Roque)*

- Agua que sale negra y es no potable; escasez en sequías.
- Falta de desagües y cloacas.
- Crecimiento desordenado y repentino, sin control ni cumplimiento de leyes de protección del monte nativo ni cercos.

- Contaminación del arroyo Tanti.
- Inseguridad y robos.
- Calles en mal estado, sin mantenimiento, sin pavimento.
- Falta de iluminación adecuada.
- Perros sueltos que amenazan a peatones/ciclistas.
- Instalación de la hormigonera Teja Max y cambio de uso del suelo.
- Desmote sin control.
- Intrusamiento de lotes y ventas ilegales.
- Basura que no se separa y ensucia.
- Plantas exóticas invasoras y entrega ilimitada de bolsas plásticas.
- Falta de dispensario, comisaría con efectivos y movilidad.
- Frecuencia del colectivo urbano.
- Necesidad de información sobre la titularidad de los terrenos.
- Falta de privacidad debido a la expansión.

#### *El Durazno (incluye Alto el Durazno y Tashigar El Durazno)*

- Falta de agua corriente, gas y cloacas, y el agua escasea.
- Inseguridad, robos sin esclarecer y falta de control policial/garitas estables.
- Calles en mal estado, sin mantenimiento, ni veredas, ni trazado adecuado, peligrosas por velocidad de vehículos.
- Crecimiento desordenado, sin planificación, con construcciones sin habilitación y usos indiscriminados del agua y deforestación.
- Falta de iluminación en las calles.
- Transporte público insuficiente y sin horarios de fin de semana.
- Contaminación del arroyo El Durazno y volcamiento de agua de la planta potabilizadora en terrenos privados.
- Perros sueltos, algunos agresivos.
- Falta de recolección de árboles secos y ramas.
- Problemas con la delimitación de la plaza.
- Uso de suelo que no está bien, no hay control.
- La ruta 28 (antes ruta 20) cambió de nombre generando confusión en direcciones.
- Falta de apoyo para reforestar.
- Tratamiento de efluentes.



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Desmonte y loteos sin control.
- Falta de protección del patrimonio cultural, arquitectónico y paisajístico.
- La prevención de incendios es prácticamente nula sin el esfuerzo de los vecinos.
- Falta de proveeduría cercana.

### Villa Flor Serrana

- Falta de agua potable y red de distribución (agua no potable, sin tratar o no existe en algunas áreas).
- Desmonte y movimiento de tierra sin control, que afecta la flora y fauna nativa.
- Crecimiento desmedido y anárquico, sin regulación, control ni cumplimiento de códigos de edificación.
- Contaminación del arroyo El Cristal y problemática con el tratamiento de aguas grises/cloacales.
- Ruidos molestos de visitantes y bares/peñas.
- Servicio de energía eléctrica deficiente, con fluctuaciones o baja tensión.
- Falta de infraestructura pública, como escuelas, centros de salud, puentes, y espacios deportivos.
- Falta de reductores de velocidad y pavimentación en calles más transitadas.
- Inseguridad (robos).
- Falta de nomenclatura de calles en mapas.
- Problemas de recolección de basura.
- Restricciones en usos de suelo: no industria, turismo controlado.
- Falta de asistencia municipal y mejora de ordenanzas para la reserva natural.
- No construcciones de 2 plantas, tapias, complejos de viviendas, plantas exóticas.
- Responsabilidad en la tenencia de animales (perros sueltos, caballos).
- Contaminación lumínica.
- Mantenimiento constante del camino de acceso, sobre todo en época de lluvias.
- Falta de control de la población turística.
- Altas tasas municipales en relación a servicios.
- Necesidad de un plan fuerte de separación de residuos en origen.
- Falta de organismos de control y regulación para desmontes, mascotas y iluminación domiciliaria.

- Pérdida de identidad natural debido a la urbanización desmedida.

### La Cascada

- Calle Monseñor de Andrea en mal estado, sin señalización de velocidad, ni lomos de burro, con riesgo de accidentes, y sin asfaltar/gas.
- Basura en el arroyo y entorno, y falta de educación ambiental para turistas.
- Calles sin abrir con impedimento de acceso a propiedades (Almafuerte, José Hernández), y una privatizada.
- Circulación de motos en el arroyo y su empeoramiento con la playa de estacionamiento.
- Falta de servicios de cloacas y provisión de agua.
- Antena de telecomunicaciones fuera de normas de la OMS.
- El balneario "Pozo de los Caños" en abandono, con rotura de talud.
- En verano es invivable, no se respetan horas de silencio ni volumen de música del balneario.
- Falta de seguridad.
- El arroyo Las Mojarras se convierte en turbio por el sobreuso de turistas.
- Muchas casas deshabitadas o abandonadas por herederos.
- Banquinas cubiertas de maleza y víboras en verano.
- Taller de chapa y pintura clandestino que contamina y ensucia lindando con el río.
- Falta de badenes para aminorar la marcha de vehículos y guiar el agua de lluvia.
- No hay una salida peatonal al río como existía antes.
- Mala gestión de canaletas al arreglar las calles.

### Tanti Lomas

- Mantenimiento deficiente de calles, muy angostas en tramos y curvas, y problemas con retiro de podas y ramas secas.
- Falta de luminarias en algunas calles.
- Construcciones y loteos en lugares naturales sin seguimiento ni infraestructura.
- Agua escasea en épocas de sequía y estivales.
- Tendidos eléctricos no soportarían más viviendas; baja tensión y necesidad de estabilizadores.
- Loteo y perforaciones sin control.

- Perros sueltos, agresivos y ruidosos, que impiden caminar y disfrutar del barrio.
- Problemas de desagües.
- Crecimiento desordenado y sin planificación.
- Desmonte y rotura de la sierra.
- Falta de regulación de tenencia responsable de mascotas.
- Luces encandilantes que algunos vecinos usan.
- Pérdida de la identidad rural y natural del barrio por la urbanización desmedida.

### Valle Verde

- Cortes de agua repentinos y duran varios días; agua no potable.
- Falta de equipamientos en el barrio (escuela, centro de salud, plaza), y el barrio es menos tenido en cuenta por el municipio.
- Dispensario con problemas: reniegan con medicación, no hay horario extenso, falta compromiso, médicos no capacitados para casos específicos como discapacidad.
- Discapacidad: falta de charlas, educación, sillas de ruedas, baños adaptados, profesionales capacitados, espacio en transporte, y rampas.
- Falta de luz y seguridad.
- No hay infraestructura.
- Falta de conciencia sobre el cuidado y protección de los árboles nativos.
- Falta de accesibilidad de colectivos urbanos.

### Centro

- Crecimiento mal planificado, especialmente en desagües.
- Construcciones en altura y exceso de pavimentación.
- Deforestación y falta de arboleda en Avenida San Martín.
- Negocios vacíos en mal estado de conservación.
- Problemas ambientales: no se cuidan arroyos y vertientes, avance de privados sobre orillas de arroyos, basura, falta de conciencia ambiental.
- Pavimentación de rutas con impacto ambiental.
- Falta de espacios y buen trato para jóvenes.
- Escasa actividad cultural.
- Problemas de estacionamiento y falta de señalización turística.

### Mirador Norte

- Falta de energía eléctrica, agua corriente, iluminación en calles, y mejora de calles.
- Falta de seguridad.
- Ningún servicio esencial pasa por el lugar del barrio.

### Villa Muñoz

- Calles intransitables y falta de mantenimiento.
- Falta de iluminación.
- Necesidad de obras de pavimentación, gas natural y urbanización.
- Espacio verde inutilizado por falta de limpieza e iluminación.
- Falta de limpieza y desmalezamiento de terrenos baldíos.
- Seguridad deficiente y falta de patrullaje.
- Animales sueltos.
- Falta de recolección de basura.
- Falta de poda de árboles.
- Necesidad de obras de agua, cloacas y cordón cuneta.
- Control de vehículos (motos haciendo picadas).
- Necesidad de salita médica, rondines y puesto policial móvil.

### La Estancia

- Falta de iluminación en algunas cuadras a pesar de reclamos.
- Sin agua de red, sobreviven del bombeo de un arroyo no certificado, con emergencia hídrica.
- Ansiando el pavimento y desagües.
- Pobre crecimiento en infraestructura y mantenimiento de caminos de tierra.
- Falta de seguridad.

### San Miguel (incluye Villa residencial San Miguel)

- Animales sueltos.
- Calles rotas y falta de mantenimiento.
- Poca iluminación.



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Falta de recolección de basura.
- Falta de poda de árboles.
- Necesidad de más poda de árboles e iluminación.

#### Mari Mat

- Necesidad de mejoras en infraestructuras (desagües, cloacas, pavimento, señalización) por zona inundable.
- Crecimiento valorado negativamente.
- Falta de un representante o concejal para exponer las necesidades de los vecinos.
- Falta de inversión municipal para solucionar inundaciones y daños materiales.

