



Plan de Ordenamiento Territorial Ciudad de Mendiolaza, Argentina

Agosto 2026

Elaborado por:

Asesoramiento del ESTUDIO ESTRATEGIAS, integrado por

Mg. Arq. Marcelo Corti
Dr. Arq. Fernando Díaz Terreno
Mg. Ab. Hernán Petrelli
Arq. Nazario Páez Ferreyra
Mg. Lic. Geog. Juan M. Echecolanea

Asesoramiento del Estudio Urbanista Oficina de Innovación Urbana, integrado por

Arquitecto y urbanista – Alvaro Garcia Resta
Economista, urbanista, y consultor de transporte – Ignacio Lafuente
Ing. Industrial y Magister finanzas – Alejo Ciliberto

Equipo municipal de la ciudad de Mendiolaza

Intendente: Adela Mercedes Arning
Secretario de Gobierno: Javier Fernando Masuero
Asesoría letrada: Cesar Tillard
Secretario de Infraestructura: Iván Peralta
Directora de Obras Privadas: Dolores Uchima
Directora de Ambiente: Mariangeles Cerutti

Colaboración externa:

Ing. Geóloga Lucia Roselli
Ing. Civil Ma Dolores Aramburu

Índice

CAPÍTULO 1. Enfoque del trabajo	4
1.1 Marco conceptual	4
1.2 Objetivos estratégicos	7
CAPÍTULO 2. Estructura Físico Ambiental	10
2.1 Caracterización ambiental general	10
2.2 Sobre gestión de residuos sólidos urbanos	13
2.3 Marco normativo ambiental	13
2.4 Síntesis de desafíos ambientales	19
CAPÍTULO 3. Estructura Socio Económica	20
3.1 Caracterización demográfica y relación con el crecimiento urbano	20
3.3 Caracterización económica y del mercado de trabajo (Censo 2022)	29
3.5 Síntesis de la caracterización socio demográfica y económica	32
CAPÍTULO 4. Estructura Jurídica-Institucional	34
4.1 Análisis de la normativa vigente	34
4.1.1. Marco constitucional y legal de base	34
4.1.2. Ordenanza N.º 519/2009 y modificatorias — Código de Edificación, Ocupación, Uso y Fraccionamiento del Suelo	34
4.1.3. Ordenanzas conexas en materia de planeamiento, participación y gestión	35
4.2 Síntesis diagnóstica de la normativa vigente	36
4.3 Sobre las normas de gobernanza regional y concurrencia provincial	37
4.3.1. Ley N°9841 — Regulación de Usos del Suelo en el Área Metropolitana	37
4.3.2. Ley N°9595 — Convenio Interjurisdiccional del Área Metropolitana de Córdoba, y Ley N°9687 — Plan Vial Director	38
CAPÍTULO 5. Estructura Urbana	39
5.1 Caracterización general e inserción regional de Mendiola	39
5.3 Síntesis de la realidad actual de Mendiola	44
5.3.1 Descripción general	44
5.3.2 Entramado conectivo local / metropolitano	46
5.3.3 Infraestructura de servicios	51
5.3.4 Usos del suelo generalizados y ocupación	54
5.3.5 Patrimonio Urbano-Arquitectónico	57
5.4 Modelo Territorial Actual	59
CAPÍTULO 6. Modelo Territorial Deseado. Lineamientos y acciones	60
6.1 Lineamientos generales para un ordenamiento territorial de Mendiola	60

6.2 Representación gráfica del Modelo Territorial Deseado	63
Acciones tendientes a su concreción	63
6.3 Instrumentos de Gestión Territorial para la concreción del Modelo Urbano Deseado	65
ANEXO I. Cuadro Síntesis – Talleres participativos 2024	66
ANEXO II. Relevamiento fotográfico de Mendiolaza 2025-2026.....	67
ANEXO III. Gráficos del Modelo Territorial Actual y Modelo Territorial Deseado para Mendiolaza 2040.....	73

CAPÍTULO 1. Enfoque del trabajo

1.1 Marco conceptual

El marco conceptual del estudio estará conformado por un conjunto de pautas, criterios, formulaciones teóricas y consideraciones sobre prácticas de desarrollo urbano y territorial, originados en la investigación, experiencia y reflexiones del equipo consultor y en el estado del arte de las disciplinas del urbanismo y la planificación territorial, conformado en buena parte por la producción técnica, académica, profesional y política que se expone en la bibliografía utilizada.

Sin que su enumeración implique una priorización o jerarquía, se enuncian a continuación algunos de esos conceptos básicos:

a) Una buena ciudad tiene estas características concurrentes:

- Es legible: las personas entienden el orden de los lugares y los componentes de la ciudad, y los valores compartidos de sus habitantes.
- Está adaptada a su entorno: la ciudad respeta y valoriza la base geográfica natural y los ciclos climáticos y biológicos.
- Está integrada a su territorio y al mundo: produce riquezas y oportunidades que son aprovechadas por todos/as sus habitantes.
- Es diversa: las personas pueden elegir el modo y el entorno en el que viven.
- Es estimulante: las personas pueden disfrutar y elegir distintos paisajes, entornos, situaciones y vinculaciones para todos los aspectos de su vida.
- Es educativa: permite y valoriza la transmisión, generación y adquisición de conocimientos de manera formal e informal.
- Es abierta: las personas la recorren a través de espacios continuos y variados que vinculan la totalidad de sus partes.
- Es accesible: nadie está impedido de disfrutar de sus espacios, servicios y oportunidades por razones de distancia o del tiempo empleado en salvarla. La experiencia del viaje es confortable y estimulante.
- Es segura: las personas pueden usarla en cualquier momento del día, se sienten cuidadas por quienes las rodean y a su vez ayudan a cuidar al conjunto.
- Es bella: sus espacios y edificios tienen intencionalidad estética y procuran la satisfacción de sus usuarios y visitantes aun en sus sitios más humildes.
- Es eficiente: sus habitantes y empresas utilizan racionalmente los recursos naturales y energéticos, minimizan el uso de materiales y la generación de residuos y emisiones.
- Es justa: asegura a sus ciudadanos/as algunos atributos indispensables y contribuye a reducir y superar la pobreza, la explotación y las inequidades.
- De los muchos aspectos que definen a la ciudad, aquellos que aquí se tratan son básicamente los componentes físicos y contruidos de la ciudad, pero en estrecha relación con aquellos que se vinculan a lo social, cultural, político y económico. Sin esa relación fina, que no es meramente de causa y efecto y mucho menos sujeta a determinismos de una u otra especie, la ciudad no es ciudad sino mera escenografía o una abstracción conceptual.

b) Las ciudades tienen el derecho (y también la obligación) de tener su propia agenda, más allá de atender agendas y consensos globales y de aprender de buenas prácticas de otras ciudades.

c) La primera cuestión que debe atender la política urbana es la base productiva de la ciudad o, dicho de otro modo, de qué vive y va a vivir la ciudad y su gente.

d) Hay actividades y procesos económicos que se desarrollan en las ciudades, en particular los mercados privados –que las utilizan como lugares de producción y consumo de bienes y servicios– y la economía del sector público, especialmente en los aspectos tributarios y en el financiamiento de obras y servicios públicos. Pero también hay una economía que es propia y específica de las ciudades: la renta del suelo urbano en sus distintas formas (comercial, residencial, o industrial). Esta economía del suelo tiene varias particularidades: por empezar, no tiene las mismas características respecto a la oferta y demanda que otros productos; no es posible reducir el costo del suelo simplemente ampliando la oferta, como ocurre con el trigo o con el petróleo. **Otra peculiaridad del suelo urbano es que su valor no está determinado por acciones de su propietario sino por las que genera la sociedad en su conjunto y el sector público en particular: las obras de infraestructura, equipamiento y servicios, la normativa urbanística, la cercanía de parques, etc.**

e) La innovación está habitualmente asociada a la incorporación de tecnología a la gestión cotidiana de la ciudad. Es claro que eso está bien en tanto:

- Resuelva necesidades y problemas reales y no sea una imposición o canto de sirena de las empresas que venden esa tecnología y basan buena parte de su marketing en el lobby con gobiernos locales.
- No pretenda remplazar el uso inteligente de tecnologías convencionales y eficientes, adecuadas al ambiente y ya afianzadas en la historia de las ciudades.
- No es bueno remplazar la planificación y proyecto inteligente de la ciudad en su relación con la geografía y la sociedad. **Se trata de usar la tecnología para mejorar los servicios en la ciudad, y no de usar la ciudad al servicio de la tecnología ni remplazar con ella el conocimiento adquirido y la evolución histórica en el proyecto de la ciudad.**

f) La primera tarea del urbanismo es verificar que tan completa y consolidada está esa ciudad consolidada: ¿hay terrenos baldíos? ¿Hay edificios abandonados? ¿Hay construcciones habitadas, pero en mal estado? ¿Hay predios subutilizados? ¿Hay discontinuidad del tejido urbano? ¿Hay interrupciones no deseadas de la trama? Por distintos motivos, esa área consolidada es la que debería concentrar las operaciones urbanas más importantes en términos cuantitativos y cualitativos.

g) Resolver y ordenar los espacios de transición con relación al espacio rural o natural en los bordes urbanos es esencial. Para ello se requiere la existencia de una normativa adecuada cuyo cumplimiento sea garantizado desde el municipio (o el nivel de gobierno que corresponda), estrategias de gestión que incluyan incentivos económicos o sociales, y **estrategias de localización de usos que apunten a la conformación de barreras efectivas a la extensión y el “desparramo”.**

Como se verá, el objetivo del estudio es establecer un abordaje y diagnóstico a partir del cual se pueda formular un plan urbano para Mendiolaza. En tal sentido, **un plan urbano es un documento que anticipa, sistematiza y perfecciona las actuaciones urbanas en el tiempo y el espacio.** Al respecto, las actuaciones en la ciudad pueden en general clasificarse como políticas, programas o proyectos (PPyP):

Entendemos por *Política urbana* a un conjunto organizado y coherente de programas y proyectos destinados a generar efectos positivos (sean transformaciones o continuidades) con objetivos determinados en una ciudad o un sector de su territorio o de las actividades que la definen (movilidad, vivienda, base económica, desarrollo social ambiente, paisaje, etc.). Ello conlleva tiempos de ejecución, presupuestos de base y fuentes de financiación. Además, tiene definidos unos indicadores que permiten verificar el cumplimiento de los objetivos y componentes del plan, a fin de continuar con la aplicación de la política o realizar los cambios necesarios para el cumplimiento de la política y/o de sus objetivos.

Denominamos *Programa* a una línea de acción, un eje o componente estructural de una política, con cierta autonomía conceptual, administrativa y de gestión respecto a otros componentes. En general, un programa implica el desarrollo de varios proyectos específicos interrelacionados.

Concebimos al *Proyecto* como un componente desagregado y autónomo de un programa o política **que involucra la realización de una obra o trabajo específico y acotado, de acuerdo a unas normativas y condiciones generales a las que debe atenerse.** Tiene unas especificaciones particulares de realización, **que incluyen el tiempo de ejecución, las etapas previstas y el presupuesto destinado.**

Las políticas se evalúan en general por el cumplimiento de sus objetivos en el tiempo; los programas, **por el cumplimiento en tiempo y forma de sus proyectos;** y estos últimos, por la realización **en los tiempos estimados, con el presupuesto acordado y con cumplimiento efectivo de las especificaciones y prestaciones requeridas en su concepción.** Vale decir, la evaluación de las políticas es en esencia la de sus efectos, mientras que la evaluación de los programas y proyectos es la de su cumplimiento y realización.

En este marco, entendemos como ***Plan*** al **conjunto organizado y coherente de las políticas, programas y proyectos establecidos para una ciudad**, en uno o varios de sus componentes o en su integralidad. En nuestro trabajo en Mendiolaza nos ocuparemos específicamente de la dimensión física-territorial, lo cual no excluye la existencia de objetivos, estrategias, políticas, programas y proyectos de otra naturaleza, pero indispensables para la realización integral del Plan.

La **mediación entre el Plan y el caso concreto** (el proyecto, el edificio, la parcela) **es la normativa edilicia.** Es importante anticipar que además de establecer lineamientos generales de ordenamiento urbano, **estas normativas materializan el control de la edificación privada**, que es a la vez una atribución del Estado y un requisito necesario para la planificación y gestión urbana. **Los aspectos regulados son básicamente tres: 1) Demografía y densidad; 2) Usos del suelo; 3) Tejido y morfología.**

Toda normativa urbanística debe incluir previsiones y procedimientos para casos especiales que no pueden encuadrarse en las situaciones tipológicas o repetitivas constituyentes del tejido urbano convencional, como por ejemplo la catalogación de edificios como de protección histórica o monumentos, los nuevos usos y actividades que surgen con la evolución tecnológica y social, los casos de utilidad pública y las situaciones particulares de grandes parcelas o polígonos o situaciones no previstas en general.

1.2 Objetivos estratégicos

Los Lineamientos para un Plan de Ordenamiento Territorial para Mendiolaza tiene como principal cometido la generación de instrumentos normativos, técnicos y de gestión que permitan concretar los objetivos estratégicos que orientarán el desarrollo futuro de la ciudad tras la imagen-objetivo de:

MENDIOLAZA, CORAZÓN DE SIERRAS CHICAS. *Mendiolaza como centralidad emergente del sistema Sierras Chicas, una pieza urbana de calidad ambiental y paisajística, con residencia permanente y servicios de escala regional. Un centro vital de Sierras Chicas que combine modernidad y vida de barrio, seguridad, excelente conectividad y una oferta cultural y gastronómica diversa; al mismo tiempo, un centro de servicios regional y un lugar de residencia atractivo para familias.*

Para ello, se definen **seis objetivos estratégicos**:

I) MENDIOLAZA DIVERSIFICADA. Referente en la microrregión, aprovecha las oportunidades derivadas de su ubicación sobre el corredor metropolitano, **consolida su rol de polo de servicios (recreativos y gastronómicos)** de la microrregión, de manera compatible con el perfil de ciudad verde.

II) MENDIOLAZA INTEGRADA, externa (microrregión) e internamente (micro tramas conectivas). **En el sistema de Sierras Chicas y su inserción en la Región Metropolitana de Córdoba** (integración regional); en su estructura local, con criterio de unidad territorial entre su zona serrana y la llanura (integración local).

III) MENDIOLAZA VERDE, respetuosa de su paisaje natural, que **promueve un desarrollo urbano en armonía con su base geográfica natural, regulando la expansión de la urbanización, potenciando el manejo hídrico y promoviendo políticas activas de responsabilidad en la gestión energética y de recursos.**

IV) MENDIOLAZA REGENERATIVA, promotora de un entorno urbano habitable y de calidad, que **promueve el funcionamiento armónico de la ciudad,** así como acciones que cualifiquen la imagen urbana y las condiciones de habitabilidad (**vivienda, espacio público, equipamientos**).

V) MENDIOLAZA HABITABLE, capaz de racionalizar su crecimiento urbano, **potenciar su centralidad comercial, incrementar la calidad de vida de sus barrios y la movilidad de sus ciudadanos/as, facilitando la accesibilidad al trabajo, los equipamientos y los servicios.**

VI) MENDIOLAZA CIUDADANA, con calidad de vida, que fomenta el desarrollo de una ciudad para el disfrute de la vida urbana por parte de sus habitantes, con el espacio público como ámbito de encuentro y pautas de convivencia que consoliden las condiciones de ciudadanía.

El objetivo del presente Estudio es, entonces, determinar la situación del Municipio de Mendiolaza en términos de planificación y desarrollo urbano y territorial. Esto involucra la consideración, entre otros aspectos, de:

- La base ambiental del entorno serrano y de planicie; y las condiciones ambientales y paisajísticas del entorno natural y construido que determinan el atractivo de la ciudad para la localización residencial;
- La situación de las infraestructuras, equipamientos y servicios;
- La posibilidad, conveniencia y límites del crecimiento poblacional y de la mancha urbana (característicos de las últimas décadas);
- La inserción de la ciudad en su entorno regional (Sierras Chicas, Departamento Colón, Región Metropolitana de Córdoba), y
- El marco normativo, de planificación y gestión que regula y orienta el desarrollo urbano y territorial.
- Para la realización del estudio se utilizan fuentes directas e indirectas, destacándose:
 - Recorridos interpretativos del equipo consultor por el entorno natural y urbano;
 - Entrevistas presenciales o en formato virtual con funcionarias/os y técnicas/os del equipo municipal y otros informantes locales caracterizados;
 - Revisión de ordenanzas, normativas y en general antecedentes oficiales de la gestión municipal;
 - Revisión de estudios técnicos, información periodística, literaria o de redes sociales, y en general todo antecedente registrado sobre el desarrollo territorial en el municipio. En particular, las intervenciones ciudadanas y conclusiones generales de los Talleres Participativos realizados en 2024.

Una vez realizado el Estudio, la Municipalidad dispondrá de un Diagnóstico actualizado de su situación en materia ambiental, territorial y urbanística, que incluye aspectos sociales, culturales, económicos y político-administrativos que influyen sobre ese componente, e incluirá recomendaciones y lineamientos de acción inmediata y mediata para una evolución virtuosa y regenerativa de su desarrollo. Anticipando ese resultado, cabe concebir ese documento final como una guía para la corrección de aspectos negativos de ese desarrollo, la optimización de las buenas prácticas actuales, la confección de instrumentos normativos y de gestión que hagan posible el desarrollo sostenible y regenerativo, y una transformación positiva que consolide las fortalezas y oportunidades de Mendiolaza, y permita enfrentar y superar sus debilidades y amenazas.

Finalmente, este Informe Diagnóstico establece un punto de partida para la definición de un modelo territorial deseado del que se especifican acciones y proyectos para su concreción, que sientan las bases de los Lineamientos para un Modelo deseado para Mendiolaza, tomando como horizonte de planeamiento el año 2040.¹

¹ “En términos de un Plan urbano corriente, un horizonte de planeamiento de quince a veinticinco años resulta razonable, entre otras cosas porque la mayoría de la población podrá sentir que está involucrada en el futuro previsto, o que al menos lo estarán sus descendientes directos. Los nuevos trazados y en general las amortizaciones de infraestructuras, equipamientos y obras deberán preverse con impacto en períodos mucho más prolongados, pero también deberán preverse etapas fragmentarias con tiempos y logros específicos, en especial en correspondencia con las sucesivas renovaciones de autoridades” (Corti, M. *La ciudad posible. Guía para la actuación urbana*, CdiC, 2015),

A continuación, se muestra un esquema del proceso completo (Figura 1).

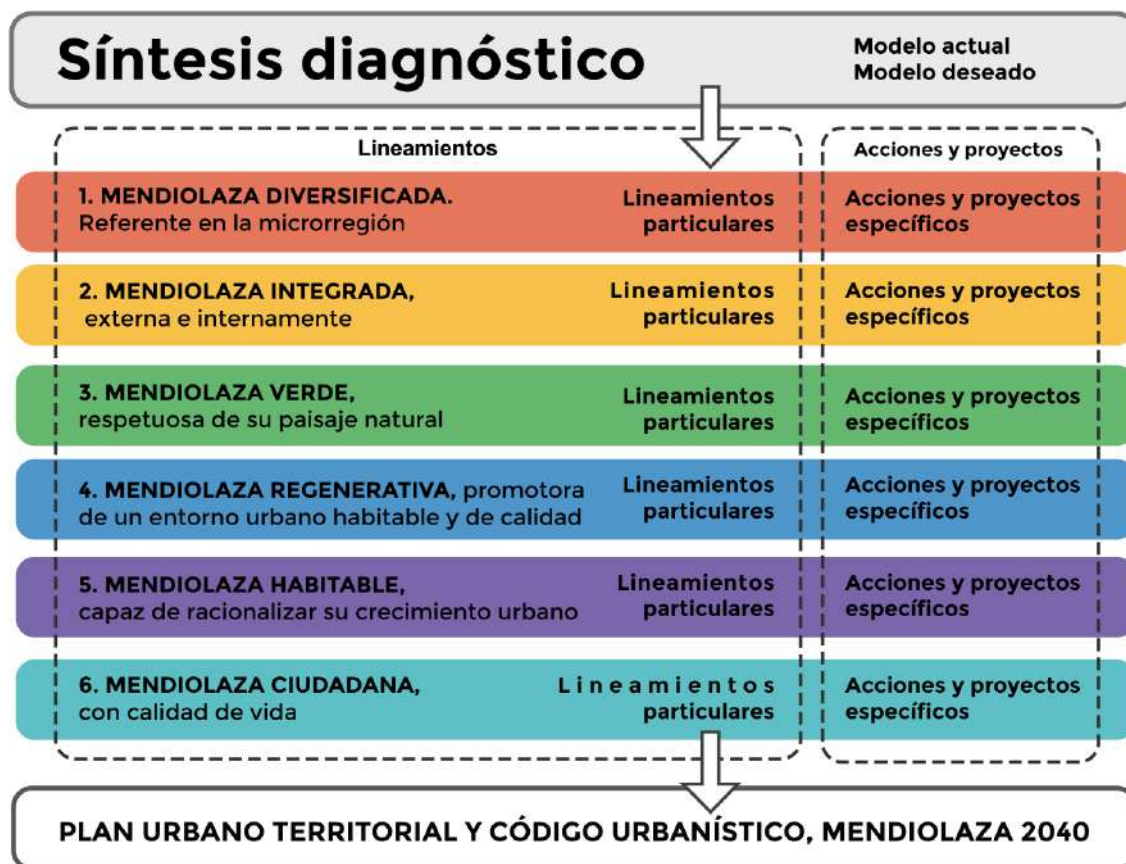


Figura 1. Síntesis de los objetivos estratégicos para Mendiolaza (*elaboración propia*)

CAPÍTULO 2. Estructura Físico Ambiental

2.1 Caracterización ambiental general

Desde el punto de vista geomorfológico, el territorio se inscribe en una de las unidades más dinámicas del sistema serrano cordobés: la transición entre el bloque cristalino metamórfico y el piedemonte de acumulación. Las Sierras Chicas constituyen el cordón más oriental de las Sierras Pampeanas, conformado principalmente por rocas metamórficas como migmatitas, esquistos y gneises, producto de una larga historia geodinámica. Esta condición litológica determina suelos de escaso desarrollo, alta pedregosidad y limitada capacidad de retención hídrica en las cotas más elevadas, mientras que hacia el piedemonte los materiales se vuelven más finos y aptos para la infiltración.

Una característica estructural distintiva de este sistema es la asimetría de sus laderas: la vertiente occidental presenta pendientes abruptas, en contraste con la oriental, que desciende de manera suave hasta confundirse gradualmente con la llanura. Las imágenes topográficas (Figura 2) y el modelo digital de elevaciones del área de estudio (Figura 3) evidencian esta condición: cotas que oscilan entre los 530 y 600 m s.n.m. en los sectores occidentales del ejido, con un gradiente de pendiente sostenido en dirección Este, donde el relieve se atenúa hacia los 500 m s.n.m. La Figura 2 confirma la presencia de sectores con pendientes moderadas a pronunciadas en las zonas serranas occidentales del municipio, situación tal que condiciona directamente a la aptitud urbanística del suelo, exige tratamientos específicos en términos de drenaje, estabilidad de taludes y escorrentía superficial.

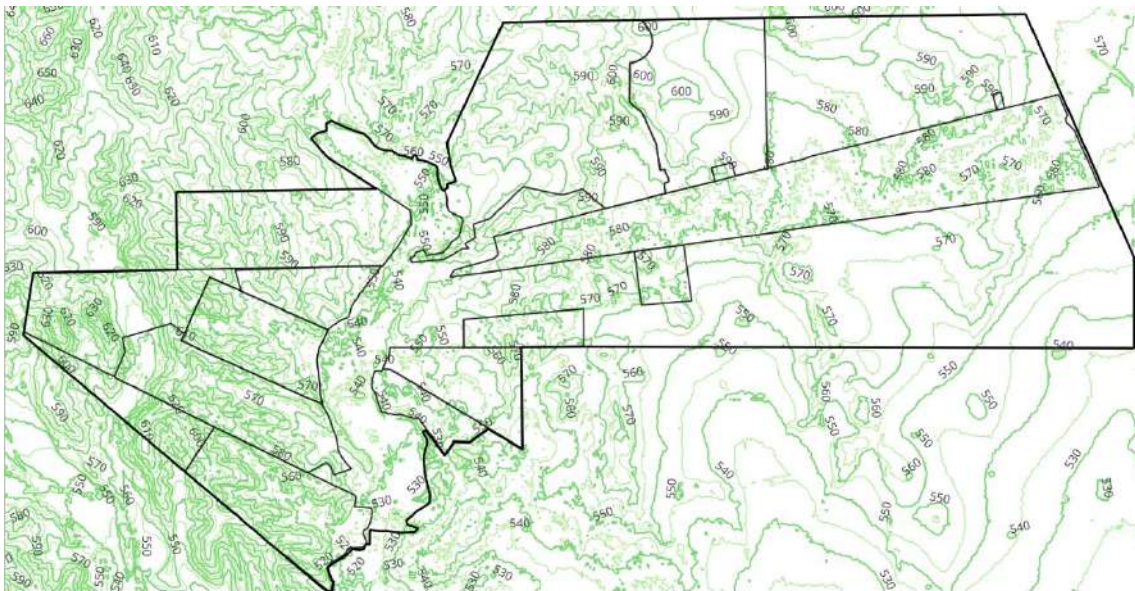


Figura 2. Imagen de la topografía del área correspondiente al Municipio de Mendiolaza (*elaboración propia sobre la base de IDECOR <https://www.idecor.gob.ar/>*).

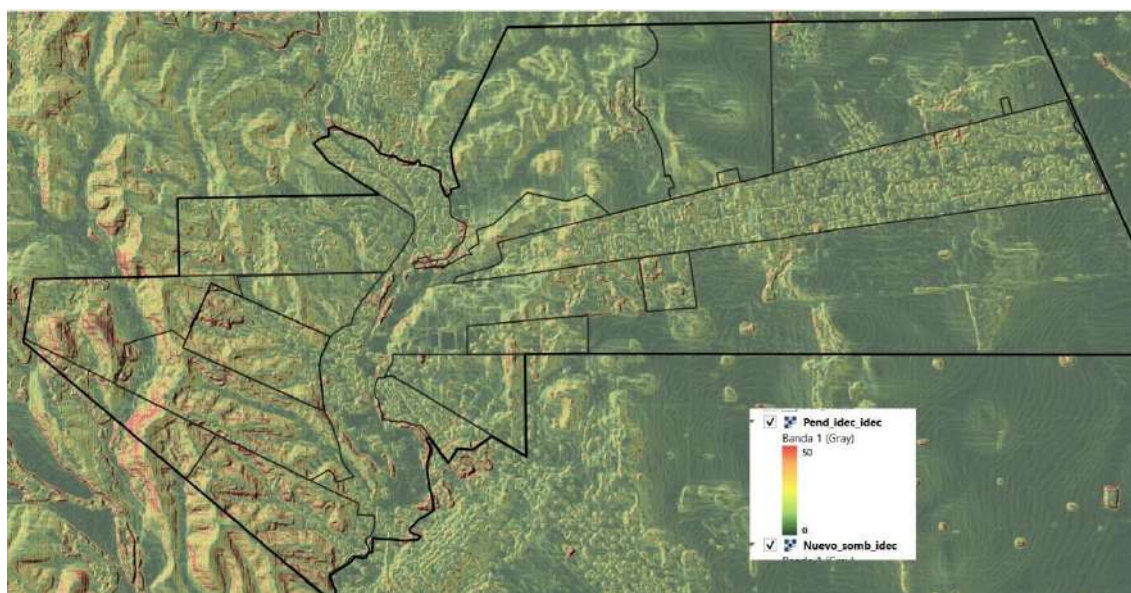


Figura 3. Modelo digital de elevaciones correspondiente al área del Municipio de Mendiolaza ((elaboración propia sobre la base de IDECOR <https://www.idecor.gob.ar/>).

