

Texto Actualizado.

Sin Planos

Planos: Consultar

ORDENANZA N° 8256

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I; ALCANCES Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

Ordenanza N° 12586: Art. 1º.- LA presente Ordenanza tiene por objeto modificar la Ordenanza N° 8256/86, la que seguirá siendo de aplicación en todo lo que no se contradiga con la presente; modificándose parcialmente el plano de Zonificación General y los planos de Distrito 3, **4⁽¹⁾**, 6, 7, 10 (Gráfico N° 1), **Gráfico N° 13, y N°15⁽¹⁾** y plano Area Especial Rio Suquia Tramo 2 que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo Gráfico **de 14 (catorce) Fojas útiles⁽¹⁾**.- *(⁽¹⁾Vetado por Decreto N° 4689/16)*

Art 1º.- LA presente Ordenanza tiene por objeto regular las diversas formas de ocupación del suelo conforme a las actividades en él desarrolladas. Dichas disposiciones, se aplicarán por igual a la propiedad privada, pública y a la de las personas de derecho público, dentro del ámbito del ejido municipal de la Ciudad de Córdoba.- (Ord 12483)

Art 1º BIS.- EN caso de divergencias de interpretación respecto de la regulación establecida por la presente, será de aplicación el criterio de interpretación oficial, que definirá la Comisión de Normas Urbanísticas, creada por Ordenanza N° 9387/95 (Ord 12483)

CAPÍTULO II: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Art 2°.- (Ord 12483) A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, entiéndase por:

Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

Áreas de Urbanización Diferida: Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

Áreas Particulares: Áreas que por sus características requieren tratamiento propio en los términos del alcance de la presente Ordenanza.

Las Áreas Particulares se dividen en:

- a) **Áreas Especiales:** Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.
- b) **Áreas de Protección del Patrimonio:** son aquellas áreas o situaciones urbanas que por sus cualidades intrínsecas, caracterizadas por sus valores ambientales y/o funcionales, definen un paisaje urbano particular susceptible de ser mantenido y potenciado mediante acciones de intervención que no alteren la calidad ambiental del área..
- c) **Áreas de Protección Rural Productiva:** son aquellas áreas transformadas mayoritariamente por actividades rurales, que por sus especiales valores paisajísticos, históricos y/o productivos, se declaran de interés para el municipio.
- d) **Áreas de Promoción Urbana:** son áreas que presentan condiciones propicias para acciones de renovación, rehabilitación, y/o recuperación que promuevan su desarrollo valorando sus características intrínsecas y las del sector donde se insertan, y sean a su vez receptoras de instrumentos

de gestión urbana.

- e) **Áreas Institucionales:** Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.
- f) **Áreas de Refuncionalización:** Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.
- g) **Áreas de Reserva:** Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado. Están incluidas en esta categoría: a) Áreas militares y b) Áreas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parques urbanos.
- h) **Áreas Verdes:** Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

Carácter Urbanístico: Concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de ocupación y uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

Centro de Manzana: Espacio cuya Protección sobre el Plano Horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno y cuyos límites verticales quedan definidos por los planos límites de

edificación asentados sobre las líneas de frente interno.

Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible (CEPT):

Certificado emitido por el Departamento Ejecutivo Municipal, que expresa la posibilidad de transferir total o parcialmente la capacidad edificable potencial permitida por norma de una parcela a otra, en los casos establecidos en la presente.

Corredor: Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

Edificio entre medianeras: El que se extiende hasta las líneas laterales divisorias de la parcela.

Edificio de Perímetro Libre: Aquél cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

Espacio Urbano: Se considera espacio urbano:

a) El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

b) El espacio del centro de manzana.

c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

Fachada de frente: La que se materializa en el frente de la parcela comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública y/o a través del espacio de retiro de Línea de Edificación.

Fachadas internas: Las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

Fachada de fondo: La fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de frente interno: La fachada de fondo en las parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

Fachadas laterales: Las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

“Factor de Impermeabilización del Suelo (F.I.S): Coeficiente que establece el grado de impermeabilización admisible en una parcela. Se determina mediante la relación porcentual entre la superficie total de la parcela y la superficie total de la misma que se encuentra impermeabilizada (superficies cubiertas, solados impermeables, etc.)”.- (Ord. 12596)

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): La relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

Factor de Planeamiento (F.p.): Coeficiente aplicable al cálculo del monto de dotación de obras complementarias que corresponda por la modificación de condiciones de ocupación que impliquen incrementos en el aprovechamiento del suelo, establecido a los fines de promover o

desalentar determinadas formas de desarrollo urbanístico de acuerdo a las condiciones particulares de la parcela y la estructuración urbanística del área en que se inserta

Máxima superficie edificable: Es la superficie cubierta teórica máxima, factible de edificarse en una parcela en particular, la cual resulta de la aplicación de todas las condiciones de ocupación y edificación establecidas por la legislación vigente.

Línea Divisoria Lateral de la Parcela: La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frente de la parcela.

“Línea Divisoria de Zonas: Línea que define el límite de dos zonas afectadas por distintas normas de ocupación conforme se determina en cada caso en la presente”- (Ord. 12596)

Línea de Edificación (L.E.): Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima de la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente norma.

Línea Municipal (L.M.): La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

Línea de Frente Interno: Línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que se obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma.

Manzana: Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.

Plan de Vivienda: A los fines dispuestos en la presente Ordenanza se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse – para el caso de planes con financiación oficial – en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 5 (cinco) unidades de vivienda.

Serán considerados en esta categoría los **Conjuntos Inmobiliarios** definidos en el Código Civil y Comercial de la Nación, que contemplen la ejecución de viviendas.

Plano Límite: El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

Unidad Funcional: Local o conjunto de locales susceptibles de ser utilizados para residencia, comercio y/u oficina debiendo, a tal efecto, contener al menos un núcleo sanitario de uso exclusivo. Podrán ser considerados en esta categoría, aquellos casos donde exista una vinculación física y funcional real entre vivienda individual y local destinado a uso comercial, estudio, taller, consultorio, etc, bajo el concepto habitacional de casa-trabajo.

Uso del Suelo: Término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

Uso del Suelo Residencial: El efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.

Uso del Suelo Industrial Asimilable: Entiéndase por "Uso del Suelo Industrial" el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- a) La producción de bienes, transformación (física o química), o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Considérese “usos Asimilables al Uso de Suelo Industrial” a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro, y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos, (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes) fraccionamiento - en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material - reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial y demás actividades que por sus características sean incluidos en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".

Uso del Suelo Rural: El destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

Uso del Suelo Institucional: El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.

Vivienda Individual: Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha unidad.

“Vivienda Individual Agrupada: Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes o de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios descubiertos comunes de uso exclusivo. Las unidades de vivienda, podrán superponerse de forma total o parcial no pudiendo sobreponer más de una unidad”. (Ord 12483)

Vivienda colectiva: Edificación o grupos de edificaciones de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Será condición necesaria para el encuadramiento en esta categoría, que la edificación se resuelva mediante la superposición total de las unidades, o parcial cuando las unidades superpuestas se desarrollen en diferentes niveles.

Zona: Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza.

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I; CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS Y ZONAS

Art. 3°.- (Ord 12483) A los fines establecidos en el Artículo I° de la presente, la Ciudad de Córdoba queda zonificada en Áreas y en espacios menores llamados Zonas, conforme a la descripción que seguidamente se efectúa, y al Plano de Zonificación General y Planos de Distrito que forman parte de la presente como Anexos

1. Áreas Urbanizables:

- a) **Zonas Residenciales:** Abarcan los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo residencial y orientativamente a otros usos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.
- b) **Zona Corredores:** Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en zonas urbanizables residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas. Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda.
- c) **Zonas Industriales Mixtas:** Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial o asimilable (que producen molestias importantes al medio), y orientativamente a otros usos. En las presentes zonas es permitido el asentamiento de actividades residenciales.
- d) **Zonas Industriales:** Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades

residenciales en forma de planes de vivienda.

- e) **Zonas Industriales. Peligrosas:** Comprenden los diferentes espacios destinados a usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos, definidos por normas en vigencia), y usos rurales. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en cualquier forma, salvo aquella que fuere accesoria a usos rurales. La posibilidad de localización de usos diferentes a los aquí mencionados - y siempre que los mismos se orienten exclusivamente al funcionamiento del uso industrial o asimilables a que la presente se refiere - solo será admitida a juicio de los Organismos de aplicación, mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento.

2. **Áreas Particulares:**

a) **Áreas Especiales;** Abarcan los, diferentes espacios caracterizados por situaciones urbanas especiales, tales como cercanía a equipamientos urbanos de envergadura, espacios singulares de la estructura urbana, condiciones paisajísticas y/o topográficas distintivas, existencia de construcciones de interés histórico, áreas destinadas a refuncionalización.

b) **Áreas de Promoción Urbana:** Abarcan los diferentes espacios destinados a promover la regeneración y recuperación urbana, y se localizan en bordes urbanos en renovación, colindantes a tierras y ramales ferroviarios, a infraestructuras viarias, a cursos de agua, vacancias urbanas, industrias en desuso, en zonas de condiciones especiales por sus valores urbanos, ambientales y paisajísticos.

c) **Áreas de Protección del Patrimonio:** Abarcan los diferentes espacios destinados a proteger, preservar y poner en valor las condiciones urbano-arquitectónicas e histórico-testimoniales más significativas de la ciudad. Las condiciones de uso y ocupación del suelo de dichas Áreas serán

definidas por vía reglamentaria.

d) Áreas de Protección Rural Productiva: Abarcan los diferentes espacios destinados a proteger, preservar y poner en valor las condiciones ambientales y productivas más significativas de la ciudad. A tal efecto, dichas áreas se clasifican como no urbanizables, y no podrán ser i destinadas a intervenciones que impliquen transformación de su destino, o lesionen sus valores ecológicos o paisajísticos.

3. Área de Urbanización Diferida: Abarca el espacio destinado a usos rurales y para actividades industriales permitidas por normas en vigencia. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

La posibilidad de localización de usos diferentes a los mencionados, tales como usos institucionales solo será admitida a juicio de los Organismos de Aplicación, mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento y asegure la no alteración del destino y carácter urbanístico del área.

Art. 4°.- LOS límites de las zonas afectadas por distintas normas de ocupación - conforme se determina en el Plano de Zonificación General y Planos de Distrito (Anexo) -, se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos, vías de ferrocarril y/o cualquier otro elemento físico, - natural o artificial - que delimite bienes del dominio privado y del dominio público.

Art. 5°.- SIN perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior, en ciertos casos - determinados en los Planos allí citados - en que la delimitación no se configurara del modo descrito en el mismo, apareciendo en cambio estructurada a lo largo de tramos de la red vial existente, o de la futura prevista por Ordenanza de Retiros de Línea de Edificación o declaración

de utilidad pública para ensanche o apertura de dichas vías, las normas de ocupación que correspondieren a dichos tramos, se afectarán únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura de que se trate. (Ord 12483)

Art. 5° BIS.- LA delimitación de espacios a lo largo de determinadas rutas, ya sea a uno o a ambos costados de las mismas, determinados en los planos señalados en el Artículo I° y que como Anexo forman parte de la presente Ordenanza y que se enumeran a continuación: de 200 (doscientos) metros a partir de la Línea Municipal en, Camino a 60 Cuadras, Camino a San Carlos, Camino a San Antonio y de 500 (quinientos) metros, a partir de la Línea Municipal, en: Avenida Monseñor Pablo Cabrera (Camino a Pajas Blancas), Camino a Santa Rosa, Ruta Nacional N° 19, Autopista Córdoba - Pilar, Ruta Nacional N° 9 (Sur), Ruta Nacional N° 36 y Ruta Nacional N° 5, implica la inclusión dentro de esos espacios, de las parcelas comprendidas total o parcialmente en ellos, sean o no frentistas de las rutas de que se trate. (Ord 12483)

Art. 6°.- PARA situaciones particulares no contempladas y dadas las características especiales que pudiesen asumir, el Departamento Ejecutivo fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del Organismo de Aplicación en consulta con la Dirección de Planeamiento Urbano. El D.E. deberá expedirse en un término no mayor de 60 días hábiles a partir de la presentación.

Art. 7°.- “LAS fachadas están contenidas en los Planos límites que a continuación se describen, sin perjuicio de las variantes establecidas en las disposiciones del Título III "Disposiciones Particulares":

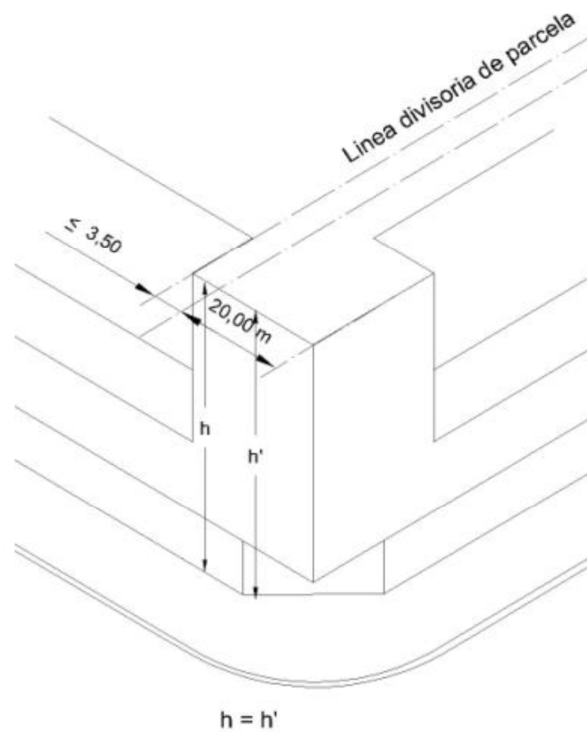
- a) Paralela a la Línea Municipal, según lo establecido en el Código de Edificación vigente y hasta 2,70 (dos con setenta) metros de altura

medida desde la cota del predio (Gráfico N° 2⁽¹⁾). ⁽¹⁾ Ver Ordenanza N° 12651

b) Desde los 2,70 (dos con setenta) metros de altura y hasta la altura máxima permitida según Zona, coincidiendo con la Línea Municipal (Gráfico N° 2 ⁽¹⁾). ⁽¹⁾ Ver Ordenanza N° 12651

c) En las esquinas a partir de la intersección de las Líneas Municipales y hasta una distancia de 20,00 (veinte) metros, ya estén comprendidos en la misma una o más parcelas total o parcialmente, podrá edificarse sobre la Línea Municipal, desde los 2,70 (dos con setenta) metros de altura y hasta la altura máxima permitida según Zona, medida desde la cota del predio (Gráfico N° 3)”.- (Ord. 12596)

Art. 8°.- Si la distancia entre los 20,00 (veinte) metros a que se refiere el Artículo anterior y la línea divisoria de la parcela fuera menor de 3,50 (tres con cincuenta) metros, la altura máxima permitida según Zona, podrá extenderse hasta dicha línea divisoria (Gráfico N° 3).



Art. 8° BIS.- EN cualquier caso, la superficie construible total para el perfil establecido para cada zona, será la que surja de un diseño preliminar resultante de considerar el Factor de Ocupación' del Suelo (F.O.S.); patios reglamentarios, retiros de Línea de Edificación exigidos, afectación del Centro de Manzana y toda otra condición particular que afectare la parcela de proyecto. (Ord 12483)

Art. 8° TER.- (Ord 12483) ESTABLÉCESE que la superficie cubierta de las construcciones en subsuelo destinadas a estacionamiento de vehículos, locales de servicio y/o locales auxiliares, tales como sala de máquinas, cisternas, depósitos de basura, bauleras, etc. no será computada a los fines del cálculo del F.O.T. (Factor de Ocupación Total) establecido para cada zona.

Esta disposición será igualmente aplicable en el caso que la construcción en subsuelo se encuentre semi-enterrada, siempre que el nivel de piso de

planta baja no supere 1,40 mts. (un metro con cuarenta centímetros), respecto de la cota del predio.

Art. 9°.- Los retiros de Línea de Edificación fijados por Ordenanzas específicas para las distintas Zonas que por ésta se regulan, conservarán su vigencia, salvo aquellas que expresamente se modifiquen en la presente.

Art. 9° BIS.- (Ord 12483) **ESTABLÉCESE** que deberá respetarse un retiro obligatorio de Línea de Edificación de Frente en parcelas frentistas al Río Suquía y/o Av. Costanera según se detalla a continuación:

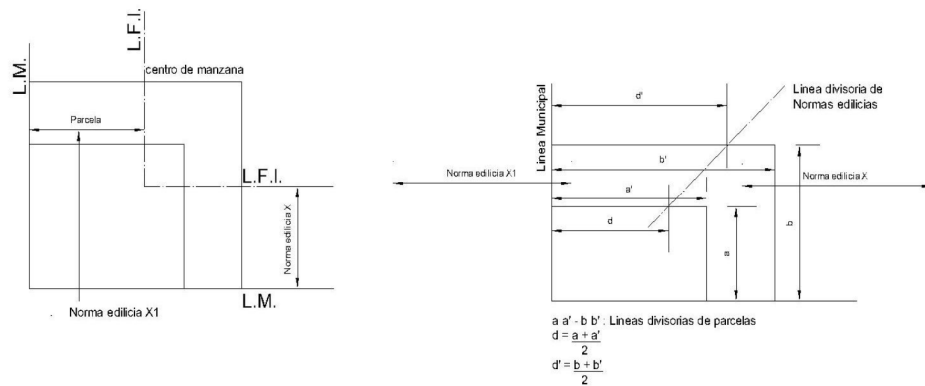
1. De 3,00 mts. (tres metros) como mínimo en las Manzanas: 02-09-001; 02-09-002; 02-09-003; 02-09-004; 02-09-006; 02-10-001; 02-10-002; 02-10-003; 03-17-031; 03-17-032 y 03-17-033; 06-08-001; 06-08-002; 06-08-004; 06-09-002; 06-09-003; 06-09-004; 06-09-011; 06-09-012; 06-09-014; 06-09-015; 06-09-026; 06-09-027; 06-09-051; 06-09-052; 06-09-067; 06-09-068.

2. De 6,00 mts. (seis metros) como mínimo en las Manzanas: 01-33-058; 01-33-061; 01-33-062; 02-08-006; 02-08-007; 02-08-008; 02-08-009; 02-09-007; 02-09-012; 02-09-013; 02-09-020; 03-16-012; 03-16-013; 03-16-023; 03-17-007; 03-17-008; 03-17-009; 03-17-022; 03-17-023; 03-17-024; 03-17-034; 03-17-035; 03-17-036; 03-17-037; 03-17-038; 04-01-001; 04-01-002; 04-01-003; 04-01-005; 04-01-007; 04-01-008; 04-01-009; 04-01-010; 04-01-012; 05-16-039; 05-16-042; 05-16-043; 05-16-048; 05-16-053; 05-16-054; 05-16-058; 05-16-059; 06-02-003; 06-02-004; 06-03-001; 06-03-002; 06-03-003; 06-03-004; 06-03-040; 06-04-001; 06-04-003; 06-04-004; 06-04-005; 06-05-001; 06-05-002; 06-06-001; 06-06-002; 06-06-003; 06-07-042; 06-07-043; 06-10-001; 06-10-008; 06-10-009; 06-10-029; 06-10-030; 06-10-031; 06-10-040; 06-10-047.

