

# Los barrios de piedra en el Plan de Desarrollo Territorial del Partido de Tandil

El Plan de Desarrollo Territorial fue aprobado por Ordenanza N°9865 del Consejo Deliberante en el año 2005. De acuerdo al artículo N°2, el PDT “rige la planificación y gestión urbana y rural del ejido del Municipio de Tandil, establece los principios y las estrategias de actuación territorial, los programas y proyectos de acción, regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y determina el sistema de gestión territorial”

El Partido de Tandil se divide en tres áreas:

Urbana / Complementaria / Rural

**Área Urbana** la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

**Área Complementaria**, aquella circundante o adyacente al Área Urbana y, que relacionada funcionalmente con la misma, constituye la transición entre ésta y el Área Rural.

**Área Rural**, aquella destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, industrial, turístico y otros. Integra el Área Rural el territorio definido con esta calidad y las intervenciones en dicho espacio territorial deberán ser compatibles con los mencionados destinos con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales en función de sus características y valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos o de otra naturaleza

La regulación del uso del suelo reconoce **Zonas de regulación general** y **Zonas especiales**:

Las **Zonas Especiales de Interés Urbanístico** son aquellas donde están implantados equipamientos urbanos o que son objeto de planes y/o proyectos integrales y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general.

Las **Zonas Especiales de Interés Ambiental** son aquellos sectores o inmuebles con características culturales y/o naturales diferenciadas que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés patrimonial. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio histórico, cultural, arqueológico o paisajístico.

VIII.9 Créase la **Zona Protegida Natural “Sierras de Tandil”** asimilando los términos a la Ley Provincial 12.704. En tal sentido, la Zona se asimilará a las condiciones de los paisajes protegidos reconociéndose como tal a aquellas áreas de la superficie y/o del subsuelo terrestre y/o cuerpos de agua existentes que, por razones de interés general, deban sustraerse de la libre intervención humana a fin de asegurar la existencia a perpetuidad de uno o más elementos naturales o la naturaleza en su conjunto, por lo cual se declara de interés público su protección y conservación. A tal efecto el uso de dichos ambientes y sus partes asegurará la integridad de los recursos allí contenidos.

VIII.10 Formarán parte de la Zona Protegida todos los predios del Área Complementaria ubicados por sobre la cota IGM doscientos veinte metros sobre el nivel del mar (+220 msnm) y todos los predios del Área Rural ubicados por sobre la cota IGM doscientos metros sobre el nivel del mar (+200 msnm).

2022

## ZEIA ZEIU 32

Área de cantera de la **Movediza**  
Rodeada de Barrios en Proceso de consolidación Residencial extraurbano 1 y 2 Servicios extraurbanos

## RURAL

Área de cantera **Cerro Leones**  
Rodeada de Barrios en Proceso de consolidación Servicios extraurbanos Rural



- Zonas de regulación especial de interés ambiental (ZEIA)
- Zonas de regulación especial de interés urbanístico (ZEIU)

### Zonas de regulación general

URBANA	C	Central
	SC	Subcentros en Corredor
	BD	Barrios a Densificar
	BC	Barrios Consolidados
	BPC	Barrios en Proceso de Consolidación
	BUM	Barrios Usos Mixtos
	BP	Barrios Parque
COMPLEM	CR	Corredor de Ruta
	E	Equipamiento
	RE1	Residencial Extraurbano 1
		Residencial Extraurbano 1 <small>En los casos de parcelas existentes de dimensiones menores a las establecidas en la Zona</small>
	RE2	Residencial Extraurbano 2
	Residencial Extraurbano 2 <small>En los casos de parcelas existentes de dimensiones menores a las establecidas en la Zona</small>	
RURAL	SE	Servicios Extraurbanos
		Servicios Extraurbanos <small>En los casos de parcelas existentes de dimensiones menores a las establecidas en la Zona</small>
	SR 1 A	Servicios Rurales 1 A
	SR 1 B	Servicios Rurales 1 B
	SR 2	Servicios Rurales 2
	ZEIU 31	Parque Industrial

\* F.O.T.=2,5 para Uso Residencial Exclusivo

\*\* y 3m fondo

2022

## ZEIA ZEIU 32

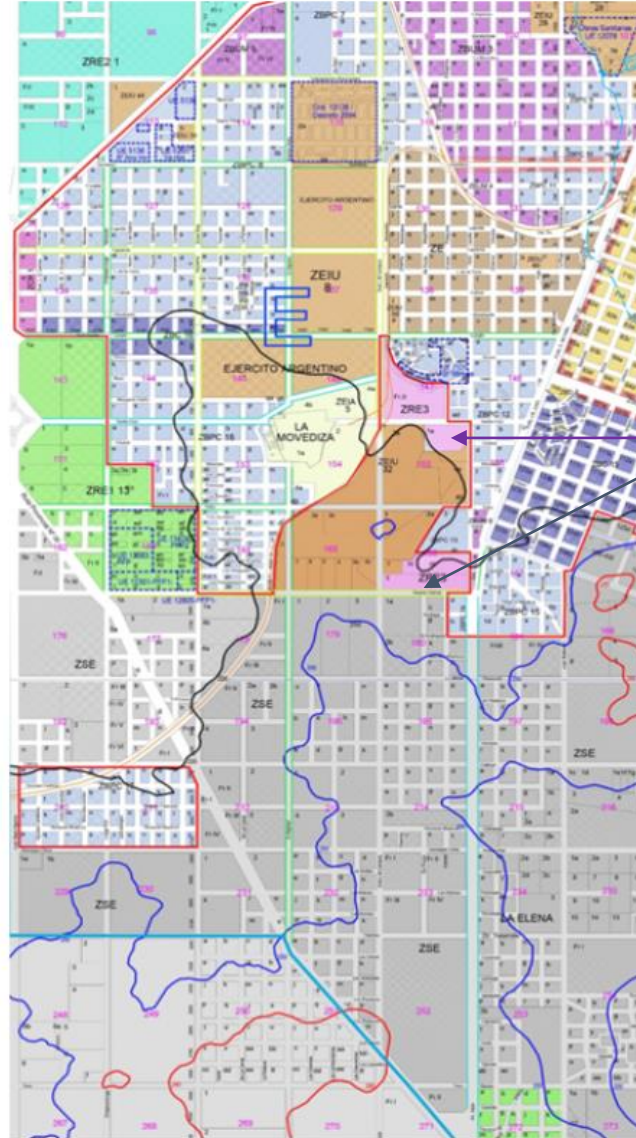
Área de cantera de la **Movediza**  
Rodeada de Barrios en Proceso de consolidación Residencial extraurbano 1 y 2 Servicios extraurbanos