Desde el punto de vista biogeográfico, Mendiolaza se ubica en el umbral del Bosque Serrano, una de las formaciones vegetales más singulares y vulnerables de la provincia. Este bosque se desarrolla entre los 500 y 1.350 m s.n.m. en la ladera oriental, con especies características como el molle, el horco quebracho, el tala, el coco y el durazno de campo, acompañados en el estrato arbustivo por el poleo y el piquillín. La fauna asociada incluye mamíferos como la comadreja, el zorro y el hurón, junto a una rica avifauna de paseriformes, entre los que se destacan el siete colores, el benteveo, la tacuarita azul, calandrias, jilgueros y zorzaes. Sin embargo, este patrimonio natural se encuentra bajo presión creciente: la remoción de la cobertura vegetal nativa en zonas de pendiente compromete la formación y permanencia de los suelos, reduce la capacidad de infiltración e incrementa la vulnerabilidad a la erosión hídrica por escorrentía superficial. Aunque Mendiolaza conserva aún grandes espacios verdes y un ambiente próximo al de ciudad-parque, su dinámica de crecimiento sostenido desde la década de 1990 ha ido avanzando sobre el frente de bosque nativo, configurando uno de los principales desafíos ambientales para la planificación territorial del municipio. La preservación del soporte natural —entendido no solo como recurso paisajístico, sino como infraestructura ecológica proveedora de servicios hídricos, edáficos y de biodiversidad— resulta condición estructural para cualquier estrategia de ordenamiento urbano sustentable en este territorio.

En Córdoba se distinguen para el área serrana siete unidades de cobertura: bosques nativos, matorrales nativos, pajonales, céspedes, pastizales con roca, suelo desnudo y roquedales. El territorio de Mendiolaza presenta una distribución de coberturas vegetales que refleja con claridad la tensión entre el sistema natural serrano y la urbanización acumulada durante las últimas décadas (Figura 4). El sector occidental del ejido —correspondiente a las laderas serranas— conserva manchones de bosque nativo y matorrales, aunque fragmentados y alternados con parches de pastizal con roca y suelo desnudo, evidencia de procesos de degradación vinculados al desmonte progresivo y la erosión hídrica en pendiente. Esta franja constituye el núcleo ecológico del territorio y su principal proveedor de servicios ambientales hídricos y edáficos. La zona central, donde se concentra el tejido urbano consolidado, exhibe un

perfil de urbanización de baja densidad con presencia significativa de arbolado y vegetación arbustiva en el espacio privado. Hacia los bordes orientales, la cobertura transita hacia usos productivos y mosaicos de vegetación con edificación dispersa, marcando el umbral con los municipios vecinos de la llanura.

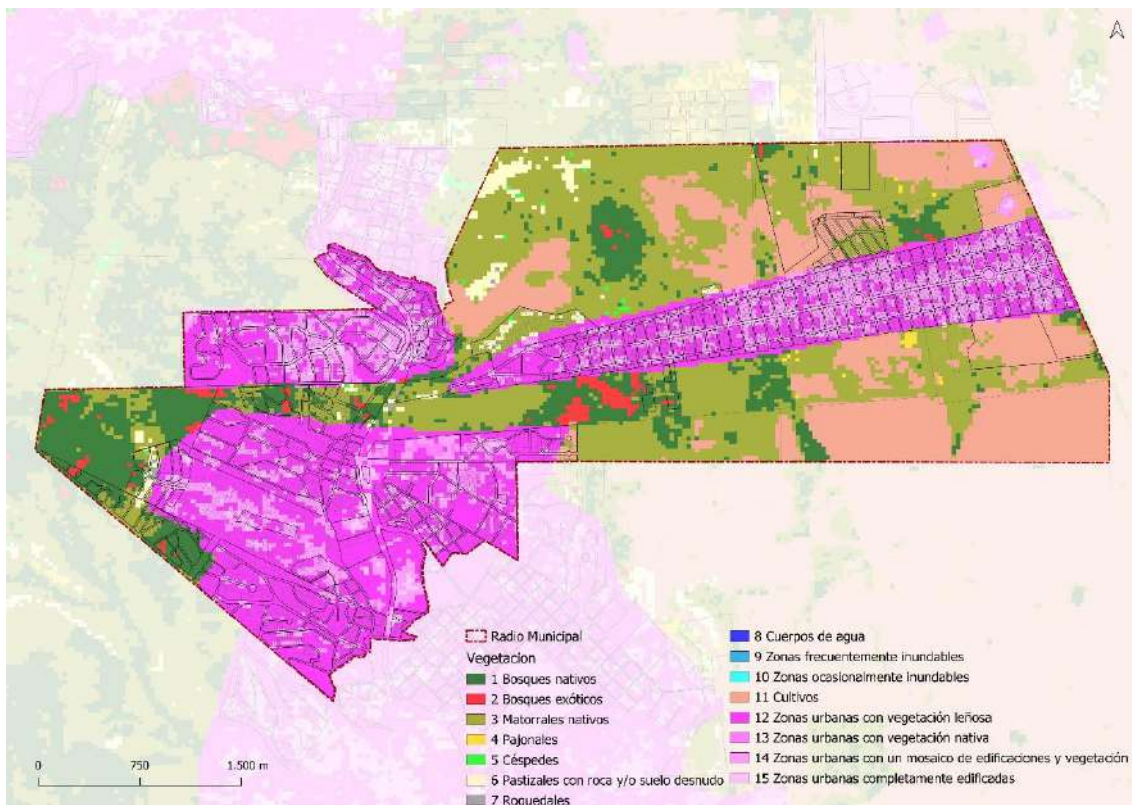


Figura 4. Mapa de cobertura vegetal en el área correspondiente al ejido municipal de Mendiolaza (Cingolani, A. M., Giorgis, M. A., Hoyos, L. E., & Cabido, M. (2022). *La vegetación de las montañas de Córdoba (Argentina) a comienzos del siglo XXI: un mapa base para el ordenamiento territorial. Mapas Córdoba*).

Fuentes consultadas

Abbondanza, S. (2020). *Cambios en la cobertura vegetal y erosión del suelo en Sierras Chicas* (Tesis MAIE – CONAE/UNC): https://ig.conae.unc.edu.ar/wp-content/uploads/sites/68/2020/11/AbbondanzaSara_TesisMAIE.pdf

Geotecnia Fácil – Geología de Córdoba: <https://geotecniafacil.com/geologia-de-cordoba-argentina/>

Portal Córdoba – Mendiolaza: <https://nuestraciudad.info/portal/Mendiolaza.CBA>

IDECOR – Mapa de Vegetación de las Montañas de Córdoba: <https://www.idecor.gob.ar/mapa-de-vegetacion-de-las-sierras-de-cordoba/>

Cingolani et al. (2022) – Boletín de la Sociedad Argentina de Botánica: https://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-23722022000100051

Cingolani, A. M., Giorgis, M. A., Hoyos, L. E., & Cabido, M. (2022). *La vegetación de las montañas de Córdoba (Argentina) a comienzos del siglo XXI: un mapa base para el ordenamiento territorial. Mapas Córdoba*

2.2 Sobre gestión de residuos sólidos urbanos

En la página web de la localidad se especifica que la gestión de los residuos sólidos se realiza a través del Programa GIRSU-MENDIOLAZA, que cubre el conjunto de barrios de la ciudad. Abarca aspectos ambientales, institucionales, normativos, económicos, técnicos, comunicacionales, educativos y de participación ciudadana, con objetivos a corto, mediano y largo plazo. Asimismo, de manera complementaria, se establecieron “puntos verdes” para el depósito diferenciado de residuos reciclables, que se ubican en la Plaza Centro Cívico (frente al Municipio), La Cercanía, Cuatro Hojas, Estancia Q2, Sierra Nueva, Estancia El Terrón, La Serena y en el Parque Industrial.

Por otra parte, el material recolectado tiene su disposición final y tratamiento en el Complejo Ambiental Piedras Blancas, operado por CORMECOR, ubicado sobre Ruta Nacional 36.-

2.3 Marco normativo ambiental

Un conjunto de cuatro leyes y nueve ordenanzas, que se detallan a continuación, constituyen el marco normativo de referencia para la localidad de Mendiolaza:

I) Ley N°7343 de Evaluación de Impacto Ambiental

La misma está dictada por las competencias ambientales de la Provincia y es de aplicación en los Municipios. Se encuentra reglamentada por el Decreto N°2131/2000.

La ley luego de los principios generales procede a regular en el Título III la protección de cada bioma en un capítulo, y como integrante del bioma suelo menciona al ordenamiento territorial para que se tenga en cuenta (Art.18) realizar:

- a) Un sistema de inventario y clasificación de suelos y uso de la tierra científicamente fundado y permanentemente actualizado;
- b) Una evaluación de las características y evolución de los ecosistemas;
- c) Una verificación de los actuales usos de la tierra, que indique su grado real de utilización, falta de uso o degradación;
- d) Una verificación detallada y precisa de las capacidades y limitaciones ecológicas de la tierra para uso comunitario, agrícola, industrial y de otra naturaleza;
- e) Un método de identificación de las zonas en las cuales una ocupación o crecimiento incontrolado de actividades y obras pudiera provocar la degradación incipiente, corregible o irreversible del ambiente como asimismo la destrucción de valores históricos, culturales o estéticos;
- f) Un método y un sistema para que los organismos gubernamentales competentes ejerzan el control del uso de las tierras en ambientes y situaciones críticas, o bien en tierras afectadas por instalaciones públicas y privadas;
- g) Un método y sistema para asegurar que las normas provinciales tomen en cuenta criterios de ecodesarrollo regional y de uso de la tierra en función de sus capacidades y limitaciones ecológicas.

El Decreto reglamentario establece la obligación de dar aviso a la Autoridad Provincial Ambiental, pudiendo quedar sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental aquellos proyectos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que impliquen:²

- a) Toda edificación, instalación y actividad a ejecutar dentro o en área contigua (entendiendo como tal la declarada como área de amortiguamiento por la autoridad de competencia) a porciones territoriales comprendidas en el régimen de la Ley de Áreas Naturales de la Provincia o normas nacionales correlativas similares o equivalentes.
- b) Ídem anterior con respecto a bienes de valor arqueológico o histórico cultural (patrimonio cultural).
- c) Loteos y planes de viviendas de más de 10 unidades cuando no cuenten con obras de saneamiento básico (efluentes cloacales, agua segura, etc.) y/o incluyan apertura de calle. Loteos y planes de viviendas, cuando superen una superficie de 1 ha, excepto aquellos proyectos que se localicen en zonas de bosques protectores y permanentes o áreas protegidas (Ley 6964), cualquiera sea su magnitud.
- d) Proyectos urbanos especiales ó equipamientos urbanos colectivos que no se encuentren incluidos en Anexo I (supermercados de escala urbana, centros comerciales, infraestructura de recreación, etc.)
- e) Ocupación de perilagos: entendiéndose como tal al uso que implique desarrollo de infraestructura de las márgenes de lagos conforme artículo 150º del Código de Aguas de la Provincia, Ley 5589.
- f) Subdivisiones en loteos, edificios e instalaciones, a ubicarse dentro de la cuenca de aporte de embalses destinados a usos múltiples o a provisión de agua potable.
- g) Actividades deportivas, recreacionales y comerciales en embalses que incluyen entre sus propósitos (reales o potenciales) la provisión de agua.
- h) Cementerios convencionales, cementerios parques, hornos crematorios.
- i) Pistas de carreras o prueba de automóviles y motocicletas.
- j) Pistas de aterrizaje.
- k) Complejos turísticos, hoteles de más de 200 plazas, campings.

Además, se incluyen las actividades industriales que pueden originar molestias o contaminación.

II) Ley N°9814 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos

Esta ley desagrega provincialmente los criterios de la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos. Tal ley nacional exige a las provincias que, tomando la técnica de zonificación, regulen mínimamente los espacios con bosques nativos en tres zonas: a) Roja, de carácter intangible aplicable a bosques vírgenes, b) Amarilla, que admite antropizaciones limitadas y c) Verde, que admite reposición de piezas arbóreas. Pero las provincias pueden ampliar tales clasificaciones con mayores pautas regulatorias y es lo que sucede en el Art. 5º, que detalla la clasificación de la siguiente manera:

- a) Categoría I (rojo): sectores de bosques nativos de muy alto valor de conservación que no deben transformarse, manteniéndose como bosque a perpetuidad, y que pueden ser hábitat de comunidades indígenas y campesinas y/o pueden ser objeto de investigación científica y

² Ver Anexo III Dto. 2131/2000.

- aprovechamiento sustentable. Se incluyen en esta categoría los bosques nativos existentes en las márgenes de ríos, arroyos, lagos y lagunas y bordes de salinas.
- b) Categoría II (amarillo): 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, y
 - c) Categoría III (verde): sectores de bosques nativos de bajo valor de conservación que pueden transformarse parcialmente o en su totalidad dentro de los criterios de la presente Ley.

La protección también incluye los márgenes de ríos, arroyos, lagos y lagunas. La actividad minera se permite en todas las categorías con la aprobación de la Evaluación de Impacto Ambiental (Art. 37). Para mayores detalles, esta ley se reglamenta en el Dto. 170/2011.

En el plano que se observa a continuación es notorio que el tratamiento de las márgenes del Río Suquía como Categoría II, con algunas pocas trazas de Categorías I en algunos otros espacios. Todo el resto se trata de Categoría III y pueden ser transformados, siguiendo los criterios de la Ley de Regulación de Áreas Metropolitanas (Figura 5).

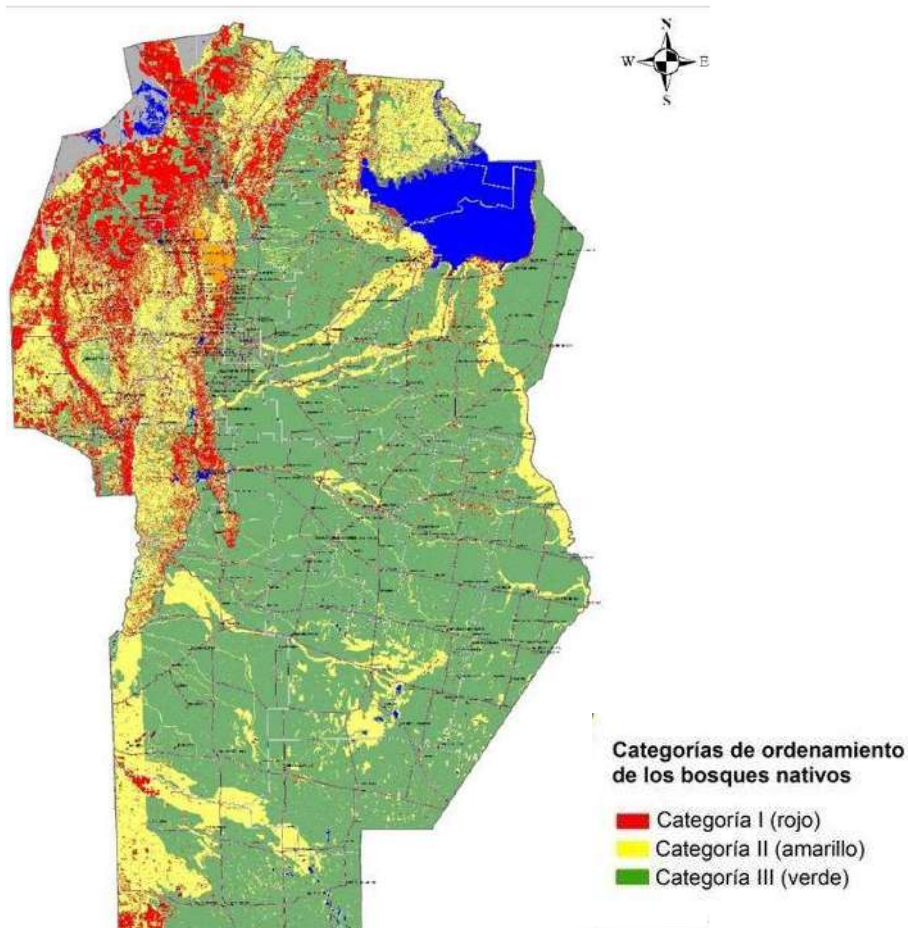


Figura 5. Mapa de Ordenamiento Territorial de los Bosques nativos de la Provincia de Córdoba (Ley 9814, Secretaría de Ambiente, Gobierno de Córdoba, 2009).

Sin perjuicio de los estudios de posterior georreferenciación, se observa que la asignación de la Categoría II de la Ley de Bosque Nativos a las márgenes del Río Suquía resulta compatible con el Área de Reserva Natural que les asigna la Ley de Regulación de Usos Metropolitanos.

III) Ley N°10.208 General de Ambiente

Esta ley resulta de la desagregación de la Ley Nacional 25.675 General de Presupuestos Mínimos Ambientales de la Nación, tal como sucede en otras provincias.³

En el instrumento del Ordenamiento Ambiental del Territorio que se focalizarán las evaluaciones de la planificación, contiene novedades de sumo interés, partiendo de una clara conceptualización que no confunde el ordenamiento ambiental con el ordenamiento territorial.

Así, al definir su objeto expresa que *“El Ordenamiento Ambiental del Territorio debe **asegurar el uso adecuado de los recursos ambientales**, posibilitar la producción armónica y la utilización de los diferentes ecosistemas, garantizar la mínima degradación y desaprovechamiento y promover la participación social en las decisiones fundamentales del desarrollo sustentable”* (Art. 9, negrita nuestra).

Tras recordar la definición que hace la Ley General de Ambiente Nacional, establece que deben integrarse al instrumento de ordenamiento territorial, los antecedentes provinciales de:

- 1) Ordenamientos territoriales parciales en la Provincia;
- 2) El mapa de ordenamiento territorial del bosque nativo provincial elaborado de acuerdo a la legislación vigente;
- 3) La legislación provincial, programas y acciones en materia de planificación del Área Metropolitana;
- 4) Ordenamientos de uso del suelo y territoriales ambientales desarrollados por municipios y comunas en su ámbito jurisdiccional que se encuentren vigentes;
- 5) La preservación, protección y saneamiento de las cuencas hídricas de la Provincia de Córdoba;
- 6) El acceso a las vías públicas;
- 7) La disponibilidad energética;
- 8) Los sistemas productivos de las economías regionales;
- 9) Las investigaciones o recomendaciones del Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI), del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA), del Centro de Excelencia en Productos y Servicios (CEPROCOR) y los dictámenes específicos elaborados por universidades públicas y privadas, y
- 10) Todo otro antecedente relevante que se aporte para su consideración a la Autoridad de Aplicación.

Luego desarrolla los otros instrumentos, como ser la Evaluación de Impacto Ambiental y la Evaluación Estratégica Ambiental, la audiencia pública, los planes y sistemas de gestión ambiental y fiscalización.

IV) Ley N°5589 Código de Aguas

Es una norma de 1973 que merece su actualización conforme a los principios del Acuerdo Federal sobre el Agua (COHIFE 2003). En su primer artículo reconoce que además de los fluidos,

³ Por, ejemplo, la Ley N° 11.469 de la Provincia de Buenos Aires.

regula las restricciones al dominio y en el artículo siguiente declara dominio público inalienable e imprescriptible las aguas públicas, cauces u obras construidas para utilidad o comodidad común.

Sus principios son:

- a) Uso común, definible, conciliable y/o impuesto por la Autoridad de Aplicación.
- b) Costo del agua, reconociendo el mismo. Sobre sus condiciones se recomienda apelar a la Observación Gral. N° 15 de la ONU, que detalla el derecho humano al agua.
- c) Política de aprovechamiento múltiple, definible por la Autoridad de Aplicación.
- d) Política de regulación. Mediante el sistema de reservas, vedas, declaración de agotamiento, limitaciones, estímulos, concesiones, permisos, prioridades y turnos según defina la Autoridad de Aplicación.

Establece que en caso de emergencia la Autoridad de Aplicación actúa de oficio, de inmediato y sin indemnización (art.11). Solo reconoce como caso de aguas privadas las que indica el código civil y comercial (art.239 CCC), indicando que no puede su uso afectar a terceros (arts.15 y 16). No refiere al camino de ribera, ni al camino de sirga, pero establece la facultad de imposición de servidumbres y usos temporarios de modos onerosos (art. 232 y 235). Las restricciones al dominio son operativas y no son indemnizables (art. 231).

En cuanto a las servidumbres urbanas para abastecimiento de poblaciones, riego de jardines y uso industrial se regirán por las ordenanzas (art.246).

V) Ordenanza N°921/2021 Padrinazgo de Espacios Verdes Públicos

Esta ordenanza posibilita la existencia de padrínazgo de modificación y mantenimiento de espacios verdes públicos a cambio de publicidad. Se hace por convenio, sobre espacios verdes y proyectos de obra definidos por el Ejecutivo.

Tiene una duración máxima de 2 años y puede renovarse. El Padrínazgo no modifica, transfiere ni elimina las responsabilidades municipales en los espacios verdes de uso público convenidos. La Municipalidad de la Ciudad de Mendiolaza conserva la facultad de señalización de interés histórico, cultural, turístico y artístico.

VI) Ordenanza N°800/2018 Picadas y Contrafuegos

Impone a todos los predios rurales que se encuentren a realizar entre los días 15 de junio y 15 de noviembre de cada año, "picadas y/o cortafuegos" que son franjas libres de vegetación y/o materiales combustibles que tienen por objeto impedir la propagación horizontal del fuego, y permitiendo a los bomberos y/o brigadistas llegar al lugar del incendio.

Deben a) poseer 5 metros de ancho como mínimo; salvo los linderos a rutas provinciales cuyo se incrementa a 10 metros; b) estar dentro de los límites catastrales de las parcelas adyacentes a las áreas urbanas y/o residenciales, c) deben mantenerse limpias y sin materiales combustibles ni pasturas, d) sus residuos resultantes deben ser y trasladados a costo del propietario del predio en el sitio que determine a los efectos la Autoridad de Aplicación.

VII) Ordenanza N°978/2022. Creación del Parque Industrial

Crea el parque industrial, logístico y tecnológico en la Mza 332. La administración es privada, rigiéndose por la aplicación del derecho real de Conjunto Inmobiliario.

VIII) Ordenanza N°958/2022 Registro de Bienes Culturales

Incluye inmuebles, muebles, arqueológicos y bienes intangibles, como ser saberes, tradiciones, celebraciones y lugares simbólicos.

Admite el padrinazgo, cuyas obligaciones consistirán en la restauración, remodelación, mantenimiento, embellecimiento y/o construcción de obras complementarias y protección y preservación de las áreas naturales, conforme al plan y precisiones técnicas que al respecto confeccione la autoridad de aplicación, que es la Dirección de Cultura.

Establece tanto las sanciones de faltas de multa entre 1 y 500 lts de nafta, como un tribunal para evaluación e indemnización en los casos de producción de daños.

Además, por la Ordenanza N° 1000/2023 se protege a la Sala de la Tradición como museo a cielo abierto.

IX) Ordenanza N°881/2020. Ruidos y vibraciones excesivos

Regula tanto las fuentes móviles como inmóviles, adoptando la Norma Iram correspondiente.

Particularmente a la construcción le restringe la producción de ruidos entre las 22 hs y las 08 hs de los días laborables, sábados a partir de las 13 hs, en tanto que domingos y feriados, todo el día. Durante las horas y días permitidos, el nivel sonoro no podrá superar los 30 minutos de 80,0 dBA medidos a 15 metros del vallado de obra.

X) ORDENANZA N°803/2017. Arbolado Publico.

Es el marco regulatorio integral del arbolado público urbano de la ciudad de Mendiolaza. Define la autoridad de aplicación, regula las condiciones para la poda, erradicación y reposición de ejemplares, establece la obligatoriedad del arbolado de vereda en todos los inmuebles, incorpora criterios para urbanizaciones y obras privadas, crea el Registro Permanente del Arbolado Público y dispone un régimen de sanciones y reposición obligatoria para garantizar la conservación, planificación y gestión sustentable del patrimonio forestal urbano.

XI) Ordenanza N°679/2015 – Protección y Reforestación con Especies Nativas

Establece un sistema de protección del arbolado nativo existente en predios públicos y privados mediante la creación de un registro previo a la aprobación de proyectos de obras. Prohíbe la extracción de especies autóctonas registradas sin autorización y dispone como medida compensatoria la plantación obligatoria de dos ejemplares nativos por cada árbol extraído, además de multas económicas e impedimentos para la obtención del final de obra en caso de incumplimiento. Complementariamente promueve la forestación comunitaria y la concientización ciudadana sobre la conservación del patrimonio natural local.

XII) Ordenanza N°815/201 – Programa Residuos Verdes

Crea el Programa Municipal de Residuos Verdes con el objetivo de reducir, valorizar y gestionar sustentablemente la biomasa proveniente de podas y jardinería. La norma regula la clasificación, recolección, tratamiento y disposición final de estos residuos, crea un registro de operadores habilitados, establece plantas de tratamiento para chipeado y compostaje, fija responsabilidades para vecinos y grandes generadores, prohíbe la quema y el depósito indebido en la vía pública e incorpora un régimen sancionatorio acompañado de campañas de educación ambiental.

XIII) Ordenanza N.º 867/2020 – Programa GIRSU Mendiolaza 2020–2025

Aprueba el Programa GIRSU Mendiolaza 2020–2025 como instrumento rector para la planificación y ejecución de la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos en el municipio. Declara de interés municipal su implementación y adopta sus objetivos estratégicos y líneas de acción orientadas a mejorar la reducción, separación, valorización y disposición final de los

residuos, otorgando al Departamento Ejecutivo la facultad de adecuar el programa conforme evolucionen las necesidades de gestión sin alterar sus principios fundamentales.

2.4 Síntesis de desafíos ambientales

Mendiolaza cuenta con un marco normativo general, dependiendo de las políticas públicas su aplicación y aprovechamiento. Por su emplazamiento en el valle de las Sierras Chicas, goza de la presencia de diversas unidades ambientales acorde a una matriz biofísica de valle. Sin embargo, la alteración de sus sistemas naturales, producto de una urbanización intensificada en el último cuarto de siglo, plantea un conjunto de desafíos: por un lado, la preservación del paisaje ambiental de calles y áreas urbanas; por otro, del carácter natural de áreas de reserva aún constituyan éstas relictos mínimos de unidades paisajísticas dominantes en el pasado. En este último caso, se trata de mantener espacios de equilibrio, en medio de un valle impactado por la urbanización que, a su vez, puede responder a figuras territoriales y gestiones diversas (reserva natural, espacios naturales de uso público acotado, parques urbanos, corredores biológicos, entre otros).

CAPÍTULO 3. Estructura Socio Económica

3.1 Caracterización demográfica y relación con el crecimiento urbano

Como indica el siguiente cuadro, entre 1980 y 2022 la localidad de Mendiolaza experimentó un proceso de transformación demográfica y territorial que la llevó de ser una pequeña localidad serrana a constituirse como un nodo residencial plenamente integrado al sistema metropolitano de Córdoba.