#### Tanti Sierras

- Inseguridad.
- Falta de gas natural, cordón y cuneta, y letrero de calles.
- Falta de iluminación.
- Crecimiento muy lento.

### **POTENCIALIDADES Y ASPECTOS POSITIVOS POR BARRIO**

#### El Parador

- Se destaca por la amabilidad de su gente y el conocimiento mutuo entre los vecinos, lo que fomenta la solidaridad y el apoyo mutuo, creando una comunidad activa.
- Valoran la naturaleza que los rodea.
- Existe una percepción de apertura e iniciativa del gobierno municipal para realizar mejoras y un mejor diálogo.
- Cuenta con una buena dotación de comercios, una plaza y la promesa de un playón deportivo.
- Posee una posta de salud y un centro vecinal en un edificio propio, además de una escuela.
- La belleza paisajística, la tranquilidad y la armonía son aspectos valorados.
- Hay una escuela de fútbol para todas las edades y una hermosa plaza.

### Los Chañares

- Al igual que en El Parador, la comunidad activa, la solidaridad y el apoyo mutuo son muy apreciados.
- Resalta la presencia y conservación del monte nativo, animales y vegetación autóctonos, lo que constituye un "pulmón verde" y una fuente de biodiversidad.
- Existe una buena relación con los vecinos.
- La Plaza Copina es reconocida como un lindo espacio verde.
- Se observa la llegada de familias jóvenes con conciencia ambiental y respeto por los derechos humanos, lo que indica una excelente convocatoria para una vida comunitaria y de bienestar para el territorio.
- El paisaje y la tranquilidad (fuera de la temporada de vacaciones) son puntos fuertes.

### Villa Parque Lago San Roque / Villa Parque San Roque

- Es un barrio tranquilo, donde se realizan mantenimiento de las calles principales y funciona un colectivo urbano, además de contar con actividades recreativas.
- Los cortes de luz han disminuido y se cuenta con agua y dispensario.
- Los vecinos son de buena calidad y valoran la tranquilidad del lugar.
- A pesar del crecimiento, se mantiene el saludo entre vecinos, hay lugares para apreciar el cielo nocturno y una rica variedad de aves, árboles y arbustos.
- El barrio ofrece la posibilidad de cosechar frutos nativos y especies medicinales.
- Se le considera un barrio tranquilo y agradable para la salud mental, con un buen compañerismo.

### El Durazno / Alto el Durazno / Cerro Blanco

- La naturaleza, el silencio y un amplio espacio visual son sus características más valoradas.
- Se destaca la frondosa vegetación.
- Los vecinos son respetuosos con el ambiente y existe una buena organización para informar situaciones.
- Es un barrio con mucho espacio verde.
- Existe una convivencia armónica con las características naturales del lugar.
- Hay una percepción de seguridad.

### La Cascada

- Su principal atractivo es la paz y la riqueza de su flora y fauna nativa.

- La tranquilidad en invierno y el conocimiento entre los vecinos son aspectos positivos.

- La gente del barrio es muy buena y solidaria, y ofrece una hermosa vista.
- Se reconoce su carácter residencial positivo.

#### Villa Flor Serrana

- Se valora la tranquilidad y el compañerismo entre los habitantes.
- La naturaleza, la presencia del arroyo Toro Muerto, la flora y fauna nativa son aspectos muy apreciados.
- Es un barrio biodiverso con balnearios y ríos, que propician la recreación.
- Se destaca la solidaridad vecinal y el trabajo en comunidad.
- Hay una baja contaminación lumínica y sonora, lo que contribuye a la tranquilidad.
- Se reconoce la regularidad en el arreglo de calles y la existencia de reservorios de agua techados.

#### Tanti Lomas

- Se describe como un barrio bastante tranquilo.
- Posee tranquilidad, aire puro y un paisaje hermoso.
- Tiene buena vista.
- Mantiene aspectos naturales que son un bien escaso, con acceso al campo y al arroyo, y una flora y fauna autóctona valorada.
- Es considerado un lugar único.

#### Mari Mat

- Se menciona la existencia de luminarias, recolección de residuos y cordón cuneta como aspectos positivos en su evaluación de servicios.

#### Valle Verde

- Se valora el mantenimiento de las calles en el camino a la Cruz de Fátima.
- Ofrece tranquilidad, respeto entre los vecinos, seguridad, paz, silencio y aire puro.
- Las calles están en buen estado.

#### Villa Muñoz

- Se resalta la buena convivencia entre los vecinos.
- Es un barrio con gente de trabajo, tranquilo y en pleno desarrollo.

#### San Miguel / Villa residencial San Miguel

- La presencia de vecinos residentes permanentes es un aspecto positivo mencionado.

### Mirador Norte

- Disfruta de una buena vista hacia las sierras.

### Centro

- La amabilidad de la gente, el conocimiento mutuo y la naturaleza son valorados, aspectos que se extienden al resto de Tanti.
- Resaltan los buenos vecinos y la identidad serrana.
- Ofrece la comodidad de traslado a los puntos turísticos y la cercanía a servicios.

### Villa García

- Tiene un gran potencial turístico y su costanera se considera poco explotada, lo que sugiere oportunidades de desarrollo.

### La Estancia

- Destaca por su proximidad a la ruta, así como por su paisaje y naturaleza.

En general, la naturaleza, la tranquilidad, la buena convivencia vecinal y el paisaje serrano son los pilares que los residentes valoran más en Tanti. Estos elementos son la base de su identidad y lo que atrae a muchos a vivir allí, a pesar de los desafíos en infraestructura.

## **PROBLEMÁTICA DEL AGUA POR BARRIO**

Los problemas de agua se presentan de manera recurrente y en diversas formas en varios barrios de Tanti, siendo de los más significativos entre los problemas reportados. A continuación, se agrupan los barrios donde las problemáticas de agua son más importantes, con detalles específicos de cada uno:

### Villa Flor Serrana:

- Una problemática muy frecuente es la falta de agua potable o que el agua no es potable en varias áreas.
- En algunos sectores no hay red de distribución de agua o el acceso es limitado, y en ocasiones, simplemente no hay agua.
- Existe preocupación por el tratamiento del agua y el tratamiento de aguas grises.
- Se menciona la contaminación del arroyo El Cristal.
- Hay problemas de desagües.
- La zona depende del bombeo de un arroyo que no está certificado por su calidad.
- Se valora un crecimiento controlado para no afectar el recurso hídrico.

*Los Chañares / Barrio Chañares, camino a Cabalango:*

- Hay una falta de agua de red y los vecinos dependen del reparto de agua por camión.
- Se reporta que el agua de red no es potable.
- A algunos nuevos vecinos se les niega el servicio de agua.
- Existe contaminación ambiental con basura y sangrías abiertas, lo que puede afectar la calidad del agua.
- No hay tratamiento de aguas grises, lo que contribuye a la contaminación.
- Se menciona la escasez de agua en general.
- Hay preocupación por el desmonte y el movimiento de suelo sin cuidado que afecta la pendiente del agua que va al arroyo.

*El Durazno / Alto el Durazno / Cerro Blanco:*

- No tienen agua corriente ni cloacas.
- El barrio no cuenta con red de agua y depende del arroyo.
- Se reporta contaminación del arroyo El Durazno y uso indiscriminado del agua.
- El servicio de agua es deficiente.
- Existe un grave problema con la bajada de agua de la planta potabilizadora que daña cimientos y perjudica a vecinos.
- En algunos sectores, el agua no es potable.
- También se menciona la necesidad de tratamiento de efluentes.

*La Cascada:*

- El agua escasea, especialmente en verano.
- No hay cloacas ni desagües.
- Los turistas llenan de basura el entorno del río y el pozo de los caños, evidenciando falta de educación ambiental y contaminación.
- Se menciona que el arroyo Las Mojarras se vuelve turbio por el exceso de turistas.
- Hay problemas de desagües por lluvias que arrastran piedras y arena, tapando casas.
- Existe preocupación por la circulación de motos en el arroyo.

*Villa Parque Lago San Roque / Villa Parque San Roque:*

- El agua de red no está potabilizada o sale negra.
- Se sufren cortes de agua repentinos y prolongados.
- Hay escasez de agua en épocas de sequía.
- Se menciona la desprotección del arroyo Tanti, que es reserva municipal.
- Falta conciencia sobre el cuidado del bosque nativo esencial para el agua.
- Hay una preferencia por el agua municipal sobre la de la cooperativa.

*Tanti Lomas:*

- El agua escasea en épocas de sequía y estivales.
- Se realizan perforaciones para obtener agua debido a la escasez, lo que genera preocupación por ser un recurso finito.
- El servicio de agua es deficiente.
- Hay problemas de desagües.
- El crecimiento es desmedido y sin control, afectando los recursos hídricos.

*Mari Mat:*

- Necesidad urgente de infraestructura en desagües y cloacas.
- Problemas de inundaciones repetidas y daños materiales a propiedades.

