

# **ORDENANZA N° 8256**

## **OCUPACIÓN DEL SUELO DENTRO DEL EJIDO MUNICIPAL**

### **ÍNDICE**

#### **Título I**

**Cap I: Alcance y Ámbito de vigencia de las normas \_**

**Cap II: Definición de Términos Técnicos**

#### **Título II**

**Cap I: Caracterización de las áreas y zonas**

**Cap II: Disposiciones relativas a todas las zonas**

**Cap III: Disposiciones relativas a Zonas A, B, C1, C2, C4, D y e**

**Cap. IV: Disposiciones Relativas a zonas F1, F2, F3, F4, G1, G2, G3, H1, H2, I, J1, J2, K, L, M, N y N1**

#### **Título III**

**Capítulo I: zonas A, B, C1, C2, D y E**

#### **Título IV**

**De las Obras en contravencion**

#### **Título V**

**Disposiciones transitorias**

#### **MODIFICADA POR ORDENANZAS**

**9.091/93 – 9.352 – 9.374 – 9.385 – 9.712 – 10.006/98 – 10.348 –  
10.423 – 10.563 – 10.588 – 10740/04 – 10761/04- 10996/05 –  
11201/07-**

# TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

## CAPÍTULO I: ALCANCES Y AMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

**Art. 1°.-** LA presente Ordenanza tiene por objeto regular las diversas formas de ocupación del suelo conforme a las actividades en él desarrolladas y dentro del ámbito del éjido municipal de la Ciudad de Córdoba.

## CAPÍTULO II: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

**Art. 2°.-** A los fines de aplicación de la presente Ordenanza, entiendese 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 Institucionales:** Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.

**c) 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.

**d) 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.

**e) 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 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 proyección 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.

**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 parámetros 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 parámetros 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.

**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 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.

**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 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. Solamente se podrá avanzar de esta línea de frente interno con edificaciones que no excedan de las alturas y porcentajes de ocupación para dicho espacio, los que se fijarán en el Título II, Capítulo III.

**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.

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

**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:** Entiéndese 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). Considérase "Usos Asimilables" al Uso del 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 de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones, que reuniendo las condiciones antes mencionadas, se resuelvan a través de superposición total o parcial de unidades, que no superen en la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

**Vivienda Colectiva:** Edificación o grupo de edificación 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. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

**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°.-** A los fines establecidos en el Artículo 1° 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 Anexo.

#### 1. Áreas Urbanizables que comprenden:

**1.1. 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.

**1.2. Zonas 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.

**1.3. Zonas Industriales Mixtas:** Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial o asimilables (que producen molestias importantes al medio), y orientativamente a otros usos.

En las presentes zonas es permitido el asentamiento de actividades residenciales solo en forma de planes de vivienda, sujetos a condiciones especiales de urbanización definidas por Ordenanza N° 8060 / 85 y de ocupación definidas por la presente Ordenanza.

**1.4. 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.

**1.5. 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. Área de Urbanización Diferida:

Abarca el espacio destinado a usos rurales de 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°.-** *(Modificado por Ord. 9091/93 incorpora ultimo parrafo)*

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, salvo lo especificado en los Artículos 43°, 44°, y 45°.

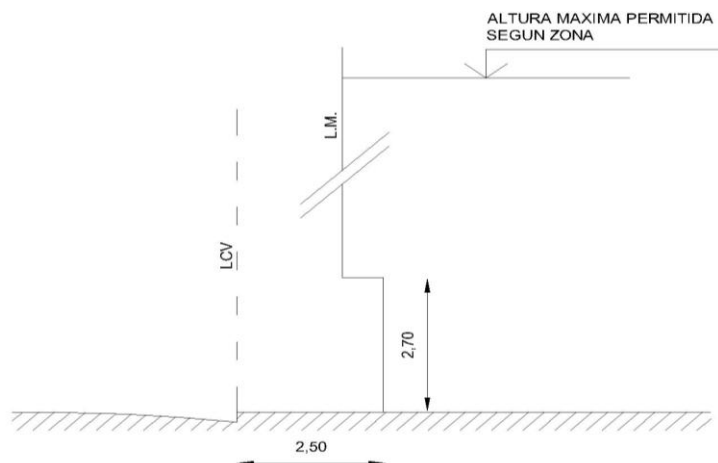
*La delimitación de espacios a lo largo de determinadas rutas, ya sea a uno o a ambos costados de las mismas, determinados en los planos señalados en el Artículo 1° y que como Anexo forman parte de la presente Ordenanza y que se enumeran a continuación: de 200 (doscientos) metros a partir de la Línea 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 no 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.*

**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.

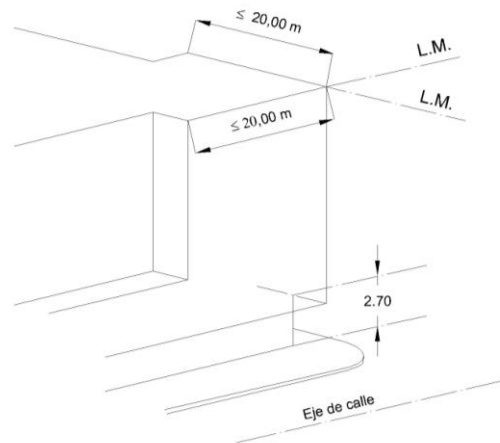
**Art. 7°.-** Las fachadas están contenidas en los Planos límites que a continuación se describen, sin perjuicio de las variantes establecidas en las disposiciones del Título III "Disposiciones Particulares";

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).