AÑO	1980	1991	2001	2010	2022
POBLACION TOTAL	1181	1536	4204	10317	14688
TASA DE CRECIMIENTO INTERCENSAL	-	30.06%	173.70%	145.41%	42.37%
CONTEO DE PÍXELES GHSL	87	99	401	708	984
DENSIDAD MEDIA PX	13.6	15.5	10.5	14.6	14.9

Cuadro 1. Relación incremento demográfico y ocupación del espacio urbano de Mendiolaza (elaboración propia sobre la base: GHSL: <https://human-settlement.emergency.copernicus.eu/download.php?ds=bu> y Censos Nacionales de Población: 1980 y 1990 -Biblioteca DGEyC- y 2001, 2010 y 2022: <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Institucional-Indec-BasesDeDatos-6>).

Los datos disponibles -población censal, tasas intercensales de crecimiento, superficie urbanizada medida a partir del conteo de píxeles GHSL y densidad media por píxel-, permiten reconstruir una secuencia por décadas, en la que se combinan fases de crecimiento moderado, expansión urbana acelerada y densificación progresiva del tejido urbano.

*Si bien este Municipio cuestiona la validez del dato censal del año 2022, por considerarlo inferior a la realidad, se toma como la base oficial para su análisis. Por lo tanto, es posible utilizar los mismos, resaltando que se basan en los **datos oficiales disponibles, entendiendo las implicaciones si la población real fuera significativamente mayor**. Es por lo antes expuesto, que debemos resaltar las siguientes consideraciones para poder ponderar de manera relativa, la cantidad de habitantes que se toma como base en este Plan de Ordenamiento Territorial dada la importancia de saber a cuantos ciudadanos el municipio debe servir. Es por ello que citamos los siguientes antecedentes. En principio, el padrón electoral utilizado en las elecciones del año 2023 evidenciaba un número de 13902 de electores, casi similar al número de habitantes totales que indica el resultado del censo, que nos llama la atención. La segunda observación que se aporta es la referida a la ampliación del ejido municipal de Mendiolaza (proyecto de Ley 32772) sancionado el 30 de junio de 2021, en cuya fundamentación, y en la defensa del proyecto, se toma como referencia que la ciudad contaba con 22.000 habitantes distribuidos en 18 barrios. En la exposición, el legislador Carlos Presas se expresó: “22000 habitantes, una de las ciudades con mayor crecimiento poblacional de la provincia y del país en la última década. Por lo cual la necesidad de ampliar el ejido, para permitir una planificación ordenada del crecimiento urbano y garantizar la adecuada prestación de servicios públicos”. Esta última consideración es la que da*

pie para remarcar que la población es mayor a la que el censo indica, ya que la percepción que se emite en ocasión de la declaración para la ampliación del ejido se realiza en el año 2021, con mayor razón podemos afianzar el concepto que la población es mayor y este Plan de Ordenamiento Territorial necesita como insumo vital proponer este número mayor de población para poder brindar los servicios de infraestructura que la ciudad necesita sin sub dimensionar los mismos.

Fase 1. 1980-1991. Crecimiento moderado y consolidación inicial del tejido urbano.

Durante los años 80, Mendiolaza presenta un crecimiento demográfico relativamente contenido: la población aumenta de 1.181 a 1.536 habitantes, lo que equivale a una tasa intercensal del 30.06%. Este incremento, aunque sostenido, no supone aún un cambio estructural en la dinámica local. La expansión urbana acompaña el crecimiento poblacional con una intensidad levemente menor: los píxeles construidos según GHSL pasan de 87 a 99, lo que implica una ampliación del área urbanizada cercana al 14%. La densidad media por píxel se mantiene casi estable (13.6 a 15.5 hab/px), reflejando un tejido urbano todavía de baja ocupación, característico de localidades con una estructura dispersa, con grandes lotes y amplia disponibilidad de suelo no edificado.

Este período puede interpretarse como una etapa de consolidación basal, donde el crecimiento urbano responde a una combinación de loteos y ocupación progresiva del casco y primeras expansiones, sin que aún se configure una presión metropolitana significativa.

Fase 2. 1991-2001. Expansión urbana acelerada y transformación demográfica profunda.

La década de los 90 constituye un punto de inflexión en la evolución territorial de Mendiolaza. La población crece hasta 4.204 habitantes según el censo 2001, con una tasa intercensal del 173.7%, lo que indica un fuerte ingreso de nuevos residentes. Sin embargo, la transformación urbana es aún más pronunciada: el área construida se cuadruplica, pasando de 99 a 401 píxeles GHSL (+305%), lo que revela una expansión física sin precedentes con relación al tamaño inicial de la localidad. Este comportamiento está alineado con la expansión metropolitana hacia Sierras Chicas, que en esa década intensifica la sub urbanización residencial, mayormente de sectores medios, provenientes de la propia ciudad de Córdoba. La densidad media también aumenta, aunque en menor medida (de 15.5 a 10.5 hab/px), indicando que la población crece, pero la superficie urbanizada lo hace aún más rápido. El resultado morfológico es un patrón urbano difuso, con urbanizaciones nuevas en áreas periféricas y una fuerte dispersión espacial del crecimiento.

Este período sienta las bases del perfil suburbano actual de Mendiolaza y explica la morfología fragmentada que caracteriza a la localidad.

Fase 3. 2001-2010. Consolidación metropolitana y aumento significativo de la densidad.

En la primera década del siglo XXI, Mendiolaza continúa expandiéndose, pero ahora con un proceso más equilibrado entre crecimiento poblacional y crecimiento físico. La población asciende a 10.317 habitantes en 2010, con una tasa intercensal del 145.41%, lo que confirma la continuidad del atractivo residencial. La superficie construida también se incrementa, llegando a 708 píxeles GHSL (+76%). A diferencia del período previo, aquí se observan simultáneamente dos tendencias: la urbanización de nuevas áreas y la densificación de sectores previamente edificados. Esto se refleja en el aumento de la densidad media por píxel, que pasa de 10.5 a 14.6 hab/px, el salto más importante de todo el período 1980–2022.

Este período puede definirse como una etapa de consolidación urbana: la localidad empieza a funcionar nítidamente como parte del corredor metropolitano, reforzando su integración con Villa Allende, Unquillo y la ciudad de Córdoba. La estructura urbana se vuelve más continua, aunque aún persisten rasgos de fragmentación derivados de los patrones de expansión de los años 90.

Fase 4. 2010-2022. Crecimiento sostenido, expansión regulada y densificación moderada. En el período más reciente, la población crece a 14.688 habitantes en 2022, con una tasa intercensal del 42.37%, sensiblemente menor que en décadas anteriores. Este descenso se corresponde con una fase de maduración del corredor y una menor disponibilidad de suelo accesible. El área urbanizada continúa expandiéndose, llegando a 984 píxeles GHSL (+39%), aunque el ritmo de incorporación de nuevas superficies es más moderado que en etapas previas. La densidad media vuelve a crecer, aunque de forma más tenue, pasando a 14.9 hab/px. La combinación de un crecimiento poblacional aún importante con una expansión física relativamente contenida sugiere que Mendiolaza ha ingresado en una etapa donde la densificación y el completamiento del tejido urbano tienen mayor peso relativo. Si bien sigue predominando un modelo suburbano de densidad media-baja, el crecimiento reciente muestra un patrón más controlado, menos dependiente de grandes extensiones de suelo nuevo y más vinculado a la consolidación de áreas previamente urbanizadas.

A nivel territorial, este período expresa una transición desde el crecimiento expansivo hacia un proceso más equilibrado entre expansión y densificación.

El análisis de las cuatro décadas evidencia que Mendiolaza atravesó una transformación profunda marcada por tres grandes períodos: uno inicial de crecimiento moderado (Fase 1, 1980-1991), un período de expansión explosiva y dispersa (Fase 2, 1991-2001), y finalmente una etapa de consolidación con densificación progresiva (Fases 3 y 4, 2001–2022). La duplicación de la densidad media por píxel entre 1980 y 2022, junto con la multiplicación por más de diez de la superficie construida, confirma la magnitud del proceso de urbanización. Mendiolaza se consolidó, así, como un enclave residencial de fuerte integración metropolitana, cuyo desafío actual pasa por la gestión de la densificación, la preservación de áreas ambientales sensibles y la mejora de la continuidad urbana en un contexto de crecimiento más moderado que en décadas pasadas (Figuras 6 a 11).

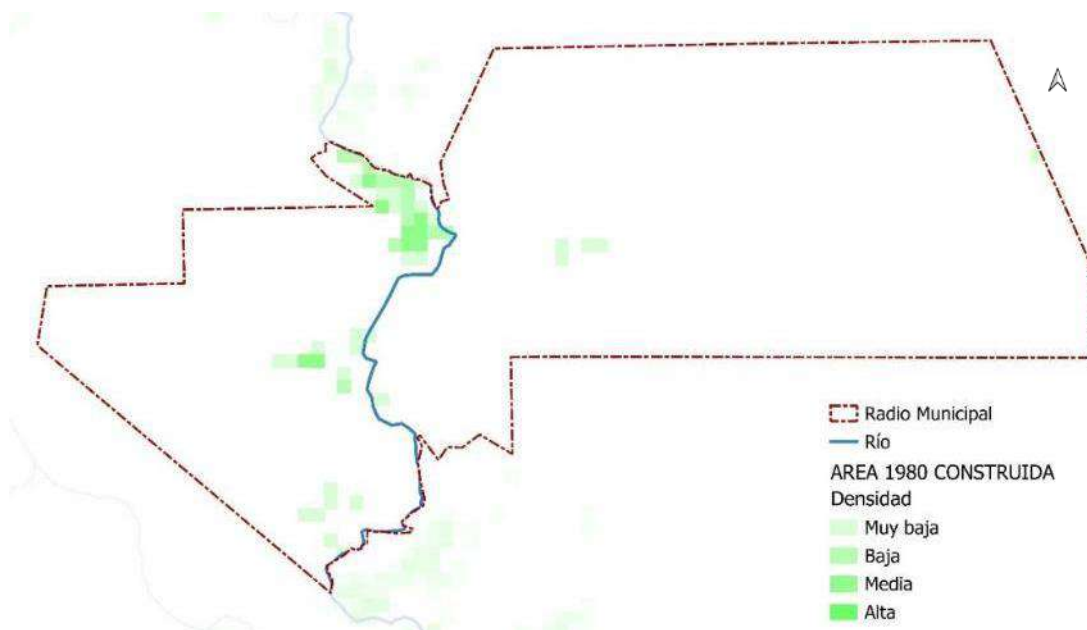


Figura 6. Área construida en 1980 (elaboración propia sobre la base de DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/> y GHSL: <https://human-settlement.emergency.copernicus.eu/download.php?ds=bu>).

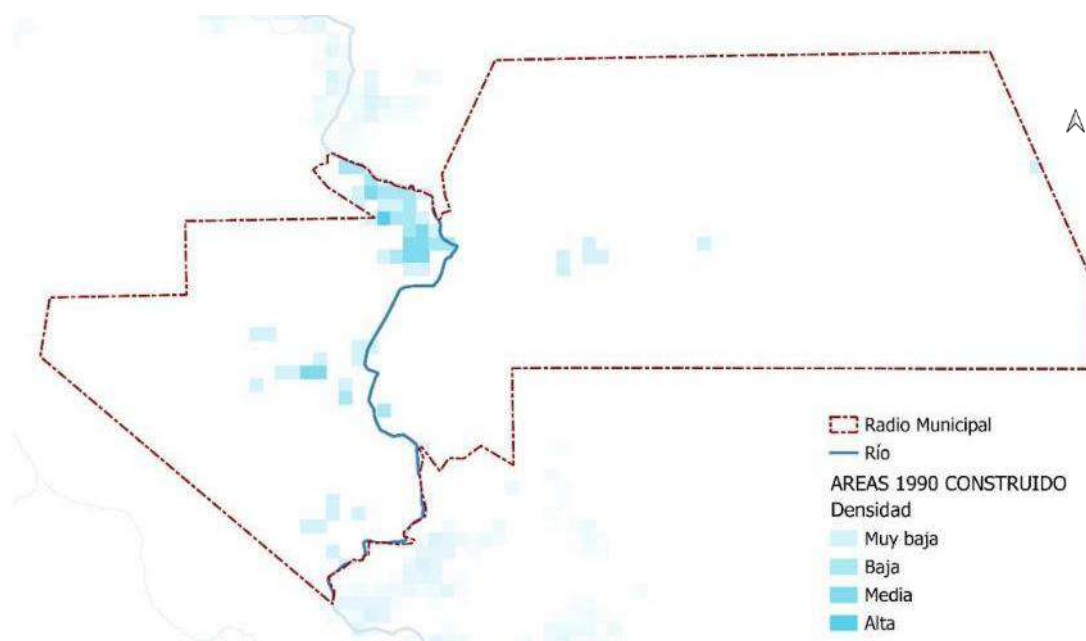


Figura 7. Área construida en 1990 (elaboración propia sobre la base de DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/> y GHSL: <https://human-settlement.emergency.copernicus.eu/download.php?ds=bu>).

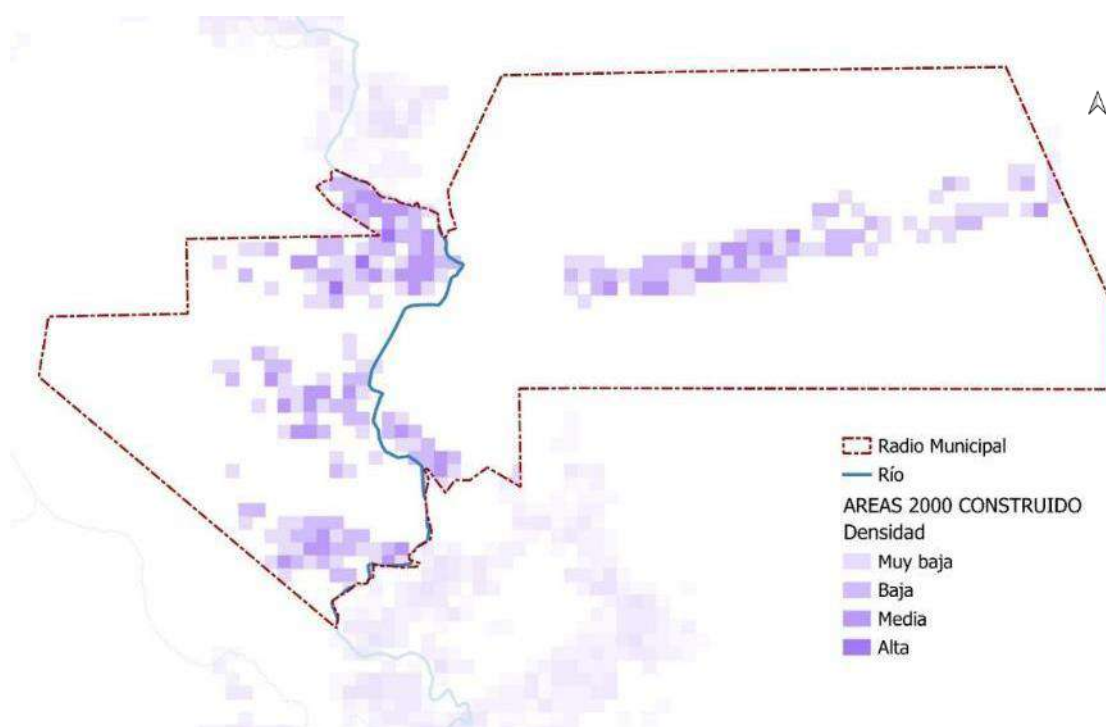


Figura 8. Área construida en 2000 (elaboración propia sobre la base de DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/> y GHSL: <https://human-settlement.emergency.copernicus.eu/download.php?ds=bu>).

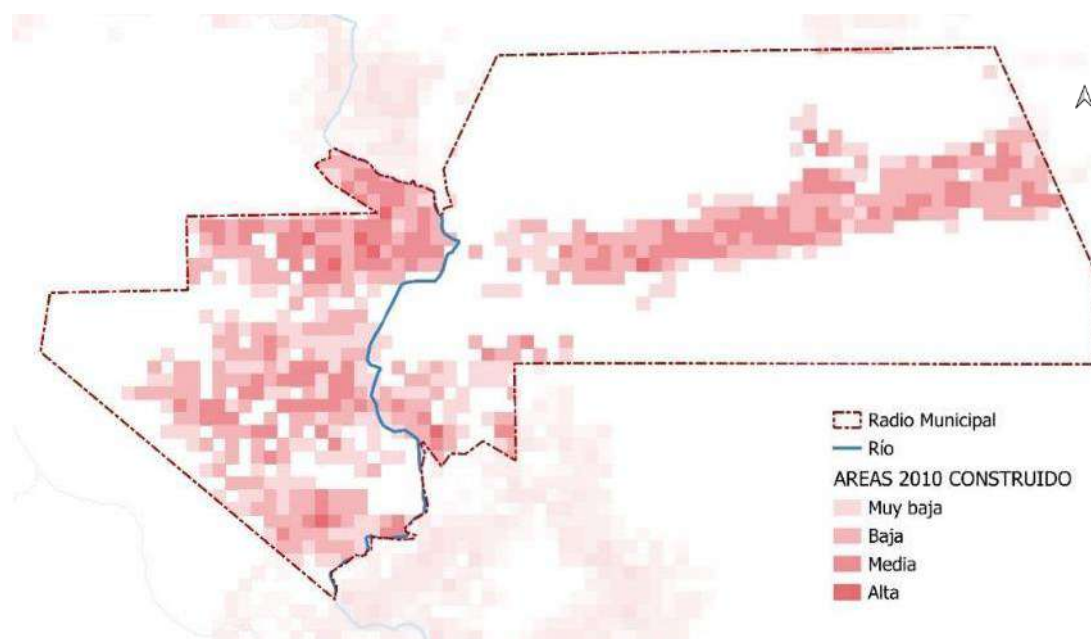


Figura 9. Área construida en 2010 (elaboración propia sobre la base de DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/> y GHSL: <https://human-settlement.emergency.copernicus.eu/download.php?ds=bu>).

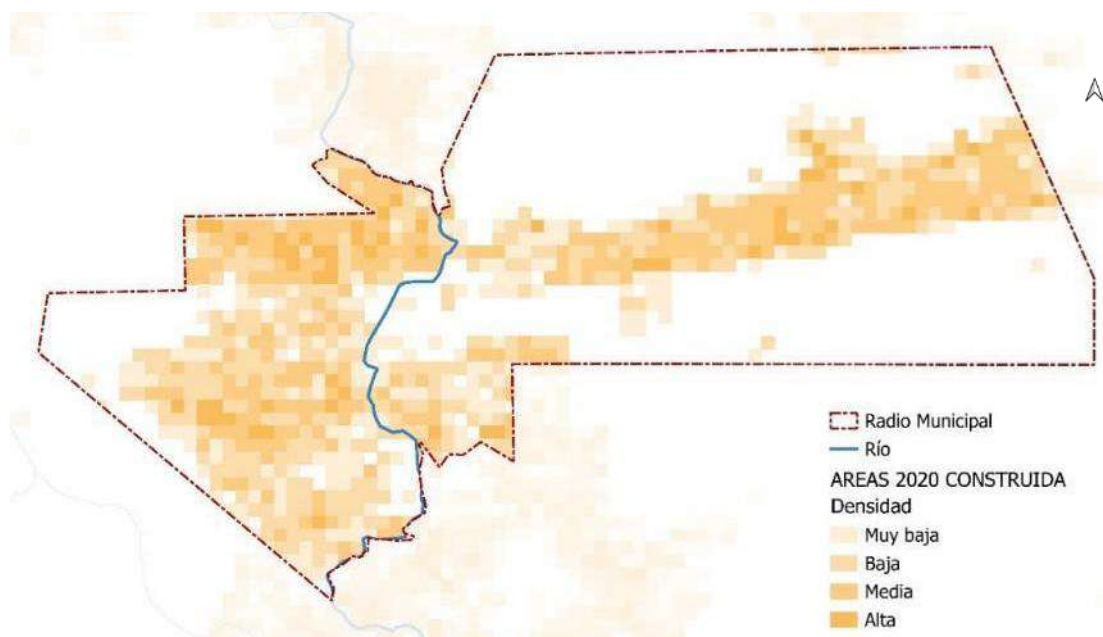


Figura 10. Área construida en 2020 (elaboración propia sobre la base de DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/> y GHSL: <https://human-settlement.emergency.copernicus.eu/download.php?ds=bu>).

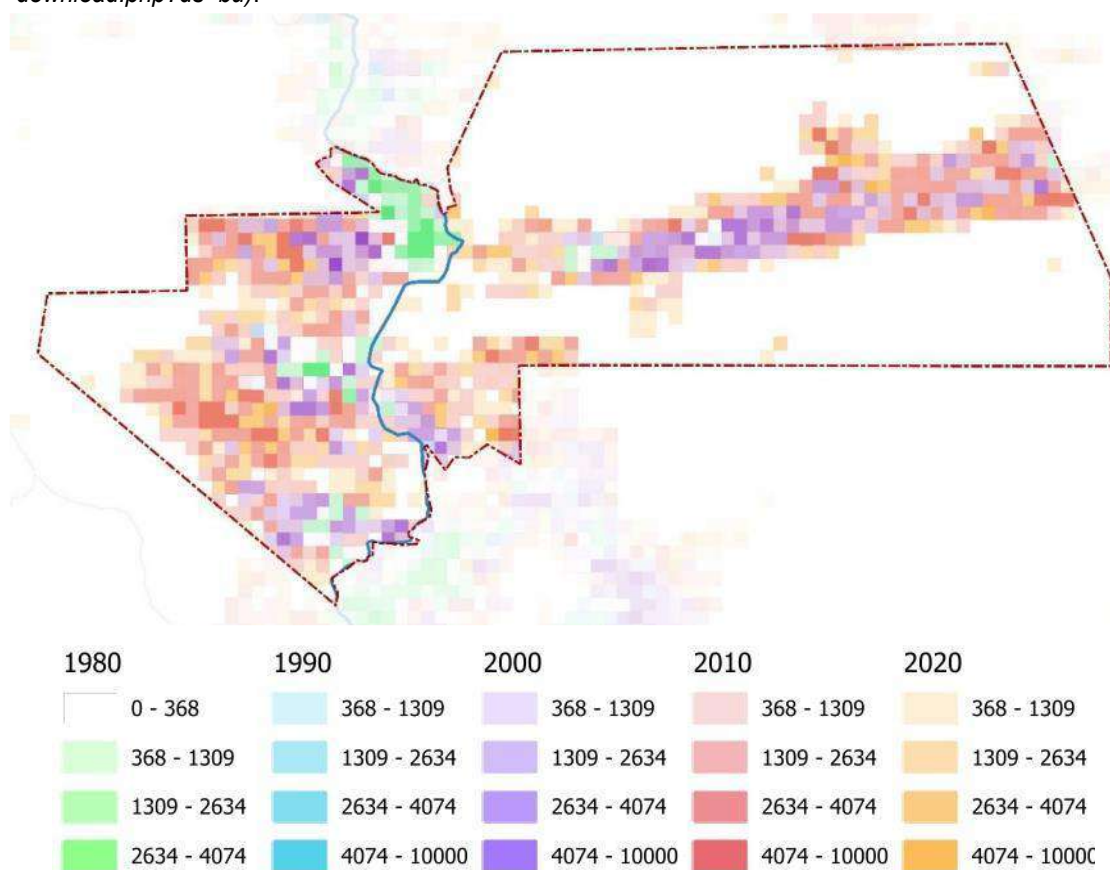
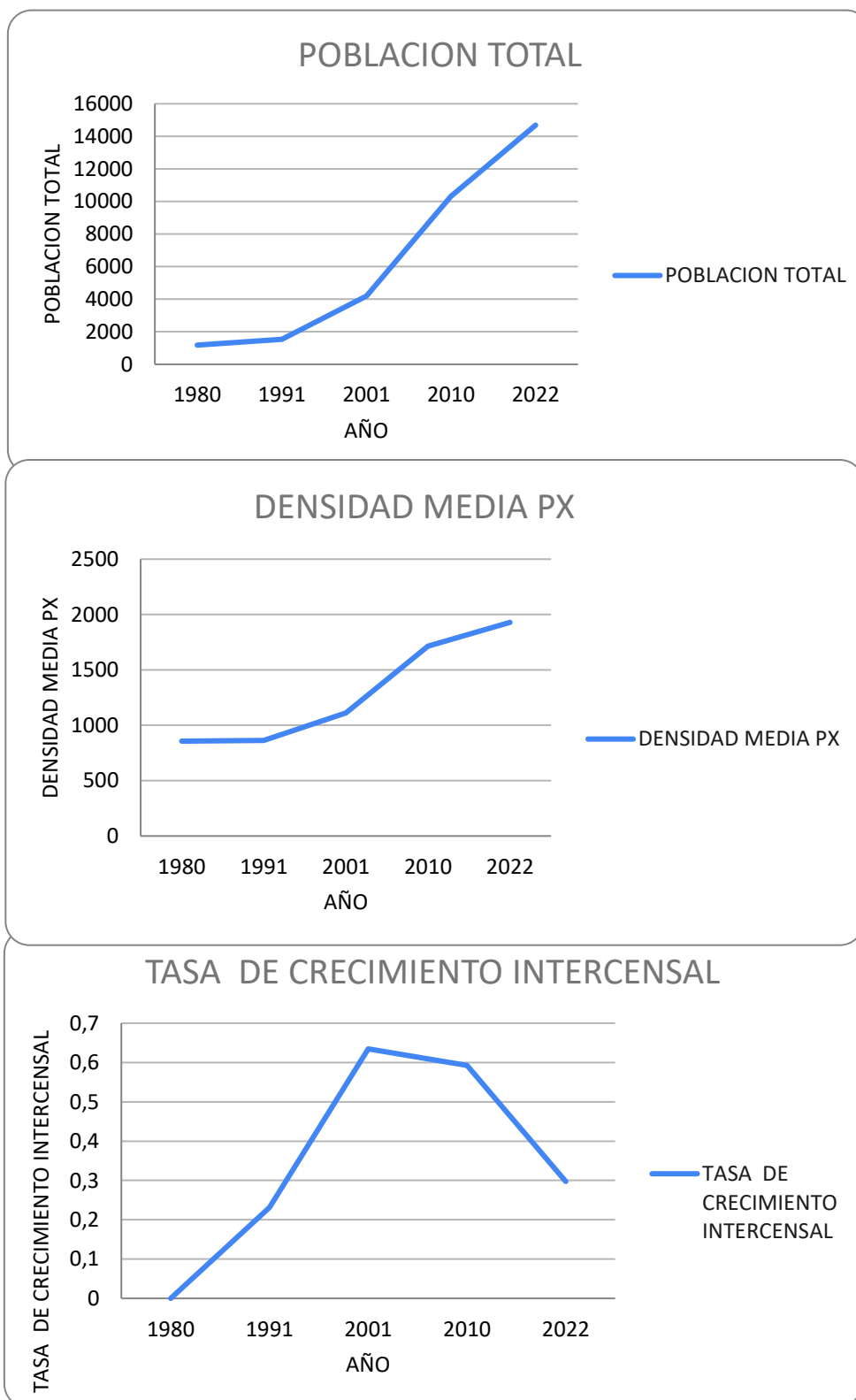


Figura 11. Área construida entre 1980 y 2020 (elaboración propia sobre la base de DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/> y GHSL: <https://human-settlement.emergency.copernicus.eu/download.php?ds=bu>).