*Valle Verde:*

- Sufren cortes de agua repentinos y prolongados, y el agua no es potable.
- Se señala la falta de obras de agua.

*Mirador Norte:*

- Reportan falta de agua corriente.

*La Estancia:*

- No cuenta con agua de red y sobrevive del bombeo de un arroyo no certificado.
- En emergencia hídrica durante la sequía.

Villa Muñoz:

- Se requiere la construcción de obras de agua y cloacas.

Estos problemas, al repetirse en distintos barrios, indican una presión creciente sobre los recursos hídricos y la infraestructura de Tanti, un reflejo de su crecimiento exponencial y, a menudo, desordenado.

## TALLERES PARTICIPATIVOS: OTROS DATOS PROCESADOS

Se presenta en el presente anexo la documentación elaborada participativamente la cual procesada por barrios y otras variables puede aportar datos sustantivos a la gestión municipal.

### *Instituciones y Equipamientos Comunitarios:*

- Centros de Salud / Dispensarios:
  - Dispensario de Tanti y de Cabalango.
  - Centro de Salud en barrios como El Parador, Tanti Lomas, Villa Muñoz, y El Durazno. Se destaca su función en la asistencia médica y, en algunos casos, como sede de reuniones. La necesidad de más horas de atención y especialidades es una preocupación.
- Centros Vecinales:
  - Centro Vecinal El Parador, valorado por su rol en la solidaridad barrial y la organización de actividades.
- Escuelas:
  - Escuelas en general.
  - Escuela Primaria.
  - Escuela Proa en El Parador.
  - Escuela Ricardo Rojas en El Durazno.
  - IPETYM N°84.
  - Se menciona la necesidad de charlas sobre discapacidad en las escuelas y que las escuelas cuenten con sillas de ruedas y baños adaptados.
- Espacios Culturales y Recreativos:
  - Centro Cultural de Tanti.
  - Biblioteca de Tanti.
  - Club.
  - Centro cultural Otilia.
  - Universidad Popular. Se menciona la "infraestructura de la universidad de tanti" pero se señala la falta de carreras.
- Plazas, Espacios Verdes y Balnearios (con nombres específicos):
  - Plaza Calle México.
  - Balneario detrás del sanatorio Rita Bianchi.
  - Río que está bajando por la secretaría de turismo.
  - Plaza el Durazno.
  - Plaza Tanti Lomas.
  - Pozo del Indio.
  - Plaza Copina / Plaza Agustín Fernández (Copina).



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Balneario Cabalango.
- Socavón.
- 3 cascadas.
- Plaza del vado.
- Costanera del vado.
- Márgenes del arroyo Toro Muerto.
- Atracciones naturales como "Trono del diablo" y "Trompa de elefante".
- Puente azul.
- Puente roto / la playita.
- Balneario Cascada del Mono.
- Plaza central de Villa Parque.
- Costa del río Tanti.
- Arroyo Las Mojarras.
- El diquecito.
- La Cascada.
- Piedras lisas.
- Pozo de los caños.
- La Isla.
- Skatepark.
- Plaza Ricardo Rolando Ordoñez.
- Arroyo Las Salinas.
- Laguna Calle Uruguay.
- Plaza costanera Villa García.
- Arroyo El Durazno.
- Río Yuspe.
- Plaza Divino Niño.
- Vera del arroyo.
- Plaza de la Intendencia.
- Arroyo El Cristal.
- Plaza San Martín Cabalango.
- Reserva Los Chorrillos.
- Cascada Tanti.
- Arroyo Los Chorrillos.
- Martín Pescador.
- Arroyo las Mojarras.



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Plaza Agustín Fernández.
- El remanso.
  - Cancha de hockey (cerrada y uso exclusivo, no disponible para todos). Se menciona que se hizo sobre la cancha de fútbol existente.
  - Playón deportivo (prometido o cerrado).
  - Terreno de casi 10 hectáreas en la colectora, entre calles Uruguay y Arturo Illia (potencial espacio de conservación de flora y fauna nativa).
  - Monte nativo por calle Venezuela (propiedad privada de la Municipalidad de Tanti, con potencial de conservación).
  - Ruinas de una casa o fábrica de ladrillos (patrimonio histórico).
  - Área ecológica aún no constituida en Barrio La Estancia, con recursos naturales importantes y potencial de reunión vecinal.
- Otros servicios y equipamientos:
  - Comercios de almacén.
  - Supermercado.
  - Farmacia.
  - Municipalidad.
  - Cementeras.
  - Piperland.
  - Salón de Fiestas.
  - Iglesias Evangélicas.
  - Hotel Colonia del Banco Provincia de Buenos Aires.
  - Planta potabilizadora (mencionada por problemas de volcado de agua).
  - Cabañas.
  - Camping.
  - Proveeduría.
  - Estacionamiento.
  - Asadores y baños públicos (necesidad de acondicionar balnearios).
  - Bocas de agua contra incendios.
  - Casa de alquiler.
  - Taller de chapa y pintura clandestino (mencionado como problema).
  - Ashram / Tashigar.
  - Restaurant pasada Paz y Flora.

### ***Oficios/empleos se observan entre los encuestados***

Basándome en la información de los cuestionarios, los oficios y empleos que se observan entre los encuestados son variados y reflejan una mezcla de trabajos

profesionales, técnicos, de servicios y roles domésticos. A continuación, se detalla la lista:

- Servicios de asesoría y materiales didácticos Montessori
- Elaboradora de mermeladas
- Desocupada
- Contadora
- Producción área alimentación
- Artesana y productora de brotes y germinados
- Prof. Yogs
- Jubilado/a
- Médico Patólogo, Docente Universitario UNCo
- Guardaparque de la Reserva Hídrica Natural los Gigantes
- Industria = Alimentos sin gluten = Argentina
- Terapeuta
- Empleado universitario
- Servicios Turísticos Camping, Cabañas y Proveeduría El Apeo
- Docente
- Docente de primaria Escuela Dr. Juan Bialet Masse
- Cabanera
- Arquitecta urbanista, antropóloga
- Emprendedor
- Docente Universitario UNCo / Bióloga
- Albañil
- Logística - Córdoba
- Artista plástico
- Comerciante
- A.T. y comerciante
- Profesora de yoga - trabajo en línea
- Acupunturista - Digitopuntura
- Negocio autónomo salón de eventos camino a Flor Serrana KM 0.8
- Guardaparque Reserva Natural Privada Los Chorrillos
- Empleado comercial
- Ama de casa
- Podóloga
- Cabañero en El Durazno

- Estilista/pelequera a domicilio VCP- Tanti
- Docente de disciplinas chinas online y en mi casa de Tanti
- Administrativo
- Oficial Público/ Registro Civil Tanti / Municipalidad
- Lic. En Obstetricia
- Director de la ONG ACEBIC (Asociación civil educativa para el bienestar integral comunitario)
- Concejal Municipalidad de Tanti
- Construcción en seco
- Mantenimiento Gral. Parques y Jardines. Alambrados
- Reparaciones

Esta diversidad de ocupaciones ilustra el tejido socioeconómico de la comunidad de Tanti, donde residen desde profesionales con educación universitaria hasta trabajadores independientes, empleados de diversos sectores y personas jubiladas, lo que a su vez puede influir en las distintas perspectivas y prioridades expresadas sobre los problemas y necesidades del municipio. Es como una orquesta, donde cada instrumento, sin importar su tipo, contribuye a la melodía general de la comunidad, y sus desafíos se perciben de manera diferente según la partitura de vida de cada uno.

### *Opinión en relación a las cabañas*

En relación a las cabañas y su impacto en el municipio de Tanti, los encuestados expresan una variedad de opiniones que van desde la simple mención de su existencia como parte del uso del suelo hasta fuertes críticas sobre su crecimiento descontrolado y las consecuencias ambientales y sociales que acarrearán.

- Las cabañas son un uso predominante en varios barrios, especialmente en zonas con vocación turística como Villa Flor Serrana, La Cascada, Tanti Lomas, El Durazno, Villa Parque Lago San Roque y Los Chañares.

- Se mencionan explícitamente como parte de los servicios turísticos, como el "Camping, Cabañas y Proveeduría El Apeo" o el rubro de "cabañero" como trabajo de algunos encuestados. Incluso, un encuestado de Villa Flor Serrana cuantifica la presencia de "22 cabañeros" en su zona.

- Las "casas de alquiler temporario" también son un tipo de uso similar a las cabañas, lo que indica una fuerte actividad turística residencial.

#### **Opiniones positivas o neutrales:**

- Algunos encuestados simplemente las identifican como parte del uso del suelo en sus barrios, sin emitir un juicio de valor explícito.

- Se observa acuerdo con los usos residenciales y turísticos, aunque a menudo condicionado a que sean "sustentables". Por ejemplo, un cabañero destaca su esfuerzo en "tratar y recuperar todas las aguas".