## RURAL

Área de cantera **Cerro Leones**  
Rodeada de Barrios en Proceso de consolidación Servicios extraurbanos Rural



Modificaciones 2023-2024



Como se observa en el Plano vigente a comienzos de 2024, áreas importantes de la ZEIU32 vigente en 2022 fueron modificadas con una categoría, **Residencial extraurbano tres**, creada recientemente y que sólo es aplicada a estas áreas.

De ZEIU (equipamiento colectivo y planes integrales) a urbanización residencial y loteamiento.

Además, si bien la definición de esta nueva categoría señala "Son sectores donde se localizan viviendas de uso permanentes o transitorias en medianos predios y en contacto con la naturaleza. (Ord. N°16.487)" los indicadores superficie mínima y densidad son similares a la categoría urbana barrio parque.

[https://autogestion.tandil.gov.ar/apex/f?p=102:13:::::CAT\\_DOC:201-](https://autogestion.tandil.gov.ar/apex/f?p=102:13:::::CAT_DOC:201-)

Fecha de acceso 24 de febrero de 2024

ZONAS			FOS	FOT	IP <small>Exeptuadas parcelas &lt;250m2</small>	DN	Altura Maxima	Retiros		Parcela	
								Fronte	Lateral	Lado Minimo	Superficie Minima
URBANA	C	Central (pag.38)	0.60	3/2,5*	NO	1000	10N / 31m	-	-	25	750
	SC	Subcentros en Corredor (pag.39)		2.4		600	6N / 19m			20	600
	BD	Barrios a Densificar (pag.40)		1.8		520	4N / 13m			20	600
	BC	Barrios Consolidados (pag.41)		1	280	3N / 10m	15			375	
	BPC	Barrios en Proceso de Consolidacion (pag.42)		0.8	280		15			375	
	BUM	Barrios Usos Mixtos (pag.43)		0.8	200		12			300	
	BP	Barrios Parque (pag.44)	0.50	0.7	70%	150	2N / 7m	3 m	3,15m	20	600
	CR	Corredor de Ruta (pag.46)	0.60	1	30%	150	4N / 13m	-	-	12	300
	ZE	Equipamiento (pag.46)		1.3	NO	280	3N / 10m			12	300

COMPLEM	RE1	Residencial Extraurbano 1 (pag.49)	0.30	0.5	70%	60	2N / 7m	5 m	5 m	30	2000	
		Residencial Extraurbano 1 <small>Parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas en la Zona. (pag.50)</small>	0.40	0.8		90		3 m	3,15m	-	-	
	RE2	Residencial Extraurbano 2 (pag.50)	0.20	0.4		40		8 m	8 m	45	4200	
		Residencial Extraurbano 2 <small>Parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas en la Zona. (pag.51)</small>	0.40	0.8		90		3 m	3,15m	-	-	
	RE3	Residencial Extraurbano 3 (pag.)	0.60	0.8		150		7,50m	3 m	3,15m	20	600
	SE	Servicios Extraurbano (pag.52)	0.10	0.15		80%		30	2N / 7m	10 m	10 m	60
Servicios Extraurbano <small>Parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas en la Zona. (pag.53)</small>		0.40	0.8	70%	90	3 m	3,15m	-		-		

SERV. RURAL	SR 1 A	Servicios Rurales 1 A (pag.64)	0.60	0.70	70%	100	3N / 10m	NO	NO	12	300
	SR 1 B	Servicios Rurales 1 B (pag.64)	0.30	0.50		30		3	3	40	2400
	SR 2	Servicios Rurales 2 (pag.64)	0.00	0.00	00%	-	-	-	-	-	-

	ZEIU 31	Parque Industrial (pag.56)	0.60	0.80	50%	-	13,00m	3 m**	3 m	40	2000
	ZEIU 51	Industrial Alimenticia (pag.57)	0.40								2400

220	AREA COMPLEMENTARIA (pag.61)	Perimetro libre H.max. 6/9m terreno +30% pend. UPR	220	0.10	0.10	80%	-	2N / 7m	20	20	100	1,5 has
			250	-	-	Social, Recreativo y Hospedaje turistico de hasta 1500 m2 con cap.max de 20 pasajeros						10 has
+280	-		-	Una vivienda por predio						10 has		
200	AREA RURAL (pag.60)		200	-	-	Social, Recreativo y Hospedaje turistico de hasta 1500 m2 con cap.max de 20 pasajeros						S/Cod. Rural
		+220	-	-	Una vivienda por predio						S/Cod. Rural	