A continuación, se muestran una serie de gráficos de curvas sobre crecimiento poblacional, tasa de crecimiento intercensal y densidad poblacional. (Ver Figuras 12, 13 y 14)



Figuras 12, 13, y 14. Síntesis gráfica sobre población y su distribución (Censos 1980, 1991, 2001, 2010 y 2022).

3.2 Condiciones sociales de la población

La estructura demográfica analizada muestra una población total de 14.685 habitantes, con un perfil claramente joven y un predominio marcado de las edades infantiles y adultas jóvenes. La distribución por edad simple permite observar una base amplia en la pirámide, especialmente entre los 0 y los 14 años, donde se concentra un total de 3.433 personas, equivalentes al 23,4% del total poblacional. Este peso relativo de la población infantil revela una natalidad sostenida durante los últimos años y, al mismo tiempo, una dinámica migratoria asociada a la llegada de familias jóvenes al territorio. Los volúmenes elevados y continuos en estas edades también sugieren una alta demanda actual y futura de servicios vinculados a primera infancia, educación y cuidados.

En el grupo de 15 a 64 años, que reúne a 10.206 personas (69,5% del total), se observa un ensanchamiento significativo en los tramos de 30 a 50 años. Estas edades, típicamente asociadas a la consolidación del hogar y la vida laboral activa, evidencian un proceso de atracción residencial de familias que encuentran en el territorio condiciones favorables para radicarse. En contraste, las edades entre 15 y 29 años presentan una merma relativa respecto de las cohortes infantiles y adultas, lo cual puede responder a procesos de movilidad por estudio o empleo hacia centros urbanos mayores, un fenómeno habitual en localidades de escala intermedia o en áreas metropolitanas. Este patrón se alinea con territorios con dinamismo urbano reciente, donde el crecimiento se explica más por la llegada de hogares conformados que por la retención de población juvenil.

La población de 65 años y más asciende a 1.046 personas, representando apenas el 7,1% del total. La baja proporción de adultos mayores confirma que se trata de una comunidad joven, con una transición demográfica todavía incipiente y un peso relativamente reducido de la vejez en términos de demanda de salud, cuidados prolongados y seguridad social. Aun así, la presencia sostenida de personas en edades avanzadas, incluso por encima de los 85 años, anticipa una tendencia de envejecimiento gradual a medida que las amplias cohortes actuales de adultos ingresen a edades mayores en las próximas décadas.

Los índices demográficos calculados permiten reforzar esta caracterización. El índice de dependencia total se ubica en 0,44, lo que implica que existen 44 personas dependientes (jóvenes y mayores) por cada 100 personas en edad laboral. La dependencia está fuertemente explicada por el componente juvenil, que asciende a 0,336, mientras que la dependencia senil es de apenas 0,102. Esta composición evidencia que la carga demográfica se vincula fundamentalmente con la población infantil, lo cual tiene implicancias directas para la planificación de infraestructura educativa, servicios comunitarios y políticas orientadas a familias (Figura 15).

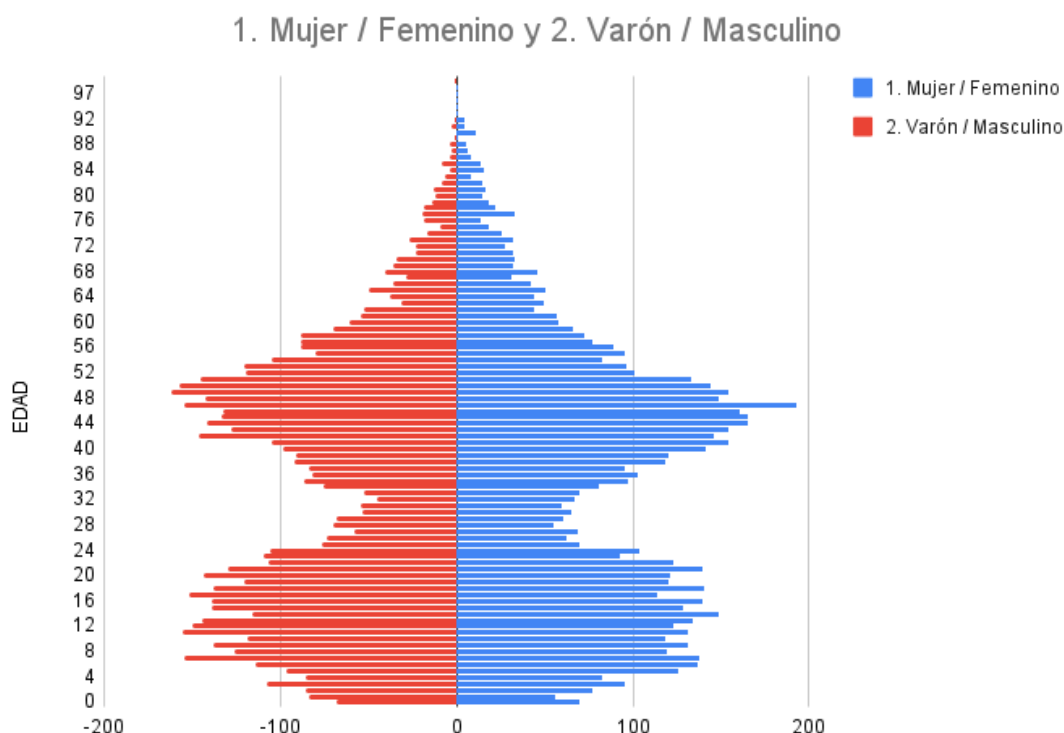


Figura 15. Pirámide de población de Mendiola por edad y género -varones/mujeres- (elaboración propia con REDATAM7, en base al Censo 2022 -<https://www.indec.gob.ar/indec/web/Institucional-Indec-BasesDeDatos-6>).

El índice de envejecimiento, que relaciona la población mayor con la población joven, alcanza un valor de 0,304. Esto significa que hay poco más de 30 adultos mayores por cada 100 jóvenes, lo cual es característico de poblaciones jóvenes y en expansión.

Por su parte, la relación de masculinidad es de 96,8 varones cada 100 mujeres, un valor levemente feminizante pero absolutamente compatible con patrones de mortalidad y supervivencia típicos, especialmente en edades avanzadas.

En conjunto, la evidencia disponible describe una población con un perfil expansivo-estacionario: amplia en edades infantiles, reducida en edades juveniles, fuerte en edades adultas jóvenes y medias, y todavía limitada en la vejez. Este patrón es típico de territorios en proceso de expansión urbana y residencial, donde la dinámica demográfica está impulsada por la llegada de adultos en edad laboral acompañados por sus hijos, consolidando un crecimiento sostenido y un rejuvenecimiento relativo de la estructura.

Desde una perspectiva de planificación territorial y social, esta configuración señala una necesidad creciente de servicios educativos, de salud infantil y de cuidados, junto con la importancia de diseñar estrategias para fortalecer oportunidades para jóvenes, cuyo volumen relativo es menor. Al mismo tiempo, aunque la proporción de personas mayores sigue siendo baja, se prevé un aumento gradual de la demanda gerontológica en el mediano plazo, a medida que las cohortes actuales de adultos avancen en edad.

3.3 Caracterización económica y del mercado de trabajo (Censo 2022)

La localidad de Mendiolaza presenta, según el Censo 2022, un perfil laboral y productivo propio de una economía urbana con fuerte predominio de actividades de servicios y una participación elevada de su población en el mercado de trabajo. La estructura por edades está claramente concentrada en la población en edad central de actividad: el grupo 15–64 años representa la gran mayoría, lo que explica la relevancia de los indicadores laborales para caracterizar el funcionamiento económico local, aclarando que el cuadro no expone la población total, que es de 14.688 habitantes. (Ver Cuadro 2)

CONDICIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	EDAD EN GRANDES GRUPOS	SEXO REGISTRADO AL NACER		
		1. Mujer / Femenino	2. Varón / Masculino	Total
1. Ocupado				
	1. HASTA 14 AÑOS	8	4	12
	2. 15 A 64 AÑOS	3 662	3 893	7 555
	3. 65 AÑOS Y MAS	100	170	270
	Total	3 770	4 067	7 837
2. Desocupado				
	1. HASTA 14 AÑOS	-	1	1
	2. 15 A 64 AÑOS	249	165	414
	3. 65 AÑOS Y MAS	3	3	6
	Total	252	169	421
3. Inactivo				
	1. HASTA 14 AÑOS	141	110	251
	2. 15 A 64 AÑOS	1 290	947	2 237
	3. 65 AÑOS Y MAS	474	296	770
	Total	1 905	1 353	3 258
Total				
	1. HASTA 14 AÑOS	149	115	264
	2. 15 A 64 AÑOS	5 201	5 005	10 206
	3. 65 AÑOS Y MAS	577	469	1 046
	Total	5 927	5 589	11 516

Cuadro 2. Relación de etaria y de género respecto a la actividad económica de Mendiolaza (*elaboración propia sobre la base del Censo 2022*)

En el conjunto de la población relevada, se observa una alta participación laboral: cerca de siete de cada diez personas se encuentran trabajando o buscando trabajo. La tasa de empleo se ubica en torno a dos tercios del total, mientras que la desocupación resulta relativamente baja (aproximadamente 5% de la población económicamente activa). Este patrón se intensifica al focalizar en edades típicas de trabajo (15–64): la actividad alcanza niveles cercanos al 80% y el empleo ronda el 74%, lo que sugiere un mercado local con fuerte inserción laboral y una proporción acotada de desempleo abierto.

Sin embargo, el comportamiento del mercado de trabajo no es homogéneo por sexo. En la población de 15–64 años se verifican brechas persistentes: los varones muestran mayores niveles de participación y empleo, mientras que las mujeres presentan menor actividad, menor empleo y una desocupación más alta. En términos comparativos, la distancia entre varones y mujeres es de alrededor de 6 puntos porcentuales en actividad y de 7 puntos en empleo, y la desocupación femenina supera a la masculina en aproximadamente 2 puntos. Este patrón es consistente con dinámicas urbanas donde la inserción laboral femenina tiende a estar más condicionada por restricciones de tiempo, responsabilidades de cuidado o segmentación ocupacional; su profundización requiere complementos analíticos (por ejemplo, cruces por nivel educativo, categoría ocupacional o aportes).

En la población de 65 años y más predomina la inactividad, aunque existe una minoría que continúa vinculada al trabajo. La continuidad laboral en edades mayores muestra una diferencia marcada por sexo: los varones mayores exhiben niveles de actividad sustantivamente superiores a los de las mujeres mayores (brecha cercana a 19 puntos). Esto sugiere trayectorias laborales diferenciadas y, potencialmente, mayor presencia masculina en actividades independientes, familiares o de continuidad post-jubilatoria.

Desde el punto de vista sectorial, la estructura ocupacional de Mendiolaza se caracteriza por una economía fuertemente tercerizada (Ver Cuadro 3). Aproximadamente 82% del empleo se concentra en el sector de servicios, mientras que el sector secundario (industria y construcción, junto con rubros asociados) representa alrededor de 17%, y el sector primario tiene un peso marginal (cercano a 1%). En el interior del terciario, se destacan con fuerza las actividades vinculadas al comercio y a la provisión de servicios sociales (especialmente educación y salud), junto con un componente relevante de administración pública. En conjunto, estos rubros concentran casi la mitad del empleo registrado y funcionan como “anclas” económicas locales: sostienen demanda cotidiana, organizan centralidades urbanas y requieren accesibilidad a equipamientos y servicios.

RAMA DE ACTIVIDAD codificada a letra	PERSONAS	DESCRIPCION DE ACTIVIDAD
----	6 848	No activos
A	48	Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca
B	4	Explotación de minas y canteras
C	670	Industria manufacturera
D	23	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
E	35	Suministro de agua; Cloacas; Gestión de residuos, Recuperación de materiales y Saneamiento público
F	378	Construcción
G	1499	Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas
H	206	Servicio de transporte y almacenamiento
I	213	Servicios de alojamiento y Servicios de comida
J	193	Información y comunicaciones
K	183	Intermediación financiera y Servicios de seguros
L	80	Servicios inmobiliarios
M	568	Servicios profesionales, científicos y técnicos
N	160	Actividades administrativas y Servicios de apoyo
O	389	Administración pública, Defensa y Seguridad social obligatoria
P	756	Enseñanza
Q	463	Salud humana y Servicios sociales
R	121	Servicios artísticos, culturales, deportivos y de esparcimiento
S	116	Servicios de asociaciones y Servicios personales
T	287	Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico; Actividades de los hogares como productores de bienes o servicios para uso propio
U	0	Servicios de organizaciones y Órganos Extraterritoriales
V	660	Sin respuesta
Z	785	Información insuficiente para codificar
Total	14 688	

Cuadro 3. Estructura ocupacional de Mendiola (elaboración propia sobre la base del Censo 2022)

Complementariamente, se observa un peso no menor de servicios profesionales, científicos y técnicos, junto con otros servicios empresariales y a hogares. Este bloque sugiere presencia de empleo calificado e independientes, y refuerza la lectura de una localidad con economía urbana orientada a servicios, articulada a circuitos metropolitanos más amplios. Por su parte, el componente de industria y construcción —de magnitud intermedia— resulta relevante para pensar compatibilidades territoriales: coexistencia de talleres, pequeñas unidades productivas y actividades de obra, con implicancias para regulación de usos del suelo, logística liviana y gestión de impactos.

Finalmente, la presencia de empleo en servicio doméstico y hogares empleadores (alrededor de 4,5%) aporta un indicador urbano-social importante: expresa demanda localizada en hogares (cuidado, limpieza y tareas domésticas), con efectos en movilidad cotidiana y condiciones de trabajo. Su lectura integral se potencia al vincularla con la agenda de igualdad laboral, dado que suele estar asociada a ocupaciones feminizadas y a mayores niveles de precariedad, aspectos que el análisis puede profundizar incorporando dimensiones complementarias del propio censo.

3.5 Síntesis de la caracterización socio demográfica y económica

Mendiolaza experimentó una transformación demográfica y territorial profunda que la llevó de ser una pequeña localidad serrana a constituirse como un nodo residencial plenamente integrado al sistema metropolitano de Córdoba. Este proceso comenzó con una etapa de consolidación basal caracterizada por un crecimiento moderado y una estructura urbana dispersa de baja ocupación. Sin embargo, la década de los noventa marcó un punto de inflexión con una expansión urbana acelerada, impulsado por la sub urbanización residencial de sectores medios provenientes de la capital provincial, para posteriormente ingresar en una fase de consolidación metropolitana de crecimiento poblacional y físico. El ritmo de incorporación de nuevas superficies se ha moderado debido a la menor disponibilidad de suelo accesible, lo que sugiere una transición hacia un modelo de maduración donde el completamiento del tejido urbano y las normas regulatorias tendrá mayor peso relativo en el corto y mediano plazo.

Desde una perspectiva social, la comunidad presenta un perfil joven y expansivo, con una base piramidal amplia en edades infantiles y un ensanchamiento en los tramos de adultos jóvenes, lo que refleja la llegada de familias que buscan consolidar su hogar. Esta configuración demográfica genera una presión constante sobre la infraestructura educativa y los servicios de cuidado, mientras que la población de adultos mayores se mantiene en una proporción reducida. Es de destacar la situación de homogeneidad social relativa en las condiciones de vida de sus habitantes.

En términos económicos, Mendiolaza combina alta participación y empleo en edades centrales con una desocupación moderada, pero con brechas de género persistentes. Su perfil productivo se apoya en una base terciaria dominada por comercio y servicios sociales, acompañada por servicios profesionales y un componente secundario significativo. Estas características orientan la agenda local hacia tres ejes: (i) gestión de la movilidad cotidiana asociada al trabajo, (ii) políticas de cuidados y condiciones de inserción laboral para reducir brechas, y (iii) planificación urbana de centralidades, equipamientos y compatibilidades de uso del suelo acordes a una economía de servicios con presencia intermedia de industria y construcción.

Este capítulo proporciona un marco de análisis sobre las tendencias históricas de crecimiento, del perfil demográfico (proporciones de edad, dependencia) y de la estructura económica. Se reitera que el análisis se basa en los datos censales oficiales disponibles, y que, si la población real es mayor, las demandas y desafíos identificados (especialmente en infraestructura y servicios) serían más pronunciados y urgentes aún.

CAPÍTULO 4. Estructura Jurídica-Institucional

El presente capítulo examina el marco normativo e institucional que regula y orienta el desarrollo urbano y territorial de la Ciudad de Mendiolaza. El análisis descende por la pirámide jurídica — desde la Constitución Nacional hasta las ordenanzas municipales, pasando por la normativa provincial concurrente— con el objeto de identificar las competencias, los instrumentos disponibles, las materias reguladas y los aspectos que requieren actualización, integración o subsanación. Este relevamiento constituye uno de los soportes de causa y motivación de las decisiones de ordenamiento que el Plan propone, por lo que se ha procurado la precisión en la identificación de cada norma y la señalización de las inconsistencias detectadas en el ordenamiento vigente.

4.1 Análisis de la normativa vigente

Se analiza a continuación el conjunto de regulaciones aplicables a la Ciudad de Mendiolaza, organizado según su jerarquía y materia.

4.1.1. Marco constitucional y legal de base

La competencia municipal en materia de urbanismo y uso del suelo encuentra fundamento en el artículo 123 de la Constitución Nacional, que consagra la autonomía municipal, y en los artículos 185 y 186 de la Constitución de la Provincia de Córdoba, que reconocen la autonomía y establecen la competencia material del Municipio. La Ley Orgánica Municipal N°8102 es de aplicación directa al Municipio de Mendiolaza, por cuanto este no ha sancionado su Carta Orgánica y cuenta con más de dos mil habitantes (artículo 2.º).

Entre las atribuciones municipales relevantes para el ordenamiento territorial, el artículo 30 de la Ley N°8102 habilita a: establecer restricciones al dominio, servidumbres y calificar los casos de expropiación por utilidad pública (inciso 3); regular y coordinar planes urbanísticos y edificios (inciso 4); reglamentar la instalación y funcionamiento de salas de espectáculos, entretenimientos y deportes (inciso 5); autorizar la enajenación de bienes privados municipales o la constitución de gravámenes (inciso 20); y sancionar ordenanzas de obras y servicios públicos (inciso 21).

El artículo 37 de la misma ley establece el mecanismo de aprobación por doble lectura, con audiencia pública intermedia y mayoría de dos tercios de los concejales presentes, para la privatización de obras y servicios, la municipalización de servicios, el otorgamiento del uso de bienes públicos a particulares, la creación de entidades autárquicas y la creación de empresas municipales o de economía mixta. La expropiación por utilidad pública requiere declaración mediante ordenanza del Concejo Deliberante (artículo 226).

4.1.2. Ordenanza N.º 519/2009 y modificatorias — Código de Edificación, Ocupación, Uso y Fraccionamiento del Suelo

La Ordenanza N°519/2009 constituye el cuerpo normativo central en la materia. Contiene, dentro de un mismo texto, un código de edificación, un régimen de fraccionamiento y una zonificación, respondiendo a una etapa de la evolución normativa en la que las temáticas de planeamiento aún no habían adquirido autonomía jurídica plena.

Su artículo 10 se declaraba complementario del Código Civil. Corresponde precisar que, a partir de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación en 2015, esta relación se ha invertido: el nuevo Código reconoce la prioridad de la normativa de las jurisdicciones locales y establece que sus normas de vecindad son supletorias respecto de las normas administrativas locales (artículos 1970, 1978, 1979 y 2008 del Código Civil y Comercial). *Cabe asimismo advertir que la propia Ordenanza N°519/2009 remite, en materia de desagües pluviales, a una norma del Código Civil derogado; la referencia vigente es el artículo 2166 del Código Civil y Comercial.*

En lo procedimental, el régimen contempla la presentación de un diseño preliminar (artículo 15) y, cumplidos los requisitos adicionales —entre ellos las aprobaciones de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba, de la prestataria del servicio de agua y de la autoridad ambiental cuando corresponda evaluación de impacto—, la visación provisoria obligatoria, con validez de un año prorrogable (artículos 18, 19, 24 y 85 a 89). Este régimen se aplica tanto a las obras particulares como a los proyectos de urbanización (artículo 59), e incluye la obligación de proveer los servicios de agua y energía eléctrica y los criterios de recolección de aguas pluviales (artículo 117).

En materia de cursos de agua, el Código impone que en los loteos colindantes se concentren los espacios verdes, garantizando la continuidad de un parque lineal público sobre el frente del curso de agua, y que se trace sobre ambos márgenes del arroyo una avenida de treinta metros de ancho, cuya superficie se computa como espacio verde, dejando la determinación de la línea de ribera a la autoridad provincial competente. Prevé, asimismo, restricciones a la urbanización en pendientes superiores al treinta por ciento y retiros escalonados según la pendiente del terreno.

Respecto de la zonificación, la Ordenanza N°519/2009 divide el ejido en cuatro zonas —Centro, Comercial, Producción Inocua y Residencial—, con los indicadores de Factor de Ocupación Total, Factor de Ocupación del Suelo, frente y superficie mínimos de parcela, retiro de frente y altura máxima que se detallan en su articulado. El Factor de Impermeabilización del Suelo se establece por tamaño de lote y no por zona. Los conjuntos inmobiliarios y barrios cerrados se regulan por ordenanzas particulares con sus propios indicadores.

4.1.3. Ordenanzas conexas en materia de planeamiento, participación y gestión

El ordenamiento municipal comprende, además, un conjunto de ordenanzas que regulan materias vinculadas al desarrollo territorial, que se reseñan con su identificación correcta:

Ordenanza N°252/2000 — Audiencia Pública. Contempla como de convocatoria obligatoria las temáticas indicadas en el artículo 37 de la Ley N°8102 (privatización, municipalización, uso de bienes públicos, entidades autárquicas, empresas mixtas, empréstitos, concesiones, tributos y presupuesto), con carácter no vinculante de sus conclusiones. Habilita la petición de audiencia por diez residentes. No incluye entre los supuestos obligatorios la sanción del código de edificación ni del planeamiento ni la materia ambiental. La Ordenanza N°887/2020 habilitó su realización por modalidad virtual.

Ordenanza N°697/2016 y su modificatoria N°760/2017 — Comisiones Vecinales. Crean y regulan las Comisiones Vecinales por barrio, con facultades de representación vecinal, e incluyen el modelo de estatuto y los mecanismos de asamblea, comisión directiva y presidencia.

Ordenanza N°810/2018 — Publicidad Exterior. Regula la publicidad percibida desde el espacio público, con orientación de protección de los valores culturales y de prevención de la saturación publicitaria. Adopta las zonificaciones residencial e industrial y crea una zonificación de "corredores" a los fines publicitarios.

Ordenanza N°1017/2023 — Accesibilidad. Constituye la adhesión a la Ley Nacional N° 26.378, que internaliza la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, e incorpora

las medidas edificatorias para implementar la accesibilidad, resultando complementario del código de edificación.

Ordenanzas N°1030/2023 y N°1063/2024 — Plan de Ordenamiento Territorial, Movilidad y Desarrollo Sustentable. La primera declara de interés municipal el Plan y otorga un plazo para su implementación, durante el cual restringe la presentación de proyectos constructivos no residenciales de más de mil doscientos metros cuadrados. La segunda amplía la anterior, instituye el procedimiento de participación ciudadana —con método, oradores y zonas— e instruye a la Secretaría competente la elaboración del Anteproyecto de Plan para su posterior remisión al Concejo Deliberante. Estas ordenanzas constituyen el sustento normativo directo del presente Plan.

Ordenanza N°1106/2025 — Régimen de Participación en la Valorización Inmobiliaria (Plusvalía Urbana). Establece una contribución tributaria, con pago principal en pesos sustituible por metros cuadrados de valor equivalente u obra pública, con alícuota entre el diez y el quince por ciento de la diferencia de valor, determinada por perito tasador sobre valor de mercado. Su recaudación se destina al Fondo de Infraestructura y Equidad Urbana. Prohíbe la doble imposición con la contribución por mejoras.

Ordenanza N°1061/2024 — Contribución por Mejoras. Tributo destinado a afrontar el costo de ejecución de una obra pública que genera un beneficio y aumenta el valor del inmueble. Requiere la apertura de un Registro de Oposición y el prorrateo de la obra, siendo aplicable sobre la valuación fiscal o de mercado.

Ordenanza N°1014/2023 — Micro movilidad. Establece las condiciones y requisitos para ciclomotores, motocicletas y vehículos de movilidad eléctrica individual, con velocidades máximas según el tipo de vía y exigencias de seguridad y documentación. Es antecedente directo del capítulo de movilidad del futuro Código.

Ordenanza N°1010/2023 — Espacios Culturales Independientes. Aprueba este uso específico para manifestaciones artísticas hasta un máximo de doscientas personas, mediante inscripción en un registro propio.

Ordenanzas ambientales y de espacio público. Integran también el marco vigente la Ordenanza N°803/2017 (Arbolado Público Urbano), la N°800/2018 (Picadas y Cortafuegos), la N°881/2020 (Ruidos y Vibraciones), la N.º 958/2022 (Registro de Bienes Culturales), la N°978/2022 (Parque Industrial), la N°921/2021 (Padrinazgo de Espacios Verdes) y la N°351/2003 (protección de los plátanos históricos). Respecto de la Ordenanza N°921/2021, se destaca que el padrinazgo no modifica, transfiere ni elimina las responsabilidades municipales sobre los espacios verdes de uso público, resguardo que debe preservarse en toda futura regulación de la materia.

4.2 Síntesis diagnóstica de la normativa vigente

Del análisis escalar precedente, que abarca desde la Constitución Nacional hasta las ordenanzas municipales, surgen las siguientes conclusiones, que orientan las propuestas normativas del presente Plan.

En primer lugar, se verifica una **marcada dispersión normativa**. La materia de ordenamiento territorial, edificación y uso del suelo se encuentra regulada de manera fragmentaria en la Ordenanza N°519/2009 y en un conjunto no menor de ordenanzas conexas, sucesivamente modificadas. Esta dispersión, sumada a la técnica de derogación implícita empleada en la

sanción de las sucesivas normas, ha generado contradicciones, redundancias, remisiones internas sin correlato y vacíos de regulación que dificultan tanto la tarea del administrado como la del propio Municipio. La consolidación de estas materias en un cuerpo normativo único, con derogación expresa y tabla de correlación, constituye una necesidad técnica de primer orden.

En segundo lugar, se observa la **ausencia de principios generales del ordenamiento territorial** que sirvan a la función interpretativa de la autoridad de aplicación, a la generación de nuevas normas y a la justificación del ejercicio de las facultades de oportunidad, mérito y conveniencia. Su incorporación dotaría de coherencia y previsibilidad al sistema.

En tercer lugar, el régimen de usos vigente responde a la **lógica del listado de usos permitidos**, susceptible de ser reemplazada por un principio de usos mixtos que, regulándolos genéricamente, admita aquellos que no se encuentren expresamente prohibidos, con criterios de admisibilidad y condicionamiento por zona.