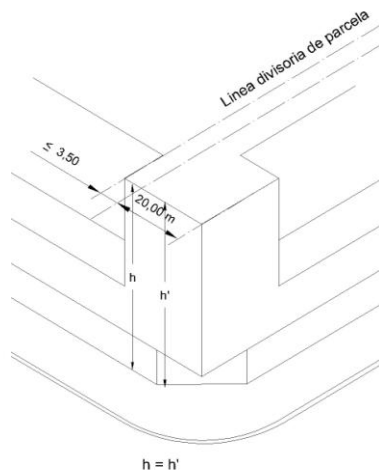
b) Desde los 2,70 (dos con setenta) metros de altura y hasta la altura máxima permitida según Zona, coincidiendo con la Línea Municipal (Gráfico N° 2).



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).



**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).

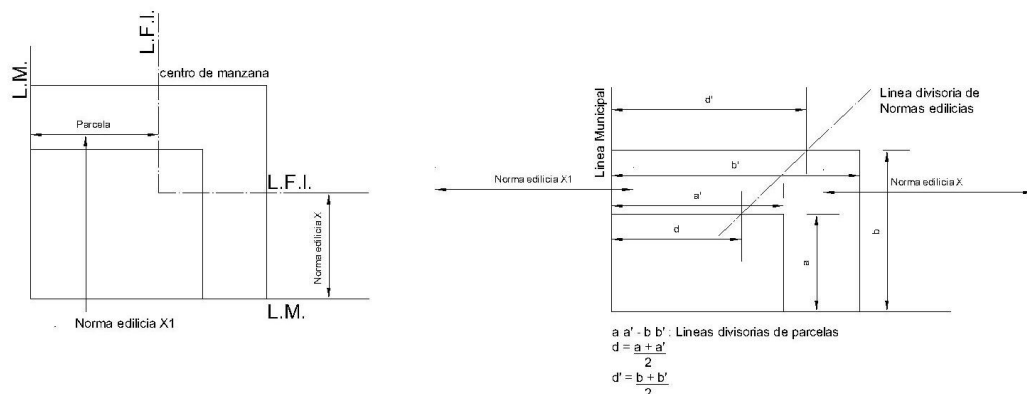


*(Incorporado por Ord. 10740/04)* **Art. 5°.-** EN cualquier caso, la superficie construible total para el perfil establecido para cada zona, será la que surja de un diseño preliminar resultante de considerar el Factor de Ocupación del Suelo (FOS); patios reglamentarios, retiros de Línea de Edificación exigidos, metraje resultante de la afectación del Centro de Manzana y toda otra condición particular que afectare la parcela de proyecto.

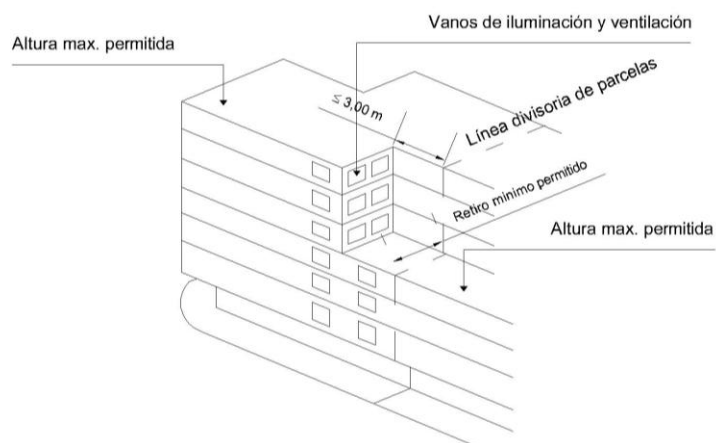
**Art. 9°.-** Los retiros de Línea de Edificación fijados por Ordenanzas específicas para las distintas Zonas que por ésta se regulan, conservarán su vigencia, salvo aquellas que expresamente se modifiquen en la presente.

**Art. 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 más parcelas, medida a partir de la intersección de las dos Líneas de Edificación, salvo en los casos específicamente reglamentados en la presente.

**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).

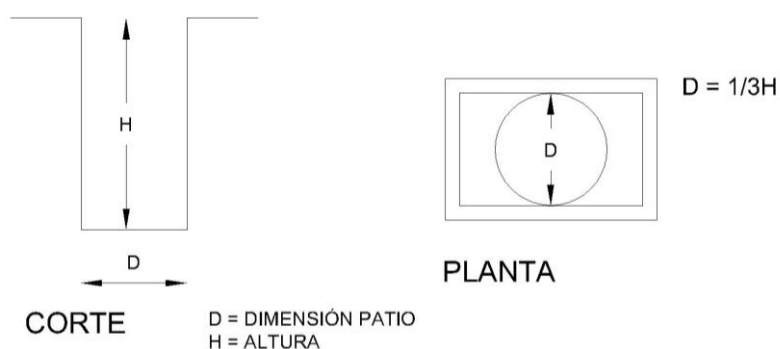


**Art. 12°.-** LOS edificios en esquina que lindan con edificios cuya fachada de frente por disposiciones de la presente, se encuentre retirada de la Línea de Edificación, podrán abrir fachadas laterales con vanos de iluminación y ventilación a partir de la altura en que se produce el retiro y en una profundidad igual a la determinada para el mismo, siempre y cuando dicha fachada lateral se encuentre retirada 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°.-** 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, (Gráf. N° 6). El valor "D" podrá ser disminuido en los siguientes casos:

**GRAFICO 6**  
**Art. 13**

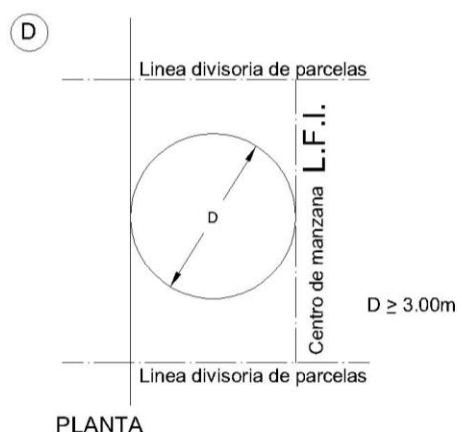
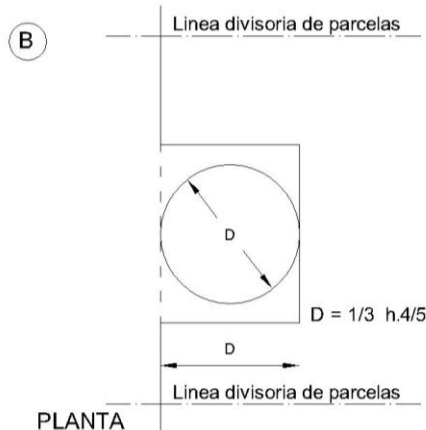
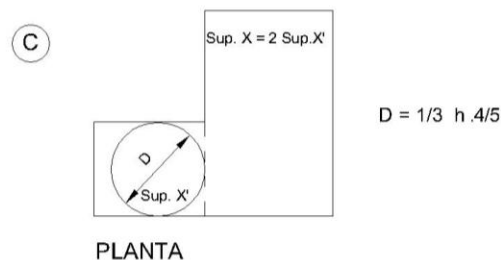
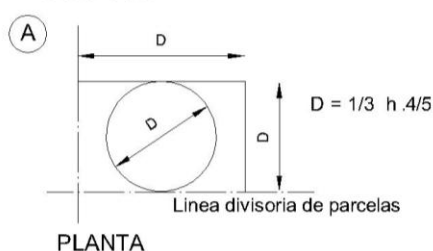




a) Si el patio tuviere uno de sus lados abierto totalmente al espacio de la vía pública, o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana.

b) Cuando entre parámetros enfrentados no existieren vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables.

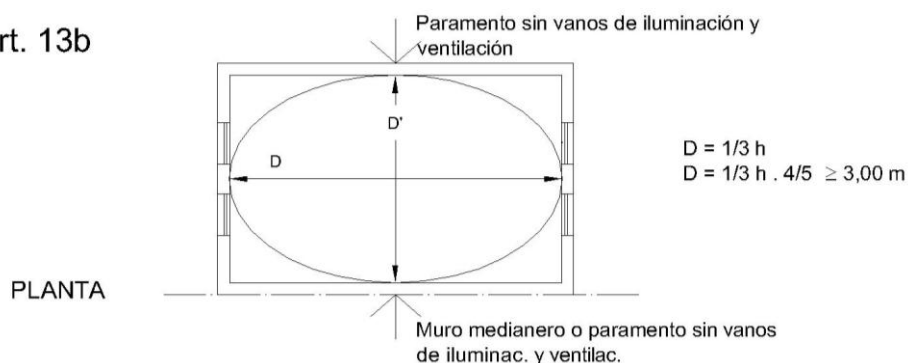
#### Art. 13a



En ambos casos, el nuevo valor "D" llegará hasta 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 sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables.

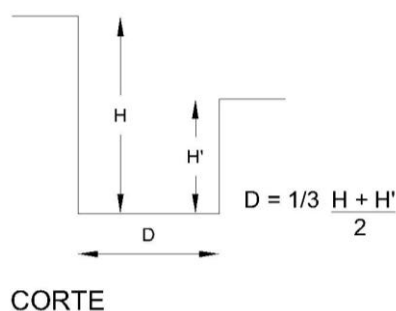
En el sentido inverso no podrá producirse la disminución a 4/5 (cuatro quintos), debiendo respetarse el valor "D" igual o mayor a 1/3 (un tercio) de altura, (Gráfico N° 6).

#### Art. 13b



**Art. 14°.-** A los efectos de la determinación del valor "D" establecido en el Artículo 13°, para el caso de parámetros enfrentados de diferentes alturas, deberá considerarse la altura promedio de los parámetros (Gráfico N° 7).