- Un residente de Tanti Lomas valora el uso residencial y turístico y desea que "se mantenga así, pues es lo que hemos buscado para establecer nuestra vivienda".

### **Opiniones Negativas y Preocupaciones (vinculadas al crecimiento descontrolado y el impacto):**

Las principales preocupaciones en relación a las cabañas y el turismo se articulan en torno a la falta de planificación y sus consecuencias:

- Impacto Ambiental y Desmonte:
  - Existe un fuerte desacuerdo con la construcción de cabañas turísticas y la subdivisión de lotes para más construcciones, citando un "terrible desmonte constante".
  - Se critica que estas actividades "implican desmonte, cambian la visual, generar ruido y sonidos molestos, agregar luminarias de más y generan un cambio en el cotidiano y el futuro de las sierras de Córdoba".
  - Se lamenta la "deforestación" y el "uso y movimiento de suelo por parte de nuevos vecinos y emprendimientos turísticos sin cuidado del ambiente".
  - Se señala que el crecimiento desmedido en construcciones y desmonte ocurre "solo por negocios inmobiliarios".
  - Hay una preocupación generalizada por la pérdida de flora y fauna nativa y la falta de cuidado del lugar debido a las construcciones turísticas.
- Problemas de Infraestructura y Servicios:
  - Una de las mayores críticas es la falta de tratamiento de aguas grises en las cabañas, lo que genera contaminación, sumado a la escasez o inexistencia de agua de red.
  - Se menciona que quienes tienen los recursos hacen pozos, mientras que vecinos con más de diez años de residencia se les niega el servicio de agua.
  - Hay una percepción de un "inminente problema del agua" y un "uso indiscriminado del agua" debido al aumento de la población y el turismo.
  - Se advierte que Tanti "no tiene infraestructura para sostener más casas ni gente", especialmente en épocas de sequía.
  - Se expresan problemas con la infraestructura eléctrica y las fluctuaciones de tensión.
- Falta de Regulación y Control Municipal:
  - El crecimiento es percibido como "sin controles, fuera de normativa, con muchas irregularidades en la construcción".
  - Se denuncia la falta de "regulación e inspección en casi todos los aspectos; construcción, desmonte, ruidos molestos, no se cumple con el código de edificación".
  - Se pide "controlar el uso y tipo de construcciones" y "más rigurosidad para nuevas construcciones con respecto al uso de la tierra, el no desmonte porque sí".
  - Un concejal menciona que el crecimiento en los últimos 10 años ha sido "exponencial, un tanto desordenado", con "falta de Planificación".
- Contaminación Sonora y Molestias a Vecinos:
  - Se reportan "ruidos molestos" y se critica que en verano "es invivable, no se respetan las horas de silencio, ni el volumen de la música del Balneario".

- Se señala la presencia de "bares, peñas o bailes habilitados sin cumplir las normas y en zonas de barrio y sierras donde el sonido se expande mal".

- Pérdida de Identidad y Naturaleza:

- Muchos residentes temen que el crecimiento de cabañas y el turismo descontrolado "replique formas de vida de las ciudades", llevando a la pérdida de la "paz, silencio y contacto con la naturaleza" que los atrajo a Tanti.

- Se hace hincapié en la necesidad de "cuidar el lugar y la naturaleza sobre los intereses económicos".

La opinión general respecto a las cabañas en Tanti es que, si bien son parte de la actividad turística y residencial, su crecimiento actual se percibe como un tsunami desordenado que amenaza con desvirtuar la esencia natural y tranquila del lugar, consumiendo recursos vitales y generando conflictos entre el desarrollo económico y la preservación ambiental y la calidad de vida de los residentes. La comunidad demanda mayor regulación, control y planificación para garantizar un crecimiento armónico y sostenible.

### ***Barrios que presentan más problemas de agua,***

Los datos de los encuestados sugieren que Villa Flor Serrana y Los Chañares son los barrios con las problemáticas más recurrentes y severas en cuanto a suministro y calidad del agua. El Durazno (incluyendo Altos del Durazno) también muestra deficiencias significativas.

A continuación, se detalla la opinión observada por barrio:

- Villa Flor Serrana:

- Varios encuestados indican que el agua no es potable o que directamente no hay red de agua potable.

- Se reporta falta de tratamiento del agua y dificultades de acceso en diversas áreas.

- Existe una mala distribución del agua y una preocupación por un "inminente problema del agua".

- Se menciona la problemática del tratamiento de aguas grises y la consecuente contaminación del arroyo El Cristal.

- Un guardaparque señala la falta de control en el desmonte que afecta el agua, y otro menciona la falta de restricción en áreas clave de toma de agua.

- Los Chañares:

- Hay una falta general de agua.

- La red de agua es NO POTABLE o directamente no hay agua de red, dependiendo del sector

Según los encuestados, una entidad cercana que provee agua a algunas zonas del municipio de Tanti es la Comuna de Santa Cruz, a través de su cooperativa.

Un residente de Villa Parque Lago San Roque menciona explícitamente que en su barrio tienen "Agua y electricidad por cooperativa santa cruz", y desea que el agua en su barrio sea "de la ciudad de tanti y no de la comuna de santa cruz", lo que confirma a esta comuna como proveedora. Otro residente de Villa Parque Lago San Roque también indica que su agua proviene de una "Cooperativa", lo cual es consistente con la mención de Santa Cruz.

Además de esta provisión por parte de una comuna cercana, los cuestionarios revelan otras formas de suministro y problemas asociados al agua en Tanti:

- En barrios como Los Chañares, el agua se recibe por camión cisterna. Un residente de esta zona indica que este servicio de camión fue gestionado por los propios vecinos, primero a la "coopi" y luego pasó a la municipalidad.

- Algunos barrios, como El Durazno, no cuentan con red de agua y su suministro depende directamente del arroyo. Se menciona incluso que sobreviven del bombeo de un arroyo que no está certificado por su calidad.

- Muchos encuestados reportan que el agua disponible, incluso la de red, no es potable en varias áreas.

- Hay quejas sobre la escasez de agua, la baja presión, y la negación del servicio a nuevos vecinos, mientras quienes tienen recursos hacen perforaciones.

- Se percibe un "inminente problema del agua" y un "uso indiscriminado del agua".

En resumen, la Comuna de Santa Cruz es identificada como proveedora de agua para algunas áreas, mientras que otras dependen de camiones cisterna o arroyos locales, y la potabilidad y disponibilidad del servicio son preocupaciones recurrentes en gran parte del municipio. Es como si Tanti fuera un mosaico hídrico, donde cada pieza (barrio) obtiene su sustento de una fuente diferente, creando una imagen compleja de interdependencia y desafío en la gestión de este recurso vital.

### *Calles en el municipio de Tanti*

En los cuestionarios se nombran diversas calles en el municipio de Tanti, y sobre ellas se mencionan tanto su función estructurante como una serie de problemas y características específicas. A continuación, se detalla la información por calle:

- Aromitos:

- Considerada calle estructurante en barrios como El Durazno, Tanti Lomas y Altos del Durazno.

- Se menciona la falta de mantenimiento y problemas graves relacionados con la bajada de agua de la planta potabilizadora que daña propiedades y dificulta el tránsito.

- Se desea que se mantenga el uso residencial y turístico, pero con respeto por la naturaleza.

- Almafuerte:

- Considerada estructurante en La Cascada.

- Problemas de calles sin abrir con impedimento de acceso a propiedades.

- Un vecino la ha "privatizado".

- Av. Buenos Aires:
  - Considerada estructurante en Villa Parque Lago San Roque.
  - Se menciona la necesidad de pavimento y comunicación satelital.
- Av. Colonia:
  - Considerada estructurante en Villa Parque Lago San Roque.
- Av. Tanti:
  - Considerada estructurante en Villa Parque Lago San Roque.
- Bolivia:
  - Considerada estructurante en El Parador.
  - Cuando llueve, se transforma en un río caudaloso debido a que varias calles desembocan en ella.
- Brockhoff:
  - Mencionada en Villa Flor Serrana, baja del vado y conecta con Cuarzo.
- Camino a Flor Serrana (Ruta Provincial 269):
  - Considerada estructurante y un área de transición.
  - Carece de luminaria en todas sus cuadras, a pesar de reclamos. Se valora el mantenimiento continuo del camino de acceso a la Villa.
- Cerro Catedral:
  - Considerada estructurante en El Durazno.
- Chile:
  - Mencionada por un encuestado de El Parador en la lista de países.
- Cocina:
  - Considerada estructurante.
- Copina:
  - Considerada estructurante en Los Chañares.
  - La plaza Copina es un espacio verde importante.
  - Se critica que se hizo una cancha de hockey sobre la de fútbol y está cerrada con llave para uso común, destruyendo monte nativo.
- Cuarzo:
  - Considerada estructurante en Villa Flor Serrana.
- Diente de León:
  - Considerada estructurante en Altos del Durazno.
- El Ceibo:
  - Considerada estructurante en Villa Muñoz.
- El Clavel:
  - Considerada estructurante en Valle Verde.