En cuarto lugar, el Municipio dispone de **instrumentos de gestión del territorio** que exceden el rol de dictar normas y velar por su cumplimiento, y que conviene incorporar de manera sistemática al futuro código: la declaración de utilidad pública y el derecho de preferencia del Estado; las cesiones al dominio público por mayores edificabilidades; la usucapión administrativa de la Ley Nacional N°24.320; la acción por abandono de inmueble (artículo 1931 del Código Civil y Comercial); el derecho de superficie sobre inmuebles del dominio privado estatal (artículo 2114 del Código Civil y Comercial); los fideicomisos para obra pública; los consorcios urbanísticos; y la compensación de deudas fiscales por inmueble. Cada uno de ellos merece el análisis de su aplicabilidad al Municipio de Mendiola.

Finalmente, se advierte la conveniencia de explicitar zonas para la regularización y mejora del hábitat, e incrementar las modalidades y ocasiones de participación ciudadana. Corresponde precisar, respecto de la relación entre los distintos niveles del ordenamiento, que si bien no se observan **contradicciones de jerarquía** —esto es, la normativa municipal no contraviene la provincial ni la nacional—, sí se registran, en el plano horizontal del ordenamiento municipal, las inconsistencias internas señaladas, cuya subsanación es uno de los cometidos del presente proceso.

4.3 Sobre las normas de gobernanza regional y concurrencia provincial

La facultad de ordenamiento territorial es ejercida de manera concurrente por la Provincia de Córdoba y el Municipio. La Provincia ha desarrollado esta facultad mediante leyes particulares que abordan aspectos puntuales, cuya articulación con la normativa municipal resulta indispensable.

4.3.1. Ley N°9841 — Regulación de Usos del Suelo en el Área Metropolitana

Esta ley clasifica el territorio metropolitano en Áreas y Subáreas, dejando su desagregación en zonas a los Municipios (artículo 13). La Provincia ejerce así su porción de la facultad concurrente sobre la clasificación primaria del territorio, quedando a los Municipios la definición de zonas consistentes con dicha clasificación. Las Áreas que la ley define, y que condicionan el ordenamiento municipal, son:

- Áreas Urbanizables, subclasificadas en Urbanizadas Consolidadas, de Urbanización Prioritaria y Mixtas de Promoción para Actividades Productivas;

- Áreas de Urbanización Diferida (reserva o urbanización futura);
- Áreas No Urbanizables, que comprenden las de Producción Agropecuaria (contaminante y no contaminante), las Naturales Protegidas —que incluyen las áreas Categoría I (Rojo) de la Ley N°9814 de Bosques Nativos—, las Verdes Recreativas y las de Riesgo;
- Áreas de Valor Estratégico; y Áreas Industriales de Impacto.

La definición de tales Áreas solo puede ser modificada por ley provincial; las ordenanzas municipales pueden subclasificarlas en zonas adecuadas a sus finalidades. **El Municipio de Mendiolaza adhirió a esta ley por Ordenanza N°784/2018.** El plano de Áreas ha sido modificado por el anexo de la Ley N°10.004. La clasificación provincial resulta condicionante del trabajo de zonificación municipal, que debe guardar consistencia con ella y contemplar, en particular, la protección de las áreas de bosque nativo y de las márgenes del sistema hídrico.

4.3.2. Ley N°9595 — Convenio Interjurisdiccional del Área Metropolitana de Córdoba, y Ley N°9687 — Plan Vial Director

El Convenio Interjurisdiccional establece que el Área Metropolitana no constituye una categoría jurídica, política o administrativa diferenciada, ni se circunscribe a límites geográficos rígidos, definiéndose en cada plan, programa o proyecto la separación de funciones y responsabilidades entre la Provincia y los municipios. El Convenio recepta la obligación —ya contenida en la Ley N°9687 de aprobación del Plan Vial Director para la Región Metropolitana— de prever colectoras de doce metros de ancho mínimo sobre la red vial primaria y secundaria, así como espacio para obradores, e impone la evaluación de impacto ambiental para las obras del Plan Vial Director.

La coexistencia de la Ley de Regulación de Usos Metropolitanos, la Ley de Bosques Nativos y la normativa municipal exige extremar el análisis de las posibles superposiciones entre los espacios asignados por cada una. El presente Plan asume esa articulación como premisa, dejando a salvo las competencias provinciales específicas en materia de ordenamiento de bosques nativos, línea de ribera, régimen de aguas y evaluación de impacto ambiental.

CAPÍTULO 5. Estructura Urbana

5.1 Caracterización general e inserción regional de Mendiolaza

El Área o Región Metropolitana de Córdoba (AMC/RMC) es un sistema de municipios y comunas desarrollada en distintos corredores geográficos y viales que confluyen en el municipio de Córdoba, capital de la provincia. El INDEC considera como Gran Córdoba exclusivamente al municipio Córdoba capital, Villa Allende, Saldán y Guiñazú Norte, área que constituye solo una pequeña parte del aglomerado real. La única contigüidad geográfica o mancha urbana continua en la región es la que se establece entre Córdoba y las localidades de las Sierras Chicas, en el Departamento Colón, hacia el Noroeste del municipio central (hacia el resto de las direcciones se presentan saltos de continuidad, aunque también se reconocen dinámicas metropolitanas muy marcadas).

La conurbación del faldeo oriental de las Sierras Chicas abarca los siguientes municipios y comunas: Saldán, Villa Allende, Mendiolaza, Salsipuedes, Unquillo, Río Ceballos (en mancha urbana continua), Agua de Oro, El Manzano, Villa Cerro Azul, La Granja y Ascochinga (con urbanización discontinua). El Instituto de Planificación del Área Metropolitana de Córdoba (IPLAM, 2016) la categoriza como “ciudad regional”, fuertemente vinculada al municipio central de la aglomeración, y destaca sus valores patrimoniales y ambientales. El sector atrae la mitad de los viajes en automóvil originados en la ciudad de Córdoba con destino metropolitano, correspondiendo el 1,3% a Mendiolaza (Figura 16).

Inmediatamente contiguas hacia el Sur y el Norte, respectivamente, se localizan los municipios de Villa Allende y Unquillo. En ambos casos, los ejes de conexión son la Ruta Intermunicipal (Av. Oscar Cruzado) y la Av. San José de Calasanz (Ruta Provincial E57), en la zona serrana (además de la conexión paisajística y ambiental generada por el arroyo Saldán)⁴ En la zona llana del municipio, la conexión es prácticamente inexistente. La autovía Ruta Provincial E53 establece una conexión regional, en especial con la ciudad central de la aglomeración metropolitana, Córdoba Capital. En el lado este de la autovía se ha registrado un desarrollo urbano residencial, aún embrionario, que pertenece al municipio de Unquillo.

Este sistema metropolitano se desarrolla sobre un sector serrano, a lo largo de la cuenca del río Ceballos-Saldán, y un sector llano hacia el este, que en algunos casos tiene su límite jurisdiccional en la autovía Ruta Provincial E53 y en otros se extiende hasta la Ruta Nacional N° 9 Norte o más allá. Si bien la localidad tiene origen en la Estancia serrana de Francisco J. E. de Mendiolaza a finales del siglo XVIII, la urbanización histórica del área se desarrolló desde finales del siglo XIX y durante el siglo XX sobre la sierra y el valle, articulada por la Av. San José de Calasanz (Ruta Provincial E57) y la Ruta Intermunicipal (Av. Oscar Cruzado). La sistematización de la RAC (Red de Acceso a Córdoba) a finales de la década de 1990 y, en particular, la apertura de la autovía, introdujo dos factores de fragmentación en los procesos de desarrollo urbano:

⁴ En términos técnicos, el Saldán es un arroyo (por caudal, morfología, comportamiento del flujo, dependencia hidrológica, etc.), aunque coloquialmente es frecuente su denominación como Río Saldán. En este informe se usan ambas denominaciones indistintamente.

1) La discontinuidad de los accesos a cada localidad: actualmente es factible realizar viajes desde y hacia la ciudad central de la aglomeración metropolitana, sin conectar con las áreas centrales de las localidades intermedias;

2) La pulsión urbanizadora sobre la llanura, generalmente en la modalidad de barrios privados, desconectada de las centralidades y asentamientos históricos sobre la sierra.

Una consecuencia de este proceso es el paso de un tipo de asentamiento urbano caracterizado por la actividad turística y la segunda residencia a un modelo de residencia permanente, pero con características de “ciudad dormitorio”.

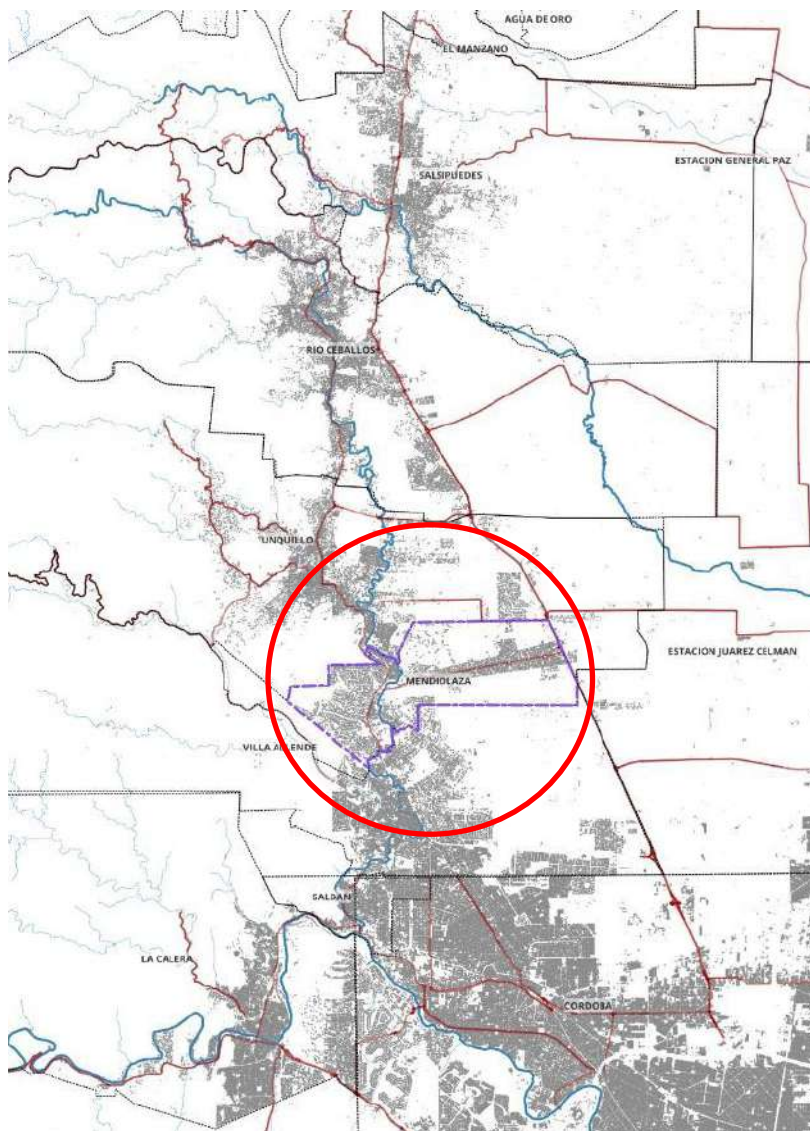


Figura 16. Mendiolaza, en el contexto del Corredor de las Sierras Chicas (*elaboración propia sobre la base de IDECOR: <https://mapascordoba.gob.ar/>; DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/>; Open Buildings: https://developers.google.com/earth-engine/datasets/catalog/GOOGLE_Research_open-buildings_v3_polygons?hl=es-419*).

Por distintos motivos que se enunciarán a continuación, esta condición se ve enfatizada en Mendiolaza, municipio que, a diferencia de sus vecinos al Norte y al Sur, carece de una identidad o marca territorial definida, que la distinga en el continuo metropolitano. En algún momento se

propuso el modelo de “Ciudad Campo”, concepto que resulta aventurado si se lo trata como zona rural. La realidad es que se refiere a ciudad “verde”, por su paisaje. Pero el crecimiento residencial y los servicios comerciales, administrativos, gastronómicos y recreativos, constituyen, en cambio, la realidad funcional de Mendiolaza, en un contexto de alto valor paisajístico y ambiental a preservar y valorizar. En tal sentido:

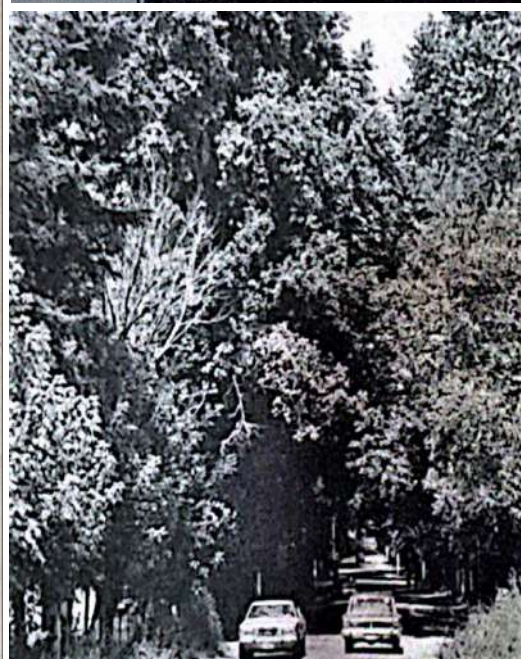
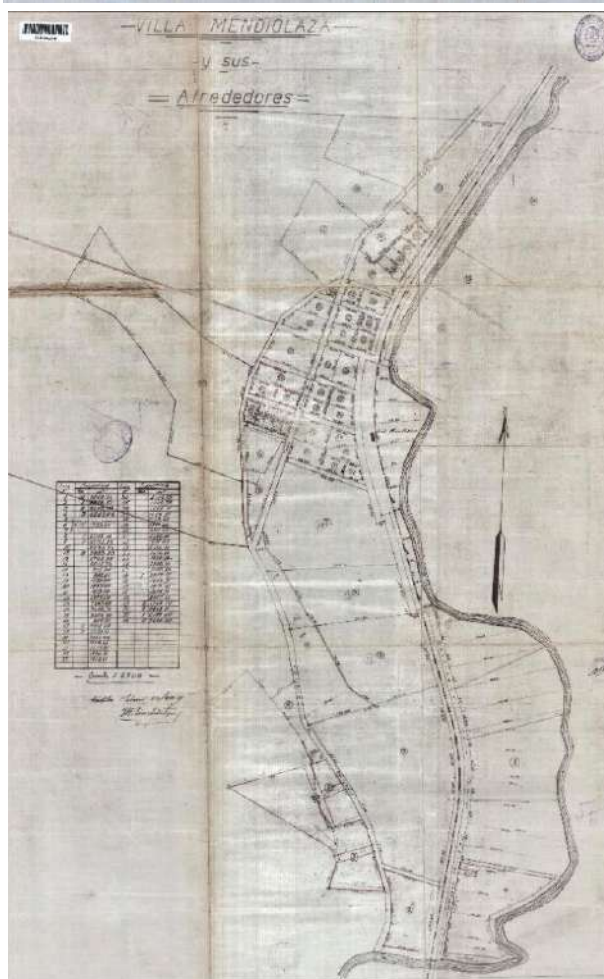
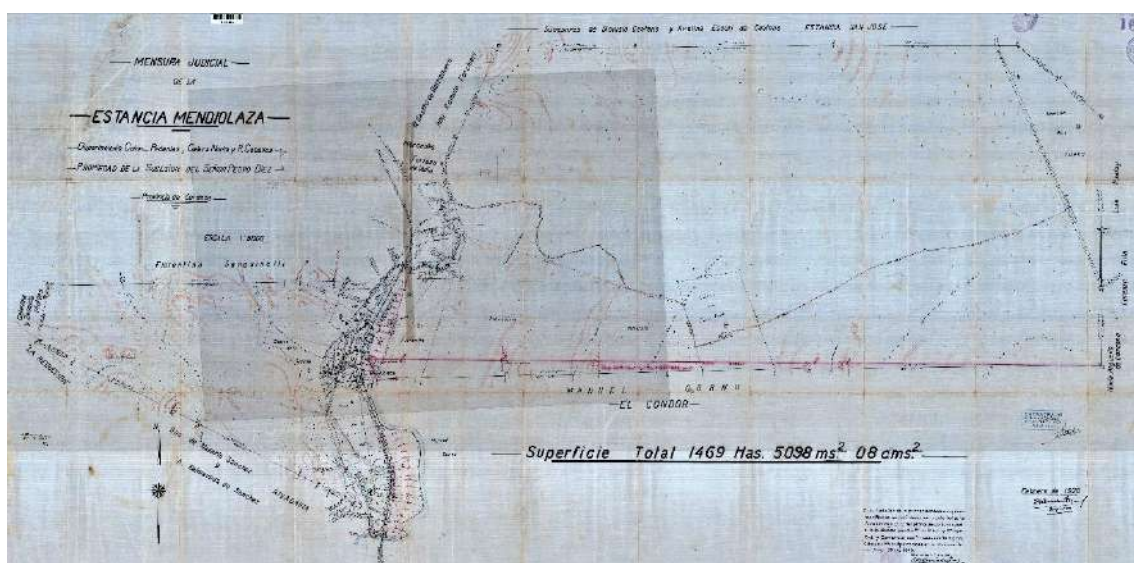
Resultaría más atinado entender a Mendiolaza como una centralidad emergente del sistema Sierras Chicas, una pieza urbana de calidad ambiental y paisajística, con residencia permanente y servicios de escala regional. Una suerte de “corazón de Sierras Chicas” que combine modernidad y vida de barrio, seguridad, excelente conectividad y una oferta cultural y gastronómica diversa; al mismo tiempo, un centro de servicios regional y un lugar de residencia atractivo para familias.

5.2 Breve historia de la localidad: origen y dinámica de crecimiento

Apenas fundada la ciudad de Córdoba (1573), comenzaron las excursiones de relevamiento de tierras, aldeas y pobladores en los diferentes valles de la actual provincia de Córdoba. Los territorios inmediatos a la nueva ciudad fueron rápidamente repartidos. Los registros describen que en 1584 las tierras de la actual Mendiolaza habían sido asignadas a Blas de Peralta, y que en 1591 una amplia extensión de tierras —lo que hoy equivale a Unquillo, Río Ceballos y Mendiolaza y Villa Allende— fueron asignadas a Juan de Soria. Se trata de las primeras mercedes y encomiendas que hace referencia al territorio que nos ocupa, mayormente destinadas a la producción ganadera, cuya transferencia a europeos se realizó no sin conflictos con los pobladores originarios.

En 1786 aquellas tierras fueron adquiridas por el sacerdote Francisco Eusebio Xavier de Mendiolaza (cuyo apellido dio el nombre a la actual localidad), quien consolidó la Estancia Retiro del Rosario. A mediados del siglo XIX fue rematada y adquirida por Juan Martín de Pueyrredón, quien había sido el Director Supremo de las Provincias Unidas del Río de la Plata, entre 1816 y 1819 y, anteriormente, Gobernador-Intendente de Córdoba del Tucumán. Para esta época, el nombre “Mendiolaza” ya figuraba oficialmente en documentos de propiedad. Tras sucesivas subdivisiones que redujeron el tamaño de la estancia, las tierras pasaron a manos de Manuel Cornú.

No existe un acto fundacional que indique el inicio de la localidad como tal. Sin embargo, se adopta la fecha 30 de octubre de 1901, que es cuando Cornú le vende la estancia a Pedro Diez. Este propietario fue responsable de las primeras plantaciones y la construcción de un vivero propio que permitió forestar trazados y espacios públicos. Décadas después, en 1929, se convierte en empresario inmobiliario cuando, junto a sus herederos, procede a la subdivisión de las tierras que dieron origen a la actual zona céntrica a varios de sus barrios. En esos tiempos, se donaron tierras para la escuela pública (hoy, Escuela Domingo Faustino Sarmiento), para el paso del ferrocarril y la oficina de correos (Figuras 17 y 18).



Figuras 17 y 18. Arriba y a la izquierda: planos de mensura judicial de la Estancia Mendiolaza, febrero de 1929. A la derecha, arriba, una de las casas de Pedro Diez, en Mendiolaza; derecha, abajo, los plátanos de la Av. San José de Calasanz (*Mendiolaza, tierra de caballos y tesoros, 2006*).

La vialidad es un aspecto central que definirá el desarrollo del Valle de Sierras Chicas y su relación con la ciudad de Córdoba. La existencia de senderos estables data desde la época

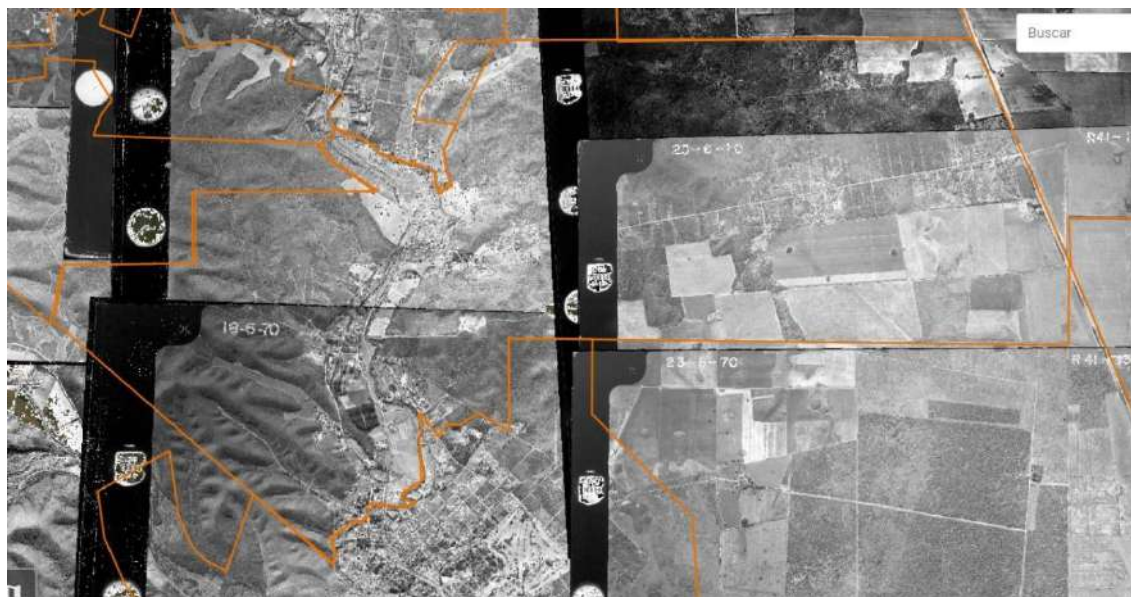
precolombina, uniendo el valle de Quisquisacate con las aldeas del norte de la actual Provincia de Córdoba (Pastor, 2000; Montes 1954). La colonización no supuso una ruptura, sino una adaptación, puesto que los españoles usufructuaron esos corredores para vincular estancias y puesto productivos, mayormente para el traslado y la comercialización de ganado mular, cereales y cueros (Ferreyra, 2024). Estas trazas se desarrollaban de Sur a Norte, siguiendo la línea del valle y el eje del arroyo Saldán; sin embargo, existían comunicaciones transversales entre valles a través de las quebradas de La Calera y Saldán o en las zonas de La Reducción y Cabana, usados con frecuencia en durante el período colonial y bastante adentrado el siglo XIX que establecían el vínculo de aquellos territorios rurales con la ciudad de Córdoba (Ferreyra, 2025).

Mendiolaza se va convirtiendo así de estancia y chacras a una urbanización. El proceso de modernización de finales del siglo XIX, inauguró una nueva etapa en la infraestructura del valle, en gran medida motorizado por las obras hidráulicas relacionadas con el Dique San Roque, las usinas eléctricas y los canales de maestros para el riego del entorno rural Norte y Sur de la ciudad de Córdoba. Entre 1880 y 1918 se reconstruyó y declaró de interés público varios caminos estratégicos, reforzando la red radial que conectaba la gran ciudad con su entorno rural. En 1893 se habilitó el camino Córdoba-Río Ceballos —antecedente directo de la actual Ruta Provincial E57—, que consolidó el eje longitudinal del valle y articuló La Calera, Villa Allende, Mendiolaza, Unquillo y Río Ceballos. La sistematización de vialidades transversales al cordón serrano dinamizó la zona; por ejemplo, el “camino del Pan de Azúcar (Camino 6 de septiembre – Ruta E54) fue inaugurado en 1931, o el Camino del Cuadrado que funcionó como acceso complementario (Ferreyra, 2025). Asimismo, el ferrocarril añadió mayor conectividad: entre 1910 y 1913 se construye el ramal CC28, que unió Guiñazú con Mendiolaza y Unquillo (IPLAM, 2016), favoreciendo el transporte y los desplazamientos estacionales de la población cordobesa y la proliferación de villas veraniegas en el valle desde las primeras décadas del siglo XX, pertenecientes a familias de la aristocracia cordobesa y de Buenos Aires.

Un hito importante para la localidad es la radicación de los Escolapios. En 1957 la Orden de las Escuelas Pías en Mendiolaza compran la antigua casona de la Estancia del Retiro del Rosario (actualmente, casi irreconocible después de diversas reformas); en 1982 se inauguró la nueva capilla.

Es importante mencionar las instancias de evolución institucional de Mendiolaza. Antes de formalizarse, la localidad se organizaba a través de comisiones vecinales, responsables de obras como arreglos de calles, el primer dispensario y un vado para evitar inundaciones en el barrio Mendiolaza Golf. El 17 de marzo de 1964, el gobernador Justo Páez Molina firmó el Decreto 967/64, reconociendo a Mendiolaza como Municipalidad de 2º Categoría: aún se trataba de un pequeño poblado en las estribaciones de las Sierras Chicas (Figura 19). Sin embargo, esta autonomía no se hizo efectiva de inmediato, puesto que los pobladores seguían dependiendo de Villa Allende y Unquillo para trámites, servicios policiales y votaciones.

En 1983, un grupo de vecinos reclamó ante la prensa la plena vigencia del decreto de 1964, argumentando que la localidad ya superaba los 3.500 habitantes y poseía la madurez necesaria para autogobernarse. La comisión vecinal se transforma en Comuna, eligiéndose el primer presidente comunal. Finalmente, en 1987, se eligió por primera vez a un intendente por voto popular. En paralelo a la institucionalidad política, Mendiolaza se fue consolidando respecto a instituciones sociales que en la actualidad brindan diversos servicios a la comunidad.



Figuras 19. Aerofotografías de Mendiolaza, década del 70 (<https://mapascordoba.gob.ar/viewer/mapa/568>).

Fuentes consultadas

Echegaray, Ángeles; Felippa, Jorge; Piva, Jorge (Redactores). 2006. *Mendiolaza. Tierra de caballos y tesoros*. Programa Historias Populares Cordobesas, Ministerios de Gobierno, Coordinación y Políticas Regionales, Gobierno de Córdoba, 2006

Montes, Aníbal. 1954. *Caminos que encontró en Córdoba el conquistador español*. Investigación mecanografiada. Colecciones Fondo Documental Aníbal Montes.

Pastor, Sebastián. 2000. *Historia aborigen de las Sierras de Córdoba*. Fondo Editorial de la Municipalidad de Villa Carlos Paz.

Ferreya, Marcelo. 2024. Hacia la configuración de un sistema de espacios abiertos metropolitanos. Caso Sierras Chicas, Córdoba Argentina, en Díaz Terreno, Fernando (comp.). *Metropolización y periurbanización. Procesos de transformación en las periferias de la ciudad contemporánea*, FAUD, UNC.

Ferreya, Marcelo. 2025. "Territorios en equilibrio. Lecturas interpretativas y estrategias proyectuales para el sistema de espacios abiertos del valle de Sierras Chicas, Córdoba." *Avance de tesis doctoral*, DACTA, FAUD-UNC. Inédito.