Art. 10°.- “**EN** una esquina en cuyas vías públicas concurrentes se

establezcan distintas alturas de edificación, la altura mayor en la parcela de esquina podrá llevarse sobre ambos frentes hasta una distancia máxima de 20,00 (veinte) metros, ya estén comprendidas en ella una o mas parcelas, medida a partir de la intersección de las dos Líneas de Edificación, salvo en los casos específicamente reglamentados en la presente. El F.O.T. y el F.O.S. correspondientes tendrán por límite la distancia de 20,00 (veinte) metros tomados desde la intersección de Líneas Municipales”. (Ord. 12596)

Art. 11°- EN el caso de lotes con frentes a dos o más calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una regirá desde el frente del lote hasta la línea de frente interno. En las parcelas que no estuvieren afectadas por las disposiciones relativas a observancia del centro de manzana, cada norma edilicia regirá desde el frente de la parcela hasta una profundidad definida por una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela (Gráfico N°4).



Art. 11° BIS.- (Ord 12483) EN caso de parcelas internas a la manzana, el perfil establecido para la zona se aplicará en el área útil para la edificabilidad de la parcela desde todos los ejes medianeros de la misma, considerándose la superficie total de la parcela para el cálculo de Factor de Ocupación del Suelo - F.O.S. (Gráfico N° 4).

Art. 12°- LOS edificios en esquina que lindan con edificios cuya fachada de frente por disposiciones de la presente, se encuentre retirada de la Línea de Edificación, podrán abrir fachadas laterales con vanos de iluminación y ventilación a partir de la altura en que se

produce el retiro y en una profundidad igual a la determinada para el mismo, siempre y cuando dicha fachada lateral se encuentre retirara 3,00 (tres) metros como mínimo de la línea divisoria entre ambas parcelas. (Gráfico N° 5). En el caso de no retirarse o retirarse menos de 3,00 (tres) metros se podrá abrir fachadas con vanos adecuándose a lo dispuesto por las disposiciones de las normas civiles vigentes.

Art.13°.- “EL Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe y estudio particularizado de las Direcciones de Evaluación de Impacto Ambiental y Planeamiento Urbano, determinará por vía reglamentaria las condiciones de aplicación del F.I.S., en las zonas normativas, regulada por la presente, en emprendimientos de alto impacto urbanístico, y en aquellas zonas de la ciudad que presenten condiciones ambientales especiales y/o que cuenten con vulnerabilidad hídrica.

La superficie libre de impermeabilización requerida mediante el F.I.S. podrá ser complementada entre suelo natural, solado permeable, cubierta verde, sistemas de colecta y retardo de aguas pluviales, etc.

Se contemplarán como superficies libres de impermeabilización, las piscinas, lagunas ornamentales y demás cuerpos de agua artificiales que pudieran existir”. (Ord. 12596)

Art.14°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art.15°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art.16°.- “LAS alturas máximas establecidas en el Título III, Capítulos I y II "De las Disposiciones Particulares", solo podrán ser superadas en los siguientes casos:

a) Locales no habitables tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua, y elementos filares como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. En ambos casos, estos deberán ubicarse dentro de un plano que, arrancando

de la correspondiente línea de máxima altura de fachada de frente y fondo, forme con la horizontal un ángulo de 45° (cuarenta y cinco) grados.

b) Locales destinados a usos comunes tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, siempre que, cumplimentando las condiciones establecidas en el inciso a), presenten un desarrollo de hasta una planta de altura y no superen una ocupación máxima del 50% (cincuenta) por ciento de la planta del edificio respectivo.

En Zonas APH1, APH2 delimitadas en el plano de Zonificación General y los planos de Distrito (Gráfico N°1) y Áreas de Protección de Patrimonio definidas por Ordenanza N° 11190/06 y modificatorias, sólo serán admitidos locales no habitables y espacios técnicos, según lo definido en el inciso a) del presente”- (Ord. 12596)

Art. 16° BIS.- (Ord 12483) EN todos aquellos perfiles, que permitan superar el borde de la Fachada de Frente, de Fondo o de Línea de Frente Interno, con locales habitables en lo que permita un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados), la altura de las mismas deberá cumplir con las disposiciones establecidas para cada zona, no pudiendo superarse en caso de variaciones en los retiros (obligatorios u optativos), asimismo en caso de que se materialicen bloques independientes, cualquiera sea su número, vinculados o no por superficies cubiertas o divididos-por patios cada uno de los bloques proyectados deberá respetar la altura máxima permitida dispuesta por el Perfil. (Gráfico N° 5).

Art. 17°.- (Ord 12483) EN el caso de edificios destinados a equipamiento comunitario (de índole educacional, sanitario, deportivo, administrativo, etc), como asimismo salas cinematográficas, auditorios, Iglesias, Templos, Torres, Monumentos y elementos alegóricos, que causaren

impacto formal, funcional o ambiental, quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo. Las disposiciones especiales podrán abarcar variaciones en alguna o algunas normas de ocupación en forma y magnitud a determinar vía reglamentaria, siempre acompañadas con condiciones y, exigencias particularizadas que aseguren un real y comprobable mejoramiento de la calidad funcional y ambiental en la parcela y su entorno, conforme a las características de la parcela y en función del carácter urbanístico de la Zona en que se hallare inserta. Quedan excluidos del presente artículo los edificios destinados, total o parcialmente, a vivienda.

Será de aplicación, el requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios de inmuebles afectados por el cambio de normas de ocupación que impliquen mayor aprovechamiento del suelo, las que deberán consistir en obras de infraestructura vial, de desagües, cloacas, alumbrado público u otras obras que resulten necesarias según informes técnicos de las áreas municipales de competencia, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad, se determinará por vía reglamentaria.

En los casos previstos en el presente artículo que ameriten incrementos mayores al 50% (cincuenta por ciento) de la capacidad edificable de la parcela admitida por norma, el Departamento Ejecutivo -previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano- podrá autorizar variaciones a dicho índice de ocupación ad referendum del Concejo Deliberante.

Art.18°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 19°.- LAS condiciones urbanísticas y de ocupación de las Áreas Particulares delimitadas en el Plano de Zonificación General y Planos de Distrito (Anexo) vigentes, serán definidas por el Departamento Ejecutivo Municipal, ad referendum del Concejo Deliberante, y de conformidad a

los resultados de los estudios particularizados para cada Área que el primero realice, persiguiendo la protección y promoción de los valores que justificaron su categorización. (Ord 12483)

Art.20°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 21°.- “PREVIO a la materialización de cualquier clase de edificación en parcelas colindantes o enfrentadas a edificios incluidos en el “Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Córdoba”, deberá presentarse anteproyecto ante la Dirección de Planeamiento Urbano, sin cuya aprobación no podrá proseguir el trámite de edificación conforme al Código de Edificación vigente.- (Ord 12596)

Art. 21° BIS.- “EN los casos de parcelas que colinden con otras incluidas en el “Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Córdoba”, la Dirección de Planeamiento Urbano podrá determinar mediante estudios correspondientes, condiciones particulares respecto de retiros de edificación –sobre y bajo cota de predio- y/o enrasamiento de alturas en relación a la materializadas por los edificios catalogados. En estos casos la Secretaría de Planeamiento e Infraestructura o la que la sustituya en el futuro, autorizará las modificaciones propuestas, dentro de los límites establecidos por norma en lo referido a las condiciones de ocupación” (Ord. 12596)

Art. 22°.- LA regulación de la ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos dentro del Área Central de la Ciudad, se rige por las disposiciones de la Ordenanza 8057 / 85.

Art. 23°.- LA Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo o quien la sustituya en el futuro, será el Órgano de Aplicación y Control de la

presente Ordenanza, con intervención de la Dirección de Planeamiento Urbano en los casos establecidos en la presente. (Ord 12483)

Art. 23° BIS.- **TODA** construcción que implique la ejecución de obras en subsuelo, como también las demoliciones a realizarse en el ámbito de aplicación de la presente, estará regulada por la Ordenanza N° 9847/01 (Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental). (Ord 12483)

Art. 24°.- LOS planes de vivienda de menos de 10 (diez) unidades podrán ser autorizados por la Dirección de Obras Privadas, siempre que cumplimenten con la normativa en materia de uso, ocupación y fraccionamiento del suelo vigentes. (Ord 12483)

Art. 24° BIS.- “**TODO** plan de vivienda de 10 (diez) o más unidades que se resuelvan a través de viviendas individuales agrupadas y/o colectivas organizadas en conjuntos edilicios, requerirán factibilidad de localización ante la Dirección de Planeamiento Urbano, la que evaluará además de los aspectos y procedimientos establecidos por la Ordenanza N° 8060/85, la distribución de densidades, de tipos de viviendas, de equipamiento en relación a la red vial y otros aspectos determinantes con el objetivo de una mayor y mejor estructuración urbanística del área en que se inserta. Asimismo, deberá cumplimentar con las siguientes condiciones:

a) Se deberán prever espacios para estacionamiento de vehículos con un mínimo de 1 (una) cochera por unidad de vivienda, salvo disposiciones reglamentarias específicas vigentes. Dichos espacios, deberán resolverse obligatoriamente dentro del predio, por fuera del espacio afectado a retiro de frente.

Complementariamente, se deberán ofrecer espacios para estacionamiento de cortesía, que representen un porcentaje no menor al 10% (diez por ciento) de la dotación general requerida. Las vías de circulación vehicular

interna deberán contar con un ancho mínimo de calzada de 6,00 (seis) metros y no podrán ocupar sectores afectados a retiros de edificación.

b) Se deberá garantizar una relación funcional y/o paisajística directa del emprendimiento con la vía pública, sobre la Línea Municipal correspondiente, no pudiéndose interponer muros ciegos, u otro elemento opaco entre el frente del emprendimiento y el espacio público donde este se inserta.

c) En el caso de que las viviendas dispongan su fachada principal, ingresos y egresos particulares o propios sobre la vía pública, su frente mínimo podrá reducirse hasta en un 30% (treinta) por ciento.

d) En caso de parcelas cuya superficie sea menor a 15.000 m², con variación de hasta 10% de superficie, se deberá destinar una fracción de terreno no inferior al 15% (quince) por ciento de la superficie de la parcela, con destino a espacio verde de uso común, el cual podrá ser distribuido por grupos de viviendas, sin considerar a este efecto los espacios libres correspondientes a la superficie propia de uso exclusivo de las unidades. Dicho espacio deberá disponerse agrupado, y contar con proporciones acordes con la actividad de destino, debiendo contar con un mínimo de un 60% (sesenta) por ciento de superficie de suelo permeable. En este espacio se podrán incluir algunas edificaciones de uso común, tales como quinchos, salones de usos múltiples, piscinas, etc. y no podrá ser utilizado como área de estacionamiento y/o circulación vehicular.

e) En caso de parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 15.000 m², con variación de hasta 10% de superficie, será obligatoria la donación al Dominio Público Municipal de la superficie necesaria para continuidad de calles con el compromiso de provisión de la infraestructura necesaria de las mismas, y transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez) por ciento de la superficie total de la parcela que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% (cinco) por ciento que se

afectará a actividades relacionadas con Equipamiento Comunitario y usos institucionales, de acuerdo a lo previsto en el Art. 67° de la Ordenanza N° 8060/85.

f) Cuando dos o más planes de viviendas se desarrollen en más de una parcela contigua cuya superficie supere en su totalidad los 15.000 m² y el proyecto plantee una vinculación funcional entre sí, se aplicarán las condiciones establecidas en los incs. d) y e) del presente.

g) Atendiendo a previsiones de continuidad vial o cuando la parcela supere los 200 m de lado, la Dirección de Planeamiento Urbano podrá solicitar la apertura de una calle pública a los efectos de permitir la conectividad vial en el sector urbano.

En los casos de parcelas mayores a 30.000 m² se regirá por la normativa correspondiente a urbanizaciones o loteos. - (Ord. 12596)

Art. 25°.- (Ord 12483) LA Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico, o la que la sustituya en el futuro, previo informe fundado de la Dirección de Planeamiento Urbano, podrá disponer variaciones en las dimensiones máximas de altura, retiros y/o tipologías de edificación en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de parcelas que colinden con edificaciones materializadas según normas anteriores a la presente, con el objetivo de generar completamiento de tejido, transición entre perfiles, ocultar muros medianeros ciegos, siempre que las edificaciones existentes no hayan sido objeto de aplicación de disposiciones especiales o condiciones de ocupación particulares.
- b) Cuando se trate de parcelas atípicas, respecto de las cuales así se considere conveniente por razones de mejoramiento de las condiciones funcionales, ambientales y paisajísticas de la misma y su

entorno. Se considerarán condiciones de atipicidad en una parcela, características singulares referidas a la superficie, configuración geométrica, topográfica, a la situación en la trama-urbana o a la presencia en ella de elementos del Patrimonio Ambiental de valor único y distintivo que según análisis de las áreas de competencia requieran condiciones de ocupación particulares.

Será de aplicación para ambos casos, el requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios de inmuebles afectados por el cambio de normas de ocupación que impliquen mayor aprovechamiento del suelo, las que deberán consistir en obras de infraestructura vial, de desagües, cloacas, alumbrado público u otras obras que resulten necesarias según informes técnicos de las área municipales de competencia, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinará por vía reglamentaria.

En el caso a) la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico o la que la sustituya en el futuro; autorizará a redistribuir la superficie resultante de la aplicación del Perfil o FOT correspondiente a la zona, pudiéndose autorizar mayor superficie construible en las parcelas de hasta 300 m² que lo precisen a los fines de alcanzar el objetivo propuesto, siempre que éstas se encuentren entre dos edificaciones existentes materializadas con anterioridad a la presente.

En el caso b) para parcelas mayores a 2.500 m², la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico o la que la sustituya en el futuro, autorizará a redistribuir -para las Zonas definidas en el Título II, Capítulo III de la Ordenanza 8256/86 Disposiciones Relativas a Zonas- hasta el 80% (ochenta por ciento) de la máxima superficie edificable correspondiente a la parcela, resultando de aplicación, en estos casos, el

factor de Planeamiento para las Áreas de Promoción, definido en el Art. 2º de la Ordenanza 8256/86, modificado por la presente. Asimismo, el emprendimiento deberá generar al menos un 10% (diez por ciento) de la superficie parcelaria como espacio de uso público, ofrecer variedad tipológica según el área de inserción y un real y comprobable mejoramiento de las condiciones de la parcela y su entorno.

Para parcelas menores a 2.500 m² la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico o la que la sustituya en el futuro autorizará a redistribuir hasta el 100% (cien por Ciento) de la superficie edificable, con la distribución más conveniente para las condiciones propias de la parcela y su entorno.

Art. 25º BIS.- (Ord 12483) EL Departamento Ejecutivo Municipal, previo estudio particularizado de la Dirección de Planeamiento Urbano, podrá autorizar la transferencia de edificabilidad potencial de una parcela a otra, mediante la emisión de un Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible (CEPT) en los siguientes casos:

- a) cuando sea necesario limitar la capacidad edificable de un inmueble por motivos relacionados a protección histórica, en aquellos casos definidos en la legislación específica de patrimonio urbano-arquitectónico de la ciudad;
- b) cuando sea necesario compensar la reducción de la capacidad edificable de un inmueble afectado a ordenanzas de ensanche de calle. En estos casos, los propietarios de inmuebles que quieran hacer uso de esta disposición, deberán deslindar a favor del dominio público municipal el polígono necesario para la materialización del respectivo ensanche, según ordenanzas vigentes.

En ambos casos, las condiciones de aplicación de la transferencia de CEPT

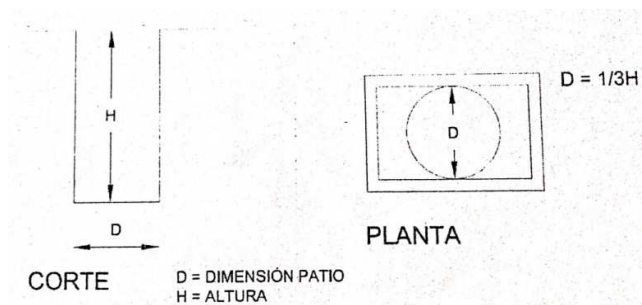
se definirán por vía reglamentaria.

Art. 26°.- EN toda parcela podrán construirse 2 (dos) unidades funcionales, que no superen el F.O.S., F.O.T., y altura máxima de su Zona excepto para las zonas L, N, NI y M. (Ord 12483)

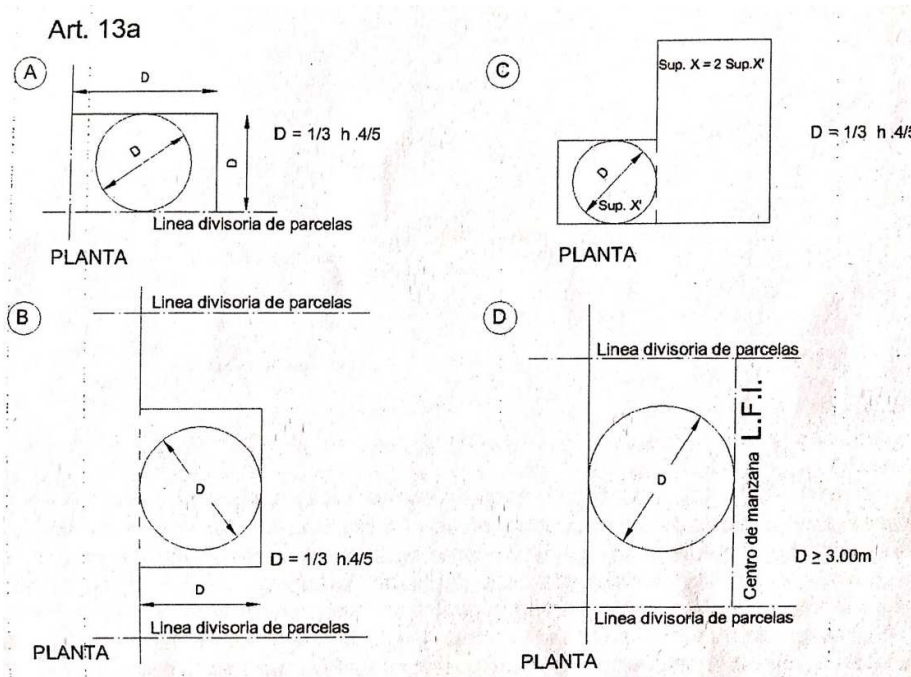
El límite en el número máximo de unidades funcionales por parcela fijado para distintas Zonas podrá superarse hasta en un 25% (veinticinco por ciento) debiendo contar con factibilidad) de conexión a la red colectora cloacal, inmediata a diferida por ejecución de ampliación y/o refuerzo de la citada red, para lo cual se establece el requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios del inmueble beneficiado por dicho incremento de unidades funcionales las cuales deberán consistir en obras de infraestructura vial, de desagües, cloacas, alumbrado público u otras obras que resulten necesarias según informes técnicos de las áreas municipales de competencia, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinara por vía reglamentaria. (Ord 12483)

Art. 26° Bis.-“LOS patios de primera categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro “D” igual a 1/3 (un tercio) de altura, manteniéndose la vigencia de las demás disposiciones del Código de Edificación, (Graf. N°6). El valor “D” podrá ser disminuido en los siguientes casos:

GRAFICO N°6



- a) Si el patio tuviere uno de sus lados abierto totalmente al espacio de la vía pública o a otro patio de una superficie mayor o a un centro de manzana.
- b) Cuando entre parámetros enfrentados no existieren vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables.