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- El Jazmín:
  - Considerada estructurante en Villa Muñoz.
- El Paraíso:
  - Considerada estructurante en Valle Verde y Villa Muñoz.
  - Falta de luz y seguridad. Se menciona que las calles están en buen estado.
- El Pensamiento:
  - Considerada estructurante en Tanti Sierras.
- El Zorro:
  - Considerada estructurante en Chañares y Los Chañares.
- Halcón:
  - Considerada estructurante en Villa Flor Serrana.
- Independencia:
  - Considerada estructurante en Chañares y Los Chañares.
- Inti Huasi:
  - Considerada estructurante en Villa Parque Lago San Roque.
- Jacaranda:
  - Considerada estructurante en Villa Muñoz.
- La Quebrada:
  - Considerada estructurante en Los Chañares.
- Las Azucenas:
  - Considerada estructurante en Villa Muñoz.
- Las Lomadas:
  - Considerada estructurante en Villa Parque Lago San Roque.
- Las Margaritas:
  - Considerada estructurante en Tanti Sierras.
- Las Palmeras:
  - Considerada estructurante en Villa Parque Lago San Roque.
- Las Violetas:
  - Considerada estructurante en Villa Los Chañares.
- Los Castillos:
  - Considerada estructurante en Villa Parque Santa Cruz del Lago y Villa Parque Lago San Roque.
- Los Crespones:
  - Considerada estructurante en Villa Muñoz.
- Los Eucaliptos:

- Considerada estructurante en Villa Parque Lago San Roque.
- Los Gigantes:
  - Considerada estructurante en Los Chañares y Villa Los Chañares.
- Los Naranjos:
  - Considerada estructurante en Villa Parque San Roque.
- Los Ombú:
  - Considerada estructurante en Villa Muñoz.
- Los Zorzales:
  - Considerada estructurante en Villa Parque Lago San Roque.
- Malva:
  - Considerada estructurante en Villa Flor Serrana y Tanti Lomas.
- Menta:
  - Falta de luminarias.
- México:
  - Considerada estructurante en El Parador.
  - La Plaza Calle México es un espacio reconocido.
  - Existe una plaza al final de la calle.
- Monseñor de Andrea:
  - Considerada estructurante en La Cascada.
  - Es muy utilizada por turistas.
  - Falta de señalización de velocidad y lomos de burro, lo que genera riesgos.
  - Presenta problemas de basura en el arroyo en temporada alta.
  - Una antena fue instalada en el medio de la calle, fuera de las condiciones de la OMS.
  - Es una "polvareda" y está "llena de pozos".
  - Un encuestado la describe como "una pista" por la alta velocidad de los vehículos.
  - Problemas de estacionamiento.
  - Problemas con el drenaje del agua de lluvia que arrastra piedras y arena.
  - Hay un taller clandestino de chapa y pintura que contamina y ensucia lindando con el río.
  - Se solicita asfaltarla y dotarla de gas.
- Nahuel Huapi:
  - Se menciona que es imposible transitar en vehículo y a pie, especialmente de noche o temprano en la mañana; se requiere mantenimiento y alumbrado público.
- Pasionaria:

- Considerada estructurante en Villa Flor Serrana y Tanti Lomas.
- Perú:
  - Considerada estructurante en El Parador.
- Picaflor:
  - Considerada estructurante en Villa Flor Serrana.
- Prof. Namkhai Norbu:
  - Considerada estructurante en El Durazno.
  - El barrio no cuenta con red de agua y depende del arroyo.
  - Se percibe un uso indiscriminado del agua por parte de nuevos residentes.
- Quilpo:
  - Considerada estructurante en Villa los Chañares.
- Río Tercero:
  - Considerada estructurante en San Miguel.
- Ruta 28:
  - Considerada estructurante en El Durazno.
  - La reciente pavimentación dejó sin vía de comunicación a peatones y jinetes, volviendo la vía del tren peligrosa.
  - El cambio de nombre de la ruta generó complicaciones para encontrar domicilios.
  - El asfalto no respeta normas de protección ambiental.
- Salvia:
  - Considerada estructurante en Tanti Lomas.
  - Problemas con el mantenimiento de las calles y la tensión de la luz.
- San Luis:
  - Considerada estructurante en Chañares y Los Chañares.
- Santa Ángela:
  - Mencionada en Los Chañares.
- Sapito de Colores (Sapitos de colores):
  - Considerada estructurante en Villa Flor Serrana.
- Tanti Lomas:
  - Una plaza se encuentra en este barrio.
- Tanticucho:
  - Considerada estructurante.
- Urquiza:
  - Considerada estructurante en Mirador Norte y un barrio sin nombre.

- Ningún servicio esencial pasa por la zona.
- Se solicita colaboración municipal para servicios esenciales.
- Venezuela:
  - Considerada estructurante en El Parador.
  - Se pide mayor protección en el período escolar por ser muy transitada.
  - Existe una gran porción de monte nativo que se espera sea conservado.
- Vira Vira:
  - Considerada estructurante en El Durazno y Altos del Durazno.
- Yuspe:
  - Considerada estructurante en Chañares. Es importante como balneario.
- Zinnias (Zimmias):
  - Considerada estructurante en Villa Flor Serrana.

En general, la situación de las calles es un tema recurrente de preocupación. Se destacan problemas como el mal estado, la falta de mantenimiento (incluyendo el ripio), la ausencia de pavimento y desagües, la falta de iluminación, la falta de señalización y la velocidad excesiva de vehículos. Algunos encuestados prefieren que las calles no tengan iluminación para preservar la esencia natural del barrio y el paisaje estelar. Se pide mayor rigurosidad en las nuevas construcciones respecto al uso de la tierra y el no desmonte.

Las calles son como las venas de una ciudad, y en Tanti, los testimonios sugieren que algunas de estas venas están obstruidas o dañadas, lo que dificulta el flujo vital de servicios y la calidad de vida de sus habitantes, afectando la identidad y la sostenibilidad del lugar.

### ***Plazas en el municipio de Tanti***

En los cuestionarios se nombran varias plazas en el municipio de Tanti, y sobre ellas se menciona su ubicación, uso y diversos problemas o características.

Aquí se detalla la información sobre las plazas mencionadas:

- Plaza Calle México:
  - Reconocida por un encuestado de El Parador.
  - Ubicada al final de la calle México.
  - Es un espacio reconocido por los vecinos.
- Plaza El Durazno / Plaza de Tanti Lomas:
  - Una residente de Altos del Durazno la utiliza.
  - Es mencionada junto a "pozo del indio".
  - Una encuestada de Tanti Lomas la reconoce.
  - La plaza en Altos del Durazno necesita delimitar el espacio como era el proyecto original.

- La plaza de Tanti Lomas es un espacio verde.
- Un terreno donado por el Sr. Garay.
- Plaza Copina / PLAZA AGUSTIN FERNANDEZ (Copina):
  - Es un espacio verde importante en Los Chañares.
  - Una residente critica que se hizo una cancha de hockey sobre la de fútbol, y está cerrada con llave para uso común, destruyendo monte nativo.
  - Se menciona que la plaza con su centro deportivo no está terminada y esperan que sea de uso para el barrio y no esté cerrada ni sea exclusiva de hockey. También se lamenta que el playón deportivo, solicitado por los vecinos para fútbol, esté cerrado y se use para hockey, habiendo destruido monte nativo para su construcción.
  - No tiene luz y está cercada perimetralmente.
- La del barrio / La del barrio, abandonada:
  - Ubicada en Parque Lago San Roque, descrita como "abandonada".
- La plaza redonda:
  - Mencionada en El Parador.
- Plaza de la intendencia:
  - Mencionada en Valle Verde.
- Plaza de Villa Muñoz:
  - Mencionada por un residente de Villa Muñoz. Descrita como lo "único lindo" del barrio.
  - Un encuestado de Valle Verde también la nombra.
- Plaza central / Plaza central de Villa Parque:
  - Mencionada en Villa Parque Lago San Roque y Villa Parque San Roque.
  - También se refiere a "la plaza" en el centro.
  - Una residente de Villa Parque menciona que no hay plazas cerca.
- Plaza Ricardo Rolando Ordoñez / Plaza El Parador:
  - Mencionada en El Parador.
  - Un encuestado la describe como "una hermosa plaza".
- Plaza costanera Villa García:
  - Mencionada en Villa García.
- Plaza Divino Niño:
  - Mencionada en San Miguel y Villa Residencial San Miguel.
- Plaza de la oficina de turismo:
  - Mencionada en Tanti Sierras.
- Plaza del vado / Plaza del Balneario principal de Flor Serrana (sector vado):
  - Mencionada en Villa Flor Serrana.