_____. "Mendiolaza tiene fecha fundacional y su propia bandera", La Voz del Interior, 14 de diciembre de 2020. (<https://www.lavoz.com.ar/espacio-institucional/mendiolaza-tiene-fecha-fundacional-y-su-propia-bandera/>)

5.3 Síntesis de la realidad actual de Mendiolaza

5.3.1 Descripción general

Mendiolaza presenta algunas características que la distinguen de las localidades vecinas. En primer lugar, su radio municipal es más acotado: hacia el Oeste no incluye áreas serranas no urbanizadas, con excepción de algunas pocas parcelas en el límite con Villa Allende y Unquillo; hacia el Este, termina en la autovía Ruta Provincial E53 (Figura 20 y 21).

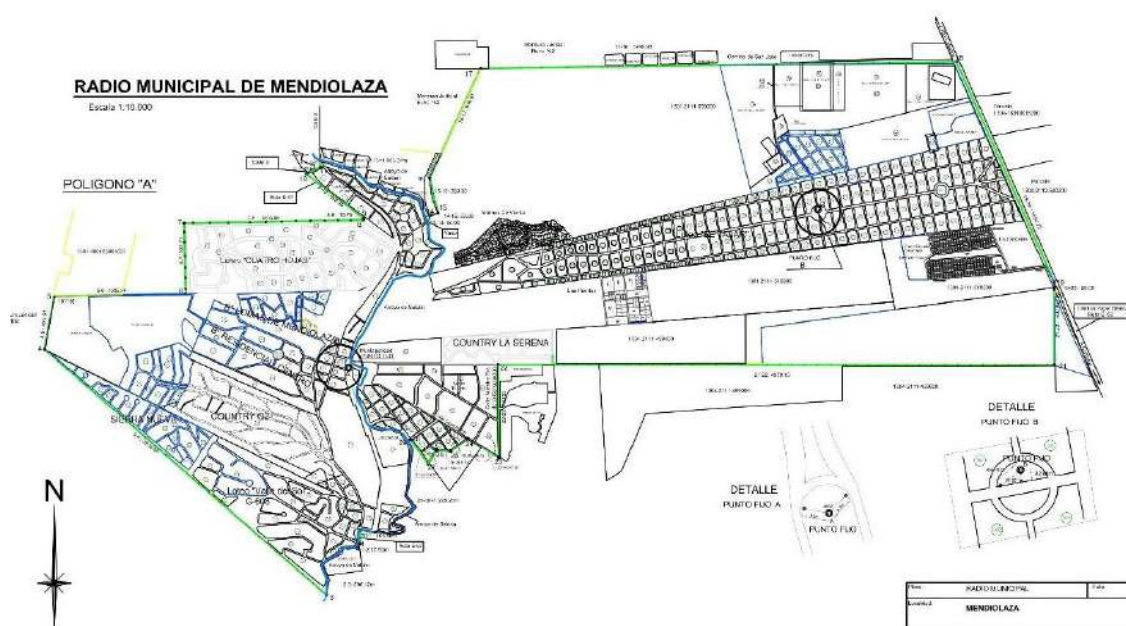
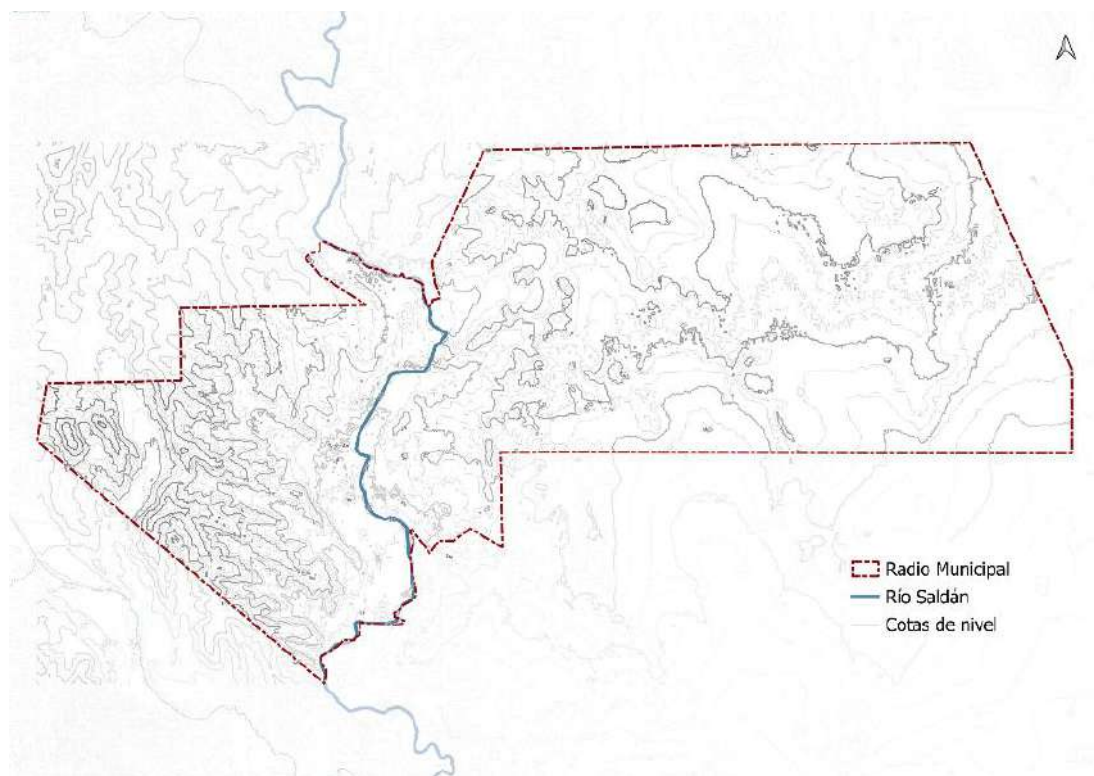


Figura 20 y 21. Mendiolaza y su radio municipal. Arriba, ejido sobre plano topográfico; abajo, sobre plano de amanzanamiento (elaboración propia sobre la base de: IDECOR: <https://mapascordoba.gob.ar/> y DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/> y Municipalidad de Mendiolaza).

Por otra parte, también es un caso de estudio singular acerca de la peri urbanización y la transformación del uso del suelo en el contexto del Área Metropolitana de Córdoba. De ser una villa veraniega de baja densidad, en el último cuarto de siglo se ha convertido a un complejo entramado de urbanizaciones, siendo una de las localidades metropolitanas con mayor porcentaje de su suelo urbano integrado por barrios de acceso restringido. Este aspecto, sumado

a las características de su entramado conectivo (de circulación interna privada) y tendencias de crecimiento, viene configurando una realidad urbana con signos de fragmentación territorial.

En línea generales, se verifican cuatro grandes zonas:

- a) Un *centro histórico*, en torno a la traza antigua de la microrregión (actual Av. San José de Calasanz), que se extiende hacia el Oeste hasta el Bv. Italia y, hacia el Este, al área en torno a la sede Municipal y el Polideportivo. Pese a ser una zona de referencia, cierta debilidad en su conformación no parece contribuir a una imagen unitaria de la localidad.
- b) Un *centro ampliado o peri centro* que, mayormente, se extiende por la Ruta Intermunicipal (Av. Oscar Cruzado), definido por diversos servicios sobre el corredor.
- c) Las *expansiones residenciales hacia el Oeste*, en dirección a la ladera del cordón serrano, configurado por un conjunto de barrios, algunos cerrados y/o de acceso restringido, cuyos ingresos se producen por el Bv. Italia y las extensiones peri centrales (hacia el Norte y hacia el Sur) de la traza de la Av. San José de Calasanz.
- d) Las *expansiones residenciales hacia el Este*, la zona llana, también configurada por una serie de urbanizaciones muy disímiles entre sí, que combina barrios abiertos y cerrados y cuyo eje visible de estructuración es la Av. Martín Tissera (Ruta Provincial S438), principal eje de conexión transversal Este-Oeste a la Ruta Provincial E53 y un corredor de servicios por fuera del centro y peri centro.

Una estructura urbana en gran medida definida por corredores de diversa incumbencia escalar, definen también una concentración lineal de servicios y comercios. Este rasgo, a su vez, determina una significativa dependencia del automóvil, en un contexto de precariedad de infraestructuras para el peatón.

5.3.2 Entramado conectivo local / metropolitano

La urbanización se desarrolla sobre un entramado vial limitado, posible de sintetizar en dos ejes de características topográficas y metropolitanas muy distintas entre sí (Figuras 22 y 23).

En tal sentido:

- Por un lado, un eje Norte-Sur, en la zona serrana, articulado vialmente por la Ruta Provincial E57 (Av. San José de Calasanz) y la Ruta Intermunicipal (Av. Oscar Cruzado) y geográficamente por el Arroyo Ceballos-Saldán. Este eje es metropolitano y vincula a Mendiolaza con las restantes localidades de Sierras Chicas.
- Por otro lado, un eje Este-Oeste, exclusivamente local, sobre la llanura, que une la Autovía Ruta Provincial E53 con el centro histórico de Mendiolaza, a través de la Av. Martín Tissera (Camino Provincial S438). La inexistencia de trazas que vinculen las áreas aún vacantes hacia el Norte y hacia el Sur, es un tema de debate. Además, se cuenta con el Camino San José (Camino Provincial S443) que vincula la autovía E53 con Unquillo, el límite con Mendiolaza.

La articulación entre ambos ejes resulta poco estructurada en términos urbanísticos, con escaso equipamiento, espacios públicos y condiciones ambientales que expresen el encuentro de los dos dispositivos territoriales.

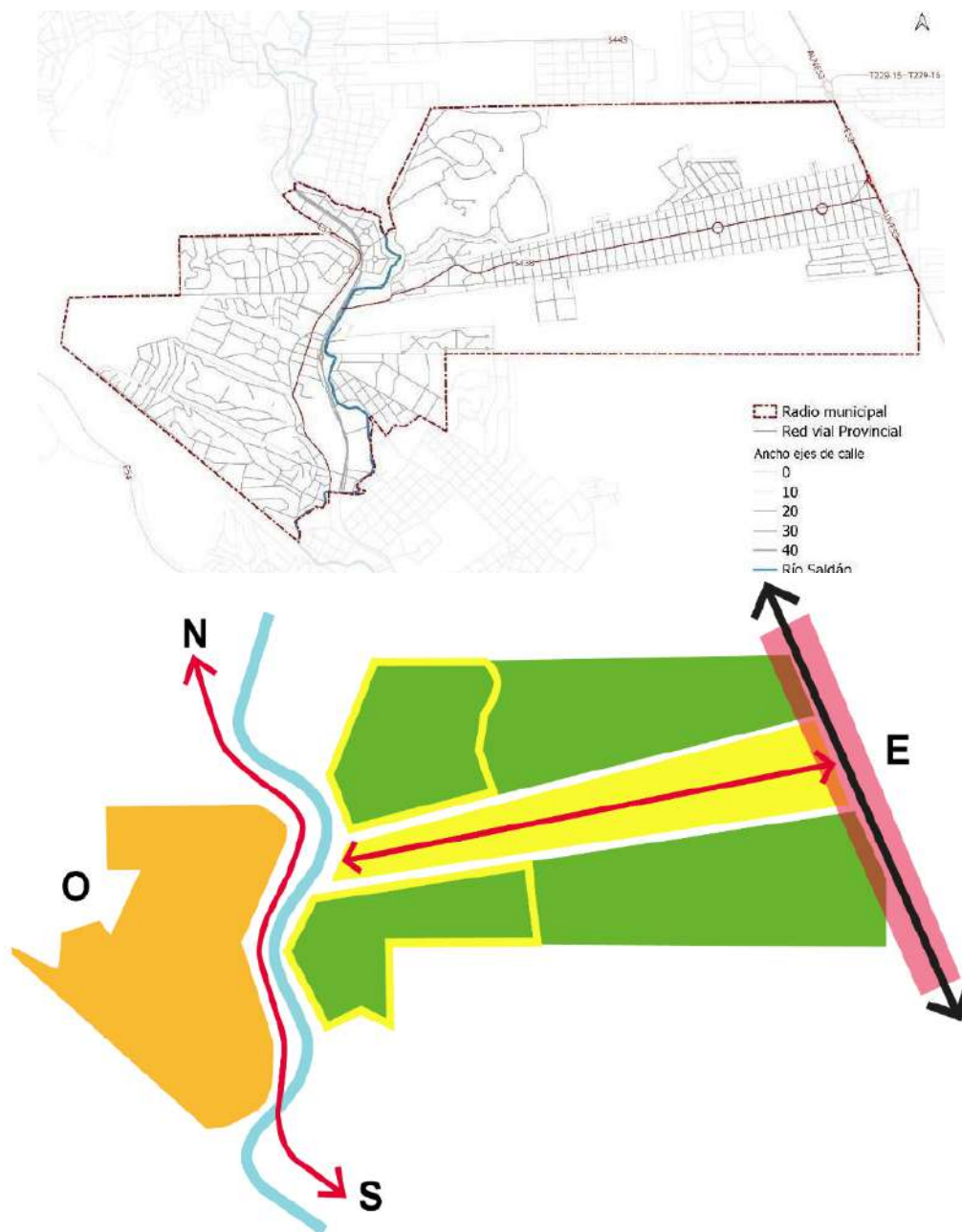


Figura 22 y 23. Arriba, red vial de Mendiolaza; abajo, esquema de desarrollo sobre los ejes Norte-Sur y Este o Oeste (elaboración propia sobre la base de IDECOR: <https://mapascordoba.gob.ar/> y DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/> y elaboración propia).

La imagen que se expone a continuación (Figura 24) muestra una ampliación del centro histórico y el área peri central de la localidad, donde el conjunto del entramado conectivo converge a los corredores Av. San José de Calasanz (Ruta Provincial E57) y Ruta Intermunicipal (Av. Oscar Cruzado), configurando una superposición conflictiva de escalas (local y regional).

También debe mencionarse que la adaptación a la topografía de piedemonte serrano produce un entramado orgánico, en donde las calles suelen seguir las curvas de nivel.

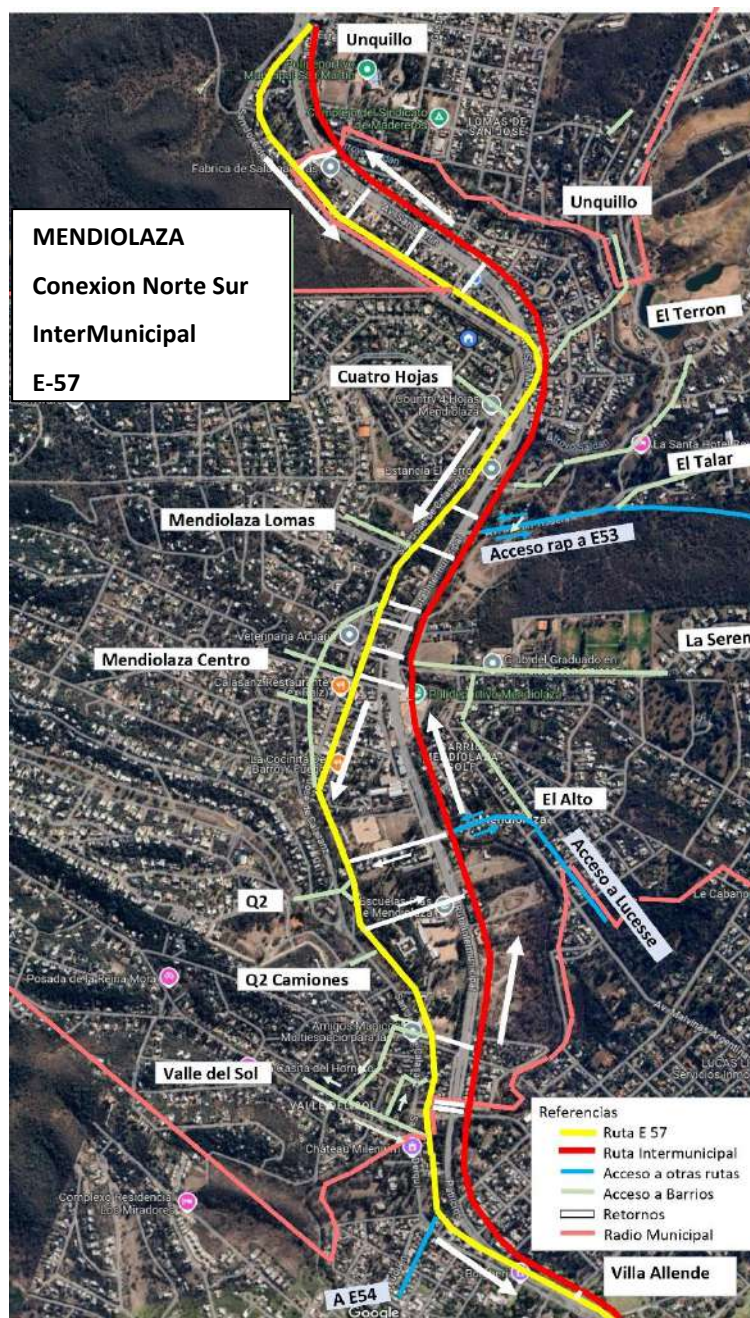
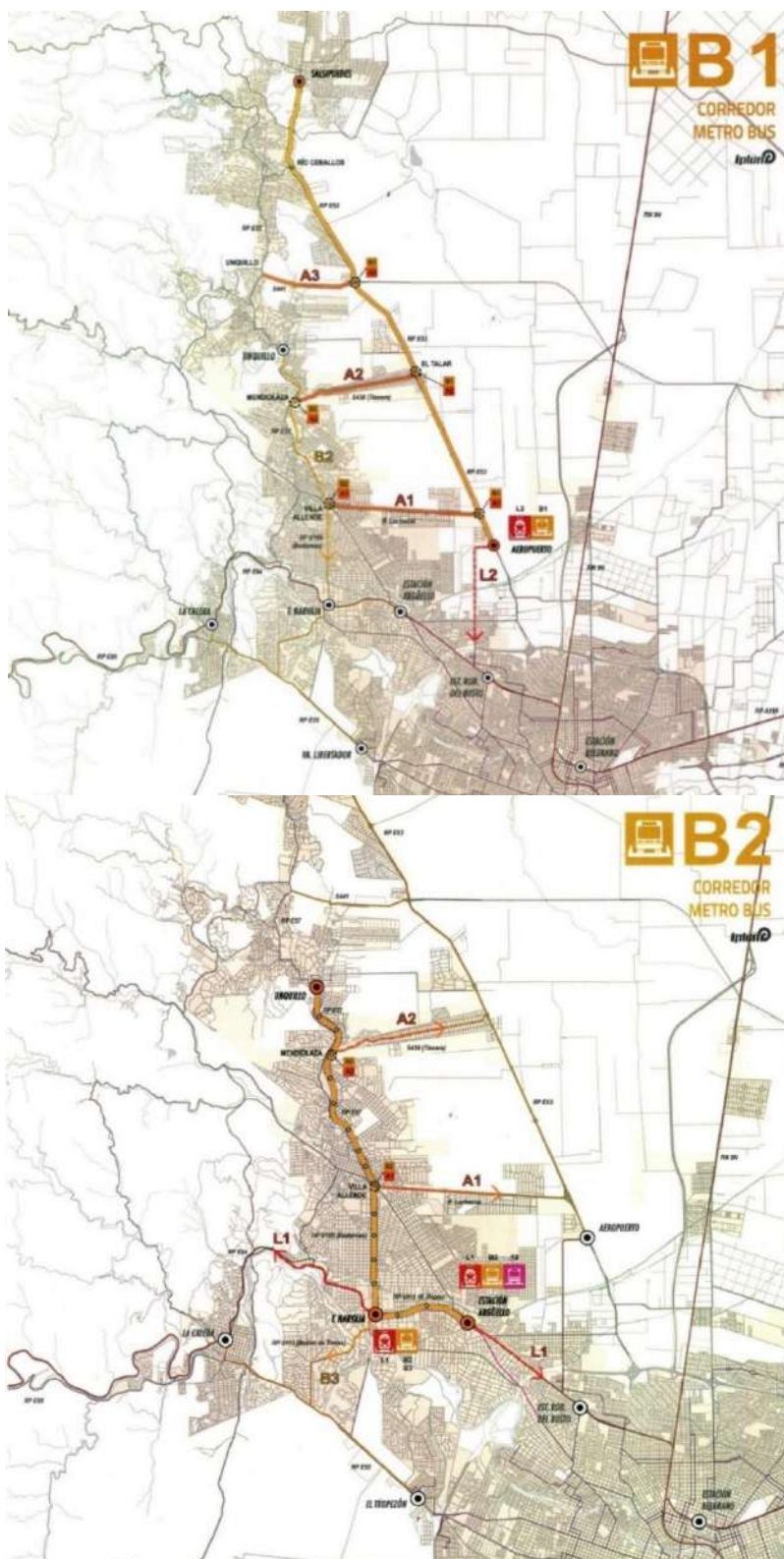


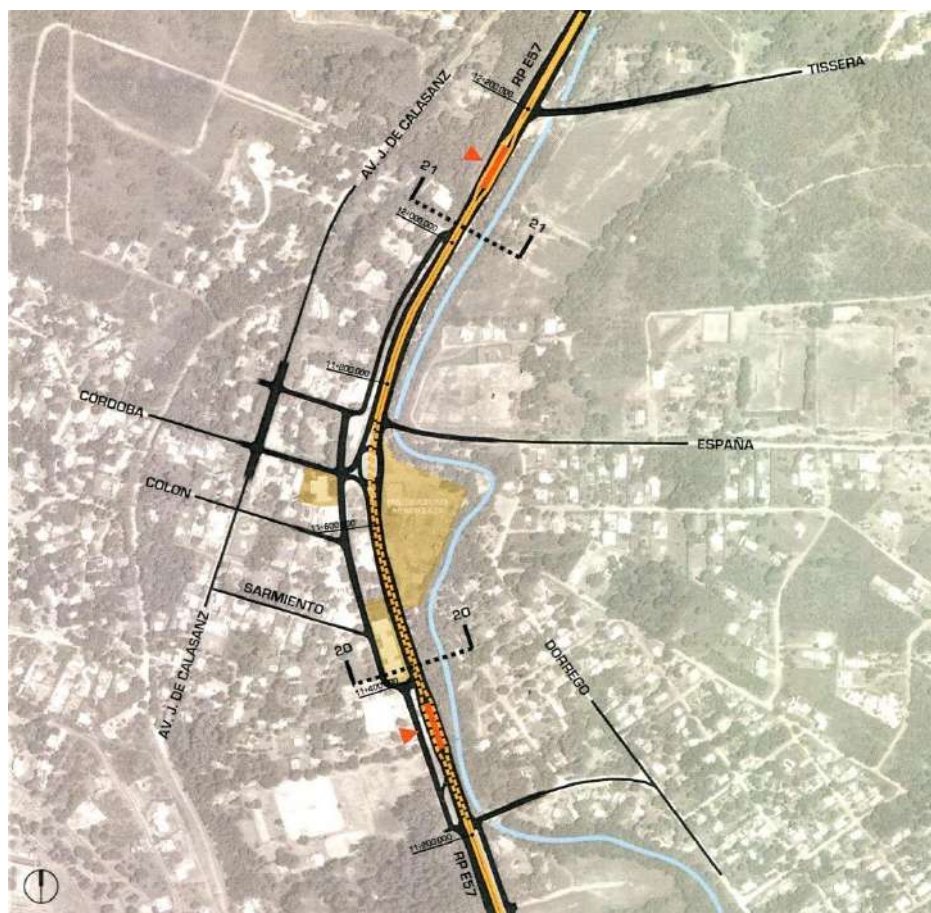
Figura 24. Conectividades en el Centro y peri centro de Mendiolaza

Con relación a las condicionantes de movilidad y transporte, el IPLAM propuso un sistema integral de transporte público metropolitano que incluye líneas de BRT (*Bus Rapid Transit*, buses o colectivos sobre carriles exclusivos y estaciones fijas a modo de “metro en superficie”), tanto sobre la Ruta Provincial E53 y transversales Este-Oeste, como sobre la Ruta Intermunicipal -Av. Oscar Cruzado- (Figuras 25 y 26). En su paso por Mendiolaza, el sistema se adecua al ancho de la ruta, planteando diversos perfiles de carril simple segregado y carril único segregado (Figuras 27 y 28). Cabe aclarar que dicho Plan nunca fue oficializado, aunque constituye el único antecedente de movilidad metropolitana integral, desarrollado para el Corredor de Sierras Chicas. *El sistema de movilidad y transporte será objeto de un estudio particularizado bajo una*

asesoría especializada en el tema.

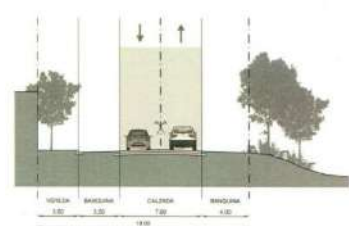


Figuras 25 y 26. Detalle Corredor B1 – Aeropuerto-Río Ceballos, bajo modalidad de BRT y detalle de Corredor B2 – CPC Argüello – Unquillo, bajo modalidad de BRT (*Hacia un transporte urbano-metropolitano integrado. Propuesta para el cuadrante de Sierras Chicas, Córdoba, Argentina, IPLAM, 2014*).

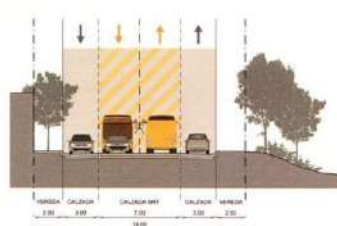


TRAMO 12 Corredor B2 - CPC Argüello <-> Unquillo (BRT). Fuente: Iplam

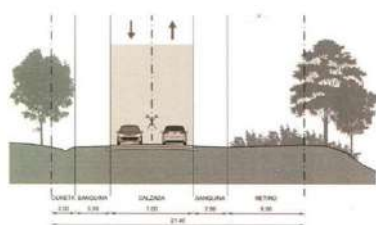
Corredor B2 (BRT) Carril Segregado
 Corredor B2 (BRT) Carril Prioritario o Integrado
 Paradas
 Vialidad
 Edificios Significativos
 Cursos de Agua
 Progresiva



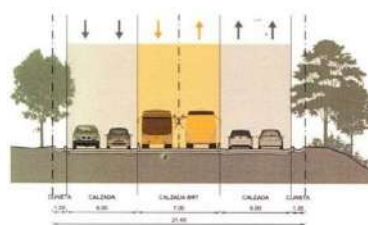
CORTE 20-20 Existente



CORTE 20-20 Propuesta



CORTE 21-21 Existente



CORTE 21-21 Propuesta

Figura 27 y 28. Arriba, Tramo 12 – Mendiolaza - Corredor B2 – CPC Argüello – Unquillo (BRT). Esquema sobre foto satelital. Abajo, perfiles existentes y propuestos en el tramo (Hacia un transporte urbano-metropolitano integrado. Propuesta para el cuadrante de Sierras Chicas, Córdoba, Argentina, IPLAM, 2014).

5.3.3 Infraestructura de servicios

En este aspecto, el crecimiento poblacional no se ha visto reflejado en un desarrollo equivalente de la infraestructura de servicio.