#### GRAFICO 7 Art. 14

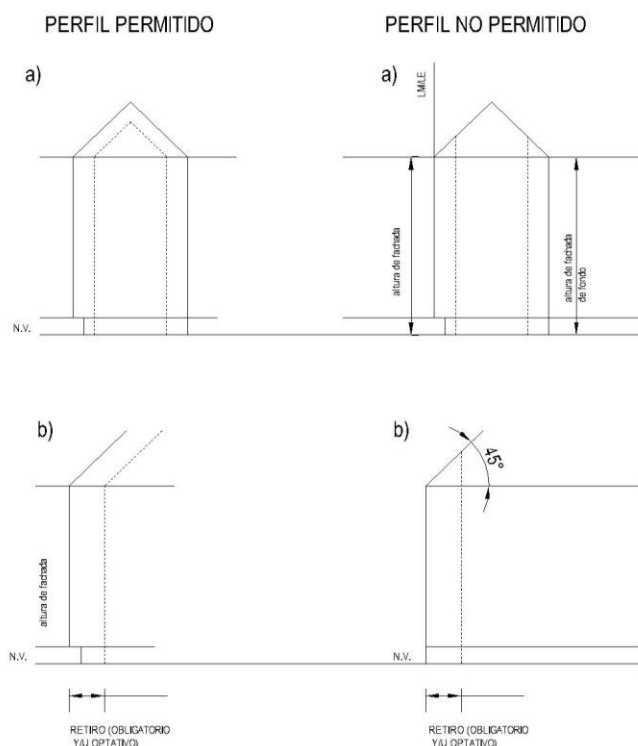


**Art. 15°.-** Las salientes, balcones y aleros en todo tipo de fachadas así como el tratamiento de estas últimas se realizarán conforme a lo dispuesto por el Código de Edificación salvo en los casos estipulados en las disposiciones particulares (Título III).

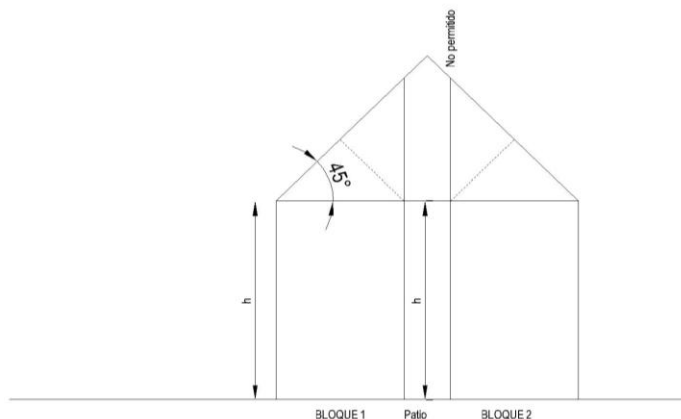
**Art. 16°.-** Las alturas máximas establecidas en el Título III, Capítulos I y II "De las Disposiciones Particulares", solo podrán ser superados con locales no habitables tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y otros, siempre que ellos no sobresalgan de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo de 45°.

Lo anteriormente dispuesto será de aplicación sin perjuicio de las disposiciones especiales que para cada zona se estableciere.

*(Incorporado por Ord. 10740/04)* **Art. 6°.-** 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 que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°), 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). Anexo Gráfico. Gráfico 2.



*(Incorporado por Ord. 10740/04)* **Art. 7°.-** EN todos los perfiles que permitan superar el borde de la Fachada de Frente, de Fondo o de Línea de Frente Interno, en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°), que se materialicen mediante bloques independientes, cualquiera sea su número, vinculados o no por superficies cubiertas, cada uno de los bloques proyectados deberá respetar la altura máxima permitida dispuesta por el Perfil. Anexo Gráfico. Gráfico 3.



**Art. 17°.-** EN el caso de edificios destinados a equipamiento comunitario (de índole educacional, sanitario, deportivo, administrativo, etc.) o comerciales que superen la cantidad de 10 (diez) locales, como asimismo salas cinematográficas, auditorios, etc., que causaren impacto formal, funcional o ambiental, quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo, de la misma forma dispuesta en el Artículo 18°. 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.

**Art. 18°.-** LAS Iglesias, Templos, Torres, Monumentos y elementos alegóricos quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo, previo informe técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, conforme a las características de la parcela y en función del carácter urbanístico de la Zona en que se hallare inserta.

**Art. 19°.-** *( Modificado por Ord 10006/01 art 3)*

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 realiza, persiguiendo la protección y promoción de los valores que justificaron su categorización.

**Art. 20°.-** LA Dirección de Planeamiento Urbano determinará mediante los estudios correspondientes, los edificios de valor histórico y/o cultural existentes.

Cualquier modificación o intervención en los mismos, que pudiera afectar sus características esenciales, deberá contar con el informe previo favorable de la mencionada Dirección.

**Art. 21°.-** ASIMISMO, previo a la materialización de cualquier clase de edificación en parcelas colindantes o enfrentadas a los edificios a que se refiere el Artículo anterior, 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.

**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 Control de Obras Privadas y Uso del Suelo 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.

**Art. 24°.-** Los planes de vivienda 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 red vial y otros aspectos determinantes con el objetivo de una mayor y mejor estructuración urbanística del Área en que se inserta.