- Plaza de niños en costanera cerca de vado hacia 3era Sección (VFS):
  - Mencionada en Barrio Flor Serrana.
- Plaza Samade Rivera del Toro Muerto Arroyo:
  - Mencionada en Villa Flor Serrana.
- 1 sola plaza al pie de la Reserva Los Chorrillos:
  - Mencionada en Villa Flor Serrana.
- Plaza central, río, anfiteatro, plaza del correo:
  - Mencionadas en el Centro.

En resumen, las plazas son percibidas como espacios verdes vitales para la comunidad, pero también como puntos de conflicto debido a la falta de mantenimiento, problemas de acceso, mala planificación o usos inapropiados. La situación de las plazas en Tanti es como un lienzo dividido: algunas partes están vibrantes con la vida comunitaria y la naturaleza, mientras que otras están desdibujadas por la desatención, el abandono y las decisiones que no siempre reflejan las necesidades o deseos de los vecinos.

### ***Ríos y arroyos que contienen que puentes, vados y balnearios***

En los documentos proporcionados, se nombran varios ríos, arroyos, vados, puentes y balnearios en el municipio de Tanti y sus alrededores, destacando su importancia para la comunidad, pero también los problemas y preocupaciones asociados a ellos.

Aquí se detalla la información:

Ríos y Arroyos:

- Río Tanti / Arroyo Tanti:
  - Es reconocido como un equipamiento en el centro de Tanti, junto con la plaza central y el anfiteatro.
  - La costa del Río Tanti se menciona en los barrios Villa Parque Lago San Roque y Villa García.
  - Una residente de Altos del Durazno lo reconoce.
  - Se refiere específicamente al arroyo Tanti en Villa Douma.
  - Se señala que el arroyo Tanti es reserva municipal y se critica su desprotección.
  - Un residente de La Cascada también menciona el arroyo Tanti.
  - Otro residente de Villa Parque San Roque solo reconoce el Río Tanti.
  - Existe un sector llamado "Cortadera del Arroyo de Tanti Barrio Villa García".
- Arroyo El Durazno:
  - Es un área de recreación en varios puntos, incluyendo el bosque y la zona del piletón.

- Su crecimiento es preocupante, ya que el barrio depende de este arroyo para el agua.
- Se reporta contaminación del arroyo El Durazno y la invasión de espacios naturales.
- La protección de los arroyos y vertientes se considera de fundamental importancia.
- Arroyo Toro Muerto / Rivera del Toro Muerto Arroyo:
  - Se menciona la "Plaza Samade Rivera del Toro Muerto Arroyo" en Villa Flor Serrana.
  - Sus márgenes son reconocidos en Villa Flor Serrana, destacando la naturaleza, flora y fauna nativa del lugar.
- Arroyo Las Salinas:
  - Es un espacio verde en Los Chañares, aunque varios tramos están cerrados por privados y no se puede acceder.
  - Se reporta suciedad y que el arroyo está cerrado y cercado.
  - Se menciona la "juntura con Arroyo Cristal".
  - Es una fuente de biodiversidad y parte del "pulmón verde".
- Arroyo Cristal:
  - Se menciona que las calles Cuarzo, Passionaria y Sapitos de Colores corren paralelas a él en Villa Flor Serrana.
  - Se reporta contaminación del arroyo El Cristal y la falta de instalaciones públicas.
  - También es un espacio que se emplea en Villa Flor Serrana.
- Arroyo Las Mojarras:
  - Se le identifica como un balneario en Villa Parque Lago San Roque.
  - Se menciona que el arroyo Las Mojarras se vuelve turbio por el exceso de turistas, convirtiéndose en un "filtro al revés".
  - Se describe con mucha maleza, lo que provoca la presencia de víboras en verano.
- Río Yuspe:
  - Se menciona en El Durazno - Cerro Blanco como un río importante para balnearios.
- Arroyo Los Chorrillos:
  - Mencionado junto con la Cascada del Mono.
  - Se refiere al río Los Chorrillos como un balneario.
  - Una residente de Villa Flor Serrana menciona "1 sola plaza al pie de la Reserva Los Chorrillos".



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- La Reserva Los Chorrillos es un espacio reconocido en Villa Flor Serrana.
- Un guardaparque trabaja en la Reserva Natural Privada Los Chorrillos.
- Arroyo Cabalango / Río Cabalango:
  - Mencionado como un río que se habita en la zona de Chañares.
  - Se reconoce como balneario en Los Chañares y Altos del Durazno.

#### Vados:

- Vado (general):
  - La Plaza del vado se menciona en Villa Flor Serrana.
  - Un vado muy antiguo en Villa Flor Serrana causa aislamiento en caso de crecientes, dejando sólo una pasarela peatonal.
  - La calle Brockhoff baja del vado.
  - Hay una plaza de niños en la costanera cerca del vado hacia la 3era Sección (VFS).
  - Se menciona el "Balneario principal de Flor Serrana (sector vado)".

#### Puentes:

- Puente azul:
  - Mencionado junto con "puente roto" como un balneario o "la playita" en Villa Flor Serrana.
- Puente roto:
  - Mencionado junto con "puente azul" como "la playita".
  - También se menciona como balneario en Villa Flor Serrana.

#### Balnearios y Otros Lugares con Agua:

- Balneario detrás del sanatorio Rita Bianchi.
- Pozo del Indio:
  - Reconocido y empleado por residentes de Altos del Durazno y La Cascada.
  - Se critica el desmonte para crear un estacionamiento al ingreso para Pozo del Indio y Piedras Lisas.
  - Se menciona que la calle Monseñor de Andrea es muy utilizada por turistas para caminar hacia el Pozo del Indio y carece de señalización de velocidad.
  - También es un espacio verde en Tanti Lomas.
  - Mencionado por un residente de Villa Muñoz.
  - Mencionado como balneario en Tanti Lomas.
- Socavón:
  - Mencionado como un espacio reconocido.
  - También es un balneario en Tanti Lomas.

- 3 cascadas.
- Balneario Cabalango:
  - Mencionado por residentes de Los Chañares y Altos del Durazno.
  - También es un balneario en Tanti Lomas.
- Diquecito:
  - Reconocido y empleado por residentes de La Cascada, Villa Parque Lago San Roque y Tanti Sierras.
  - Un taller clandestino de chapa y pintura contamina el río lindando con El Diquecito.
- La Cascada:
  - Se menciona una baranda en la cascada debido a la peligrosidad.
  - La Cascada del Mono se menciona con sus máquinas de gimnasia.
  - También se menciona como balneario en Villa Flor Serrana.
  - El arroyo Tanti está relacionado con La Cascada.
- Piedras Lisas:
  - Mencionadas en La Cascada y Altos del Durazno.
  - Se critica el desmonte para crear un estacionamiento al ingreso.
  - Mencionado como balneario en el Centro.
  - Reconocido en Altos del Durazno.
- La Isla:
  - Mencionada en el Centro y por residentes de Villa Muñoz y Tanti Sierras.
- La Olla:
  - Mencionada en el Centro y Villa Parque Lago San Roque.
- Pozo de los caños:
  - En La Cascada, se reporta que está en abandono y que el talud se rompió al sacar los caños de los arietes sin reparación.
  - Los turistas lo llenan de basura a pesar de la cartelería hecha por vecinos, y se señala la nula educación ambiental.
- Laguna Calle Uruguay / El pantano y su zona aledaña:
  - Ubicada al final de la calle Uruguay, descrita como una especie de laguna o pantano con muchas especies de aves, sugiriendo crear una zona protegida.
  - Mencionada en El Parador.
- Balneario principal de Flor Serrana (sector vado).
- Plaza Samade Rivera del Toro Muerto Arroyo.
- Reserva Los Chorrillos:

◦ También se menciona el Sector Trompa del Elefante (Dentro de la Reserva Los Chorrillos).

- Reconocida por un guardaparque.
- Mencionado como balneario.
- Trono del Diablo.
- Trompa del Elefante.
- La playita (referencia al Puente azul – puente roto).
- Pileton natural atrás de La Posada.
- Balnearios del centro.
- Cortadera del Arroyo de Tanti Barrio Villa García.
- Martín Pescador.

En síntesis, los ríos, arroyos y sus formaciones como vados y balnearios son el corazón de la vida recreativa y la identidad natural de Tanti. Sin embargo, se encuentran bajo una presión significativa debido al crecimiento desordenado, la contaminación, la falta de infraestructura y la carencia de políticas de protección ambiental efectivas, lo que amenaza su conservación y disfrute a largo plazo. La situación de estos recursos naturales es un reflejo de un hilo de agua que corre a través de un paisaje en transformación, donde cada pozo, vado o balneario se convierte en un punto de encuentro entre la belleza natural y los desafíos de la expansión urbana.