En ambos casos, el nuevo valor "D" llegara a 4/5 (cuatro quintos) del valor calculado pero nunca será inferior a 3,00 (tres) metros. Dicha disminución, en el caso del inciso b), solo será permitida en la distancia que separa los parámetros enfrentados de vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables.

En el sentido inverso no podrá producirse la disminución a 4/5 (cuatro quintos), debiendo respetarse el valor "D" igual o mayor a 1/3 (un tercio) de altura (Grafico N°6)

En caso de parcelas cuyo lado mayor tenga dimensiones inferiores a 30m

(treinta metros). En estos casos, se deberá garantizar una superficie mínima edificable, por lo que el valor "D" podrá ser reducido en un 40%.-
” (Modificado por Ord. 12596 y Vetado por Decreto N° 4689/16)

CAPITULO III: DISPOSICIONES RELATIVAS A ZONAS

A, Al, B, Cl, C2, C3, C4, C5, APHL APH2, D, (Ord 12483)

Art. 27°.- EN las Zonas A, Al, B, Cl, C2, C3, C4 y C5, deberá respetarse el Centro de Manzana, con las modalidades establecidas en los Artículos siguientes. (Ord 12483)

Art. 28°.- EN el caso de manzanas típicas por sus dimensiones, formas y/o número de lados el Centro de Manzana se trazará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales, a una distancia igual a $\frac{2}{7}$ (dos séptimos) de la distancia existente entre Líneas Municipales Opuestas. Para dicha delimitación registrarán los Planos de Catastro parcelarios (Escala 1:1000), los que se deberán adjuntar al legajo del Proyecto a efectos que se determine la distancia correspondiente al Centro de Manzana, medido perpendicularmente a la Línea Municipal. (Ord 12483)

Art. 29°.- “SI se trata de manzanas atípicas en lo relativo al tamaño, forma y/o número de lados, la delimitación del Centro de Manzana se determinará con las siguientes modalidades:

a) Manzanas designadas catastralmente: 01-15-005; 01-15-025; 01-25-001; 01-25-015; 03-15-001; 03-15-010; 03-17-013; 03-17-014; 03-17-040; 03-17-041; 03-19-022; 03-20-002; 03-20-044; 04-08-029; 04-08-030; 04-12-032; 04-12-034; 06-10-008; el Centro de Manzana se delimitará mediante Líneas Paralelas a las Líneas Municipales, trazadas a una distancia (d y d') igual a $\frac{2}{7}$ (dos séptimos) de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas, medidas sobre los lados (A y B)

regulares mayores y no enfrentados de la manzana respectivamente; aplicándose para los demás lados la medida (d'') resultante de la semisuma de d y d' (Gráfico N° 6).

b) Manzanas designadas catastralmente: 01-15-003; 01-26-056; 03-17-030; 03-18-050; 03-21-024; 04-12-010; 04-12-012; 04-12-013; 04-12-021; 04-12-022; 04-12-030; el Centro de Manzana se delimitará mediante Líneas Paralelas a las Líneas Municipales trazadas a una distancia (d) igual a $\frac{2}{7}$ (dos séptimos) de la bisectriz del ángulo formado por los dos lados regulares (A y B), y que se extiende entre el vértice de dicho ángulo y el lado irregular opuesto (Gráfico N° 7).

c) Manzanas designadas catastralmente: 01-16-004; 01-16-005; 01-16-008; 01-16-009; 01-16-010; 01-16-020; 01-16-022; 01-16-023; 01-16-025; 01-23-032; 03-15-002; 03-15-016; 03-15-018; 03-16-012; 03-17-001; 03-17-002; 03-17-029; 03-18-001; 03-18-012; 03-20-005; 03-20-014; 03-21-006; 03-21-028; 03-21-029; 03-21-030; 03-21-031; 03-21-033; 03-21-034; 03-21-035; 04-07-028; 04-07-029; 04-07-031; 04-07-032; 04-07-033; 04-07-034; 04-07-035; 04-07-037; 04-08-031; 04-08-035; 04-08-056; 04-12-025; 04-12-026; 04-12-027; 04-12-028; 04-12-035; 04-12-036; 04-12-037; 04-12-038; 06-08-001; el Centro de Manzana se delimitará mediante Líneas Paralelas a las Líneas Municipales de la manzana, trazadas a una distancia (d) igual a $\frac{2}{7}$ (dos séptimos) de la distancia existente entre Líneas Municipales Opuestas, medida sobre el lado mayor de la manzana (A) y a una distancia (d') igual a $\frac{1}{3}$ (un tercio) de la distancia existente entre Líneas Municipales Opuestas, medida sobre el lado menor de la manzana (B) (Gráfico N° 8).

d) Manzanas designadas catastralmente: 03-17-033; 04-08-032; 04-08-034; el centro de manzana se delimitará de forma particular. (Gráfico N° 9). (Ord. 12596)

Art. 29° BIS.- CUANDO la Línea de Frente Interno de una parcela, resultare una Línea no normal a los divisorios del predio, aquélla podrá regularizarse con el objeto de lograr una mejor composición arquitectónica, siempre que el espacio de centro de manzana a ocupar se compense con otra área equivalente a incorporar al mismo. (Ord 12483)

Art. 30°.- (Modificado por Ord. 12596 y Vetado por Decreto N° 4689/16)) *“EN aquellas manzanas que por sus características dimensionales no se adecuen el trazado del centro de manzana, el mismo no será exigible. Dichas manzanas son aquellas designadas catastralmente:*

01-15-001; 01-23-032; 03-17-032; 03-20-016;03-20-017;04-01-041.

El centro de manzana, no será de aplicación en las manzanas, cualquiera sea su forma, cuyo lado menor mida hasta 60 (sesenta) metros, salvo en las manzanas con forma geométrica de cinco o más lados, en las que el centro de manzana se determinara por vía reglamentaria. Las manzanas no contempladas en el presente, con características particulares de forma y/o dimensión, requerirán de un estudio previo particularizado elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano”.- (Modificado por Ord. 12596 y Vetado por Decreto N° 4689/16))

—
Art 31°.- EN los casos de manzanas que estén total o parcialmente ocupadas por edificios de valor histórico y/o cultural o equipamientos institucionales, el Departamento Ejecutivo establecerá por vía reglamentaria, previo estudio de la Dirección de Planeamiento Urbano, las características especiales en cuanto a dimensiones, forma de ocupación, tratamiento, etc., del Centro de Manzana. (Ord 12483)

Art. 32°.- LAS parcelas afectadas por Centro de Manzana, podrán ocupar con edificación la superficie destinada al mismo, en un porcentaje no

mayor del 25% (veinticinco por ciento) del área que dicho centro afectare, y con una altura máxima de 4,00 (cuatro) metros. Estos centros de manzana deberán ser convenientemente parquizados. Estando expresamente prohibidos los tinglados de chapa metálica reflectante, así como todo material a la vista que produzca reflexión de la luz y/o molestias a los usuarios de las construcciones vecinas. (Ord 12483)

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la Línea-áe Frente Interno en menos de 3,00 (tres) metros, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3,00 (tres) metros de la Línea Divisoria de Fondo, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación. (Ord 12483)

Cuando la Línea de Frente Interno sobrepase a las líneas medianeras de fondo y/o laterales de una parcela en una distancia menor a 1,50 metros, la edificación deberá retirarse por lo menos 3 (tres) metros si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación (Grafico N° 10) (Ord 12483)

Art. 32° BIS.- (Ord 12483) EN cuanto a la ocupación del centro de manzana bajo cota de predio, podrá ocuparse hasta la prolongación vertical de la Línea de Frente Interno, de acuerdo al cálculo del Centro de Manzana exigido por las disposiciones vigentes. Esta ocupación podrá extenderse en forma adyacente a la proyección vertical de la Línea de Frente Interno hasta un 25 % (veinticinco por ciento) del área que dicho centro afectare en la parcela (Gráfico N° 11).

En los Distritos 1, 2, 3 y 4 la superficie afectada por el centro de manzana podrá ocuparse en un 100% (cien por ciento) bajo cota de predio con cocheras. Las cubiertas de las construcciones que ocupen el centro de manzana, deberán ser obligatoriamente planas y accesibles, de manera de permitir su mantenimiento, debiendo tener un tratamiento paisajístico,

parquización e incorporación de suelo natural y elementos de vegetación, acorde con el espacio de que se trate.

Art. 32° TER.- (Ord 12548) LA Secretaría de Planeamiento e Infraestructura, o la que la sustituya en el futuro, previo informe de las Direcciones de Planeamiento Urbano, Evaluación de Impacto Ambiental y Obras Privadas y Uso del Suelo, podrá autorizar una ocupación de hasta un 50% del espacio afectado a Centro de Manzana en planta baja, cuando la propuesta contemple la generación de cubiertas verdes. Esta superficie no podrá superar una altura máxima de construcción de 4,00 mts medidos desde la cota de predio hasta el borde superior de la estructura de la cubierta.

La cubierta verde deberá ocupar una superficie de entre el 80% y el 100%, de la superficie cubierta autorizada.

En estos casos además, el 50% de la superficie de terreno sin edificar, deberá tener características de suelo absorbente.

En el caso de existencia de vegetación autóctona, se evaluará oportunamente el caso, dando prioridad a la preservación de la misma.”
(Ord. 12548)

Art. 33°.- “EN aquellos casos en que el límite de las zonas que deben respetar centros de manzana, según lo fijado por el Artículo 27° de la presente, pasare por parcelas frentistas de manzanas no afectadas en su totalidad por aquella norma, dichas parcelas quedarán afectadas a una Línea Divisoria de Zonas paralela a la Línea Municipal, cuya distancia medida de manera perpendicular a esta, se determinará por vía

reglamentaria:

- a) en parcelas frentistas a Avenida Juan B. Justo de las manzanas designadas catastralmente 01-13-035, 01-13-047, 01-13-048, 01-14-001, 01-14-019, 01-14-020, 01-14-034, 01-14-035, 01-14-048, 01-14-049, 01-14-058, 01-14-059, 01-14-062, 03-09-007, 03-09-008, 03-09-009, 03-09-021, 03-09-022, 03-09-036, 03-09-037 y 03-09-045;
- b) en parcelas frentistas a Avenida Patria de las manzanas denominadas catastralmente 01-23-008, 01-23-011, 01-23-028, 01-23-048, 01-23-049, 01-26-006, 01-26-011, 01-26-024, 01-26-025, 01-26-030, 01-26-031, 01-26-044, 01-26-059 y 01-26-060;
- c) en parcelas frentistas a Avenida 24 de Septiembre de las manzanas denominadas catastralmente 01-26-031, 01-26-032, 01-26-033, 01-26-042, 01-26-043 y 01-26-044;
- d) en parcelas frentistas a Calle Rosario de Santa Fe de las manzanas denominadas catastralmente 01-33-002, 01-33-008, 01-33-018, 01-33-020 y 01-33-036;
- e) en parcelas frentistas a Calle Rector León Morra de la manzana denominada catastralmente 01-33-036;
- f) en parcelas frentistas a Boulevard Isabel La Católica de las manzanas denominadas catastralmente 03-07-051, 03-07-054, 03-09-029, 03-09-031, 03-09-041, 03-09-042 y 03-09-043;
- g) en parcelas frentistas a Calle Justo José de Urquiza de las manzanas denominadas catastralmente 03-14-011 y 03-14-020;
- h) en parcelas frentistas a Avenida Intendente Ramón Bautista Mestre (N-O) de las manzanas denominadas catastralmente 03-17-035, 03-17-036 y 03-17-037;
- i) en parcelas frentistas a Boulevard Castro Barros de las manzanas denominadas catastralmente 03-16-022, 03-16-024, 03-16-035 y 05-16-051;

- j) en parcelas frentistas a Calle Martín García de las manzanas denominadas catastralmente 03-18-031, 03-18-034 y 03-18-040;
- k) en parcelas frentistas a Calle Juan del Campillo de las manzanas denominadas catastralmente 03-20-025, 03-20-026, 03-20-028, 03-20-029 y 03-20-030;
- l) en parcelas frentistas a Avenida Colón de las manzanas denominadas catastralmente 04-01-022, 04-01-023, 04-01-024, 04-01-025, 04-01-026 y 04-01-038;
- m) en parcelas frentistas a Calle Neuquén de la manzana denominada catastralmente 04-01-038;
- n) en parcelas frentistas a Calle 9 de Julio de la manzana denominada catastralmente 04-01-038;
- o) en parcelas frentistas a Avenida Santa Fe de las manzanas denominadas catastralmente 04-01-009, 04-01-018 y 04-01-026;
- p) en parcelas frentistas a Calle Intendente Ramón Bautista Mestre (S-O) de la manzana denominada catastralmente 04-01-009;
- q) en parcelas frentistas a Calle Caseros de las manzanas denominadas catastralmente 04-06-029 y 04-06-030;
- r) en parcelas frentistas a Avenida Pueyrredón de las manzanas denominadas catastralmente 04-07-040, 04-07-041 y 04-07-042;
- s) en parcelas frentistas a Avenida Vélez Sarsfield de las manzanas denominadas catastralmente 04-08-045, 04-08-046, 04-14-003, 04-14-011, 04-14-012, 04-14-023 y 04-14-029 y 04-14-053;
- t) en parcelas frentistas a Boulevard Juan Piñeiro de las manzanas denominadas catastralmente 06-07-034, 06-07-035, 06-07-038;
- u) en parcelas frentistas a Calle Domingo Zípoli de las manzanas denominadas catastralmente 06-07-008, 06-07-013, 06-07-014, 06-07-040, 06-07-041, 06-07-043 y 06-07-048;
- v) en parcelas frentistas a Avenida Duarte Quirós de las manzanas

denominadas catastralmente 06-08-035, 06-08-036, 06-11-043, 06-11-044, 06-11-045, 06-11-046, 06-11-047, 06-12-037, 06-12-038, 06-12-039, 06-12-040, 06-13-042, 06-13-043, 06-13-044, 06-13-045, 06-28-009, 06-28-010, 06-28-011, 06-24-003, 06-24-004, 06-24-007, 06-24-008, 06-25-001, 06-25-002, 06-25-003, 06-25-005, 06-25-006, 06-25-007, 06-26-001, 06-26-002, 06-26-003, 06-26-004, 06-26-005, 06-27-001, 06-27-002, 06-27-003, 06-27-004, 06-27-005, 06-28-012, 06-28-013 y 06-28-014;

w) en parcelas frentistas a Calle Sol de Mayo de las manzanas denominadas catastralmente 06-27-005, 06-27-037, 06-27-038, 06-28-014, 06-28-015, 06-28-019, 06-28-020, 06-28-025, 06-28-026, 06-28-030, 06-28-031, 06-28-032, 06-28-037, 06-28-038, 06-28-039, 06-29-005, 06-29-006, 06-29-015, 06-29-023 y 06-29-035;

x) en parcelas frentistas a Calle Ingeniero López de las manzanas denominadas catastralmente 06-11-038, 06-11-039, 06-11-047, 06-28-001, 06-28-008 y 06-28-009;

y) en parcelas frentistas a Calle Arturo Orgaz de la manzana denominada catastralmente 04-01-043.-

En estos casos, la Línea Divisoria de Zonas delimitará el sector de la parcela afectado a las condiciones de ocupación del suelo correspondientes a la calle de frente, y el sector de la parcela afectado a las condiciones del resto de la manzana respectivamente.

Cuando la Línea Divisoria de Zonas afecte a una parcela, o cuando dicha línea sobrepase a las líneas medianeras de fondo y/o laterales de dicha parcela en una distancia menor a 2,00 metros, se deberá generar un patio de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro $D = 1/3 \times 4/5$; siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del parapeto más alto que lo

conforma, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.
- (Ord. 12596)

Art 33° BIS.- (Ord 12483) **ESTABLÉCESE** para las Zonas C3, D y E que la superficie cubierta común de planta baja destinada a estacionamiento de vehículos, no será considerada a los fines del cálculo del F.QT. (Factor de Ocupación Total) establecido para cada zona.

Esta disposición será igualmente aplicable considerando el 50% (cincuenta por ciento) de las superficies de escaleras, balcones dentro de Línea Municipal, galerías y pasillos cubiertos, siempre que tengan al menos un lado abierto al exterior.

En caso de variaciones a los usos previstos -de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior- la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo procederá a actuar según las previsiones del Art. 1.6 de la Ordenanza N° 9387/95 y modificatorias (Código de Edificación).

Art. 34°.- “**SIN** perjuicio de las disposiciones específicas vigentes en cada Zona, cuando existieren calles de anchos menores a 10,00 (diez) metros, la edificación en su fachada de frente tendrá una 'altura máxima de 8,00 (ocho) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros a contar del eje de la calle medido perpendicularmente a ella.

Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta la altura máxima fijada para la Zona.

En el caso de estas calles cuando se comuniquen con una sola vía la zona que rige la ocupación en la misma será la que rige para dicha vía. En este caso el perfil resultante fijado será continuo alrededor de la totalidad del

perímetro de la calle.

En las esquinas será de aplicación lo dispuesto por el Art. 7º inc. c) de la Ordenanza 8256/86 modificado por la presente.” (Ord 12483)

Art. 35º.- “**EN** el caso de parcelas-esquinas, cuando uno de sus frentes fuere igual o menor de 12,00 (doce) metros, o su superficie fuere igual o menor de 250,00 (doscientos cincuenta) metros cuadrados y en el caso de parcelas entre medianeras con frente a la vía pública, cuya medida mayor de fondo - tomada perpendicularmente y a partir de la Línea Municipal - fuere igual o menor a 15,00 (quince) metros, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 100 % (cien por ciento).