- *Respecto de la provisión de agua potable.* Los entes responsables son la Municipalidad y la COOPUM (Cooperativa de Obras y Servicios Públicos de Unquillo-Mendiolaza Limitada). La infraestructura que cubre el caudal oficial es la Planta La Calera y la fuente es por acueducto y pozo, con una antigüedad de 40 años. En el año 2026, el total de parcelas con red arriba a 7.411 conexiones activas y no activas, de las cuales 4.789 son activas. La disponibilidad actual de agua no es suficiente para la demanda en los picos de consumo de verano, situación que se agrava a medida que se incorporan conexiones al sistema que ya tienen comprometido cupo de agua (existe diferencia entre los cupos comprometidos y el caudal disponible). A los loteos privados se les solicita trabajar e invertir para explorar y encontrar nuevas fuentes de agua para así arribar al cupo necesario. Resulta conveniente continuar impulsando inversiones orientadas a: incorporación de nuevas fuentes de agua, refuerzo y ampliación de las fuentes actualmente existentes, ampliación de la capacidad de producción, mejoras sobre el sistema regional de abastecimiento, nuevas obras de conducción y almacenamiento, incremento de la seguridad hídrica regional. Estas acciones permitirán mejorar la disponibilidad efectiva del recurso y acompañar el crecimiento urbano previsto. No obstante, se está trabajando en conjunto con la COOPUM, el municipio de Unquillo y la Provincia de Córdoba para desarrollar un Plan Estratégico para la búsqueda de nuevas fuentes de agua. Así mismo, se trabajará junto, ámbito privado y estado, en sus diferentes niveles, para que el desarrollo pueda ser sostenible.
- *Respecto de la red cloacal.* La localidad posee una pequeña zona con red cloacal construida, conectada a la cañería troncal, pero no hay conexiones ejecutadas aun, por lo que predomina el uso de pozos absorbentes y cámaras sépticas, un punto de advertencia ambiental debido a la permeabilidad del suelo. El Plan Director de Agua Potable y Saneamiento de la Provincia de Córdoba, iniciado en 2021 y que incluye a las localidades de Saldán, Villa Allende, Mendiolaza, Unquillo y Río Ceballos, prevé para Mendiolaza arribar a una cobertura del 55% en el año 2030 y 80% en el año 2040. Esta red descarga en La Calera, en la planta de tratamiento situada en Dumesnil, cuya adecuación se encuentra en curso. Para tales cálculos se adoptó una tasa poblacional del 3% (que proyecta para Mendiolaza 18.634 y 25.042 para 2030 y 2040, respectivamente) y una descarga unitaria promedio de 188,80 l/día/persona. La totalidad del proyecto contempla 20 kilómetros de cañería colectora troncal (cloaca máxima, desde Río Ceballos hasta Dumesnil) y ocho estaciones de bombeo, que elevarán los líquidos cloacales hasta la planta mencionada. En Mendiolaza, dicha troncal se desarrolla a la altura de la Ruta Intermunicipal. En conjunto es de esperar que esta infraestructura permita acompañar el crecimiento poblacional de las localidades involucradas, mejorar la calidad de la prestación de servicios a los vecinos e instituciones educativas, de salud y sociales existentes en los barrios y, erradicar pozos absorbentes colapsados y desbordes a la vía pública. En la imagen se observa la traza existente de red y cañería troncal (Fig 29).



Figura 29. Red cloacal y cañería troncal en Mendiolaza (*elaboración propia sobre la base de Saneamiento Sierras Chicas, 1era etapa, Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos, octubre de 2022*).

- *Respecto de la provisión de gas natural.* En Sierras Chicas, la cobertura de este servicio es limitada y desapareja. Tras la finalización de gasoductos troncales, como el Sistema Regional Sierras Chicas, el servicio llegó a localidades como Villa Allende, La Calera, Mendiolaza, Río Ceballos, Salsipuedes y La Granja, aunque mayormente en zonas céntricas. La Municipalidad de Mendiolaza impulsa desde 2024 la extensión de la red de gas natural en toda la ciudad mediante el régimen de Contribución por Mejoras regulado por la Ordenanza N°1061/2024. Los vecinos beneficiarios financian la obra —con posibilidad de acceder al Fondo Provincial de Financiamiento de Redes de Gas (Convenio Marco N°24/2017) — y la Municipalidad actúa como autoridad de contralor (Ver la Figura 30).

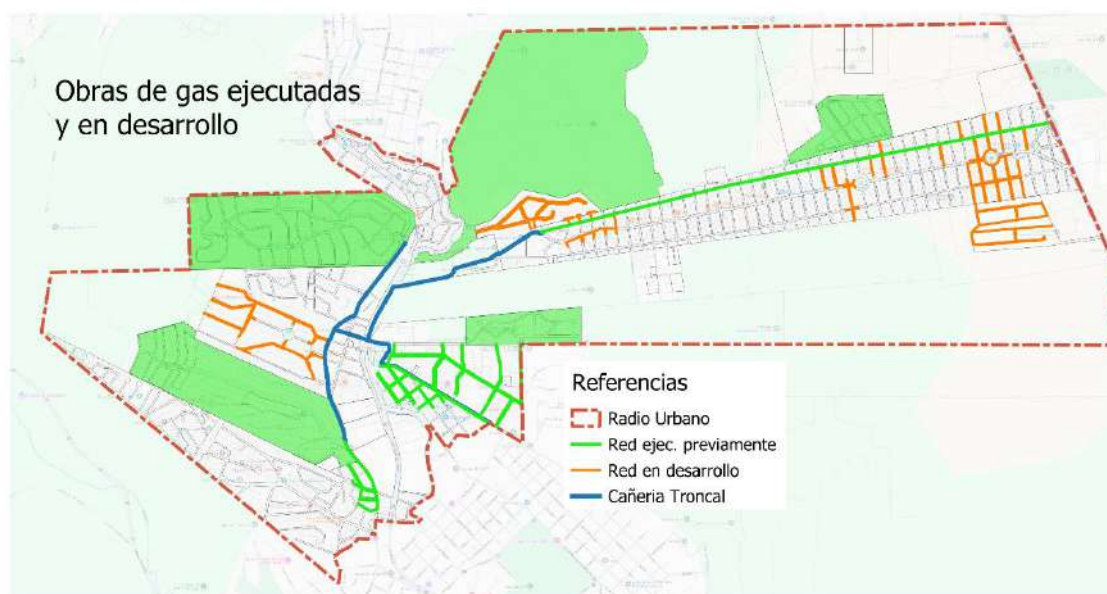


Figura 30. Obras de Red de gas en Mendiolaza (*elaboración propia, julio de 2026*).

Dada la dinámica de la obra de gas, el dato a julio de 2026 es de aproximadamente 36 proyectos en carpeta, 40.000 m de red, 1.750 beneficiarios en 9 zonas de barrios abiertos.

- **Respecto a la obra de pavimentación.** La localidad, durante mucho tiempo, sólo ha tenido pavimentadas la Av San José de Calasanz (Ruta E57), la Av Oscar Cruzado (Ruta Intermunicipal), la Av Tissera, la Av Argentina y algunas calles cortas en el micro centro de la ciudad (Calles España, Córdoba, Colón, Sarmiento y Malvinas). La municipalidad, a partir del año 2024 procede a relevar las pendientes críticas y calles con problemas graves de distintos barrios abiertos y se comienza a desarrollar el Mayor Plan de Obras de Pavimento de la historia de Mendiolaza, cuyo avance sustancial, a partir del año 2025 y lo que va del año 2026 se puede ver en Figura 31, y se prevé que el mismo avance con la consolidación de la zona del centro histórico y otras avenidas y accesos importantes de barrios abiertos como Av Cárcano en Valle del Sol, y Ascochinga en Barrio Lomas de Mendiolaza, y la calle España para acceder al Barrio La Serena . Lo que resta de la obra de pavimentación, se ejecutarán, oportunamente, de acuerdo a este Plan de Ordenamiento Territorial, paralelamente al Plan Director que se ha estado desarrollando.

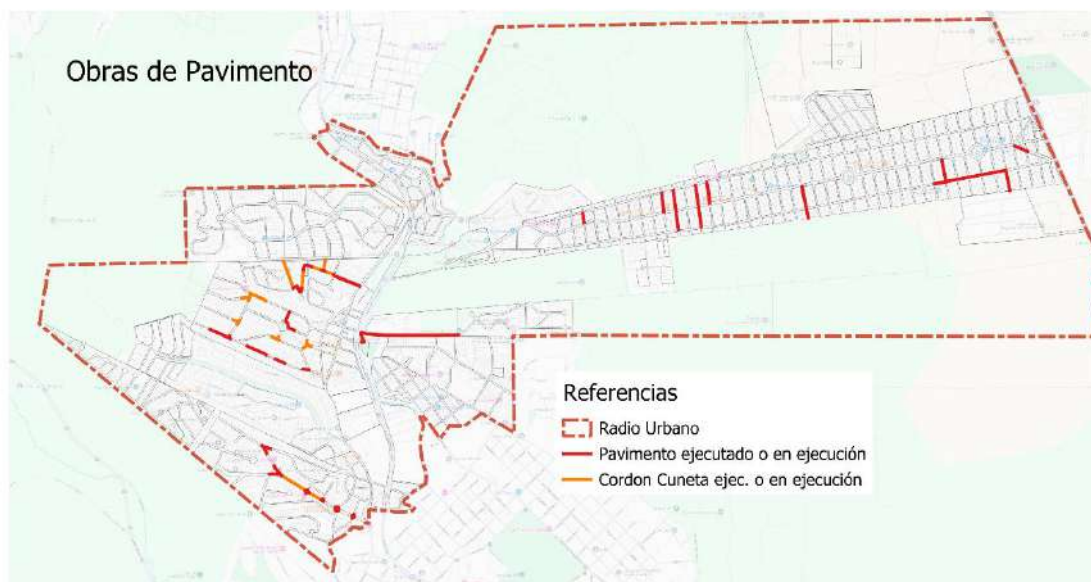


Figura 31. Obras de Pavimentación y Cordon Cuneta en Mendiolaza (*elaboración propia, julio de 2026*).

- **Respecto a la obra de Iluminación.** La iluminación de la ciudad no había crecido al ritmo de la construcción ni la eficiencia era la acorde a los sistemas actuales, constituyendo un servicio que debía ser mejorado en su calidad de prestación; por ello se geo referenciaron la totalidad de las luminarias de la ciudad. Se realizaron reparaciones a través de gestiones con Camino de las Sierras para lograr la iluminación de la Av. Oscar Cruzado y luego con el Ente Metropolitano se logra la iluminación con Led de la Av. San José de Calasanz. Con fondos propios, se continúa trabajando en la implementación del Plan 500 luminarias que ya ha sido totalmente ejecutado y se avanza, actualmente, con el Plan 2.000 luminarias. Esto trae aparejado que en este momento Mendiolaza está iluminada con artefactos Led de Primera Generación en un 100% y se avanza en el Plan de Segunda Generación. (Ver Figura 32)

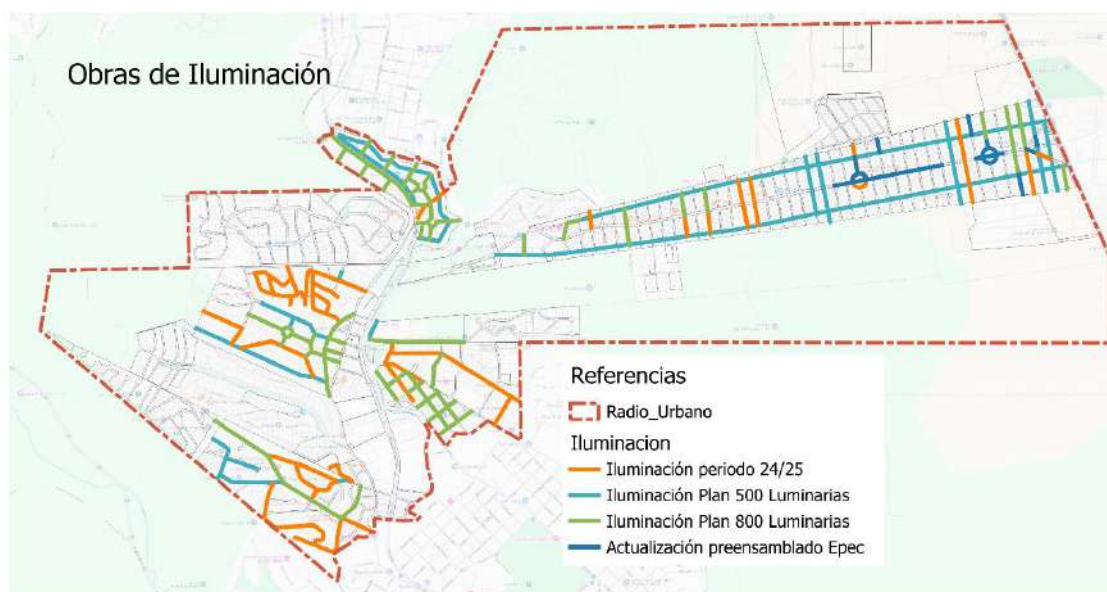


Figura 32. Obras de Iluminación en Mendiolaza (elaboración propia, julio de 2026).

5.3.4 Usos del suelo generalizados y ocupación

- a) **Usos del suelo.** En términos generales, se recurre a la documentación del IPLAM, en cuya formulación de Usos del Suelo en el área Metropolitana de Córdoba (Ley Provincial N° 9841/10 con Ordenanza de adhesión a la misma, Ord.N°784/18), establece una zonificación generalizada para el conjunto del espacio metropolitano. En el Plan Director de Sierras Chicas (IPLAM, 2016) se visualiza con mayor detalle los usos del suelo para la localidad de Mendiolaza (Figura 33).

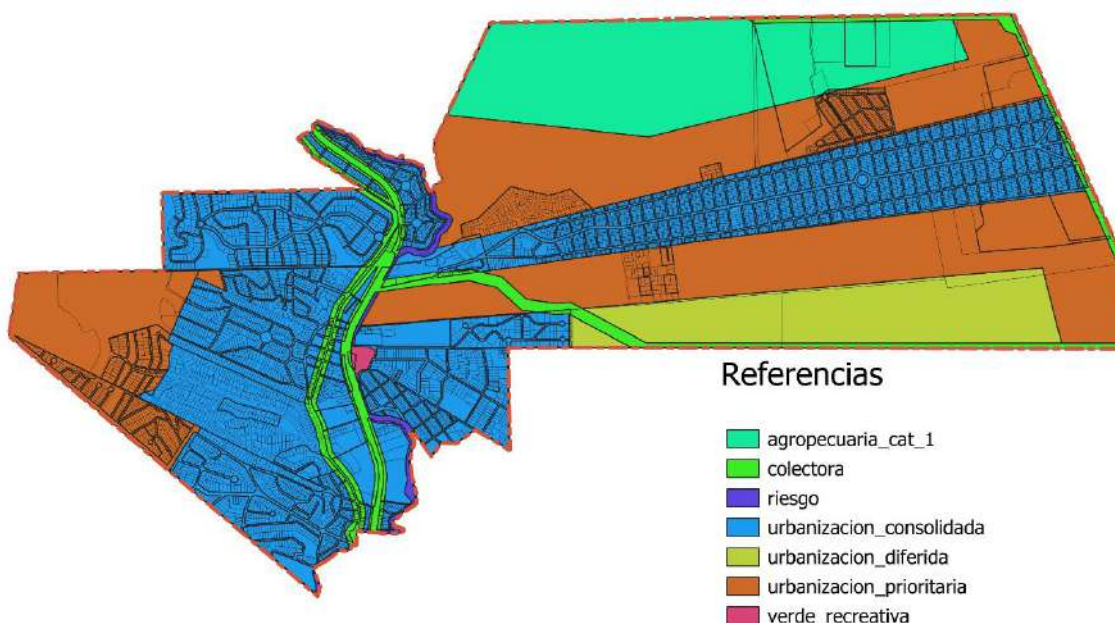


Figura 33. Plan Metropolitano de Usos del Suelo - Ley 9841 en el radio municipal de Mendiolaza (elaboración propia sobre la base de IDECOR: <https://mapascordoba.gob.ar/>; Metadatos de 2019; Actualización a 2026).

Entendiendo por:

- Agropecuaria categoría 1: Zonas que presentan aptitud para la actividad productiva agropecuaria.
- Colectora: Areas pertenecientes al sistema vial y sus colectoras
- Riesgo: Superficies cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, su relación con cuencas hídricas o escorrentías, probabilidades de inundación u otras, desaconsejan su urbanización
- Urbanización consolidada: Sectores de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos, institucionales e industriales de bajo impacto, que definen la superficie urbana más consolidada.
- Urbanización diferida: Se prevé construir en el mediano y largo plazo con posibilidades para el desarrollo de infraestructuras y presentación de servicios, generando nuevas extensiones del servicio urbano manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.
- Urbanización prioritaria: Sectores no consolidados, de urbanización dispersa o bien tierras vacantes con infraestructura y servicios o con posibilidades de ser desarrollado. Se caracterizan como áreas directamente vinculadas a las áreas consolidadas cuya localización y aptitud plantean la prioridad de urbanización para garantizar un crecimiento ordenado, compacto y eficiente. Contiene los mismos usos del área consolidada.
- Verde recreativo: Superficie prevista para el desarrollo de actividades recreativas con predominancia de verdes en diferentes escalas y tipologías como parques, praderas, masas forestales o plazas.

b) Relación densidad y ocupación. La mancha urbana de Mendiolaza muestra una baja densidad urbana en general. El eje N-S presenta una relativa consolidación, pero también una alta proporción de parcelas vacías o subutilizadas. El eje E-O se encuentra fragmentado y separado del eje histórico. Además, al Norte y al Sur de la urbanización lineal (El Talar y otros barrios) se encuentran zonas no urbanizadas, cuyo uso y carácter es preciso definir y reglamentar (Figuras 34). La baja densidad general y la presencia de loteo de "extensión" es una de las características más visibles de la localidad. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar de perímetro libre, con amplios jardines, y desarrollo en planta baja y primer piso.

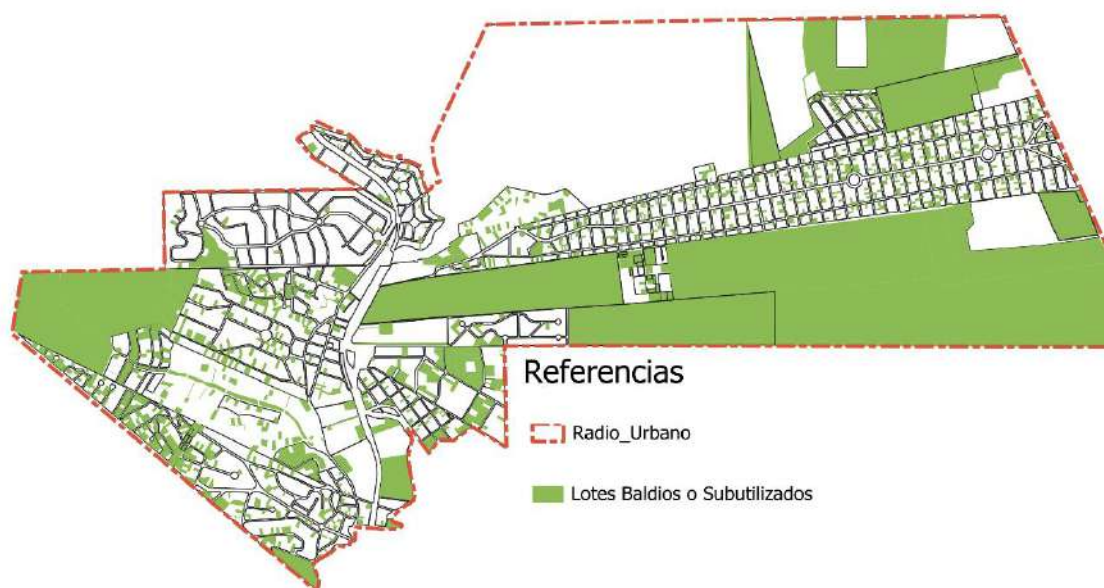


Figura 34. Presencia de loteos baldíos o subutilizados en la mancha urbana de Mendiolaza (elaboración propia sobre la base de IDECOR: <https://mapascordoba.gob.ar/> y DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/>).

c) **Equipamientos.** Mendiolaza enfrenta un déficit significativo, tanto cuantitativo como cualitativo, respecto de equipamientos urbanos y de espacio público. Nuevamente, la dinámica demográfica no se expresa de manera equivalente en la provisión de equipamientos. Los servicios educativos y de salud son, en gran medida, complementados con la infraestructura de localidades vecinas mejor dotadas (mayormente, Unquillo y Villa Allende) y de la propia ciudad de Córdoba. Esta situación es, además, motivada por la sistematización vial y la accesibilidad rápida (Figura 35).

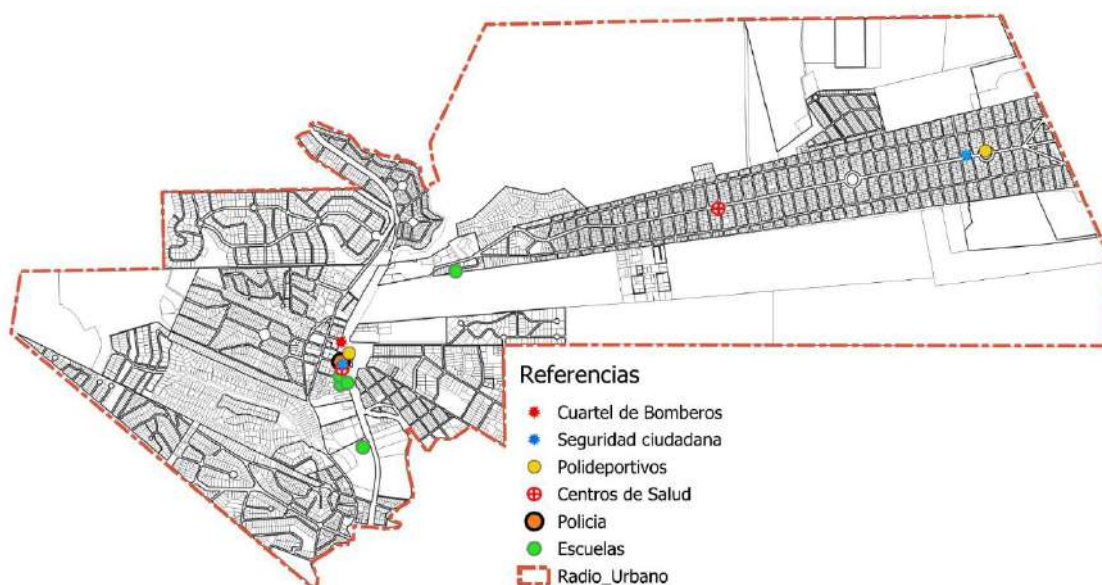


Figura 35. Equipamientos principales de Mendiolaza (elaboración propia sobre la base de IDECOR: <https://mapascordoba.gob.ar/>; DGEyC: <https://datosestadistica.cba.gov.ar/> y Municipalidad de Mendiolaza).

Calasanz). Respeto de esto, el municipio cuenta con la Ordenanza N°351 del año 2003, que declara patrimonio histórico municipal al conjunto de plátanos que enmarcan la traza antemencionada y todos aquellos que se encuentra adentro del ejido de la localidad. En ese marco, también se determina la conformación de un Comisión Ad Honorem, integrada por dos concejales y tres vecinos, encargados del cuidado de los ejemplares (relevamiento, poda, reforestación) conjuntamente con el área de Obras Públicas del Municipio. Si bien existen controversias respecto a la protección de las arboledas, es indudable que constituyen un rasgo identitario local destacable (Figura 37).

Por otra parte, el Anexo 1 de la Ordenanza N°680, del año 2015, define un conjunto de 17 propiedades históricas (que incluye a la de los Padres Escolapios y la Estación de Trenes); sin embargo, dicha norma no está acompañada de un informe técnico que avale tal selección.

En líneas generales, y pese a que el patrimonio construido de la localidad no reviste el significado que sí cuentan, por ejemplo, el de las ciudades vecinas de Villa Allende y Unquillo, se encuentra pendiente un relevamiento exhaustivo y actualizado de piezas arquitectónicas (casa, casonas), infraestructuras territoriales (por ejemplo, el canal escolapio) y tramos urbanos. Aunque se trate de “patrimonio modesto”, hoy existe un amplio consenso universal respecto de este tipo de elementos de identidad urbana, territorial y paisajística que invita a su rescate, valoración y catalogación.

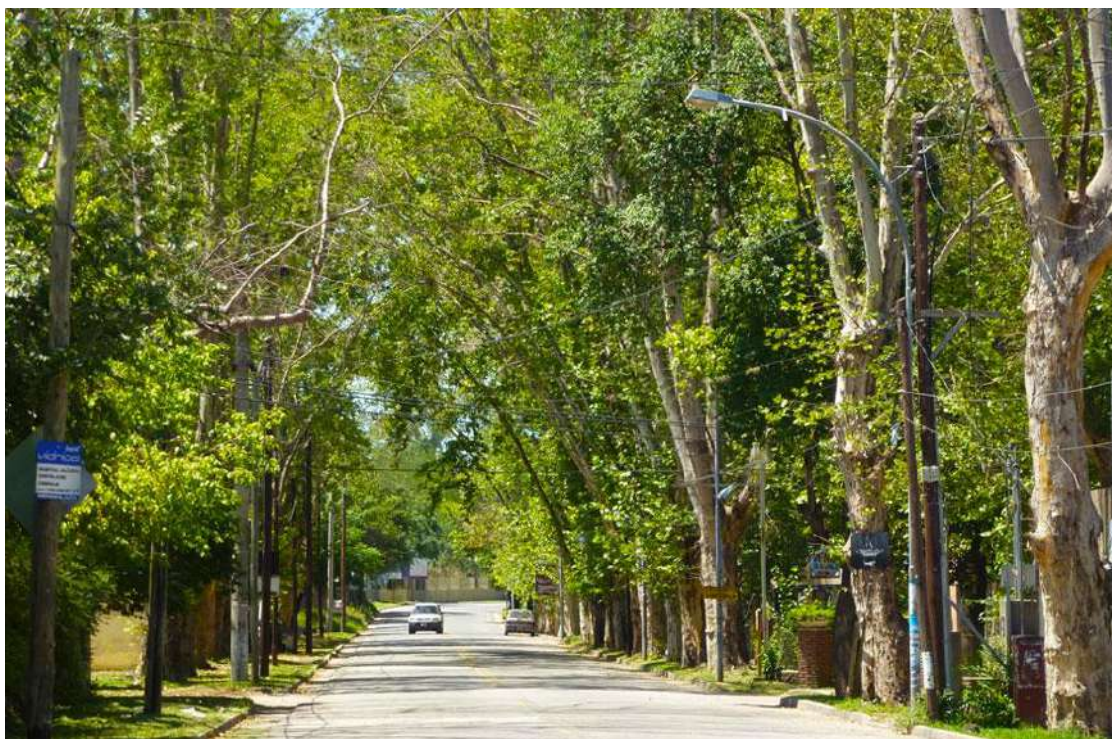


Figura 37. Tramo con plátanos de la Av. San José de Calasanz (<https://www.argentinaturismo.com.ar>).

5.4 Modelo Territorial Actual

Esta síntesis de la situación actual de Mendiolaza constituye una aproximación del presente de la localidad en términos urbanísticos. Fundamentalmente, pretende responder a un interrogante preliminar: ¿en dónde estamos?, a partir del cual definir un Modelo Territorial Actual de la localidad. Este Modelo sintetiza la estructura urbana que subyace en el territorio de la ciudad (Figura 38).