## PROPUESTAS CLAVE DE LOS RESIDENTES

Los encuestados no solo identifican problemas, sino que también proponen soluciones:

- **Planificación Urbana Sostenible:** Urge un ordenamiento territorial que priorice la conservación del monte nativo y los recursos hídricos. "Garantizar el cuidado de Tanti y sus barrios como parte de la reserva hídrica, fomentando la habitabilidad sustentable, el reciclado, generación de compost, tratamiento de aguas grises. Acompañar desde el estado el crecimiento, priorizando la preservación del monte nativo y sus seres."
- **Mejora de Servicios Básicos:** Inversión en redes de agua potable, electricidad, alumbrado público, desagües y gas natural.
- **Infraestructura Vial:** Mantenimiento constante de calles, pavimentación donde sea necesario, señalización y reductores de velocidad, especialmente en zonas de alto tránsito turístico.
- **Control Ambiental:** Implementar y hacer cumplir ordenanzas sobre desmonte, tratamiento de aguas residuales (cloacas, aguas grises), gestión de residuos (separación en origen), control de ruidos molestos y protección de ecosistemas. "Necesitamos un plan fuerte de separación de residuos en origen"



unc



Prorectorado  
de Desarrollo  
Territorial



- Turismo Regulado y Consciente: Desarrollar un plan de turismo que eduque a los visitantes sobre el cuidado del ambiente y respete la vida de los residentes. "Evitar desmontes. Educar turismo en la limpieza"
- Espacios Públicos y Equipamientos: Creación y mantenimiento de plazas, centros de salud con horarios extendidos y más especialidades, espacios recreativos para niños y adolescentes, y mejora del transporte público. "Sería importante tener cercano anexo de un para accesibilidad a educación y desarrollo de nuestros pibes"
- Concientización y Educación: Fomentar la conciencia ambiental entre vecinos y turistas. Abordar la discapacidad con más charlas, capacitaciones y accesibilidad en escuelas, transporte y centros de salud. "Mi último comentario es hacer incapié en cuanto a la Discapacidad , como puse anteriormente que se haga más visible este tema , que se hagan propuestas para las personas con discapacidad , niños , adultos , que se den capacitaciones a los docentes que se hagan charlas en los jardines , escuelas"
- Participación Ciudadana: Mantener un diálogo real y a conciencia con el municipio para lograr consensos en las políticas públicas. "Creo que es fundamental trabajar comunitariamente para generar acuerdos que el municipio intérprete y materialice en medidas concretas."
- Identidad Local: Preservar la esencia rural y serrana de Tanti, evitando replicar modelos urbanos que no se ajustan a sus características. "Las personas vienen buscando a Tanti, naturaleza y paz, si llenamos la naturaleza con lo de la ciudad pues esto será otro barrio más de Córdoba."

En resumen, los habitantes de Tanti anhelan un desarrollo que sea armónico con su entorno natural, priorizando la calidad de vida y los servicios básicos, y demandando una mayor planificación y control por parte de las autoridades municipales para preservar la identidad y los recursos que hacen de Tanti un lugar único.

## ANEXO 6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS SUGERIDOS

A partir del análisis de los problemas y potencialidades de Tanti elaborados participativamente, surgen los siguientes objetivos estratégicos, programas y proyectos:

### Objetivos Estratégicos

1. Protección y Recuperación Ambiental Integral: Preservar y restaurar los ecosistemas hídricos y terrestres, garantizando la calidad del agua, la conservación del monte nativo y la biodiversidad.

2. Desarrollo Urbano Sostenible y Planificado: Gestionar el crecimiento poblacional y turístico de manera ordenada y consensuada, asegurando la infraestructura adecuada y la calidad de vida de los habitantes, respetando la identidad natural de Tanti.

3. Mejora y Ampliación de Servicios e Infraestructura: Asegurar el acceso equitativo a servicios básicos de calidad, mejorar la conectividad y la seguridad en todos los barrios del municipio.

4. Fomento de la Conciencia y Participación Ciudadana: Fortalecer el compromiso comunitario y la educación ambiental para co-construir un Tanti más consciente y resiliente.

### Programas y Proyectos

#### I. Programa de Conservación y Recuperación Ambiental:

· Objetivo: Proteger los cuerpos de agua, el bosque nativo y la fauna autóctona, y revertir procesos de degradación ambiental.

##### ◦ Proyectos posibles :

- "Patrulla ambiental": Establecer cuadrillas de mantenimiento continuo y limpieza profunda en el Río Tanti, Arroyo Las Mojarras, Arroyo Las Salinas, Arroyo El Cristal y el Pozo de los Caños. Incluir la limpieza de maleza y escombros.
- "Guardián del ambiente": Implementar un sistema de monitoreo permanente de la calidad del agua en arroyos y balnearios, con énfasis en el Arroyo El Durazno y el balneario al final de la calle de la bancaria, para identificar y mitigar fuentes de contaminación, incluyendo aguas residuales domésticas.
  - "Programa de Recuperación": Desarrollar un plan de reforestación en zonas afectadas por incendios (ej. El Durazno) y en áreas desmontadas por construcciones.
  - "Santuarios Naturales": Evaluar y formalizar la protección de espacios naturales valiosos como la laguna/pantano al final de la calle Uruguay en El Parador, que alberga diversas especies de aves, con el objetivo de crear zonas protegidas visitables. Conservar las ruinas históricas cercanas como patrimonio.

#### II. Programa de Ordenamiento ambiental del Territorio y Turismo Sostenible:

· Objetivo: Regular el crecimiento urbano y la actividad turística para asegurar su compatibilidad con la identidad y recursos naturales de Tanti.

◦ **Proyectos:**

▪ "Ordenamiento urbano": Actualizar y aplicar rigurosamente los códigos de edificación y las ordenanzas de uso de suelo, con énfasis en la Ley de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos. Se incluirá la reglamentación de altura y retiro de edificaciones para evitar construcciones de dos plantas o complejos de viviendas que alteren el paisaje.

▪ "Planes especiales": Establecer políticas claras para preservar el carácter residencial y natural de barrios como Altos del Durazno y Villa Flor Serrana, limitando el avance comercial e industrial desmedido y controlando los ruidos molestos de bares, peñas, bailes y construcciones.

▪ "Ecoturismo": Desarrollar un plan de contención y guía para los turistas que promueva prácticas sostenibles, como la gestión adecuada de residuos y el respeto por el entorno natural y la tranquilidad de los residentes. Se incluirá señalización informativa y educativa en los accesos a los balnearios.

▪ "Rehabilitación de Balnearios": Mejorar la infraestructura de los balnearios más visitados como Pozo del Indio, Piedras Lisas, La Cascada, Socavón, y la Cascada del Mono, con la instalación de baños públicos y asadores. Se regulará el tránsito de motos y cuatriciclos en arroyos y senderos peatonales.

**III. Programa de Modernización de Servicios e Infraestructura:**

· **Objetivo:** Garantizar el acceso a servicios públicos esenciales y mejorar la infraestructura vial y urbana en todo el municipio.

◦ **Proyectos:**

▪ "Agua de calidad": Priorizar la expansión de la red de agua potable a los barrios que carecen de ella, mejorar la presión y calidad del suministro existente, y evaluar la implementación de una cisterna municipal propia.

▪ "; Más infraestructura": Gestionar la instalación de redes de gas natural y sistemas de desagües pluviales y cloacales, así como mejorar la calidad y cobertura de la comunicación satelital/internet.

▪ "Caminos Seguros y Transitables": Implementar un plan integral de mantenimiento y arreglo de calles, incluyendo la nivelación adecuada, la apertura de calles planificadas como José Hernández y Almafuerte, y la instalación de lomos de burro y señalización de velocidad en zonas críticas como Monseñor de Andrea. Considerar pavimento donde sea necesario y consensuado.

▪ "Tanti ilumina": Instalar y mantener iluminación pública eficiente y con un diseño de luz difusa para preservar el paisaje estelar y la fauna nocturna.

▪ "Tanti Conectado": Aumentar la frecuencia y extender las rutas del transporte público, incluyendo la conexión con el hospital Funes y los portones de acceso a barrios más alejados como Tashigar en El Durazno.

**IV. Programa de Participación y Bienestar Comunitario:**

· **Objetivo:** Fortalecer el tejido social, la seguridad ciudadana y la accesibilidad para todos los habitantes.

◦ **Proyectos:**

- "Vecinos en Acción Ambiental": Realizar campañas de educación ambiental dirigidas a residentes y turistas sobre la correcta disposición y separación de residuos, y fomentar la generación de compost.
- "Espacios para la Infancia y Juventud": Crear y mantener plazas y espacios verdes equipados con juegos para niños y desarrollar políticas de deporte y actividades culturales para infancias, adolescentes y jóvenes. Impulsar el Playón Deportivo Barrial.
- "Seguridad para Todos": Aumentar la presencia y el patrullaje policial, considerar la instalación de garitas o puestos fijos, y controlar el problema de los animales sueltos (perros y caballos) a través de programas de tenencia responsable.
- "Salud y Accesibilidad Inclusiva": Fortalecer el dispensario con horarios de atención más amplios, mayor disponibilidad de medicación, y profesionales capacitados, especialmente en discapacidad. Implementar charlas sobre discapacidad en escuelas y asegurar baños y transporte adaptados para personas con sillas de ruedas.