En el caso de parcelas-esquinas, situadas en zonas definidas en el Título III, Capítulo I de las “Disposiciones Particulares” que estén reguladas por disposiciones del Factor de Ocupación Total, cuya superficie sea igual o menor a 250,00 (doscientos cincuenta) metros cuadrados, dicho índice podrá incrementarse hasta en un 50% (cincuenta) por ciento del valor establecido respectivamente para cada zona. En estos casos será de aplicación el requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios de inmuebles afectados por el incremento de F.O.T. que implica mayor aprovechamiento del suelo, las que deberán consistir en obras de infraestructura vial, de desagües, cloacas, alumbrado público u otras obras que resulten necesarias según informes técnicos de las área municipales de competencia, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinará por vía reglamentaria. – (Ord. 12596)

Art. 36º.- “**EN** el caso de parcelas esquina, cuyas medidas de frente fueren mayores de 12,00 (doce) metros o sus superficies superaren los 250,00 (doscientos cincuenta) metros cuadrados, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 100 % (cien por ciento) hasta los 8,00 (ocho) metros

de altura (planta baja y una planta alta) medidos desde la cota del predio.

Por encima de dicha altura el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo será el establecido para cada Zona en el Título III, Disposiciones Particulares.” (Ord 12483)

Art.36° bis.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 37°.- “EN las zonas establecidas por Ordenanza N° 8133/85 como de Patrón Industrial Iic, IIIa, IIIb, IIIc y para el caso de edificaciones destinadas a establecimientos regulados por la misma y localizados en las Zonas C3, D y E únicamente, se podrán superar los valores del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) fijados para cada Zona, hasta alcanzar un 80% (cien) por ciento.

En las manzanas designadas catastralmente como 03-21-033/034/035/024 y 026 en las que se desarrollen actividades reguladas por la Ordenanza 8133/85 en Patrón Industrial Id y/o Iib se podrá ocupar un Factor de Ocupación del Suelo del 100% (cien por ciento). Asimismo, en dichas manzanas, se podrá ocupar el 100 % del área afectada por el Centro de Manzana hasta una altura de 6 (seis) metros. En estos casos, las cubiertas de las construcciones nuevas que ocupen el centro de manzana, deberán ser obligatoriamente planas y accesibles, de manera de permitir su mantenimiento, debiendo tener un tratamiento paisajístico, parquización e incorporación de suelo natural y elementos de vegetación, acorde con el espacio de que se trate”- (Ord. 12596)

Art. 38°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

CAPITULO IV: DISPOSICIONES RELATIVAS A ZONAS (Ord

12483)

F, F1, F2, F3, F4, F5, G1, G2, G3, H1, H2, I, J1, J2, K, L, M, N Y N1

Art. 39°.- “En las Zonas designadas como L, M, N y NI solo será admitido el uso del suelo residencial con vivienda individual.” (Ord 12483)

Art. 40°.- “EN todos los casos de vivienda individual agrupada, cuando las mismas estén organizadas con frente a la vía pública, cada unidad de terreno de superficie propia de uso exclusivo deberá tener un desarrollo de frente no menor a 15 (quince) metros para las Zonas J1 y J2, no menor a 10 (diez) metros para las Zonas F1, F2 y F4 y no menor a 7 (siete) metros para las demás Zonas reguladas en el presente Capítulo, medidos en proyección ortogonal sobre la Línea Municipal.

En los casos de emprendimientos que no superen las 2 (dos) unidades funcionales, no se exigirá el frente mínimo reglamentado en el presente, siempre que se cumplimente la previsión de un espacio de estacionamiento vehicular por unidad de vivienda. Dichos espacios, deberán resolverse obligatoriamente dentro del predio, por fuera del espacio afectado a retiro de frente. (Gráfico N° 12)” (Ord 12483)

Art. 40°BIS.- (Ord 12596) “**PARA** las zonas aquí reguladas se incluirá para el cálculo del F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) la proyección de las construcciones bajo cota de predio. La superficie restante deberá ser superficie libre de impermeabilización, debiendo conservar la capacidad de absorción natural del terreno”-

Art. 41°.- “EN las Zonas establecidas por Ordenanza N° 8133/85 como de Patrón Industrial IIc, IIIa, IIIb y IIIc y para el caso de edificaciones destinadas a establecimientos regulados por la misma, se podrá superar las alturas máximas de edificación fijadas para cada zona con locales habitables en lo que permita un plano límite a 45° (cuarenta y cinco

grados) que arrancando desde la línea superior de fachada de frente no supere una altura total de 15,00 (quince) metros.

Asimismo, para los casos mencionados en el presente Artículo, podrá superarse el valor del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) fijado para cada zona, hasta alcanzar un 100% (cien por ciento).” (Ord 12483)

Art 42°.- “A los efectos del cálculo del número máximo de unidades funcionales admitidas por parcela, cuando la relación entre el número de unidades y la superficie o FOT máximo de la parcela según la Zona, diera como resultado una cifra con decimales, se aumentará una unidad a la cantidad de números enteros, si los decimales fueran iguales o mayores a 50 (cincuenta). En caso de aplicación de lo establecido en el Art. 26°, se podrá aplicar el criterio de redondeo aquí descripto, posteriormente al cálculo con el incremento del 25% (veinticinco) por ciento previsto en el citado Artículo”.- (Ord. 12596)

Art. 43°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 44°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 45°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

TÍTULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES

CAPÍTULO I; ZONAS A, AI, B, CI, C2, C3, C4, APH, D, E

ZONA A (Modificado por Ord. 12596 y Vetado por Decreto N° 4689/16))

“LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona ligada al área central, candidata a renovación con alta densificación poblacional. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicio.

Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80 % (ochenta) por ciento.

b) Perfil XX- Grafico N°13. La altura máxima de fachada de frente será de 10,50m (Diez con cincuenta metros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas. Dicha altura incluirá el parapeto superior exigido por código de edificación vigente. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12 (doce) metros a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 36,00 (treinta y seis) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 11 (once) plantas elevadas, pudiendo solo ser superadas por locales habitables o no en lo que permita un plano limite a 45° (cuarenta y cinco) grados que arranque desde el borde superior de la fachada obligatoria, admitiéndose –dentro de dicho espacio- la ejecución de hasta dos plantas útiles.

Las fachadas de frente interno o fondo tendrán así mismo una altura máxima de 36,00 (treinta y seis) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 11 (once) plantas elevadas pudiendo solo ser superadas por locales habitables o no en lo que permita un plano limite a 45° (cuarenta y cinco) grados que arranque desde el borde superior de la fachada obligatoria, admitiéndose –dentro de dicho

espacio- la ejecución de hasta dos plantas útiles.

En parcelas cuyo lado mayor sea inferior a 35,00 (treinta y cinco metros), no será exigido el retiro de 12 (doce) metros, establecido en el inciso b) del presente Artículo.

Retiros de Línea de Edificación: en la presente zona la edificación en su Fachada de Frente podrá materializarse obligatoriamente en forma total sobre la Línea Municipal vigente.” (Modificado por Ord. 12596 y Vetado por Decreto N° 4689/16))

ZONA A1 (Modificado por Ord. 12596 y Vetado por Decreto N° 4689/16))

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de servicios a escala de su población. Restricciones máximas al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

b) Perfil XXI. Gráfico N° 14.

Para parcelas frentistas a calles con anchos menores a 15,00 (quince) metros: La Fachada de Frente tendrá una altura máxima de 10,50 (diez con cincuenta) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas, incluido el parapeto superior exigido por el Código de Edificación vigente. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros, a

contar desde el eje de la calle, medido perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima 15,00 (quince) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 4 (cuatro) plantas elevadas, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación deberá materializarse sobre la Línea Municipal vigente.” (Modificado por Ord. 12596 y Vetado por Decreto N° 4689/16))

ZONA B (Modificado por Ord. 12596 y Vetado por Decreto N° 4689/16))

“ZONA B

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de conformación lineal, candidata a renovación con usos mixtos: básicamente servicios a escala urbana y de sector urbano y residencial de vivienda colectiva con alta densificación poblacional.

Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80 % (setenta por ciento).

b) Perfil XXI- Grafico N°15

•Edificación entre medianeras: La altura máxima de fachada de frente será de 38,50 (treinta y ocho con cincuenta) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 12 (doce) plantas

elevadas, pudiendo solo ser superadas por locales habitables o no en lo que permita un plano limite a 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada, admitiéndose –dentro de dicho espacio- la ejecución de hasta 2 (dos) plantas útiles.

Las fachadas de frente interno o fondo tendrán así mismo una altura máxima de 38.50 (treinta y ocho con cincuenta) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 12 (doce) plantas elevadas pudiendo solo ser superadas por locales habitables o no en lo que permita un plano limite a 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de las líneas de fachada de fondo materializadas, admitiéndose –dentro de dicho espacio- la ejecución de hasta 2 (dos) plantas útiles.

•Edificación en perímetro libre: la altura máxima de fachada de frente, de frente interno o de fondo medida desde la cota de predio, será de 41.00 (cuarenta y un) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 13 (trece) plantas elevadas, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

Los paramentos de los edificios deberán guardar una distancia con las líneas medianeras, laterales y de fondo no menor a 1/5 (un quinto) de la altura total alcanzada por edificación, medida desde la cota de predio.

Retiros de Línea de Edificación: en la presente zona la edificación deberá materializarse sobre la Línea Municipal vigente.- (Modificado por Ord. 12596 y Vetado por Decreto N° 4689/16))

Art. 47°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de conformación lineal candidata a renovación con usos mixtos: básicamente servicios a escala urbana y de sector urbano y residencial de vivienda colectiva con alta densificación poblacional.

Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80% (ochenta por ciento).

b) Perfil XXII. Gráfico N° 15

- Edificación entre medianeras: la altura máxima de Fachada de Frente será de 23,50 m (veintitrés metros; con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y 7 (siete) plantas elevadas, pudiendo la misma sólo ser superada con locales habitables o no, en lo que permita un plano límite a 45⁰(cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente materializada, admitiéndose -dentro de dicho espacio- la ejecución de hasta 2 (dos) plantas útiles.

Las Fachadas de Frente Interno o de Fondo, tendrán asimismo una altura máxima de 23,50 m (veintitrés metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 7 (siete) plantas elevadas, pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de las líneas de Fachada de Fondo materializada, admitiéndose -dentro de dicho espacio- la ejecución de

hasta 2 (dos) plantas útiles.

- Edificación en perímetro libre: la altura máxima de Fachada de Frente, de Frente Interno o de Fondo medida desde la cota de predio, será de 38,50 m (treinta y ocho metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 12 (doce) plantas elevadas, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

Los paramentos de los edificios deberán guardar una distancia con las líneas medianeras, laterales y de fondo no menor a 1/5 (un quinto) de la altura total alcanzada por la edificación, medida desde la cota de predio.

- c) Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación deberá materializarse sobre la Línea Municipal vigente.” (Ord 12483)

ZONA CI

Art. 48°.- “La presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. **Carácter Urbanístico:**

Zona de conformación lineal, candidata a renovación con densificación poblacional. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicio a escala de su población y de sector urbano. Máxima restricción al asentamiento de actividades Industriales o asimilables.

2. **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3. **Ocupación y Edificación:**

- a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80 % (ochenta por ciento).-

b) Perfil XXIII. Gráfico N° 16.

Para parcelas frentistas a calles con anchos menores a 24,00 (veinticuatro) metros: La altura máxima de Fachada de Frente será de 12,00 (doce) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas. Dicha altura podrá ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a 23,50 metros (veintitrés metros con cincuenta centímetros) medidos desde la cota de predio, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc., correspondiéndole un desarrollo total de planta baja y como máximo hasta 7 (siete) plantas elevadas

Para parcelas frentistas a calles con anchos iguales o mayores a 24,00 (veinticuatro) metros y/o a espacios verdes públicos: La altura máxima de fachada de frente será de 23,50 m (veintitrés metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 7 (siete) plantas elevadas. Que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc

c) Retiros de Línea de Edificación. En la presente Zona la edificación en su fachada de frente, podrá materializarse sobre la Línea de Edificación vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa.” (Ord 12483)

ZONA C2

Art. 49°.- “La presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones

1. Carácter Urbanístico:

Zona de conformación lineal, candidata a renovación con usos mixtos: básicamente servicios a escala urbana y de sector urbano y residencial de vivienda colectiva con densificación poblacional relativa. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80% (ochenta por ciento).

b) Perfil XXIV. Gráfico N° 17.

Para parcelas frentistas a calles con anchos menores a 20,00 (veinte) metros: La altura máxima de Fachada de Frente será de 8,00 (ocho) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y una planta elevada. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros a contar desde el eje de la calle. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta un plano límite horizontal ubicado a 23,50 m (veintitrés metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 7 (siete) plantas elevadas, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

Para parcelas frentistas a calles con anchos iguales o mayores a 20,00 (veinte) metros y/o a espacios verdes públicos:

La altura máxima de fachada de frente será de 23,50 m (veintitrés metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja

y como máximo hasta 7 (siete) plantas elevadas, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

c) Retiros de Línea de Edificación. En la presente Zona la edificación en su fachada de frente, podrá materializarse sobre la Línea de Edificación vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa.

ZONA C3 (Ord. 12596)

“ZONA C3

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de servicios a escala de su población. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 3 (tres)

c) Perfil XXV. Gráfico N° 18. La altura máxima de Fachada de Frente será de 12,00 (doce) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y 3 (tres) plantas elevadas. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro de mínimo de 6,00 (seis) metros a contar desde la Línea de Edificación vigente. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta un plano límite horizontal ubicado a 18,00 (dieciocho)

metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 5 (cinco) plantas elevadas, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

d) Retiros de Línea de Edificación: en la presente zona la edificación en su Fachada de Frente podrá materializarse sobre la Línea Municipal vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa”.- (Ord. 12596)

ZONA C4

La presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de conformación lineal, candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicios a escala de su población y de sector urbano. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80 % (ochenta por ciento).

b) Perfil XXVI - Gráfico N° 19. La altura máxima de Fachada de Frente será de 21,00 (veintiún) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 6 (seis) plantas elevadas, debiendo respetarse en la totalidad de la parcela incluidos elementos de coronamiento como

parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

c) Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total sobre Línea Municipal vigente.

ZONA C5

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico i

Zona de conformación lineal, candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicios a escala de su población y de sector urbano. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación: -

a) Factor de Ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: 80 % (ochenta por ciento)

b) Perfil XXVII – Gráfico 20. La altura máxima de Fachada de Frente será de 15,00 (quince) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 4 (cuatro) plantas elevadas, a partir de dicha altura la edificación deberá producir un retiro de Línea de Edificación de Fachada de Frente de tres 3 (tres) metros para alcanzar una altura máxima de 18 (dieciocho) metros cuyo desarrollo alcanza planta baja y 5 (cinco) plantas elevadas, debiendo respetarse en la totalidad de la parcela incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

c) Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total sobre Línea Municipal vigente.

ZONA APH1

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona candidata a regeneración urbana con densificación poblacional relativa en áreas con elementos de valor histórico a preservar. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de servicios a escala de su población. Máxima restricción al asentamiento de actividades Industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80 % (ochenta por ciento).

b) Perfil XXVIII. Gráfico N° 21.

La máxima altura permitida será de 12,00 (doce) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas, incluidos locales accesorios como depósitos, espacios de uso común, etc., y elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas.

En la presente zona, conforme a condiciones relacionadas con áreas de protección urbano ambiental, la edificación podrá resolverse con una

altura máxima de fachada de frente de 8,00 (ocho) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y una planta elevada. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 7,00 (siete) metros a contar desde la Línea Municipal. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta un plano límite horizontal ubicado a 15,00 (quince) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 4 (cuatro) plantas elevadas, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos locales accesorios como depósitos, amenities, etc. y elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

No será de aplicación lo establecido en el Art. *T* inc. c) de la Ordenanza 8256/86 modificado por la presente norma.

a) Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación deberá materializarse sobre la Línea Municipal. Retiro de fondo: 3,00 (tres) metros, excepto para parcelas en esquina.

ZONA APH2

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona candidata a regeneración urbana con densificación poblacional relativa en áreas de valor histórico a preservar. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de servicios a escala de su población. Máxima restricción al asentamiento de actividades Industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80 % (ochenta por ciento).

b) Perfil XXIX. Gráfico N° 22

La altura máxima-mínima permitida será de 5,50 m (cinco metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 1 (una) planta elevada, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

b)Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación deberá materializarse sobre la Línea Municipal.” (Ord 12483)

ZONA D (Ord 12596)

“ZONA D

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de servicios a escala de su población. Restricciones medias al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación. Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 2,50 (dos con cincuenta).

c) Gráfico N° 23. La altura máxima de fachada será de 12,00 (doce) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3

(tres) plantas elevadas. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 3,00 (tres) metros a contar desde la Línea de Edificación vigente. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta un plano límite horizontal ubicado a 15,00 (quince) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 4 (cuatro) plantas elevadas, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

d) Retiro de Línea de Edificación En la presente Zona la edificación podrá materializarse sobre la Línea de Edificación vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa. Retiro de fondo: 3,00 (tres) metros, excepto para parcelas en esquina.

2. Otras Disposiciones. En la presente zona será de aplicación el requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios de inmuebles afectados por el incremento de F.O.T. de 2 (dos) a 2,50 (dos con cincuenta) que implica mayor aprovechamiento del suelo, las que deberán consistir en obras de infraestructura vial, de desagües, cloacas, alumbrado público u otras obras que resulten necesarias según informes técnicos de las área municipales de competencia, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinará por vía reglamentaria.” (Ord 12596)

ZONA E

Art. 51°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones

1. Carácter Urbanístico

Zona candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de

servicios a escala de su población. Restricciones media y mínima al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 2 (dos).

c) Gráfico N° 24. La altura máxima de fachada será de 8,00 (ocho) metros, correspondiéndole un desarrollo de planta baja y una planta elevada. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros, a contar desde el eje de la calle, medido perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 12,00 (doce) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

d) Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación podrá materializarse sobre la Línea de Edificación vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa.

4. Número Máximo de unidades de Funcionales por Parcela:

1 (una) cada 100 m² (cien metros cuadrados) de superficie de parcela. En caso de resultados de cifras con decimales será de aplicación el criterio de redondeo establecido en el Art. 42° de la Ordenanza 8256/86 modificado por la presente.

El número máximo de unidades funcionales establecido en la presente no será exigible en parcelas que dispongan de Red Cloacal y factibilidad de

conexión a la misma” (Ord 12483)

CAPITULO II:

**ZONAS F, F1, F2, F3, F4, F5, G1, G2, G3, H1, H2, I, J1,J2,K, L, M,
N, N1**

ZONA F

Art. 52°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual, individual agrupada y/o colectiva. Zona que presenta características ambientales necesarias de preservar. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 35% (treinta y cinco por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).

c) Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de Planta Baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.

d) Retiros de Línea de Edificación mínimos:

- De frente: 6 (seis) metros.

Laterales:-Para-parcelas cuya medida de frente supere los 18,00 (dieciocho) metros, se exigirá un . retiro mínimo de uno de los linderos laterales de 3,00 (tres) metros para parcelas con frente igual o mayor de 22,00 (veintidós) metros se exigirá un retiro mínimo de todos los linderos laterales de 3,00 (tres) metros.

- De fondo: 6 (seis) metros.

e) Tratamiento de linderos: Las Líneas medianeras y de frente solo podrán materializarse con elementos opacos hasta una altura máxima de 0,50 (cero con cincuenta) metros; por encima de esta altura deberá hacerlo con alambre tejido o elementos vegetales.