**Art. 25°.-** EL Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Ordenanza.

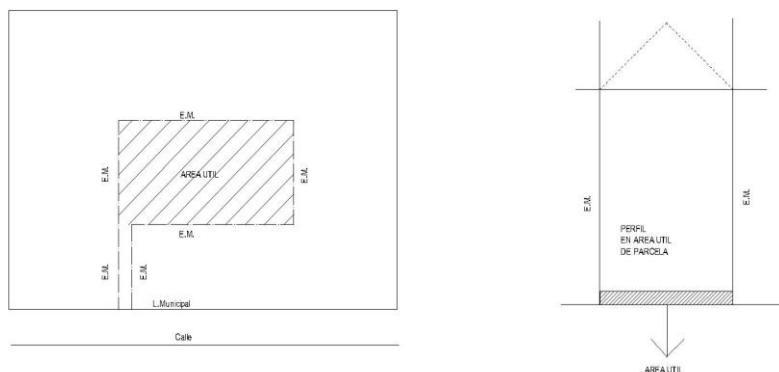
**Art. 26°.-** *( Modificado por Ord 10761/04)*

EN toda parcela podrán construirse 2 (dos) unidades funcionales, que no superen el FOS, FOT, y altura máxima de su Zona. En todo lo que no sea expresamente

modificado por la presente Ordenanza se aplicará lo dispuesto por el Código de Edificación vigente. *El presente art. excluye a las Zonas L,N y M. ubicadas por fuera de la Avenida de Circunvalación.*

*(Incorporado por Ord 10740/04 art. 8)*

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 (FOS). Anexo Gráfico. Gráfico 4



*(Incorporado por Ord 10740/04 art. 9)*

EN los edificios de usos mixtos que incorporen cocheras, se permitirá la construcción de las mismas por encima de la cota de predio, siempre que se garantice el tratamiento homogéneo de fachada y la disposición en planta baja de locales para uso comercial y/o de servicio con frente a la vía pública.

*(Incorporado por Ord 10740/04 art.10) Modificado por Ord 12099/12*

LAS construcciones en subsuelo destinadas a cocheras privadas, depósitos y salas de máquinas, no se consideraran como parte de la parte de la superficie edificable de la parcela. A los fines de lo dispuesto, se considera construcción en subsuelo a toda edificación ubicada por debajo de la cota de predio- fijada por Ord. 9387/95- pudiéndose admitir salientes no mayores a uno con diez ( 1.10 m)por encima de dicha cota en parcelas con pendientes superiores al veinte por ciento ( 20%), a efectos de preservar la cota natural del terreno. A tal efecto, la Dirección de Planeamiento Urbano podrá exigir la presentación del plano de relevamiento planimétrico certificado por Dirección de Catastro.Toda edificación ubicada por encima de la cota arriba definida, será computada como superficie cubierta a los fines de lo dispuesto en el presente artículo.

*(Incorporado por Ord 10740/04 art.13)*

Art. 13°.- LA Secretaría de Infraestructura, Servicios Públicos y Ordenamiento Territorial, ó la que la sustituya en el futuro, previo informe de la Dirección de Urbanismo y de la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, podrá disponer variaciones en las dimensiones máximas de altura y retiros de edificación en los siguientes casos:

- a-** Cuando se trate de parcelas que colinden con otras edificaciones materializadas según normas anteriores a la vigencia de la Ordenanza N° 8256/86.
- b-** Cuando se trate de parcelas que colinden con otras afectadas por la Ordenanza N° 10.626/03 (componentes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico).
- c-** 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.

En estos casos la Secretaría de Infraestructura, Servicios Públicos y Ordenamiento Territorial, ó la que la sustituya en el futuro, autorizará a construir la superficie resultante de la

aplicación del Perfil correspondiente a la zona, con la distribución más conveniente para las condiciones propias de la parcela y su entorno.

*(Incorporado por Ord 10740/04 art.20)*

Art. 20°.- 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).

*(Incorporado por Ord 11272/07)*

Art. 2°.- ESTABLÉCESE el requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios de los 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.

ART. 3°- ESTABLÉCESE el requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios de inmuebles que fueran objeto de autorización de condiciones particulares de ocupación en el marco de la aplicación del Art. 17° de la Ordenanza N° 8256/86 que impliquen mayor aprovechamiento del suelo y/o del Art. 13 ° de la Ordenanza N° 10740/04 que impliquen mayores alturas de edificación a las establecidas por norma. Las mismas 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

*(Incorporado Dec. 4355/09 - reglamenta ord 11272/07)*

Art. 1°.- Reglamentanse los arts. 2 y 3 de la Ord. 11272/07 en los terminos que se indica a continuacion.

1. Denominase "Obra Complementaria", toda obra que consista en la provision de infraestructura, transferencia al dominio publico municipal de las superficies destinadas a la provision de nfraestructura, equipamiento comunitario, equipamiento para garantizar la prestacion de servicios publicos necesarios y al mantenimiento y conservacion de bienes municipales.
2. Toda obra sera ejecutada a exclusivo costo y cargo del propietario del inmueble debiendose ajustar para su ejecucion al proyecto, presupuesto y pliego de condiciones formulado por la reparticion municipal correspondiente.
3. Para la ejecucion de la obra, el propietario del inmueble podra contratar, por exclusiva cuenta y responsabilidad, a una empresa que reuna los antecedentes necesarios y las condiciones de idoneidad y calidad requeridas, para lo que debera confeccionar un contrato con el ejecutante, el que sera refrendado por este Municipio, estando la empresa contratista obligada a nombrar un director tecnico con titulo profesional idoneo, responsable de la obra.
4. El compromiso de concretar el requerimiento de obras complementarias se debera efectivizar dentro de los 30 ( treinta) dias de la notificacion del instrumento legal por el cual se otorga la factibilidad del emprendimiento. Dicho compromiso se concretara mediante la firma de un ACTA COMPROMISO, entre el propetario del inmueble y/o representante del emprendimiento y el Secretario de Planeamiento Urbano y Desarrollo Economico o el que en el futuro lo reemplace, conforme las formulas establecidas en la presente reglamentacion y ad-referendum del D.E.M.- No se otorgara el permiso de Edificacion sino se verifica previamente la suscripcion del Acta Compromiso conforme se expresa en el presente.
5. El organo de aplicacion sera la Secretaria de Planeamiento Urbano y Desarrollo Economico o a quien este delegue mediante resolucion, siendo la misma el organismo de centralizacion responsable de derivar a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes; de coordinar las tareas de las distintas dependencias municipales intervinientes y de mantener actualizado un archivo donde se registre toda la informacion referida al estado de cada tramite. Ademas, se pronunciara en cada caso sobre el cumplimiento y viabilidad de los