En pocas palabras, la estructura urbana es la organización que adoptan los principales elementos constitutivos de la ciudad en un momento determinado, que permiten comprender los componentes que la integran y su interrelación. Por ejemplo: la matriz biofísica o soporte natural (espacios naturales, cuencas hídricas, áreas de reserva de bosque nativo, etc.); los espacios productivos rurales; la red vial y sus jerarquías (regionales, urbanas, intersectoriales, Inter barriales, etc.); la red ferroviaria y los corredores de transporte público; los usos del suelo generalizado; los espacios verdes abiertos, puntuales o configurando sistemas; equipamientos relevantes; infraestructura de servicio (agua, gas, cloaca, etc.); otras infraestructuras relevantes (canales; plantas de tratamiento cloacal; predios de enterramiento de residuos; etc.); áreas vacantes o suelo expectante, entre otros componentes.

A continuación, se presenta la representación gráfica del Modelo Territorial Actual de Mendiolaza (ver más grande en Anexo II).

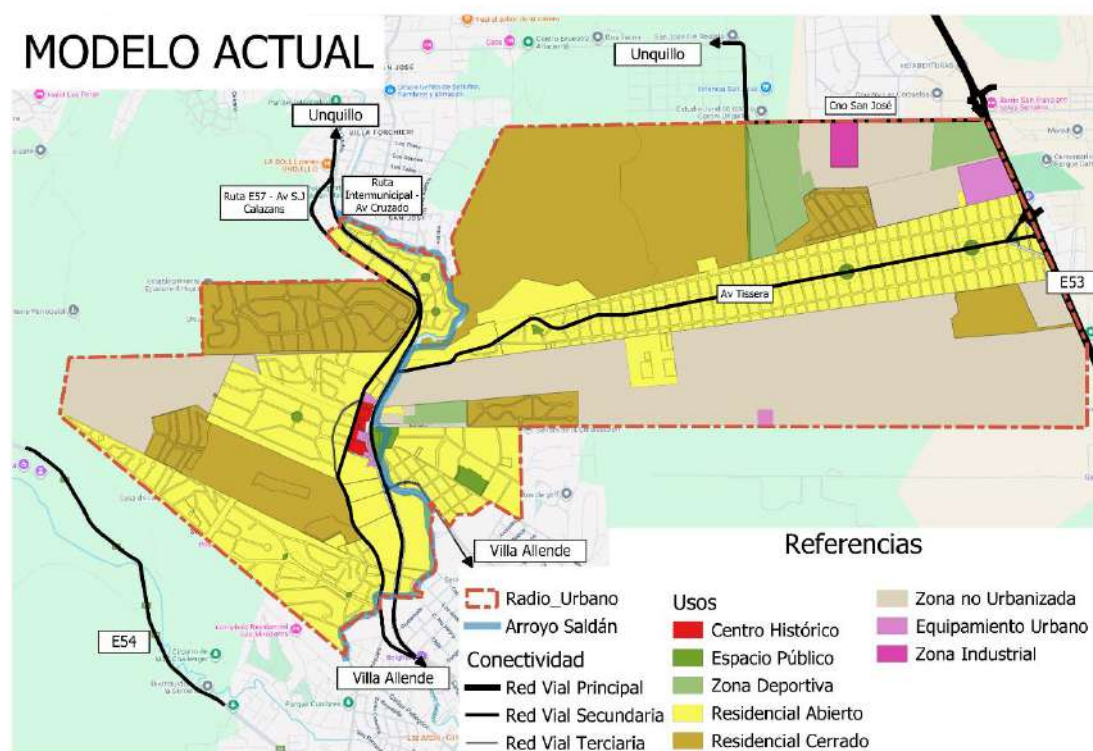


Figura 38. Modelo Territorial Actual de la Mendiolaza (elaboración propia).

CAPÍTULO 6. Modelo Territorial Deseado. Lineamientos y acciones

El Modelo Territorial Deseado permite describir la situación de la ciudad a la que se pretende llegar para resolver los problemas y concretar las oportunidades centrales identificadas: localización sobre corredores metropolitanos dinámicos; corredores locales con comercios y prestación de servicios, áreas de interés atractivas para la residencia; existencia de arroyo y espacios que aún conservan bosques nativos; cierto desarrollo de la identidad local, entre otros.

Este modelo es una base para la actuación del equipo de planificación y puede ser compartido en las instancias de participación y con otros agentes (Figura 39). Desentrañar el camino a su concreción puede ser una forma ágil de identificar actuaciones necesarias a tal efecto.⁵ De todos modos, con seguridad, al llegar al final el proceso de planificación, las características del modelo deseado habrán variado respecto a su formulación inicial, por lo que deberá proponerse su forma definitiva (seguramente vinculada a la cartografía normativa resultante).

6.1 Lineamientos generales para un ordenamiento territorial de Mendiolaza

Un primer lineamiento que surge de las caracterizaciones antes expuestas, apunta a la consolidación local y metropolitana del eje N-S, la incorporación de equipamientos que refuercen su centralidad funcional y simbólica, la puesta en valor paisajística y protección ambiental del río, sus bordes y espacios públicos aledaños, y la articulación con el eje E-O, de modo de constituir un atractivo urbano y social para la población asentada sobre dicho eje de la Av. Martín Tissera (Camino Provincial S438). Este otro eje requiere, por su parte, definición sobre los criterios de desarrollo de los predios hoy vacantes al Sur y al Norte de la urbanización.

En tal sentido, se proponen:

1. Criterios de consolidación del eje N-S:

- a) Conformación de un Corredor Parque Urbano, con normativa específica y carácter de centralidad extendida, sobre un espacio público continuo con valores paisajísticos y ambientales.
- b) Recuperación, regeneración y puesta en valor de la ribera del arroyo Saldán, considerado como pieza fundante e integrante del futuro Parque Lineal Metropolitano.
- c) Desarrollo de predios actualmente baldíos, como alternativa a la extensión de la mancha urbana, con criterios normativos que impulsen la mixtura de usos (residenciales, comerciales, gastronómicos, oficinas, recreación, cultura, etc.), la densidad apropiada (alturas

⁵ Corti, M. *La ciudad posible. Guía para la actuación urbana*, CdIC, 2015.

controladas, no superiores de 12/15 metros), el respeto por la forestación existente y la calidad urbanística general.

- d) Planteo de movilidad sostenible que resuelva la situación del tránsito vehicular pasante y local y la articulación con el eje de la Av. Martín Tissera (Camino Provincial S438), así como favorezca el uso del transporte público como alternativa local y metropolitana y promueva la movilidad activa con acciones que faciliten la peatonalidad y la bicicleta como modos jerarquizados.
- e) Planteo de sostenibilidad ambiental, con introducción de “infraestructuras azules y verdes”, normas de edificación sostenible y provisión asegurada de servicios esenciales, en especial agua y saneamiento.

Se denomina infraestructuras azules y verdes (también conocidas como Soluciones Basadas en la Naturaleza, SBN) a una red de elementos naturales y seminaturales (como parques, ríos, techos verdes, humedales) diseñados para gestionar el agua, controlar inundaciones, mejorar la biodiversidad y la calidad del aire, y ofrecer espacios de recreación, complementando la infraestructura gris tradicional para crear ciudades más sostenibles y resilientes al cambio climático. Combinan lo “verde” (vegetación, suelos permeables) y lo “azul” (agua, cuerpos hídricos) para capturar, retener y reutilizar el agua de lluvia, proporcionando múltiples beneficios ambientales y sociales.

2. Consideraciones sobre el Corredor Parque Urbano:

En términos urbanísticos, se denomina Corredor a aquellas vías que, por sus características preferenciales y/o su rol preferencial en la estructura urbana, posibilitan acciones inductivas para el desarrollo a lo largo de su recorrido, otorgándole características propias, ambientales, de ocupación y/o de usos. En general se trata de vías -avenidas principales, tendido ferroviario, márgenes de ríos, Costaneras, etc.- que poseen un carácter estructurante -ya sea regional o urbano- y que, por lo tanto, transverbalizan en general la estructura urbana. Es por ello que es posible reconocer un “corredor” con características propias con independencia del conjunto urbano.

En términos generales, los componentes de un Corredor son:

Tipo de Corredor. Un Corredor puede clasificarse en:

- **Corredor vial regional:** (corredores metropolitanos, rutas, etc.) es aquel que se configura como vía principal conectiva entre localidades generando un vector de crecimiento. Puede tener a su disposición actividades de servicios en sus márgenes y grandes equipamientos.
- **Corredor vial urbano:** (avenidas principales, vías conectivas, ferrocarril) es aquel que se configura como vía principal conectiva urbana en una localidad. Puede disponer actividades mixtas, residenciales, servicios y equipamientos. En muchos casos se configuran como elemento identitario de las localidades, asociados a un espacio público central y/o curso de agua.
- **Corredor biológico:** es aquel asociado en general a un curso de agua o a particularidades ambientales del propio corredor, que le confieren un rol preferencial como parte del soporte ambiental de una localidad.

Configuración del Corredor. Admite las siguientes configuraciones o atributos:

- **Canal.** El corredor se configura por un canal que puede asumir diferentes roles: vías de tránsito rápido, vías de tránsito medio, cursos de agua, espacios públicos continuos, parques lineales, etc. En todos los casos, el diseño del corredor incorpora este aspecto acentuando o limitando algunas de sus características.
- **Bordes.** Las márgenes o bordes del Corredor poseen características propias, capaces de ser identificadas - parcelas frentistas, tipo de ocupación y/o usos- así como características biológicas propias.
- **Transversalidades, tramos y nodos.** En general el Corredor reconoce tramos según sus características homogéneas, así como nodos o puntos de concentración de actividades. De igual manera, importa la forma en que impacta y se articula transversalmente sobre el tejido urbano o entorno natural inmediato.
- **Rol y carácter.** El corredor constituye, además de su funcionalidad, una “narrativa” sobre el territorio; de tal manera, es importante determinar su rol en el sistema, así como su carácter. En algunos casos es posible que se configure en una centralidad urbana o regional y/o un corredor ambiental singular en el sistema general.

Teniendo en cuenta los aspectos mencionados anteriormente, es posible **generar acciones de planificación específicas** sobre un Corredor en especial. Los objetivos para ello dependerán del carácter del corredor. Algunas acciones posibles son las que se mencionan a continuación:

- Promoción de la renovación urbana en torno a una vía principal, con acciones normativas que permitan su identificación en torno a un modelo de “crecimiento en corredor”, posibilitando mayor densidad, y/o mixtura de usos de residencia y/o comercio. Puede estar asociado a la configuración de una “Centralidad lineal” o “Corredor de densidad”.
- Identificación de las parcelas frentistas con indicadores normativos específicos, alentando mayor altura u ocupación diferenciada.
- Proyectos urbanos de “Corredor”, asociado a usos, espacios públicos y/o actores, con acciones de gestión urbana, “Corredor comercial”, “Parque lineal”, “Circuito costero”, etc. En estos casos, se articulan obras, gestión y normativa.
- Proyectos asociados a corredores ambientales, que se pueden combinar con los otros, generando acciones de sostenibilidad urbana específica con soluciones basadas en la naturaleza, infraestructuras azules y verdes, etc.
- Proyectos asociados a corredores de movilidad y uso de suelo, corredores ferroviarios, corredor de negocios en vías especializadas, entre otros.

6.2 Representación gráfica del Modelo Territorial Deseado

Acciones tendientes a su concreción



Figura 39. Modelo Territorial Deseado para Mendiolaza (*elaboración propia*).

Explicación del Modelo Urbano Deseado:

1. Sobre los Usos del Suelo

- Consolidar y expandir el Casco Histórico o Centro Histórico.** Fortalecer el núcleo identitario y funcional del municipio, ampliando su radio de influencia a partir de una doble estructura de centralidad lineal: la traza de la Av. San José de Calasanz (Ruta Provincial E-57), y la Ruta Intermunicipal (Av. Oscar Cruzado). Ambos ejes conforman un par estructurante sobre el cual se promoverá la localización de usos mixtos, equipamientos y espacios de encuentro que refuercen la vitalidad de la centralidad local y estimulen su crecimiento progresivo.
- Consolidar el corredor metropolitano E-53.** Reconocer y consolidar el borde de la Ruta Provincial E-53 como eje de usos metropolitanos, en articulación con el corredor de Sierras Chicas y con la ciudad de Córdoba. Este frente deberá ser ordenado mediante una franja de transición que compatibilice los usos de escala regional —logística, comercio, servicios.
- Desarrollar residencialmente el norte y el Sur del barrio El Talar.** Promover y regular el uso residencial en las áreas de expansión al Norte y al Sur del barrio El Talar de Mendiolaza, garantizando que el proceso de ocupación respete el soporte natural del territorio: topografía, escurrimientos superficiales e infiltración hídrica. El ordenamiento deberá favorecer las

conexiones viales y peatonales en sentido Norte-Sur, y procurar la integración funcional y social entre los barrios de nueva formación y el tejido ya consolidado, evitando la fragmentación urbana.

2. Sobre lo ambiental y lo paisajístico

- a) **Proteger los bolsones de bosque nativo.** Identificar, delimitar y proteger los remanentes de bosque nativo existentes dentro del ejido municipal de Mendiolaza, estableciendo zonas de conservación estricta y franjas de amortiguación que impidan su degradación por avance urbano. La coexistencia de la Ley de Regulación de Usos Metropolitanos, la Ley de Bosques Nativos y la normativa municipal exige extremar el análisis de las posibles superposiciones entre los espacios asignados por cada una. El presente Plan asume esa articulación como premisa, dejando a salvo las competencias provinciales específicas en materia de ordenamiento de bosques nativos, línea de ribera, régimen de aguas y evaluación de impacto ambiental.
- b) **Proteger los faldeos serranos.** Implica definir límites precisos de urbanización sobre los faldeos serranos, salvaguardando sus condiciones ecológicas, hidrológicas y paisajísticas.
- c) **Conformar una red de corredores de biodiversidad.** Diseñar e implementar una red de corredores ecológicos que conecte los bolsones de vegetación nativa, tomando como trama base el sistema de escurrimientos naturales del territorio. El arroyo Saldán actuará como eje estructurante principal de esta red, —parques lineales, sendas de interpretación ambiental— que permitan su mantenimiento ecológico y su acceso público controlado.
- d) **Conformar una red de espacios públicos abiertos.** Construir una red continua de espacios abiertos de uso público que sea respetuosa del paisaje natural y que funcione como soporte de las nuevas formas de ocupación del suelo. Esta red deberá articularse con los corredores de biodiversidad, priorizar la accesibilidad peatonal y el uso cotidiano por parte de los residentes, e incorporar criterios de diseño paisajístico adecuados al carácter serrano del municipio.

3. Sobre la conectividad

- a) **Trazar nuevos ejes de conectividad Este-Oeste.** Definir y proyectar nuevos ejes de conectividad en sentido Este-Oeste que constituyan alternativas reales a la Av. Martín Tissera (Ruta Provincial S438), actualmente sobrecargada. Estos nuevos ejes deberán estar jerarquizados según su función —colectoras, distribuidoras locales— e integrados al tejido urbano de manera que generen recorridos continuos, seguros y con condiciones para el tránsito peatonal y ciclístico.
- b) **Sistematizar la trama Norte-Sur.** Proyectar nuevas vías y adecuar las existentes en sentido Norte-Sur para conformar una trama de conectividad que brinde múltiples alternativas de circulación dentro del municipio. Contemplar la apertura de calles en sectores de tejido discontinuo, la mejora de trazados existentes, y la articulación con los ejes Este-Oeste para generar una red vial coherente y equilibrada.
- c) **Resolver nodos de cambio de escala.** Diseñar soluciones específicas para los nodos de encuentro y cambio de escala entre la nueva macro trama de conectividad local y las vías de escala metropolitana.

Estos lineamientos son compatibles con los retos y oportunidades identificados en las instancias participativas “La ciudad que queremos”, desarrolladas en el mes de agosto de 2024, en cumplimiento de la Ordenanza N°1030/2023: “Plan Preventivo de Ordenamiento Territorial, Movilidad Urbana Desarrollo Sostenible y Sustentable”.

Los criterios expuestos también coinciden con las estrategias recomendadas por el IPLAM (Plan Director de Sierras Chicas, 2016) para el desarrollo urbano del sistema metropolitano del Corredor, a saber: a) Completamiento de parcelas vacantes en urbanizaciones existentes; y b) Generación en localización adecuada de áreas de media densidad en vivienda colectiva, “una alternativa para aumentar la densidad definiendo enclaves con infraestructura que no interfiera a los entornos vecinos y que a su vez permitan concentrar la superficie construida y liberar más suelo para espacio verde”.

Cabe señalar que los lineamientos urbanísticos expresados requieren una actualización de la actual normativa urbanística y la introducción de instrumentos normativos y de planificación adecuados, que contemplen aspectos ambientales, permitan el liderazgo público del municipio en la gestión de los procesos de desarrollo urbano, con participación del sector privado, mecanismos participativos que permitan la generación de consensos sociales y una adecuada distribución de las cargas financieras de la urbanización.

6.3 Instrumentos de Gestión Territorial para la concreción del Modelo Urbano Deseado

La Municipalidad de Mendiolaza ya cuenta con algunos instrumentos urbanísticos, a saber:

- la Ordenanza N°1106/2025 de Régimen de Plusvalía Urbana;
- la Ordenanza N°1061/2024 de Contribución por Mejoras;
- la Ordenanza N°921/2021 de Padrinazgo de Espacios Verdes Públicos; y
- la Ordenanza N°958/2022 de Registro de Bienes Culturales.

Estos instrumentos han sido debidamente descriptos en el capítulo 4 (Estructura Jurídico – Institucional)

ANEXO I. Cuadro Síntesis – Talleres participativos 2024

CATEGORÍA	INDICADOR	ACCIONES
Economía	Tasa de crecimiento del PIB local	- Acompañar el emprendimiento local. - Fomentar la instalación de empresas nuevas
	Tasa de empleo	- Implementar programas de capacitación e inserción laboral de jóvenes. - Fomentar la inversión en sectores emergentes.
Educación y talento	Porcentaje de población con formación	- Establecer alianzas con empresas para formación.
	Diversidad de sectores económicos	- Promover el desarrollo de industrias culturales y creativas. - Apoyar unidades de negocio vinculadas a la conservación ambiental y la sostenibilidad. - Apoyar iniciativas de diversificación económica.
	Inversión en I+D	- Facilitar la colaboración entre empresas e instituciones académicas.
Infraestructura	Calidad del transporte público	- Optimizar la infraestructura existente. - Fomentar la movilidad activa. - Reducir los viajes motorizados.
	Disponibilidad de espacios públicos	- Crear y mantener espacios verdes y áreas recreativas. - Organizar actividades comunitarias en espacios públicos.
	Presencia de instituciones de investigación	- Incentivar la creación de centros de investigación vinculados al ambiente. (Reserva ambiental)
Salud y bienestar	Acceso a servicios de salud	- Aumentar la inversión en infraestructura de salud. - Implementar programas de salud comunitaria.
Sostenibilidad	Emisiones de CO2 per cápita	- Fomentar el uso de transporte público y movilidad activa - Implementar programas de eficiencia energética.
	Uso de energías renovables	- Promover políticas de energía limpia. - Promover políticas de consumo responsable de recursos.
	Sistemas de drenaje sostenible	- Modernización y creación de infraestructuras/equipamientos de saneamiento.
	Programas de gestión de residuos	- Fomentar la educación sobre reducción de residuos. - Optimizar el sistema de recolección diferenciada.
Participación y gobernanza	Nivel de participación ciudadana	- Organizar espacios de vínculo permanente con la ciudadanía. - Promover plataformas digitales para la participación.
	Transparencia en la administración pública	- Implementar políticas de gobierno abierto. - Facilitar el acceso a la información pública.

ANEXO II. Relevamiento fotográfico de Mendiolaza 2025-2026

El Talar. Av. Martín Tissera (Ruta Provincial S438)



FOTO 1. AV. MARTÍN TISSERA



FOTO 2. AV. MARTÍN TISSERA



EL TALAR. CALLES PERPENDICULARES



FOTO 5. CALLE SIN PAVIMENTAR, PERPENDICULAR A AV. MARTÍN TISSERA



FOTO 6. CALLE SIN PAVIMENTAR, PERPENDICULAR A AV. MARTÍN TISSERA

Ruta Intermunicipal (Av. Oscar Cruzado)



FOTO 7. RUTA INTERMUNICIPAL (AV. OSCAR CRUZADO) A LA ALTURA DE AV. MARTÍN TISSERA



FOTO 8. RUTA INTERMUNICIPAL (AV. OSCAR CRUZADO) A LA ALTURA DE CALLE CÓRDOBA



FOTO 9. RUTA INTERMUNICIPAL (AV. OSCAR CRUZADO) CON COLECTORA EN UNA SOLA MANO

Municipalidad, Arroyo Saldan y Polideportivo



Foto 10. Arroyo Saldan y puente sobre la Ruta Intermunicipal (Av. Oscar Cruzado)



FOTO 11. POLIDEPORTIVO MENDIOLAZA SOBRE RUTA INTERMUNICIPAL (AV. OSCAR CRUZADO)

Av. San José de Calasanz Casco histórico, Centro Comercial



FOTO 12. AV. SAN JOSÉ DE CALASANZ / PLÁTANOS HISTÓRICOS



FOTO 13. CASCO HISTÓRICO SOBRE AV. SAN JOSÉ DE CALASANZ



FOTO 14. CENTRO COMERCIAL SOBRE COLECTORA - RUTA INTERMUNICIPAL (AV. OSCAR CRUZADO)

Parque Industrial, Cementerio y laterales del Arroyo Saldan

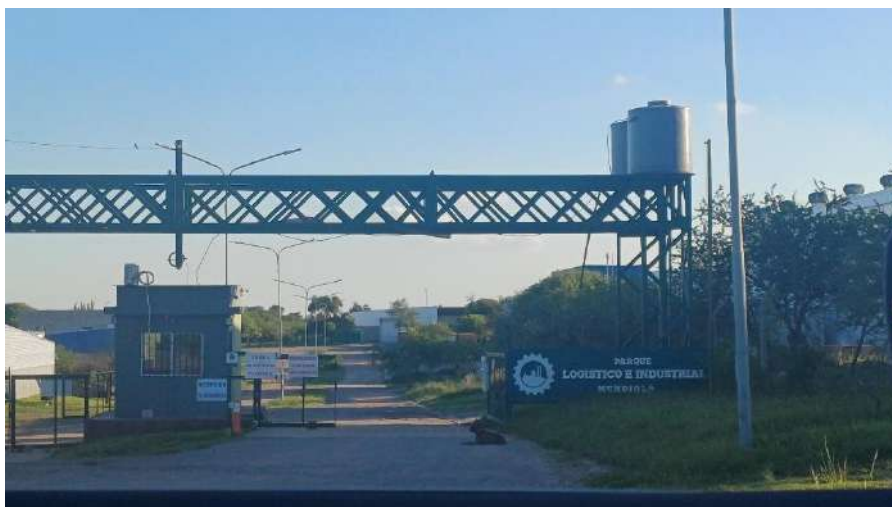


FOTO 16. PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO



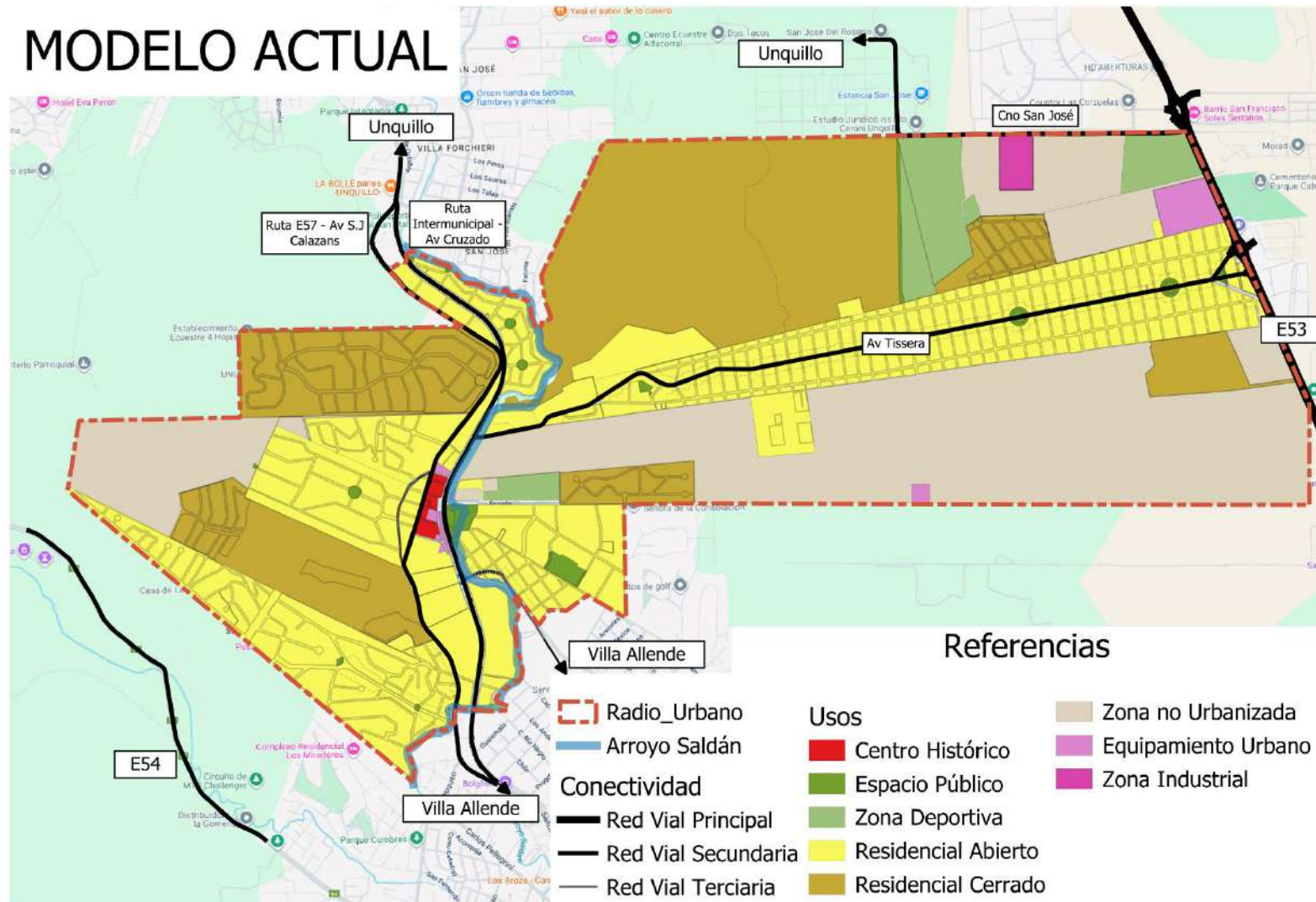
FOTO 17. BORDES ESTE DEL ARROYO SALDAN SIN CONSOLIDAR



FOTO 15. INGRESO A CEMENTERIO SOBRE RUTA PROVINCIAL E53

ANEXO III. Gráficos del Modelo Territorial Actual y Modelo Territorial Deseado para Mendiolaza 2040

MODELO ACTUAL



MODELO DESEADO