4. Número Máximo de Unidades Funcionales por Parcela: 1 (una) unidad cada 250,00 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda: Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) En caso de viviendas individuales agrupadas cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 180,00 m² (ciento ochenta metros cuadrados); debiendo respetar un retiro mínimo de 3,00 (tres) metros de todos los linderos.

b) En caso de viviendas colectivas, las mismas podrán materializarse solo en caso de parcelas cuya superficie sea igual o mayor de 1.000 m² (un mil metros cuadrados) con variación del 5 % (cinco por ciento).

b.1 retiro mínimo de 3,00 (tres) metros de todos los linderos.

b.2 Distancia entre bloques: 6,00 (seis) metros-

b.3 Número máximo de unidades funcionales: 1 (una) por cada 180 m² (ciento ochenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

La superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio será de 60 m² (sesenta metros cuadrados). Se exigirá además 1 (una) cochera por unidad funcional.

En función de las características de la parcela y la consideración de las aéreas competentes se exigirá la materialización de continuidades viales locales.

Los planes de vivienda colectiva deberán contar con factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales autorizado por los Organismos competentes municipales y extramunicipales.

6. Construcciones en sub-suelo:

Las construcciones bajo cota de predio y/o subsuelo deberán desarrollarse en coincidencia con el FOS de Planta Baja y podrán extenderse hasta alcanzar como máximo un 65% (sesenta y cinco por ciento) de la superficie de la parcela. El 35% (treinta y cinco por ciento) restante deberá ser superficie libre de impermeabilización, debiendo conservar la capacidad de absorción natural del terreno

ZONA FI

LA presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad,, con vivienda individual y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas detalladas en el punto 5 inciso b) del presente artículo. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60 % (sesenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).

c) Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.

d) Retiros de Línea de Edificación: de frente: según Artículo 9º de la Ordenanza 8256/86.

Para lotes cuya medida de frente supere los 18,00 (dieciocho) metros, se exigirá retiro de uno de los linderos laterales en una relación no menor a 1/3 (un tercio) de la altura de la edificación y con un mínimo de 3,00 (tres) metros.

4. Número Máximo de Unidades Funcionales por Parcela:

1 (una) cada 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) En caso de viviendas individuales agrupadas cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 200,00 m² (doscientos metros cuadrados); debiendo respetar un retiro mínimo de 3,00 (tres) metros de todos los linderos.

b) En caso de viviendas colectivas, las mismas podrán materializarse solo en caso de parcelas frentistas a arterias viales que posean como asignación de Uso de Suelo el Patrón Id establecido en la Ordenanza N° 8133 y sus modificatorias, y/o en parcelas cuya superficie sea igual o Mayor de 2500 m².

b.1 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 40% (cuarenta por ciento)

b.2 Retiro mínimo:

- de Frente 5,00 (cinco) metros.

- de laterales 3,00 (tres) metros.

- de Fondo 6,00 (seis) metros.

- entre bloques 3/7 h (tres séptimos) mínimo 4 (cuatro) metros

b.3 Número máximo de unidades funcionales: 1 (una) por cada 180 m² (ciento ochenta metros cuadrados) de superficie de parcela

La superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio será de 60

m² (sesenta metros cuadrados). Se exigirá además 1 (una) cochera por unidad funcional.

En función de las características de la parcela y la consideración de las aéreas competentes se exigirá la materialización de continuidades viales locales.

Los planes de vivienda colectiva deberán contar con factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales autorizado por los Organismos competentes municipales y extramunicipales.

ZONA F2

Art. 53°.- LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico: Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas detalladas en el punto 5 inciso b) del presente artículo. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60 % (sesenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).

c) Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como

máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.

d) Retiros de Línea de Edificación: de frente: según Artículo 9º de la Ordenanza 8256/86.

4. Número Máximo de Unidades Funcionales por Parcela:

1 (una) cada 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda-

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) En caso de viviendas individuales agrupadas cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 200,00 m² (doscientos metros cuadrados).

b) En caso de viviendas colectivas, las mismas podrán materializarse solo en caso de parcelas frentistas a arterias viales que posean como asignación de Uso del Suelo el Patrón Id establecido en la Ordenanza N° 8.133 y sus modificatorias, y /o en parcelas cuya superficie sea igual o mayor de 2.500 m²

b.1 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 40% (cuarenta por ciento)

b.2 Retiro mínimo:

- de Frente 5,00 (cinco) metros.

- de laterales 3,00 (tres) metros.

- de Fondo 6,00 (seis) metros.

- entre bloques 3/7 h (tres séptimos) mínimo 4 (cuatro) metros-

b.3 Número máximo de unidades funcionales: 1 (una) por cada 180 m² (ciento ochenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

La superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio será de 60 m² (sesenta metros cuadrados). Se exigirá además 1 (una) cochera por unidad funcional.

En función de las características de la parcela y la consideración de las aéreas competentes se exigirá la materialización de continuidades viales locales.

Los planes de vivienda colectiva deberán contar con factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales autorizado por los Organismos competentes municipales y extramunicipales.” (Ord 12483)

ZONA F3 (Ord 12596)

Art. 54°- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas detalladas en el punto 5 inciso b del presente artículo. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60 % (sesenta por ciento).
- b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).
- c) Altura máxima de edificación: 10,50 (diez con cincuenta)metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.
- d) Retiros de Línea de Edificación: de frente: según Artículo 9° de la Ordenanza 8256/86.

4. Número Máximo de Unidades Funcionales por Parcela:

1 (una) cada 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados de superficie de parcela.

Se admitirá 1 (una) cada 100 (cien) metros cuadrados de superficie de parcela con un máximo de 5 (cinco) unidades funcionales, para aquellas parcelas ubicadas por dentro del perímetro de la Av. de Circunvalación, en áreas que cuenten con factibilidad de conexión a red cloacal, quedando excluidas las Áreas de Protección de Patrimonio y los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares de Patrimonio de la Ciudad de Córdoba.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

- a) En caso de viviendas individuales agrupadas cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 175,00 (ciento setenta y cinco) metros cuadrados.
- b) En caso de viviendas colectivas, las mismas podrán materializarse solo en caso de parcelas frentistas a arterias viales que posean como asignación de Uso del Suelo el Patrón de establecido en la Ordenanza N° 8.133 y sus

modificatorias, y/o en parcelas cuya superficie sea igual o mayor de 2.500 m².

b.1 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 40% (cuarenta por ciento).

b.2 Retiro mínimo:

- de Frente 5,00 (cinco) metros.

- de laterales 3,00 (tres) metros.

- de Fondo 6,00 (seis) metros.

- entre bloques 3/7 (tres séptimos) mínimo 4 (cuatro) metros.

b.3 Número máximo de unidades funcionales: 1 (una) por cada 180 (ciento ochenta) metros cuadrados de superficie de parcela.

La superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio será de 60 (sesenta) metros cuadrados. Se exigirá además 1 (una) cochera por unidad funcional.

En función de las características de la parcela y la consideración de las aéreas competentes se exigirá la materialización de continuidades viales locales.

Los planes de vivienda colectiva deberán contar con factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales autorizado por los Organismos competentes municipales y extramunicipales” (Ord 12596)

ZONA F4

Art. 55°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, de conformación lineal, destinada a

consolidarse con usos mixtos: servicios a escala urbana y de sector, residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada, admitiéndose selectivamente la vivienda colectiva únicamente en las parcelas detalladas en el punto 5 inciso b del presente artículo. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60 % (sesenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1,50 (uno con cincuenta).

c) Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta (dos) plantas elevadas

d) Retiros de Línea de Edificación: de frente: según Artículo 9° de la Ordenanza 8256/86.

4. Número Máximo de Unidades Funcionales por Parcela:

a) 1 (una) cada 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

b) 1 (una) cada 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados) del FOT máximo de la Zona, solo para parcelas que dispongan de factibilidad de conexión a la Red Cloacal.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) En caso de viviendas individuales agrupadas cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 200,00 m² (doscientos metros cuadrados).

En caso de viviendas colectivas, las mismas podrán materializarse solo en caso de parcelas frentistas a arterias viales que posean como asignación de Uso del Suelo el Patrón Id establecido en la Ordenanza N° 8.133 y sus modificatorias, y/o en parcelas cuya superficie sea igual o mayor de 2.500 m²

b.1 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 40% (cuarenta por ciento)

b.2 Retiro mínimo:

- de Frente 5,00 (cinco) metros,

- de laterales 3,00 (tres) metros,

- de Fondo 6,00 (seis) metro;

- entre bloques 3/7 h (tres séptimos) mínimo 4 (cuatro) metros.

b.3 Número máximo de unidades funcionales: 1 (una) por cada 180 m² (ciento ochenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

La superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio será de 60 m² (sesenta metros cuadrados). Se exigirá además 1 (una) cochera por unidad funcional.

En función de las características de la parcela y la consideración de las aéreas competentes se exigirá la materialización de continuidades viales locales.

Los planes de vivienda colectiva deberán contar con factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales autorizado por los Organismos competentes municipales y extramunicipales.

Zona F5

La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica destinada a consolidarse con uso residencial, densificación poblacional relativa con vivienda individual, individual agrupada y colectiva; tejido discontinuo. Zona que presenta características ambientales necesarias de preservar. Actividades de servicios a escala barrial y máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

En lotes de superficie menor a 800 m²:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60 % (sesenta por ciento)
- b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1 (uno).

c) Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez con cincuenta metros) correspondiéndole un desarrollo de Planta Baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.

d) Retiro de Línea de Edificación:

- De frente: 4,00 (cuatro) metros.

- Laterales: Para lotes cuya medida de frente sea menor a 22,00 (veintidós) metros se exigirá retiro de 3,00 (tres) metros de uno de los linderos.

e) Tratamiento de Linderos: En las parcelas frentistas a la Avenida Obispo Videla del Pino hoy Av. Costanera, las líneas de frente y medianeras (hasta línea de edificación) sólo podrán materializarse con elementos opacos hasta una altura de 0,50 m (cero coma cincuenta) metros; cualquier protección que se disponga por encima de dicha altura no deberá obstaculizar las visuales.

4. Número Máximo de Unidades Funcionales por Parcela:

1 (una) cada 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

5. Disposiciones relativas a Planes de Viviendas:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) En caso de viviendas individuales agrupadas, cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 175,00 m² (ciento sesenta y cinco metros cuadrados); debiendo respetar un retiro mínimo de 3,00 (tres) metros de, todos los linderos.

b) En caso de viviendas colectivas, las mismas podrán materializarse solo en caso de parcelas cuya superficie sea igual o mayor de 800 m² (ochocientos) metros cuadrados.

b.1 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 40% (cuarenta por ciento) en parcelas de superficie mayor o igual a 800 m² (ochocientos) metros cuadrados; 35% (treinta y cinco por ciento) en parcelas de superficie mayor o igual a 2.500 m².

b.2. Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1,5 (uno coma cinco).

b.3 Altura máxima de edificación:

En parcelas de superficie mayor o igual a 800 m² (ochocientos) metros cuadrados: 12,00 (doce) metros; correspondiéndole un desarrollo de Planta Baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas debiendo respetarse idéntica altura máxima en la totalidad de la parcela.

En parcelas de superficie mayor o igual a 2.500 m²: 15,00 (quince) metros correspondiéndole un desarrollo de Planta Baja y como máximo hasta 4 (cuatro) plantas elevadas, a excepción de las parcelas con frente a Calle Obispo Videla del Pino hoy Av. Costanera donde la altura máxima será de 18,00 (dieciocho) metros correspondiéndole un desarrollo de Planta Baja y como máximo hasta 5 (cinco) plantas elevadas, sólo superable con locales no habitables como tanques, cajas de escaleras o ascensores y que podrá admitir una altura de 21,00 (veintiún) metros correspondiéndole un desarrollo de Planta Baja y como máximo hasta 6 (seis) plantas elevadas sólo en el caso que el F.O.S. máximo sea de 30% (treinta por ciento).

Para parcelas con frente a dos o más calles afectados por alturas distintas, cada una regirá desde el frente del lote hasta una profundidad definida por

una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de parcela.

b.4. Retiro de Línea de Edificación: retiro mínimo de 3,00 (tres) metros de todos los linderos en parcelas de superficie mayor o igual a 800 m² (ochocientos) metros cuadrados; retiro mínimo de 6,00 (seis) metros de frente y de todos los linderos en parcelas de superficie mayor o igual a 2.500 m²

Distancia entre bloques: 6,00 (seis) metros.

b.5 Número máximo de unidades funcionales: Para parcelas de superficie mayor o igual a 800 m² (ochocientos) metros cuadrados: 1 (una) cada 100 m² (cien metros cuadrados) de superficie de parcela. Para parcelas de superficie mayor o igual a 2.500 m²: 1 (una) cada 80 m² (ochenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

La superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio será de 60 m² (sesenta metros cuadrados). Se exigirá además 1 (una) cochera por unidad funcional.

En función de las características de la parcela y la consideración de las áreas competentes se exigirá la materialización de continuidades viales locales.

Los planes de vivienda Colectiva deberán contar con factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales autorizado por los Organismos competentes municipales y extramunicipales” (Ord 12483)

ZONA G1

Art. 56°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse básicamente con, un uso diferencial de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada donde se alienta la ocupación de los espacios libres ya urbanizados, mediante planes de vivienda colectiva con intensidades de edificación diferenciadas y formas de ocupación armónicas con el entorno. Medias y mínimas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento) pudiendo admitirse una ocupación de hasta el 80 % (ochenta por ciento) solo para los casos en que la dimensión del lote no alcance la superficie mínima establecida por Ordenanza N° 8060 /85.

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).

c) Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.

d) Retiros de Línea de Edificación: de frente: según Artículo 9° de la Ordenanza 8256/86.

4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:

1 (una) cada 100 m² (cien metros cuadrados) de superficie de parcela.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones Específicas

a) Podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de vivienda regulados en la presente.

b) En cualquiera de los casos en que se materializara con vivienda individual agrupada el número máximo de unidades funcionales por parcela será de 1 (una) cada 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) de superficie de parcela, la superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 120,00 m² (ciento veinte metros cuadrados).

c) Normas de ocupación y edificación para viviendas colectivas: Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60 % (sesenta por ciento).

d) Cuando se localicen en parcelas que superaren los 10.000 m² (diez mil metros cuadrados) de superficie o en manzanas completas (y siempre que la parcela o manzana de que se trate siendo parte de una urbanización existente o sea la totalidad de la infraestructura exigida para la zona por normas en vigencia) serán de aplicación las siguientes normas:

d. 1.) Planes de hasta 500 viviendas:

Podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de viviendas reguladas por la presente.

d.2.) Planes de más de 500 viviendas:

Podrán materializarse totalmente con vivienda individual y/o individual agrupada, o con vivienda individual y/o agrupada y colectiva. En este

último caso, solo se autorizarán con la condición de que del total de las viviendas proyectadas un mínimo del 25% (veinticinco por ciento) sean de tipo individual y/o individual agrupada con una tolerancia, en menos, de hasta un 10% (diez por ciento) de dicha cantidad.

d.3.) Normas de Ocupación y Edificación:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) máximo 60% (sesenta por ciento)

Altura de edificación máxima: 10,50 (diez con cincuenta) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas” (Ord 12483)

ZONA G2

Art. 57°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse básicamente con un uso diferencial de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada, donde se alienta la ocupación de los espacios libres ya urbanizados, mediante planes de vivienda colectiva con intensidades de edificación diferenciadas y formas de ocupación armónicas con el entorno. Medias y mínimas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento) pudiendo admitirse una ocupación de hasta el 80 % (ochenta por

ciento) solo para los casos en que la dimensión del lote no alcance la superficie mínima establecida por Ordenanza N° 8060/85.

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1,50 (uno con cincuenta).

c) Altura máxima de edificación: 12,00 (doce) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.

d) Retiros de línea de Edificación: de frente: según artículo 9° de la Ordenanza 8256/86

4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:

a) 1 (una) cada 100 m² (cien metros cuadrados) de superficie de parcela.

b) 1 (una) cada 100 m² (cien metros cuadrados) del FOT máximo de la Zona, solo para parcelas que dispongan de factibilidad de conexión a la Red Cloacal.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) Podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de vivienda regulados en la presente.

b) En cualquiera de los casos en que se materializara con vivienda individual agrupada el número máximo de unidades funcionales por parcela será de 1 (una) cada 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) de superficie de parcela, la superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 120,00 m² (ciento veinte metros cuadrados).

c) Normas de ocupación y edificación para viviendas colectivas: Factor de

Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60 % (sesenta por ciento).

d) Cuando se localicen en parcelas que superen los 10.000 m² (diez mil metros cuadrados) de superficie o en manzanas completas (y siempre que la parcela o manzana de que se trate siendo parte de una urbanización existente posea la totalidad de la infraestructura exigida para la zona por normas en vigencia) serán de aplicación las siguientes normas:

d. 1.) Planes de hasta 500 viviendas:

Podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de viviendas reguladas en la presente.

d.2.) Planes de más de 500 viviendas:

Podrán materializarse totalmente con vivienda individual y/o individual agrupada, o con vivienda individual y/o agrupada y colectiva. En este último caso, solo se autorizarán con la condición de que del total de las viviendas proyectadas un mínimo del 25% (veinticinco por ciento) sean de tipo individual y/o individual agrupada con una tolerancia, en menos, de hasta un 10% (diez por ciento) de dicha cantidad.

d.3.) Normas de Ocupación y Edificación:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60% (sesenta por ciento).

Altura de Edificación máxima: 12,00 (doce) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta dos (2) plantas elevadas.”
(Ord 12483)

ZONA G3

Art. 58°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, de conformación lineal, destinada a consolidarse con usos mixtos: servicios a escala de sector urbano, residencia de baja y media densidad con vivienda individual, individual agrupada y colectiva. Medias y mínimas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) máximo: 70% (setenta por cierto)

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 2 (dos).

c) Altura máxima de edificación: 13,50 (trece con cincuenta) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas.

d) Retiros de Línea de Edificación de frente: según Artículo 9° de la Ordenanza 8256/86.

4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:

a) 1 (una) cada 100 m² (cien metros cuadrados) de superficie de parcela.

b) 1 (una) cada 100 m² (cien metros cuadrados) del FOT máximo de la Zona, solo para parcelas que dispongan de factibilidad de conexión a la Red Cloacal.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) Podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de vivienda regulados en la presente.

b) En cualquiera de los casos en que se materializara con vivienda individual agrupada el número máximo de unidades funcionales por parcela será de 1 (una) cada 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) de superficie de parcela, la superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 120,00 m² (ciento veinte metros cuadrados).

c) Normas de ocupación y edificación para viviendas colectivas:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.\$.) máximo: 60 % (sesenta por ciento)

Retiros de todos los linderos: iguales o mayores que 1/3 (un tercio) de la altura, pero nunca inferior a 4,00 (cuatro) metros.