requisitos previstos en el presente Reglamento y realizara la constante evaluacion de la aplicacion del mismo a fin de sugerir modificaciones y/o ajustes si fueren necesarios. En la aplicacion del presente Reglamento participaran ademas , el resto de los organismos municipales con relacion a la obra publica vinculados estrechamente a la materia que aqui se regula.

6. El/los tipo/s de las obras complementarias, se determinaran atendiendo a las siguientes condiciones urbanisticas: incremento en cantidad y densidad de poblacion que el proyecto implique; necesidad de obras de infraestructura y equipamiento, previo informe de las areas de incumbencia y se ejecutaran en el sector donde se autorice el/los emprendimientos. Para el caso de que se trate de un sector consolidado y/o no fueran necesarias la ejecucion de obras complementarias, las mismas se podran realizar en otro sector de la ciudad, conforme lo determine el organo de aplicacion.
7. A los fines de la determinacion del valor de las obras complementarias se aplicaran los siguientes criterios:

- a) Para el caso de cambio de norma que incremente la edificabilidad de terrenos e implique mayor aprovechamiento del suelo:

$$\text{Valor} = 0.5 \times (\text{St} \times \text{CFF} \times \text{VUT}) - (\text{Sr} \times \text{CFF} \times \text{VUT})$$

- b) Para el caso de autorizacion de condiciones particulares que impliquen redistribucion de la edificabilidad e implique mayor altura de edificacion con respecto a lo establecido por norma:

$$\text{VALOR} = \text{Alicuota} \times \text{Se} \times \text{VUE}$$

Donde:

St = Superficie de terreno total teorica que incluye la superficie adicional que requeriria el emprendimiento a fin de utilizar el mayor aprovechamiento del suelo asignado por cambio de norma.

Sr = Superficie de terreno real.

Se = Superficie excedida en el espacio aereo privado.

C.E.F. = Coeficiente de frente y fondo segun la geometria o superficie del lote, segun las respectivas tablas en uso por la Direccion de Catastro Municipal.

VUT = Valor unitario de la tierra libre de mejoras utilizado para la liquidacion de la "Contribucion que incide sobre los inmuebles" del inmueble en cuestion.

VUE = Valor Unitario de la Edificacion segun la categoria y tipologia edilicia correspondiente utilizado para la liquidacion de la "Contribucion que incide sobre los inmuebles".

**Alícuotas:** Variable definida por el VUT correspondiente al inmueble en cuestion:

VUT más de \$1500                      Alícuota 5%

VUT de \$ 750 a \$1499                      Alícuota 3%

VUT hasta \$ 749                      Alícuota 2%

El Departamento Ejecutivo actualizará cada 1 (un) año las alícuotas expresadas precedentemente a los fines de que las mismas respondan a la realidad económica.

- 8 La inspección de la correcta ejecución de los trabajos estará a cargo del órgano de aplicación. A tal efecto, la comunicación oficial se realizará por medio de un libro de obra, sellado, foliado, por triplicado, en el cual se labrarán las notas de pedido por parte de la contratista y las correspondientes órdenes de servicio por parte de la Inspección, las que serán rubricadas por los respectivos profesionales. Además, llevará el control del plazo de ejecución y en caso de incumplimiento informará al órgano de aplicación con una antelación no menos

de 30 (treinta) días a que se produzca su vencimiento, a fin de que la misma realice de inmediato las notificaciones y emplazamientos correspondientes.