## ANEXO 7. SÍNTESIS PARA DIFUSIÓN

El municipio de Tanti abarca un territorio considerable, caracterizado por una extensión urbana de 3350 ha y una vasta área no urbana de 5986 ha. Geográficamente, Tanti se asienta sobre la vertiente oriental de las Sierras Grandes, lo que le otorga condiciones particulares respecto de otros centros de la región Punilla.

Un aspecto fundamental es que la mayor parte del radio municipal de Tanti forma parte de la Reserva Hídrica Provincial Los Gigantes.

La estructura actual se ordena longitudinalmente en torno a la Ruta Provincial N°28, que actúa como el principal eje estructurador. Esta ruta, que se extiende 35 km dentro del radio municipal, divide las dos grandes cuencas principales: el Arroyo Las Mojarras al Norte y el Arroyo Los Chorrillos al Sur. La vocación principal de la localidad es el desarrollo turístico, apoyado en los caminos regionales, el paisaje serrano y los cursos de agua.

Los elementos claves que estructuran el sistema urbano territorial actual incluyen la Ruta N°28, los bordes costeros de arroyos y ríos, y un conjunto de lugares significativos.

El diagnóstico consensuado junto con los vecinos de la localidad identifica entre los problemas centrales que limitan el desarrollo sostenible de Tanti, los siguientes:

- Crecimiento descontrolado: El área urbana se ha extendido de manera excesiva con una densidad muy baja, provocando una distribución ineficiente de infraestructura y servicios. Este proceso urbanizador no controlado ha avanzado sobre zonas de protección y ha causado deforestación y contaminación de los cursos de agua.
- Problemas de Infraestructura: La distribución de agua potable es deficiente y la falta de infraestructura de cloacas genera serios problemas ambientales.
- Fragmentación Urbana: La Ruta N°28 y los arroyos actúan como barreras, lo que dificulta la comunicación transversal por la escasez de nudos viales y puentes.
- Pérdida de Identidad y Patrimonio: Existe un deterioro progresivo y vulnerabilidad de las edificaciones con valor patrimonial, y las áreas significativas (centro, El Durazno, Flor Serrana) están perdiendo gradualmente su identidad.
- Regulación de Suelo: Existe una excesiva subdivisión simple del suelo sin control, sin la apertura de calles ni la cesión de terreno público.

A pesar de los desafíos, el territorio que ocupa el municipio de Tanti posee importantes fortalezas:

- Atractivos Naturales: Las características paisajísticas, el relieve y la vegetación autóctona son una gran potencialidad.
- Ubicación y Conectividad: La ciudad es el portal de la reserva hídrica Los Gigantes. La conexión con Córdoba ha mejorado gracias a la autovía a Punilla.
- Oferta Turística y Patrimonial: La oferta de alojamiento, incluyendo hoteles antiguos con grandes parques, y las edificaciones patrimoniales, identifican la localidad.

- Infraestructura Clave: La existencia de una planta de tratamiento de líquidos cloacales es una potencialidad clave.
- Identidad Comunitaria: El sentido de pertenencia a este territorio en los barrios es muy fuerte.

El proyecto de ordenamiento busca transformar la estructura urbana actual mediante cinco objetivos generales:

- Crecimiento Controlado: Regular la densificación y la subdivisión del suelo, controlando la expansión y difiriendo la urbanización de loteos antiguos no ocupados.
- Consolidación de Infraestructura: Establecer zonas prioritarias para mejorar los servicios esenciales (agua potable, cloacas, desagües, electricidad).
- Regulación de Usos de Suelo: Definir zonas de mayor vocación para usos turísticos (hotelería), industriales y comerciales, y regular los tipos de vivienda.
- Preservación Ambiental: Controlar el avance de la urbanización en zonas de protección, mejorar la calidad ambiental y proteger la franja de terreno colindante a todo curso de agua con una extensión de 35 metros.
- Gestión y Participación Ciudadana: Mejorar los instrumentos de gestión y desarrollar herramientas para la participación activa en el planeamiento.

La estructura propuesta busca evitar la dispersión y consolida el área central y las áreas pericentrales. El plan propone una delimitación clara:

- Se prevé consolidar y delimitar un área urbana de 3350 ha (equivalente a la actual), mientras que el resto del territorio se regula como área natural protegida.
- Se promueve el predominio de zonas abiertas naturales y áreas protegidas frente a las zonas urbanas.
- Se proponen nuevas centralidades. Se busca consolidar la centralidad del área principal (centro y Ruta 28) y promover otros subcentros que concentren equipamientos y espacios verdes en los distintos barrios.
- Se propone mejorar la conectividad, mediante la creación de un sistema de vías en red (incluyendo vías paralelas y perpendiculares a la Ruta 28) para mejorar la conectividad y equilibrar la circulación.
- Se propone recuperar la calidad ambiental. Se busca recuperar el espacio natural de los bordes costeros y las áreas verdes entre fajas urbanas.

El plan establece dos grandes áreas normativas: urbanas y naturales, y define catorce tipos de áreas específicas para guiar la consolidación y el desarrollo estratégico futuro de Tanti.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Informes Técnicos y Planes de Gestión

· Barbeito, O. L. (Coord.). (2020). Estudio del medio geológico, geomorfológico y biótico de los terrenos a anexar para la ampliación del ejido de la Ciudad de Villa Carlos Paz. Instituto Nacional del Agua (INA) – CIRSA, Centro de la Región Semiárida. (Elaborado a solicitud del Municipio de Villa Carlos Paz).

· Agencia Córdoba Turismo S.E.M. (2019). Plan Estratégico de Turismo Sostenible Córdoba 2030. Gobierno de la Provincia de Córdoba.

· Marcora, P., Vaieretti, M. V., Brusco, V., Halac, S., Collo, G., Araki, L., Schneider, C., Argibay, D., Gómez Pereyra, E., Brizuela, C., Lacombe, E., Nobile, J., & Mengo, L. (2023). Plan de Gestión de la Reserva Hídrica Natural Los Gigantes 2024 - 2029. Consejo Federal de Inversiones (CFI); Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales (FCEFN).

· Propuesta de Ordenamiento de Usos y Red Vial IPLAM. (Relacionado con las Leyes N° 9595/2009 y 9841/2012).

· Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública (SSPTIP), Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. (s.f., c. 2016). Plan Estratégico Territorial Tanti. [Informe Técnico]. Tanti, Córdoba, Argentina.

· Zak y Cabido (2009). Patrones espaciales de la vegetación de la provincia de Córdoba - 2009.

### Marco Normativo

· Código de Edificación del Municipio de Tanti (Ordenanza N° 549 /09 y modificatorias -última actualización 2023-).

· Decreto Provincial N° 361/1999. (Delimita la Reserva Hídrica Provincial de Achala - RHPA).

· Ley N° 7.343.

· Ley N° 8.941/2001. (Crea la Reserva Hídrica Los Gigantes).

· Ley N° 9.595/2009. (Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo).

· Ley N° 9.814. (Ley de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos).

· Ley N° 9.841/2012. (Modifica la Ley N° 9595, y es la base de la normativa de Usos del Suelo del IPLAM).

· Ley N° 9.856. (Designa al Macizo Los Gigantes como Zona de Riesgo).

· Ley N° 10.208.

· Ley N° 10.870/2023. (Incrementa el radio municipal de Tanti).

· Ordenanza N° 385/2006 y 588/2009. (Reserva Municipal, Natural, Cultural y Recreativa de Tanti).

- Ordenanza N° 1226/2020. (Área Natural Municipal Protegida Los Gigantes-Río Yuspe).

### **Fuentes de Datos y Organismos Oficiales**

- Administración Provincial de Recursos Hídricos. Disponible en <https://portal-aprhi.opendata.arcgis.com>.
- Ente Regulador de los Servicios Públicos (ERSeP). Antenas de telefonía celular. Disponible en <https://ersep.cba.gov.ar/seguridad-electrica/#antenas>
- Geoportal del Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica. Disponible en <https://cordobaproduce.cba.gov.ar/geoportal/>
- Infraestructura de Datos Espaciales de la República Argentina. Disponible en <https://www.idera.gob.ar/>.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Disponible en <https://portalgeoestadistico.indec.gob.ar/>.
- Municipalidad de Tanti.
- Plataforma Mapas Córdoba (IDECOR). Disponible en <https://www.idecor.gob.ar/mapas-cordoba/>.
- Radios Censales. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/238198>.
- Red Argentina de Reservas Naturales Privadas. <https://reservasprivadas.org.ar/>
- República Argentina. Portal de Datos Abiertos. Puntos digitales. Disponible en <https://www.argentina.gob.ar/datos-abiertos>