Cuando la altura de edificación no supere los 10,50 (diez con cincuenta) metros, no será exigible el retiro de linderos.

d) Cuando se localicen en parcelas que superen los 10.000 m² (diez mil metros cuadrados) de superficie o en manzanas completas (y siempre que la parcela o manzana de que se trate siendo parte de una urbanización existente posea la totalidad de la infraestructura exigida para la zona por normas en vigencia) serán de aplicación las siguientes normas:

d.1.) Planes de hasta 500 viviendas:

Podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de

viviendas reguladas en la presente.

d.2.) Planes de más de 500 viviendas:

Podrán materializarse totalmente con vivienda individual y/o individual agrupada, o con vivienda individual, y/o individual agrupada y colectiva. En este último caso, solo se autorizarán con la condición de que del total de las viviendas proyectadas un mínimo del 25% (veinticinco por ciento) sean de tipo individual y/o individual agrupada con una tolerancia, en menos, de hasta un 10 % (diez por ciento) de dicha cantidad.

d.3.) Normas de Ocupación y Edificación:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60% (sesenta por ciento).

Altura de Edificación máxima: 13,50 (trece con cincuenta) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas” (Ord 12483)

ZONA H1

Art. 59°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada a extender la urbanización con un uso residencial de mediana densidad, con vivienda individual, individual agrupada y colectiva, donde se alienta la localización de planes de vivienda a través de intensidades de edificación diferenciada, mayor número de unidades por parcelas y formas variadas de ocupación. Restricción media al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).

c) Altura máxima de edificación:

a. Entre medianeras: altura máxima 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.

b. Con retiro de medianeras: altura máxima 13,50 m (trece metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas, respetando un retiro mínimo de 3,00 (tres) metros, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código de Edificación.

d) Retiros de Línea de Edificación de frente: según Art. 9° de la Ordenanza 8256/86.

4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:

1 (una) cada 100" m² (cien metros cuadrados) de superficie de parcela.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) Planes de hasta 200 viviendas: Podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de vivienda regulados en la presente.

b) Planes de más de 200 viviendas: Podrán materializarse totalmente con vivienda individual y/o individual agrupada, o con vivienda individual y/o individual agrupada y colectiva. En este último caso, solo se autorizarán con la condición de que del total de las viviendas proyectadas, un mínimo del 25% (veinticinco por ciento) sean de tipo individual y/o individual agrupada, con una tolerancia, en menos, de hasta un 10 % (diez por ciento) de dicha cantidad.

c) En cualquiera de los casos en que se materializara con vivienda individual agrupada el número máximo de unidades funcionales por parcela será de 1 (una) cada 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) de superficie de parcela, la superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 120,00 m² (ciento veinte metros cuadrados).

d) Normas de ocupación y edificación para viviendas colectivas:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60% (sesenta por ciento)

Altura máxima: 13,50 m (trece metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas.

Retiros de todos los linderos iguales o mayores que 1/3 de la altura pero nunca inferior a 4,00 (cuatro) metros.

Cuando la altura de edificación no supere los 10,50 (diez con cincuenta) metros, no será exigible el retiro de linderos” (Ord 12483)

ZONA H2

Art. 60°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, de conformación lineal, destinada a consolidarse con usos mixtos: servicios a escala de sector urbano, residencia de baja y media densidad con vivienda individual, individual agrupada y colectiva. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación. Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 2 (dos).

c) Altura máxima de edificación: 13,50 m (trece metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas.

d) Retiros de Línea de Edificación de frente: según Artículo 9º de la Ordenanza 8256/86.-

4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:

a) 1 (una) cada 100 m² (cien metros cuadrados) de superficie por parcela

b) 1 (una) cada 100 m² (cien metros cuadrados) del FOT máximo de la Zona, solo para parcelas que dispongan con factibilidad de conexión a la Red Cloacal.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) Planes de hasta 200 viviendas: Podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de vivienda regulados en la presente.

b) Planes de más de 200 viviendas: Podrán materializarse totalmente con vivienda individual y/o individual agrupada, o con vivienda individual y/o individual agrupada y colectiva. En este último caso, solo se autorizarán con la condición de que del total de las viviendas proyectadas, un mínimo del 25% (veinticinco por ciento) sean de tipo individual y/o individual agrupada, con una tolerancia, en menos, de hasta un 10% (diez por ciento) de dicha cantidad.

c) En cualquiera de los casos en que se materializara con vivienda individual agrupada el número máximo de unidades funcionales por parcela será de 1 (una) cada 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) de superficie de parcela, la superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 120,00 m² (ciento veinte metros cuadrados).

d) Normas de ocupación y edificación para viviendas colectivas:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60% (sesenta por ciento)

Altura máxima: 13,50 m (trece metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas.-

Retiros de todos los linderos: iguales o mayores que 1/3 de la altura, pero nunca inferior a 4,00 (cuatro) metros.

Cuando la altura de edificación no supere los 10,50 (diez con cincuenta) metros, no será exigible el retiro de linderos.” (Ord 12483)

Art. 61°.-Derogado por Ordenanza N° 12483

ZONA JI

Art. 62°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de Urbanización Parque, destinada a la consolidación y extensión de la urbanización con uso residencial de baja densidad, solo en vivienda individual, individual agrupada y colectiva. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial:

2.Delimitación: Según plano de Zonificación.

3.Ocupación y Edificación:

a)Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 40 % (cuarenta por ciento).

b)Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).

c)Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de Planta Baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.

d)Retiros de Línea de Edificación:

De frente: 6 m (seis) metros

De laterales: Para lotes cuya medida de frente supere los 18,00 (dieciocho) metros, se exigirá retiro de uno de los linderos laterales en una relación no

menor a 1/3 (un tercio) de la altura de la edificación y con un mínimo de 4,00 (cuatro) metros. Cuando la medida de frente supere los 22,00 (veintidós) metros se exigirá idéntico retiro sobre ambos laterales.

De fondo: 4,00 (cuatro) metros.

e) Tratamiento de linderos:

Las Líneas medianeras y de frente solo podrán materializarse con elementos opacos hasta una altura máxima de 0,50 (cero con cincuenta) metros; por encima de esta altura deberá hacerlo con alambre tejido o elementos vegetales

4. Número Máximo de Unidades Funcionales por Parcela:

1 (una) cada 450 m (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

5. Disposiciones relativas a PLANES DE VIVIENDAS:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.

a) Para el caso de viviendas individuales agrupadas, cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a 360 m² (trescientos sesenta metros cuadrados).

b) En caso de viviendas colectivas, las mismas podrán materializarse únicamente en parcelas con superficie igual o mayor de 2.500 m², siempre que dispongan de factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales autorizado por los Organismos competentes municipales y extramunicipales.

b.1. Retiros de Frente, de linderos y/o fondo: 6,00 (seis) metros. Entre bloques: 3/7 (tres séptimos) de la altura de los mismos con un mínimo de 4,00 (cuatro) metros.

b.2 Número máximo de unidades funcionales: 1 (una) por cada 300 m² (trescientos metros cuadrados) de superficie de parcela.

b.3. La superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio será de 60 m² (sesenta metros cuadrados). Se exigirá además 1 (una) cochera por unidad funcional.

En función de las características de la parcela y la consideración de las aéreas competentes se exigirá la materialización de continuidades viales locales” (Ord 12483)

ZONA J2

Art. 63°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones

1. Carácter Urbanístico:

-Zona de Urbanización Parque, destinada a la consolidación y extensión de la urbanización con uso residencial en vivienda individual, individual agrupada y/o colectiva. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial:

2. Delimitación. Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 40% (cuarenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1,5 (uno coma cinco).

c) Altura máxima de edificación: 12,00 m (doce metros), correspondiéndole un desarrollo de Planta Baja y como máximo hasta 3 (tres) plantas elevadas.

d) Retiros de Línea de Edificación

De frente: 6,00 (seis) metros. —

De laterales:

Para lotes cuya medida de frente supere los 18,00 (dieciocho) metros, se exigirá retiro de uno de los linderos laterales en una relación no menor a 1/3 (un tercio) de la altura de la edificación y con un mínimo de 4,00 m (cuatro) metros. Cuando la medida de frente supere los 22,00 (veintidós) metros se exigirá idéntico retiro sobre ambos laterales.

De fondo: 4,00 m (cuatro metros).

e) Tratamiento de linderos:

Las Líneas medianeras y de frente solo podrá materializarse con elementos opacos hasta una altura máxima de 0,50 (cero con cincuenta) metros; por encima de esta altura deberá hacerlo con alambre tejido o elementos vegetales.

4. Número Máximo de Unidades Funcionales por Parcela:

1 (una) cada 450 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados) de superficie de parcela.

5. Disposiciones relativas a PLANES DE VIVIENDAS

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la

observancia de las siguientes disposiciones específicas

a) Para el caso de viviendas individuales agrupadas, cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a 360 m² (trescientos sesenta metros cuadrados).

b) En caso de viviendas colectivas, las mismas podrán materializarse siempre dispongan de factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales autorizado por los Organismos competentes municipales y extramunicipales.

b.1 Retiros:

- de Frente y linderos: 6,00 (seis) metros

- de Fondo: 8,00 m (ocho) metros.

- entre bloques: 3/7 (tres séptimos) de la altura de los mismos con un mínimo de 4,50 (cuatro con cincuenta) metros.

b.2. Número máximo de unidades funcionales: 1 (una) por cada 300 m² (trescientos metros cuadrados) de superficie de parcela.

b.3. La superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio será de 60 m² (sesenta metros cuadrados). Se exigirá además 1 (una) cochera por unidad funcional.

En función de las características de la parcela y la consideración de las aéreas competentes se exigirá la materialización de continuidades viales locales” (Ord 12483)

ZONA K

Art. 64°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio circundante. En cuanto al suelo residencial, la zona estará destinada a la extensión de la urbanización, a través de loteos y planes de vivienda de baja y media densidad, en tipologías de vivienda individual y/o individual agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva en localizaciones internas a Avenida de Circunvalación. Asimismo se admitirá el fraccionamiento sin Planes de Vivienda.

2. Delimitación.

Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60% (sesenta por ciento).
- b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo 1 (uno).
- c) Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros), correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas
- d) Retiros de Línea de Edificación de frente: según Artículo 9º de la Ordenanza 8256/86.

4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:

1 (una) cada 140 m (ciento cuarenta metros cuadrados) de superficie de

parcela.

5. Disposiciones relativas a Planes de Vivienda:

Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4, sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas

a) En caso de viviendas individuales agrupadas, cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 120,00 m² (ciento veinte metros cuadrados).

b) Deberá respetarse en todos los casos la calle perimetral y faja de resguardo establecidas por Ordenanza N° 8060/85 en relación a colindancia con urbanización o asentamiento industrial existente o con área no urbanizada. Dicha calle y faja de resguardo se trazarán de acuerdo a lo especificado en el Gráfico N° 25, admitiendo variantes que surjan de trazados urbanísticos a mantener (como por ejemplo continuidad de calles) los que se fijarán previo estudio particularizado de la Dirección de Planeamiento Urbano.

En caso de colindancia con asentamiento industrial existente localizado con anterioridad a las normas que fijan la obligatoriedad de retiros correspondientes, el ancho de la faja de resguardo deberá fijarse en cada caso, incrementando el mínimo de 12,50 (doce con cincuenta) metros hasta un máximo de 25,00 (veinticinco) metros que, previo estudio, fijará el organismo de aplicación

c) Cuando se localicen en parcelas de la presente zona, ubicadas dentro del perímetro definido por la Avenida de Circunvalación (según plano de zonificación general y planos de distrito), serán de aplicación las

siguientes disposiciones:

c.1 Planes de hasta 200 viviendas: Podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de vivienda regulados en la presente

c.2 Planes de más de 200 viviendas: Podrán materializarse totalmente con vivienda individual y/o individual agrupada, o con vivienda individual y/o individual agrupada y colectiva. En este último caso, solo se autorizarán con la condición de que del total de las viviendas proyectadas, un mínimo del 25% (veinticinco por ciento) sean de tipo individual y/o individual agrupada, con una tolerancia, en menos, de hasta un 10 % (diez por ciento) de dicha cantidad

c.3. En cualquiera de los casos en que se materializara con vivienda individual agrupada el número máximo de unidades funcionales por parcela será de 1 (una) cada 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) de superficie de parcela, la superficie de terreno propia de uso exclusivo no inferior a los 120 m² (ciento veinte metros cuadrados)

c.4 Normas de ocupación y edificación para viviendas colectivas:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60% (sesenta por ciento)

Altura máxima: 13,50 m (trece metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y 3 (tres) plantas elevadas.

Retiros de todos los linderos: iguales o mayores que 1/3 de la altura pero nunca inferior a 4,00 (cuatro) metros

Cuando la altura de edificación no supere los 10,50 (diez con cincuenta) metros, no será exigible el retiro de linderos.

6. Disposiciones relativas a Loteos sin Plan de Vivienda:

Deberá respetarse en todos los casos la calle perimetral y faja de resguardo establecida por Ordenanza 8060/85 en relación a colindancia con urbanización o asentamiento industrial existente o con área no urbanizada. Dicha calle y faja de resguardo se trazaran de acuerdo a lo establecido en Gráfico N° 25, admitiendo variantes que surjan de trazados urbanísticos a mantener (como por ejemplo continuidad de calles) los que se fijarán previo estudio particularizado de Dirección de Planeamiento Urbano.

En caso de colindancia con asentamiento industrial existente, localizado con anterioridad a las normas que fijan la obligatoriedad de retiros correspondientes, el ancho de faja de resguardo deberá fijarse en cada caso, incrementando el mínimo de 12,50 (doce con cincuenta) metros hasta un máximo de 25,00 (veinticinco) metros que, previo estudio, fijará el Organismo de Aplicación.

7. Disposiciones relativas a Usos del Suelo Industrial o Asimilable:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo:

- Parcelas de frente inferior a 25,00 (veinticinco) metros: 80% (ochenta por ciento).

- Parcelas de frente igual o mayor a 25,00 (veinticinco) metros: 60% (sesenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1,50 (uno con cincuenta).

c) Altura máxima de edificación: sin limitaciones.

d) Retiros de Edificación:

- De frente: 6,00 (seis) metros.

- Laterales: En parcelas con frente inferior a 25,00 (veinticinco) metros:

no son obligatorios. En parcelas con frente de 25,00 (veinticinco) a 60,00 (sesenta) metros: en un lateral. En parcelas con frente mayor a 60,00 (sesenta) metros: en todos los laterales.

-En todos los casos la materialización de los retiros (obligatorios o voluntarios) deberán respetar la relación: $d = 1/3 h$, no pudiendo ser inferior a 6,00 (seis) metros.

- De fondo: 10,00 (diez) metros.

-En los casos de parcelas de forma irregular, la materialización de los retiros laterales será igual a los de las parcelas regulares asimilando las distancias entre líneas laterales opuestas a las medidas de frente de parcela. Gráfico N° 26” (Ord 12483)

ZONA L

Art. 65°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, quedando excluida la localización de planes de vivienda y estableciéndose un estricto control sobre la implementación del uso residencial individual en cuanto al número de unidades y accesoriedad de la misma.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo:

Parcelas con frente inferior a 25,00 (veinticinco) metros: 80 % (ochenta por ciento).

Parcelas con frente igual o mayor a 25,00 (veinticinco) metros: 60 % (sesenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo 1,50 (uno con cincuenta).

c) Altura máxima de edificación: sin limitaciones.

d) Retiros de línea de edificación:

- De frente: 10,00 (diez) metros.

- Laterales: En parcelas con frente inferior a 25,00 (veinticinco) metros: no son obligatorias. En parcelas con frente de 25,00 (veinticinco) a 60,00 (sesenta) metros: en un lateral. En parcelas con frente mayor de 60,00 (sesenta) metros: en todos los laterales.

En todos los casos la materialización de los retiros (obligatorios o voluntarios) deberán respetar la relación: $d = 1/3 h.$, no pudiendo ser inferior a 6,00 (seis) metros.

-De fondo: 10,00 m (diez metros)

-En los casos de parcelas de forma irregular, la materialización de los retiros laterales será igual a los de las parcelas regulares asimilando las distancias entre límites laterales opuestas a las medidas de frente de parcela. (Gráfico N° 26).

-Cuando los retiros de edificación fijados por la presente, afecten una superficie mayor al F.O.S. libre de norma se podrán establecer condiciones particulares por vía reglamentaria.

-4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:

Una (1) sola por parcela con carácter de accesoria a la actividad industrial.

-5. Disposiciones relativas a Usos Rurales:

-Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 30 % (treinta por ciento). Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 0,30 (cero con treinta).

-En Zonas 8, 9, 10 y 11 de la Ordenanza N° 8060/85. En parcelas de superficie menor, igual o mayor a las mínimas fijadas por Ordenanza N° 8060/85: una (1) vivienda por parcela. Podrá considerarse como una única unidad vivienda la construcción de una vivienda principal y de otra con carácter accesorio (tal como vivienda de encargado o casero) como parte integrante del mismo inmueble.” (Ord 12483)

ZONA M

Art. 66°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables, peligrosas, inflamables, explosivas, o sumamente nocivas y usos rurales, quedando excluido el asentamiento de actividades residenciales en cualquier forma, salvo la accesoria a usos rurales

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

Las siguientes disposiciones podrán variarse en cada caso, mediante reglamentación fundada en estudios particularizados y tendiendo a un mejoramiento de las condiciones de seguridad para las personas, bienes o cosas.

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 50% (cincuenta por

ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 0,50 (cero con cincuenta).

c) Altura máxima de edificación: sin limitaciones.

d) Retiro de Línea de Edificación: de frente o frentes y de todos los linderos: 15,00 (quince) metros

4. Disposiciones relativas a Usos Rurales:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 30% (treinta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 0,30 (cero con treinta).

En Zonas 8, 9, 10 y 11 de la Ordenanza N° 8060/85. En parcelas de superficie menor, igual o mayor a las mínimas fijadas por Ordenanza N° 8060/85: 1 (una) vivienda por parcela. Podrá considerarse como una única unidad vivienda la construcción de una vivienda principal y de otra con carácter accesorio (tal como vivienda de encargado o casero) como parte integrante del mismo inmueble.” (Ord 12483)

ZONA N

Art. 67°.- “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica, destinada a los usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia. La vivienda individual está sujeta a estricto control del número de unidades.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 30% (treinta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 0,30 (cero con treinta).

c) Retiro de Línea de Edificación:

Las viviendas de uso rural: de frente 6,00 (seis) metros y 4,00 (cuatro) metros en todos los linderos. En parcelas rurales de dimensiones menores a las establecidas por la Ordenanza 8060/85 para la zona, regirá un retiro de frente 6,00 (seis) metros y 3,00 (tres) metros en uno de sus laterales.

Para usos industriales o asimilables: de frente o frentes y de todos los linderos: 20,00 (veinte) metros.

4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:

a) Uso del Suelo Rural:

Zonas 8, 9, 10 y 11 de la Ordenanza N° 8060/85. En parcelas de superficie menor, igual o mayor a las mínimas fijadas por Ordenanza N° 8060/85: 1 (una) vivienda por parcela.