- 9 EL responsable del emprendimiento deberá comunicar fehacientemente la iniciación de los trabajos de ejecución de las obras complementarias asumida por el Acta Compromiso y el plan de avance al órgano de aplicación a fin de que la misma dé intervención a los diferentes ámbitos municipales vinculados a las obras referidas.
- 10 EN caso de que las obras complementarias no se iniciaren dentro de los 3 (tres) meses de otorgado el Permiso de Edificación o, iniciadas en este término, no fueran totalmente completadas en el plazo comprometido y su término se extendiera más allá de la finalización del emprendimiento que les dio origen, se procederá a la paralización de la obra, consecuentemente no se otorgará Final de Obra, quedando registrada la misma, hasta tanto no se de cumplimiento a la obra comprometida.
- 11 LA acreditación del cumplimiento de las obras complementarias, será emitido por el organismo técnico correspondiente y consistirá, según corresponda en: Certificado Final de Obra de la obra complementaria y/o Acta de Transferencia al dominio público municipal de las superficies destinadas a la red vial, espacios verdes, equipamiento comunitario y/o usos institucionales según corresponda.
- 12 A fin y como condición para obtener el Certificado Final de obra, de los emprendimientos, los propietarios acreditarán ante el órgano de aplicación el cumplimiento de las obras complementarias comprometidas oportunamente. Cumplidos y acreditados los requisitos exigidos, la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo procederá a otorgar el Certificado Final de Obra del emprendimiento.
- 13 LOS responsables de los emprendimientos tendrán como obligación la conservación, mantenimiento y reposición de las obras comprometidas por el plazo de 6 (seis) meses a partir de su finalización, debiendo transferirlas a la Municipalidad de Córdoba en el caso que corresponda. Si se obtiene el Final de Obra dentro de los 6 (seis) meses de garantía, se deberá caucionar por el plazo restante.
- 14 EL requisito de dotación de obras complementarias para los emprendimientos, no exime del cumplimiento de toda otra disposición que pudiere corresponder por aplicación de las normativas vigentes.
- 15 Establécese que todos aquellos emprendimientos que cuentan con factibilidad y/o permiso de edificación otorgadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento, deberán suscribir hasta el 31 de Diciembre de 2009, el Acta Compromiso de Obra Complementaria. Vencido dicho plazo sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberán iniciar nuevamente los trámites respectivos de conformidad a la normativa vigente.

### **CAPÍTULO III: DISPOSICIONES RELATIVAS A ZONAS A, B, C1, C2, D y E - C4, U, W, Z**

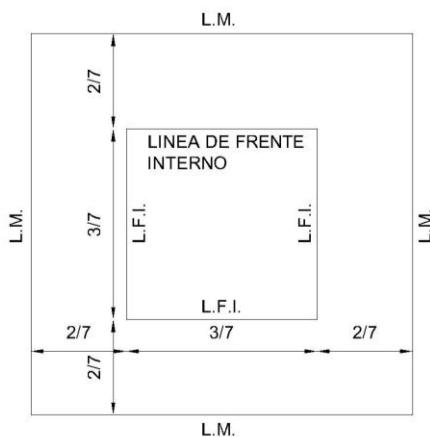
*(Ord. 10740/04 incorpora zonas C4, U, W y Z)*

**Art. 27°.-** EN las Zonas A, B, C1 y C2 descriptas en los Artículos 46°, 47°, 48°, 49°, deberá respetarse el Centro de Manzana, con las modalidades establecidas en los Artículos siguientes:

**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 2/7 (dos séptimos) de la distancia existente entre Líneas Municipales Opuestas (Gráfico N° 1).

## GRAFICO 1

### CENTRO DE MANZANA Art. 28



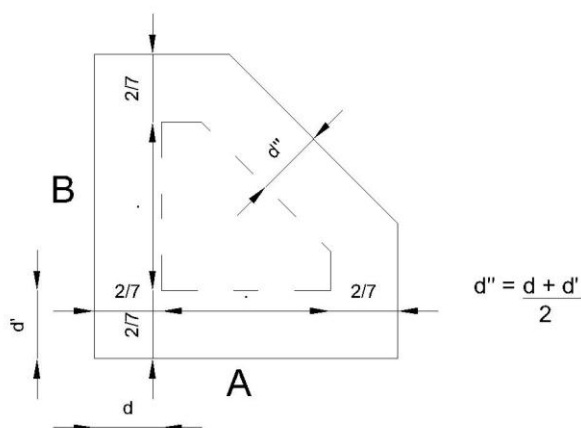
Para dicha delimitación registrar los Planos de Catastro parcelarios (Escala 1:1000), los que se deberán adjuntar al legajo del Proyecto a efectos que se determine la distancia correspondiente al Centro de Manzana, medido perpendicularmente a la Línea Municipal.

**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: **01-15-25; 01-24-02; 01-25-01; 01-25-15; 03-17-13; 03-17-14; 03-17-40; 03-17-41; 03-18-13; 03-18-24; 03-18-32; 03-20-02; 04-01-23; 04-12-32; 04-12-34**: el Centro de Manzana se delimitará mediante Líneas Paralelas a las Líneas Municipales, trazadas a una distancia ( $d$  y  $d'$ ) igual a  $2/7$  (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° 8). *Modificado por Ord 10740/04* incorpora manzana **04-12-028**.

### Art. 29

a

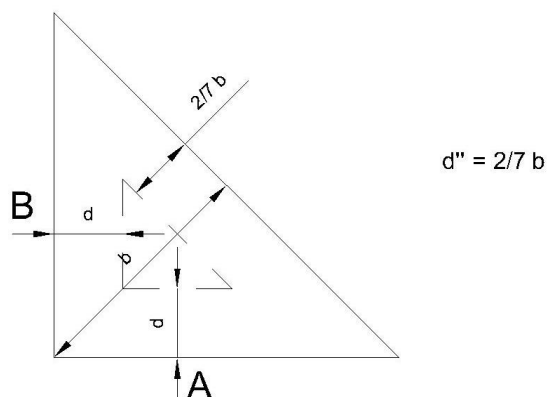


b) Manzanas designadas catastralmente: **01-15-03; 01-26-56; 03-17-30; 03-18-50; 04-12-30**; el Centro de Manzana se delimitará mediante Líneas Paralelas a las Líneas Municipales trazadas a una distancia ( $d$ ) igual a  $2/7$  (dos séptimos) de la bisectriz del ángulo formado por los dos lados regulares ( $A$  y  $B$ ), y que se extiende entre el vértice de dicho ángulo y el lado irregular opuesto. (Gráfico N° 9). *Ord 10740/04 incorpora manzana 04-12-010 ; 04-12-012 ; 04-12-013 ; 04-12-021 y 04-12-022*.