Podrá considerarse como una única unidad vivienda la construcción de una vivienda principal y de otra con carácter accesorio (tal como vivienda de encargado o casero) como parte integrante del mismo inmueble.

b. Uso del Suelo industrial o similar.

Viviendas accesorias: 1 (una) cada un mil metros cuadrados (1.000 m²) o fracción de superficie ocupada por la actividad como parte integrante del mismo inmueble quedando expresamente prohibida la construcción de

viviendas si previamente no se ha aprobado el plano del local destinado a la actividad industrial de que se trate, con expresa declaración de su uso futuro. (Ord 12483)

ZONA NI (Ord 12483)

Art. 67° bis.- (Ord 12483) “LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de ubicación periférica de carácter mixto: rural - residencial destinada a la extensión de la urbanización de baja densidad con uso residencial con vivienda individual exclusivamente, sujeta a control del número de unidades y usos rurales compatibles con el uso residencial y actividades industriales permitidas por normas en vigencia, equipamientos sectoriales y urbanos que liberen superficie de terreno, de carácter deportivo - recreativo, sanitario, educativo, etc. como por ejemplo clubes, campos de hipismo, geriátricos y centros de recuperación, granjas didácticas, etc.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 30 % (treinta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 0,70 (cero con setenta)

c) Altura Máxima: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros).

La cantidad de niveles a construir serán de Planta Baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas.

d) Retiro de Línea de Edificación: 3,00 (tres) metros a respecto de ambos laterales, y 6,00 (seis) metros de frente.

4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:

a) Uso residencial:

Solo estará permitida en cada parcela de uso residencial una (1) unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una única unidad de vivienda la construcción de una vivienda principal y de otra con carácter accesorio (tal como vivienda de encargado o casero) como parte integrante del mismo inmueble.

b) Uso del Suelo Rural:

Solo estará permitida en cada parcela de uso rural 1 (una) unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una única unidad vivienda la construcción de una vivienda principal y de otra con carácter accesorio (tal como vivienda de encargado o casero) como parte integrante del mismo inmueble.

c) Uso del Suelo Industrial o asimilable:

Viviendas accesorias: 1 (una) cada 1.000 m² (mil metros cuadrados) o fracción de superficie ocupada por la actividad quedando expresamente prohibida la construcción de viviendas en loteos industriales si previamente no se ha aprobado el plano del local destinado a la actividad industrial de que se trate, con expresa declaración de su uso futuro.” (Ord 12483)

Art. 68°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 69°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 70°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 71°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 72°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 73°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 74°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 75°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 76°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

Art. 77°.- Derogado por Ordenanza N° 12483

TITULO IV: DE LAS ÁREAS PARTICULARES

CAPITULO I: ÁREAS ESPECIALES (Ord 12483)

Art. 78°.- “LAS Áreas Especiales definidas en el Art. 2° inc. a) y caracterizadas en el Art. 3 ° inc. a) de la Ordenanza 8256/86, modificada por la presente, son susceptibles de estudios urbanísticos y/o planes especiales, que serán reglamentados en cada caso por el Departamento Ejecutivo Municipal”. (Ord 12483)

Art. 79°.- “**DELIMITACIÓN:** según plano de Áreas Especiales. Gráfico N° 27.

Dichas áreas son las que se establecen a continuación:

1. Área Especial: "Río Suquía".
2. Área Especial: "Quinta Santa Ana - Pasaje Groppo"
3. Área Especial: "Observatorio - Nuevos Tribunales".
4. Área Especial: "Cervecería Río Segundo"
5. Área Especial: "Barrancas Barrio Pueyrredón".
6. Área Especial: "Balcón Ruta 9 (Sur) – Matadero"
7. Área Especial: "Hipódromo"

9. Área Especial: "Cabaña del Pilar"
10. Área Especial: "Pucará - Barrio Kronfuss".
11. Área Especial: "Hospital Misericordia".
12. Área Especial: "Playa de Alta".
13. Área Especial: "Ex Fábrica Iggam".
14. Área Especial: "Fuerza Aérea". Regulada por Ordenanza N° 10.006/01.
15. Área Especial: "Tránsito Cáceres de Allende". Regulada por Ordenanza N° 10.006/01

15. Área Especial: "Av. Colón - Duarte Quirós - Sagrada Familia". Regulada por Ordenanza N° 10.006/01

16. Área Especial: "Campo de la Ribera" (Ord 12483)

Art. 80°.- "LOS límites de las Áreas Especiales enumeradas en el artículo anterior son los establecidos en Gráfico N° 27 y abarcan, para cada Área, las manzanas y/o parcelas descriptas en el presente.

1. **Área Especial: "Río Suquía".**

Tramo 1

Desde calle Tomás Garzón (Barrio Arguello) hasta Puente "Ciudad de Turín" sobre calle Roque Funes.

En el sector que el presente artículo regula correspondiente a la llamada Área Especial "Río Suquía", regirán las siguientes disposiciones:

Margen Norte:

Regirán las disposiciones establecidas para Zona F, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo II en:

La totalidad de las manzanas designadas como 12-11-022; 12-11-023; 12-11-031; 1211-031; 12-11-032; 12-11-033; 1/2-11-035; 12-15-024; 12-16-001; 12-16-009; 12-16-010; 12-16-013; 12-16-014; 12-16-015; 12-16-018; 12-16-019.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona F1, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares. Capítulo II en:

a- La totalidad de las manzanas designadas como: 12-11-034; 12-15-023; 12-17-016; 12-17-021; 12-17-022; 12-17-023; 12-17-024.

b- Parcialmente en las manzanas designadas como: 12-17-003; 12-17-004; 12-17-005; 12-17-006; 12-17-007; 12-17-008, en estos casos solo para los lotes frentistas a la calle Costanera del Río Suquía y en la manzana 12-17-017 sobre los lotes frentistas a la calle Torricelli.

Tramo 2 (Ord. 12596)

“Desde Puente "Ciudad de Turín" sobre calle Roque Funes hasta Puente "Tablada". En el sector que el presente Artículo regula correspondiente a la llamada Área Especial "Río Suquía", regirán las siguientes disposiciones:

Margen Norte

Regirán las disposiciones establecidas para Zona D, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- La totalidad de las manzanas designadas como: 05-19-016; 05-23-013; 05-23-016; 05-23-019; 05-23-020; 05-23-021; 05-23-022; 05-22-059; 05-23-009.

b- Parcialmente en las manzanas designadas catastralmente como: 05-22-010; 05-22-011; 05-22-031; 05-22-062; 05-23-011.

Margen Sur

Regirán las disposiciones establecidas para Zona G1, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo II en:

a- La totalidad de las Manzanas designadas como: 06-03-001; 06-03-002; 06-03-003; 06-03-004; 06-03-040; 06-04-001.

b- Parcialmente en las Manzanas designadas como: 06-04-003; 06-04-004; 06-04-005, en estos casos sólo para los lotes frentistas a calle Int. Ramón B. Mestre S-O (Costanera frente al Río Suquía) y Manzana 06-05-001 en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Int. Ramón B. Mestre S-O (Costanera frente al Río Suquía) excluyendo las parcelas frentistas a la calle Sagrada Familia.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona G3, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo II en:

Parcialmente en la Manzana designada como: 06-05-002 sólo en la parcela frentista a la esquina Int. Ramón B. Mestre y Pedro de Oñate ; 06-06-001; 06-06-002; 06-06-003; 06-07-042; 06-07-043, en estos casos sólo para los lotes frentistas a Costanera del "Río Suquía".

Regirán las disposiciones establecidas para Zona D, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- La totalidad de las manzanas designadas como: 06-09-014; 06-09-026; 06-09-027; 06-09-051; 06-09-052; 06-09-067 y 06-09-068.

b- Parcialmente en las manzanas designadas como: 06-08-002 y 06-08-004, en estos casos sólo para los lotes frentistas a calle Int. Ramón Bautista Mestre S-O; en la Manzana 06-09-015, en este caso para los lotes frentistas a calle Garzón Maceda y Manuel Podestá y en la manzana 06-09-016, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Manuel Podestá. Regirán las disposiciones establecidas para Zona C5, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- Parcialmente en la manzana designada como: 06-08-001; (Ord. 12596)

Tramo 3

Desde Puente "Tablada" hasta Puente "Elíseo Cantón". En el sector que el presente Artículo regula correspondiente a la llamada Área Especial "Río Suquíá", regirán las siguientes disposiciones:

Margen Norte

Regirán las disposiciones establecidas para Zona G3, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo II en:

a- La totalidad de las Manzanas designadas como: 05-16-052 y 05-16-054.

b- Parcialmente en las Manzanas designadas como: 05-16-058; 05-16-059; en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Videla del Pino; en las Manzanas 05-16-042; 05-16-043; 05-16-053; en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Int. Ramón B. Mestre N- O (Costanera frente al "Río Suquíá") y manzana 05-16-039; en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Int. Ramón B. Mestre N-O (Costanera frente al "Río Suquíá"), Zuñiga y Acevedo.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona F3, comprendida en el

Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo II en:

a- La totalidad de la Manzana designada como: 05-16-055.

b- Parcialmente en la Manzana designada como: 05-16-033, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Videla del Pino; en la Manzana 05-16-034, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Videla del Pino y Posse, en la Manzana 05-16-042, en este caso sólo para los lotes frentistas a Calle Videla del Pino, Baracaldo y Julián Paz, en la Manzana 05-16-043, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Julián Paz, Baracaldo y Galíndez; en la Manzana 05-16-053, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Juan Manuel de la Serna y 05-16-039, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Pedro de La Gasca.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona C3, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

La totalidad de las Manzanas designadas como: 03-16-012; 03-16-013 y 03-16-023.

Margen Sur

Regirán las disposiciones establecidas para Zona D, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- La totalidad de las Manzanas designadas como: 06-09-003; 06-09-004; 06-09-011; 06-09-012; 06-09-013.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona E, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

La totalidad de las Manzanas designadas como: 06-09-001; 06-09-002; 06-09-005; 06-09-006 y 06-09-007.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona C3, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

La totalidad de las Manzanas designadas como: 06-10-008 y 06-10-049.

Tramo 4 (Ord 12596)

“Desde Puente "Elíseo Cantón" hasta Puente "Arturo Zanichelli" En el sector que el presente Artículo regula correspondiente a la llamada Área Especial "Río Suquía", regirán las siguientes disposiciones:

Margen Norte

Regirán las disposiciones establecidas para Zona C3, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo III en:

Las Manzanas designadas como: 03-17-006; 03-17-007; 03-17-008; 03-17-009; 03-17-022; 03 17-023; 03-17-024; 03-17-038, en este caso para parcelas 042 y 043.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona D, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- La Manzana designada como 03-17-037.

b- Parcialmente en la Manzana designada 03-17-035, en este caso sólo para los lotes frentistas a calles Chubut, 12 de Octubre y El Chaco; En la manzana 03-17-036; en este caso sólo para parcelas frentistas a calles Neuquén, 12 de Octubre y Chubut .

Regirán las disposiciones establecidas para Zona B, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

Parcialmente en la Manzana 03-17-034; en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Costanera "Río Suquía"; la Manzana 03-17-038; en este caso para parcela 044.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona C2, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

Parcialmente en la Manzana designada como 03-17-034; en este caso sólo para los lotes frentistas a calles El Chaco, 12 de Octubre y Av. Santa Fe.

Margen Sur

Regirán las disposiciones establecidas para Zona D, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- La totalidad de las Manzanas designadas como: 04-01-001.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona APH1, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

La totalidad de las Manzanas designadas como: 04-01-003; 04-01-005.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona C3, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

Las Manzanas designadas como: 06-10-009; 06-10-010; 06-10-031; 06-10-040; 06-10-047; 06-10-029; 06-10-030.

En la Manzana 04- 01- 008 y parcialmente en la manzana 04- 01- 009, rige el patrón IS.

La Parcela 04-01-001-001 se encuentra incluida en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural de la Ciudad fijado por Ordenanza N°11190 y su modificatoria Ordenanza N° 12201” (Ord 12596)

Tramo 5

Desde Puente "Arturo Zanichelli" sobre calle Santa Fe hasta Puente "24 de Setiembre" En el sector que el presente Artículo regula correspondiente a la llamada Área Especial "Río Suquía", regirán las siguientes disposiciones:

Margen Norte

Regirán las disposiciones establecidas para Zona CI, comprendida en el

Título II:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

Parcialmente en la Manzana 01-25-014; en este caso para parcelas 017, 016, 015,014, 004, 005,006 y 007

Regirán las disposiciones establecidas para Zona C2, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a-La totalidad de la Manzana 03-17-032.

b- Parcialmente en la Manzana designada como: 03-17-031; en este caso sólo para parcelas frentistas a Bv Castro Barros, calles 12 de Octubre y Mendoza; Manzana 03-17-033; en este caso sólo para parcelas frentistas a calles Santa Fe, 12 de Octubre y Coronel Olmedo.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona B, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

Parcialmente en las Manzanas designadas como 03-17-031 y 03-17-033, en este caso para los lotes frentistas a calle Int. Ramón B. Mestre (N-O). (Costanera al Río Suquía).

Parcialmente en la Manzana 01-25-014, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Costanera al "Río Suquía" sobre la línea medianera de fondo, deberá dejarse un retiro de Línea de Edificación de 3,00 mts. (tres metros).

El límite del predio, sobre el "Río Suquía" se materializará con un muro de 0,30 mts.(cero coma treinta metros) de alto como máximo y sobre él se colocará alambrado tipo "olímpico" o 5 hilos de alambre (según Código de Edificación vigente) o reja, que constituyan un cierre virtual.

Sobre la Parcela 01-25-014-010 deberá dejar libre de edificación el extremo Norte de la misma, desde la proyección de la Línea Municipal Norte de la Manzana 01-25-028 hasta la Línea Municipal Oeste de la manzana 01- 25- 014, que se considerará parte del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).

Margen Sur

Regirán las disposiciones establecidas para Zona B, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

Parcialmente en las Manzanas designadas como: 04-01-010; 04- 01- 011, en este caso quedara exceptuada* la parcela ocupada por la "Ex-Usina Mendoza" integrante del Catalogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural de la Ciudad fijado por Ordenanza N°11190 y su modificatoria Ord.12201; 04-01-012; 04-01-013, en este caso sólo para los lotes frentistas al E.V. de la manzana 04- 01- 053

Tramo 6

Desde el Puente Emilio Olmos (ex -24 de Setiembre) a Ex-Vado Uruguay.

En el sector que el presente Artículo regula, correspondiente a la llamada Área Especial "Río Suquía", regirán las siguientes disposiciones:

Margen Norte

Regirán las disposiciones establecidas para Zona B, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

La totalidad de las manzanas Resignadas como 01-33-058 y 01-33-060 integrantes del Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural de la Ciudad fijado por Ordenanza N°11190 y su modificatoria Ord. 12201; 01- 33- 059; 01-33-061; 01-33-062; 01- 33- 063; 01-33-065, sobre las líneas medianeras de fondo, frente al "Río Suquía", deberá dejarse un retiro de Línea de Edificación de 3,00 mts. (tres metros).

En la Manzana 01-25-030 el límite del predio sobre el "Río Suquía" se materializará con un muro de 0,30 mts. (cero coma treinta metros) de altura como máximo y sobre él se colocará alambrado tipo "olímpico" o 5 hilos de alambre (según Código de Edificación vigente) o reja, que constituyan un cierre virtual.

Margen Sur

Regirán las disposiciones establecidas para Zona E, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

Parcialmente en la Manzana designada como: 02-08-011, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Agustín Garzón en el tramo comprendido entre Pasaje sin nombre y calle Río Cuarto; Pasaje sin nombre, lado Este, en una distancia de 49,90 mts. (cuarenta y nueve con noventa metros) medidos hacia el Norte, a partir de la intersección de las Líneas Municipales de calle Agustín Garzón y Pasaje sin nombre; y calle Río Cuarto, lado Oeste, en una distancia de 31,00 mts. (treinta y un metros)

medidos hacia el Norte a partir de la intersección de las Líneas Municipales de calle Agustín Garzón y calle Río Cuarto, en las demás parcelas correspondientes a la manzana 02- 08-001, se encuadran como Área de Refuncionalización (R.F.), como así también el Predio de FtP.C.C. al Oeste del Nudo Vial Mitre (El Hombre Urbano).

Tramo 7

Desde el Ex-Vado "Uruguay" hasta límite Sur "Campo de la Ribera" En el sector que el presente Artículo regula correspondiente a la llamada Área Especial "Río Suquía", regirán las siguientes disposiciones:

Margen Norte

Regirán las disposiciones establecidas para Zona D, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- La totalidad de las Manzanas designadas como: 01-31-050; 01-31-051; 01-31-052; 01- 31-053; 01-31-054; 01-31-055; 01-32-024; 01-32-050.

b- Parcialmente en la Manzana designada como: 01-31-045, en este caso sólo para los lotes frentistas a calles Remedios de Escalada y Apóstoles; Manzanas 01-32-021; 01-32-022; 01-32-029; 01-32-030; 01-32-031; 01-32-049, en estos casos sólo para los lotes frentistas a calle Costanera al "Río Suquía"; Manzana 01-32-019, en este caso sólo para los lotes frentistas a Av. de Los Fundadores esquina Panamá; Manzana 01-32-020, en este caso sólo para los lotes frentistas a Av. de Los Fundadores esquina Pedro Savid; Manzana 01-32-006, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Copiapó esquina 4 de Febrero; Manzana 01-32-007, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle 4 de Febrero; Manzana 01-

32-008, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Galindez esquina calle 4 de Febrero y Manzana 01-32-023, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Galindez y Larrea Manzana 01- 32-025, en éste caso solo para los lotes frentistas a calle Copiapó, Manzana 01-32-027, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Larrea esquina Copiapó; Manzana 01-32-028, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Larrea y Costanera al "Río Suquía"; Manzana 01-32-043, en este caso sólo para los lotes frentistas a Av. de Los Fundadores y calle Costanera al "Río Suquía"; Manzana 01-32-044, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Nueva Zelanda y Sinsacate; Manzana 01-32-048, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle General Sandino y Sanavirones; Manzana 01-32-051, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Francisco Burges, Costanera al "Río Suquía" y calle Remedios de Escalada.

Margen Sur

Regirán las disposiciones establecidas para la Zona D, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- La totalidad de las Manzanas designadas como: 02-08-007; 02-08-008; 02-08-009; 02-08-010; 02-09-007; 02-09-012; 02-09-013; 02-09-019; 02-09-020.

b- Parcialmente en las Manzanas designadas como: 02-08-016; 02-08-017; 02-08-018; 02-08-019, en estos casos sólo para lotes frentistas a Calle Entre Ríos.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona la G3, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo II en:

a- La totalidad de las Manzanas designadas como: 02-07-034; 02-09-001 ;02-09-002; 02-09-003; 02-09-004; 02-09-005; 02-09-006; 02-10-001 ; 02-10-002; 02-10-003; 02-10-004; 02-10-005; 02-11-001; 02-11-002; 02-11-005; 02-12-001; 02-12-010; 02-12-011.

b- Parcialmente las Manzanas 02-12-012 y 02-12-018, en este caso sólo para los lotes frentistas a Plaza Libertad y calle Matheau; Manzanas 02-12-014 y 02-12-017, en este caso sólo para los lotes frentistas a Plaza Libertad.; Las manzanas 02-08-006 (del Superior Gobierno de la Provincia) se encuadran como Área de Refuncionalización (R.F.) según lo fijado por la presente.

2. Área Especial: "Quinta Santa Ana - Pasaje Groppo".

Regirán las siguientes disposiciones establecidas para la Zona C2, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- La totalidad de la Manzana designada como: 04-06-028.

b- Parcialmente en la Manzana designadas como:04-06-029, en este caso para lotes frentistas a calle Caseros; Manzana 04-06-030 en este caso para lotes frentistas a calle Caseros; Manzana 04-06-032, en este caso para lotes frentistas a calle Duarte Quirós; Manzana 04-06-065, en este caso para lotes frentistas a calle Duarte Quirós y Mariano Moreno.

Regirán las disposiciones establecidas para la Zona E, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a-Parcialmente en las Manzanas designadas como: 04-06-029, en este caso para lotes frentistas a calles Misiones, Paraguay y Pasaje Groppo; 04-

06-030, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Pasaje Monte Carmelo, Paraguay y Paso de los Andes; en la Manzana 04-06-032, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Pasaje Monte Carmelo, Paraguay y Paso de Los Andes y Mariano Moreno y Pasajes Groppo y Perrini.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona F3, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo II en:

a- Parcialmente en la Manzana designada como: 04-06-043, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Paraguay; en la Manzana 04-06-044, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Paraguay, Pasaje Groppo y Paso de los Andes y los lotes frentistas a la traza que fijare la Ordenanza N° 5363/68 con destino a calle Paraguay; en la Manzana 04-06-045, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Paso de Los Andes; en la Manzana 04-06-022; en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Río Negro y calle Caseros.

En la Manzana 04-06-019 rige lo dispuesto en el Decreto 388 -Serie- "D" - del 23 de junio de 1988

3. Área Especial: "Observatorio - Tribunales II".

Regirán disposiciones establecidas para la Zona C2, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- En la totalidad de la Manzana 04-08-029.

b- Parcialmente en la Manzana 04-08-054, en este caso para las parcelas 053, 054, 056, 069, 073,074 y todas aquellas uniones y subdivisiones que

surjan de las mismas.

Regirán las disposiciones establecidas para la Zona D, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- En la totalidad de las Manzanas designadas como: 04-05-042; 04-05-043; 04-05-044; 04-05-045; 04-05-046; 04-05-047; 04-05-049; 04-05-050; 04-08-015; 04-08-018

Se encuadran como Área Institucional (I.S) según lo establecido por la presente. La totalidad de la Manzana designada como 04-05-48 y parcialmente la Manzana 04-08-054 en este caso sólo para las parcelas afectadas por Tribunales II

4. Área Especial: "Cervecería Río Segundo"

Regirán disposiciones establecidas para la Zona D, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

Regirán disposiciones establecidas para la Zona C2, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

La totalidad de las "Manzanas designadas como 03-19-001; 03-19-002; 03-19-003 y 03-13-030; 038; 039; 040 y 041.

Las Manzanas 03-13-042 y 03-13-043 se encuadra como Área de Reserva de Verde (R.V.) según lo fijado por la presente.

Las Manzanas designadas como: 03-13-031 y 03-13-032 se encuadran como Área Institucional (I.S.) según lo fijado por la presente.

5. Área Especial: "Barrancas de Barrio Pueyrredón".

Regirán las disposiciones establecidas para la Zona C4, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

La totalidad de la Manzana designada como: 01-16-037.

Regirán las siguientes disposiciones establecidas para la Zona D, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

En la totalidad de las Manzanas designadas como: 01-16-038; 01-16-039; 01-22-022; 01-23-009.

6. Área Especial: "Balcón Ruta 9 (Sur) - Matadero".

Regirán las disposiciones-establecidas para el Área como de Refuncionalización (R.F), según lo fijado por la presente.

La Manzana designada como: 02-32-001

La Manzana designada como 02-23-045 se encuadra como Área Institucional (I.S.), según lo fijado por la presente.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona D, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

La totalidad de la Manzana designada como: 02-23-044.

7. Área Especial: "Hipódromo".

Regirán las disposiciones establecidas para Zona F2, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

En el polígono que tiene como límites: al Norte el hemiciclo Este de la traza actual de la pista del Hipódromo hasta el Espacio Verde del barrio colindante a la misma y el límite sur del mismo barrio; al Este, la calle Botafogo; al Sur, la calle Celso Barrios y al Oeste una línea paralela a la calle Botafogo, en una distancia constante de 450,00 (cuatrocientos cincuenta) metros, hasta cerrar dicho polígono. Dicho polígono comprende:

Parcialmente la Manzana 28-11-010; en este caso para las parcelas frentistas a calles Cons Jorge Águila, Consc Mario Almonacid, Piana, Eridanus y Botafogo .

La totalidad de las siguientes manzanas: 28-11-012; 28-11-013; 28-11-014; 28-11-017; 28-11-018; 28-11-020; 28-11-021; 28-11-022.

Regirán las disposiciones establecidas como Área la de la Zona J2, comprendida en el

Título II Disposiciones Particulares Capítulo II en:

Parcialmente en la Manzana 28-11-024, remanente del polígono anteriormente descrito, delimitado según Gráfico N°27, y todas aquellas parcelas que surgieran por Subdivisión y o Loteo.

8. Área Especial: "Cabaña del Pilar".

Regirán las disposiciones establecidas como Área Reserva de Verde (R.V.), según lo fijado por la presente.

Parcialmente la Manzana designada catastralmente como: 28- 07- 001- parcela 011.

9. Área Especial: "Pucará - B° Kronfuss".

Regirán las disposiciones establecidas para la Zona D, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I:

a- La totalidad de la Manzana designada como: 02-08-030.La parcela 001 es integrante del Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural de la Ciudad fijado por Ordenanza,Nº 11190 y su modificatoria Ord. 12201 (ex Molino Letizia).

b- Parcialmente en la Manzana designada como: 02-08-031, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Corrientes, Pasaje Letizia y vías del Ferrocarril Nacional General Bartolomé Mitre hasta la colindancia con la parcela 02-08-031-002 y Pasaje Braga;

Manzana designada como: 02-26-006, que incluye en su área los Hornos de Cal de Omarini, integrantes del Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural de la Ciudad fijado por Ord. Nº 11190 y su modificatoria Ord.12201; las parcelas designadas catastralmente 036/037/041/043/044/045/046/047/048; la Manzana 04-10-002, en la parcela designada catastralmente como 035, parcela perteneciente al Automóvil Club Argentino (A.C.A.) y la parcela de la misma Manzana, designadas como 046 perteneciente al Colegio Gabriel Taborín, (Institución de la Sagrada Familia).

Regirán las disposiciones establecidas para Zona E, comprendida en el Título III.

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- La totalidad de la Manzana designada como: 02-08-015. La parcela donde se asienta la escuela racionalista se encuentra incluida en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural de la Ciudad fijado por Ordenanza N°11190 y su modificatoria Ord.12201.

b- Parcialmente en las Manzanas designadas catastralmente: 02-08-011 y 02-08-012; en éste caso para los lotes frentistas a calle Agustín Garzón, entre calle Río Cuarto en una distancia de 41,18 mts. (cuarenta y uno con dieciocho) metros medidos hacia el norte a partir de la intersección de la L.M. de calle Río Cuarto y Agustín Garzón; Pasaje Letizia (Lado Este), en una distancia de 38, 19 mts. (treinta y ocho con diecinueve) metros, medidos hacia el Norte, a partir de la intersección de la L.M. de calle Agustín Garzón y Pasaje Letizia, y Pasaje Garra (lado Oeste), a partir del encuentro de las Línea Municipal de calle Agustín Garzón y calle Concordia. Parcialmente la Manzana designada como 02-08-031, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Corrientes y Pasaje Braga, calle Uruguay, Pasaje Braga y los lotes frentistas a traza del Viejo Canal y vías del Ferrocarril Nacional General Bartolomé Mitre hasta el límite Este de la parcela 002 con las parcelas 003 y 009 de la misma Manzana.

Regirán las disposiciones establecidas para Zona F3, comprendida en el Título III.

Disposiciones Particulares, Capítulo II en:

a- Parcialmente en la Manzana designada como: 02-26-006, en este caso

para las parcelas frentistas a calle Pardos y Morenos. Parcialmente en la Manzana designada como: 02-26- 002, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Esposos Curié.

Regirán las disposiciones establecidas como "Área de Refuncionalización" (RF), según lo fijado por la presente:

a- En la totalidad de las Manzanas designadas como: 02-08-004; 02-08-005.

b- Parcialmente en la Manzana 02-08-011, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Costanera al "Rio Suquía"; Manzana 02-08-012, en este caso sólo para los lotes frentistas a calle Concordia, Entre Ríos y Pasaje Garro. En la Manzana 04-10-002 (exceptuando las parcelas 046, 035 y 024).

Regirán las disposiciones establecidas para Zona APH2, comprendida en el Título:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

Las Manzanas 02-08-023; 02-08-024; 02-08-025; 02-08-026; 02-08-027 y 02-08-028, 02- 08-029 (E.V.), conocidas como "Barrio de Kronfuss".

La parcela designada como 02-08-015-008 (Escuela Provincial); en la Manzana 04- 10-002: las parcelas 025 /026/ 027/028/029/032/033/034 (viviendas obreras del Molino Centenario) y el ex lote 040 donde se emplaza el ex-Molino Centenario, se encuentran catalogados por Ord. 11190 y su modificatoria Ord. 12201.

Las Manzanas 02-08-013; 02-26-017 y las parcelas 02-26-006-033 y 04-10-002-024 se encuadran como Área Institucional (I.S.) fijadas por la

presente.

10. Área Especial: "Hospital Misericordia".

Regirán las siguientes disposiciones establecidas para la Zona D, comprendida en el Título III: Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

a- En la totalidad de las Manzanas 04-14-021; 04-14-028;

b- Parcialmente en la Manzana 04-14-023, en este caso para parcelas frentistas a calle Turrado Juárez y Van Marck. Parcialmente en la Manzana 04-14-019, en este caso para las parcelas 001-002-003. Parcialmente en la Manzana 04-14-053, en este caso para las parcelas 031, 032, 043, 052, 053 y 055.

Regirán las disposiciones establecidas para la Zona C2, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo I en:

-a-La totalidad de la Manzana designada como 04-14-029.

b- Parcialmente en la Manzana 04-14-023, en este caso para parcelas frentistas a calle Vélez Sarsfield. Parcialmente en la Manzana 04-14-053, en este caso para los lotes frentistas a calle Friuli.

Regirán las disposiciones establecidas para la Zona F3, comprendida en el Título III:

Disposiciones Particulares, Capítulo II en:

En la Manzana 04-14-039, en este caso para las parcelas 036, 038, 039 y 041.

Se encuadran en el Área Institucional fijada por la presente: Parcialmente la Manzana 04-14-019, en este caso las parcelas 004,021 y 022; Parcialmente la Manzana 04-14-053 en los lotes 001, 002, 003, 004 y 005.

En la parcela 04-14-053-001, se localiza el Hospital Misericordia, integrante del Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural de la Ciudad fijado por Ordenanza N° 11190 y su modificatoria Ord. 12201

11. Área Especial: "Playa de Alta".

En las manzanas 01-24-029; 01-24-030, rige la Ordenanza N° 9616/96 y el Decreto N° 621 -Serie-" D" -18 de Noviembre de 1998.

Rigen las disposiciones establecidas para Zona EV en:

La parcela 01-24-026-002, con destino a Espacio Verde Municipal según las disposiciones establecidas por la Ordenanza N° 9087/93.

Para la parcela 01-24-026-003, con destino "Espacio Verde"(V) rige la Ordenanza 8990/93." (Ord 12483)

CAPITULO II: ÁREAS DE PROMOCIÓN URBANA (Ord 12483)

Art. 81°.- “LAS Áreas de Promoción Urbana definidas en el Art. 2° inc. d) y caracterizadas en el Art. 3° inc. b) de la Ordenanza 8256/86 modificada por la presente, son susceptibles de estudios urbanísticos y/o planes especiales que promuevan el desarrollo urbano, mediante el mejoramiento del espacio público, la movilidad e infraestructura, que serán reglamentados por el Departamento Ejecutivo Municipal, y asimismo serán receptoras del Certificado de Edificado de Edificabilidad Potencial Transferibles (C.E.P.T.). En estos casos será de aplicación, el

requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios de inmuebles afectados por el cambio de normas de ocupación que impliquen mayor aprovechamiento del suelo, las que deberán consistir en obras de infraestructura vial, de desagües, cloacas, alumbrado público u otras obras que resulten necesarias según informes técnicos de las áreas municipales de competencia, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinará por vía reglamentaria. Siendo aplicable el factor de Planeamiento para las Áreas de Promoción, definido en el Art. 2º de la Ordenanza 8256/86, modificado por la presente.” (Ord 12483)

Art. 82º.- “DELIMITACIÓN: (Ord. 12596)

“DELIMITACIÓN: Según plano de Áreas de Promoción Urbana. Gráfico N° 28.

Dichas áreas son las que se establecen a continuación:

1. A.P.U. Av. Circunvalación Arco Noroeste.
2. A.P.U. Ferrocarril Belgrano – Av. Cardeñosa.
3. A.P.U. Ronda Urbana Norte – Predio C.N.E.A.
4. A.P.U. Ferrocarril Belgrano - Bv. Los Andes.
5. A.P.U. Ronda Urbana Norte – Av. Capdevila.
6. A.P.U. Ronda Urbana Este – Av. Rancagua.
7. A.P.U. Ferrocarril Belgrano - Predio Forja.
8. A.P.U. Ferrocarril Belgrano Estación Alta Córdoba.
9. A.P.U. Bajada de Piedra.
10. A.P.U. Río Suquía: Borde San Vicente.
11. A.P.U. Ronda Urbana Sur: Bº San Pablo – Bº Jose Hernández – Bº Jardín del Pilar.
12. A.P.U. Villa Revol Anexo.
13. A.P.U. Ronda Urbana Sur: Bº Jardín – Bº Ipona – Bº San Fernando.
14. A.P.U. Ronda Urbana Sur: Bº Parque V. Sarsfield – Bº Residencial

- V. Sarsfield.
15. A.P.U. Río Negro.
 16. A.P.U. Arroyo La Cañada.
 17. A.P.U. Julio A. Roca.
 18. A.P.U. Plaza Sarmiento.
 19. A.P.U. Ronda Urbana Este: Domuyo.
 20. A.P.U. Canal Maestro Sur.
 21. A.P.U. Ronda Urbana Oeste – Av. Sagrada Familia.
 22. A.P.U. Río Suquía: Villa Siburu.
 23. A.P.U. Río Suquía: Villa Paez – Villa Cabrera.
 24. A.P.U. Circunvalación Oeste: Av. Cárcamo” (Ord. 12596)

TITULO V: DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCIÓN Y
DISPOSICIONES TRANSITORIAS (Ord 12483)

Art. 77°.- LA presente Ordenanza será aplicable a partir de su publicación para todos aquellos trabajos que requieran permiso, con presentación de planos de obra, consistentes en construcción de edificios nuevos y ampliación de los existentes. En cuanto a las acciones referidas a refacción, reconstrucción de edificios, la forma y modo de aplicación de la presente, quedará sujeta a reglamentación.

Art. 78°.- LAS visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente, caducarán automáticamente dentro de los 3 (tres) meses de la entrada en vigencia de la presente norma, si en el plazo establecido no se presentaren planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

Los permisos de Edificación otorgados, tendrán una vigencia de seis 6

(seis) meses a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, plazo en el cual deberán los profesionales y/o propietarios acreditar en forma fehaciente el dominio sobre el inmueble y en su caso la conformidad del propietario, extendiéndose así la vigencia del permiso de edificación por 12 (doce) meses; período en el que se deberá solicitar la I° inspección (fundaciones) a la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo.

Transcurridos los plazos mencionados y en caso de no cumplimentar con lo requerido, se deberá adecuar el proyecto a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Art. 79°.- **LOS** propietarios de inmuebles afectados por disposiciones de la Zona APH1 establecida en el Art. 49°, podrán solicitar la transferencia total o parcial de la diferencia entre la capacidad edificable potencial determinada en cada caso por normas anteriores a la vigencia de la presente, y la capacidad edificable resultante de la aplicación del perfil normativo definido por la presente (Perfil XXVIII - Gráfico N° 21)

Dicha posibilidad» tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a contar desde la promulgación de la presente Ordenanza, plazo en el cual, los interesados deberán acreditar en forma fehaciente el dominio sobre el inmueble y en su caso la conformidad del propietario, extendiéndose así la posibilidad de transferir por 12 (doce) meses más, período en el cual se deberá tramitar la aplicación del Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible (CEPT), mediante el instrumento legal correspondiente.

Transcurridos los plazos mencionados y en caso de no cumplimentar con lo requerido, caducará la posibilidad de transferir en los términos arriba indicados, debiéndose cumplimentar con todas las disposiciones de la presente Ordenanza

Art. 80°.- **EN** los casos de factibilidad de localización para planes de vivienda otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se continuarán las actuaciones de conformidad a las normas vigentes al momento del otorgamiento de las mencionadas factibilidades de localización. El plazo de validez de esas actuaciones no podrá ser mayor a 12 (doce) meses.”

**TÍTULO V: DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCION Y DISPOSICIONES
TRANSITORIAS (Ordenanza 12596)**

“**LAS** visaciones previas, informes y/o factibilidades otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 12483, caducarán automáticamente dentro de los 180 (ciento ochenta) días de la entrada en vigencia de la presente, si en el plazo establecido no se presentaren planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

Los permisos de Edificación otorgados, tendrán una vigencia de 180 (ciento ochenta) días a partir de la promulgación de la mencionada Ordenanza, plazo en el cual deberán los profesionales y/o propietarios acreditar en forma fehaciente el dominio sobre el inmueble y en su caso la conformidad del propietario, extendiéndose así la vigencia del permiso de edificación por 365 (trescientos sesenta y cinco) días; período en el que se deberá solicitar la 1° inspección (fundaciones) a la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo.

Transcurridos los plazos mencionados y en caso de no cumplimentar con lo requerido, se deberá adecuar el proyecto a las disposiciones de las ordenanzas en vigencia.” (Ord. 12596)

Art. 82°.- **COMUNÍQUESE**, Publíquese, dese copia al Registro Municipal y **ARCHÍVESE**

DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE
LA CIUDAD DE CÓRDOBA, A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE
NOVIEMBRE DE DOS MIL QUINCE