# Art. 29

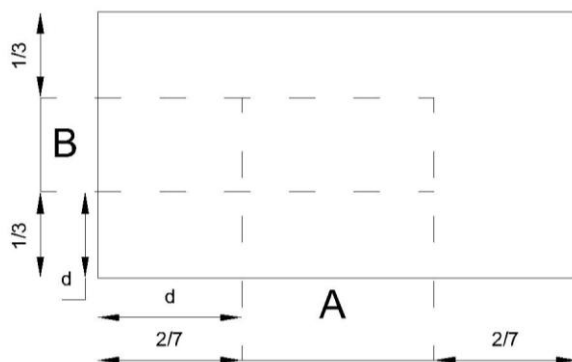
(b)



c) Manzanas designadas catastralmente: **01-16-08; 01-16-09; 01-16-10; 01-16-20; 01-16-22; 01-16-23; 01-16-25; 01-23-31; 03-17-01; 03-17-02; 03-17-29; 03-18-01; 03-18-12; 03-20-05; 03-20-14; 03-21-31; 04-01-21; 04-01-22;** el Centro de Manzana se delimitará mediante Líneas Paralelas a las Líneas Municipales de la manzana, trazadas a una distancia (d) igual a 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 1/3 (un tercio) de la distancia existente entre Líneas Municipales Opuestas, medida sobre el lado menor de la manzana (B), (Gráfico N° 10). En todos los casos será de aplicación lo dispuesto por el Artículo 31° del Decreto N° 583-D-85.

# Art. 29

(c)



**Art. 30°.-** EN aquellas manzanas que por sus características dimensionales no se adecúen al trazado del Centro de Manzana, el mismo no será exigible. Dichas manzanas son aquellas designadas catastralmente:

**01-15-01; 01-15-13; 01-15-14; 01-15-26; 01-15-27; 01-16-21; 01-16-24; 01-23-32; 01-24-10; 01-25-13; 02-09-21; 02-09-22; 02-10-19; 02-10-20; 02-10-25; 02-10-26; 02-11-17; 02-11-18; 02-11-19; 02-11-22; 03-14-36; 03-14-38; 03-14-39; 03-17-15; 03-17-16; 03-19-13; 03-19-14; 03-19-34; 03-20-06; 03-20-13; 03-20-16; 03-20-17; 03-20-18; 03-20-20; 03-21-32; 04-01-39; 04-01-40; 04-01-41; 04-01-42; 04-12-12; 04-12-13; 04-12-14; 04-12-15; 04-12-16; 04-12-21; 04-12-22; 04-12-28; 04-12-29; 04-12-33; 04-12-39.**

**Art. 31°.-** EN los casos de manzanas que estén total o parcialmente ocupadas por edificios de valor histórico y/o cultural, 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.

**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, salvo lo especificado por Artículo 17°. Dicha ocupación podrá estar destinada a viviendas accesorias, tales como la de encargado o portero, quinchos, pérgolas y depósitos o lugares de trabajo, debiendo entenderse como estos lo referido al desarrollo de actividades comerciales, de oficina y equipamientos recreativos o de servicios en general. Están expresamente prohibidos los tinglados de chapa metálica reflectantes, así como todo material a la vista que produzca reflexión de la luz y/o molestias a los usuarios de las construcciones vecinas.

Estos centros de manzana deberán ser convenientemente parquizados.

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la Línea de 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.

*(Incorporado por Ord 10740/04 art.11)*

Art. 11°.- EN los distritos 1,2,3 y 4 la línea de frente interno, de acuerdo al calculo del centro de manzana exigido por las disposiciones vigentes, podrá ocuparse con cocheras bajo cota de predio, en un ciento por ciento ( 100%) del área que dicho centro afectare en la parcela. 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.

En el resto de los distritos las construcciones en subsuelo deberán desarrollarse en coincidencia con el F.O.S. de planta baja, la superficie restante deberá ser superficie libre de impermeabilización, debiendo conservar la capacidad de absorción natural del terreno.

*(Incorporado por Ord 10740/04 art.12)Derogado por Ord. 12099/12*

*(Incorporado por Ord 10740/04 art.15)*

Art. 15°.- EN las manzanas ocupadas total o parcialmente por inmuebles del Patrimonio Arquitectónico y Urbano (PAU), el centro de manzana se determinará particularmente, según corresponda de acuerdo al Art. 31° de la Ordenanza N° 8256/86.

*(Incorporado por Ord 10740/04 art.17)*

Art. 17°.- EL centro de manzana, regulado por el Art. 30° de la Ordenanza N° 8256/86, no será de aplicación en las manzanas, cualquiera sea su forma, cuyo lado menor mida hasta cincuenta metros (50,00 m), salvo en las manzanas con forma geométrica de polígono de cinco o más lados, en las que el Centro de Manzana se determinará por vía reglamentaria.

Las manzanas no contempladas en el presente, con condiciones particulares de forma y/o dimensión, requerirán de un estudio previo particularizado elaborado por la Dirección de Urbanismo.

*(Incorporado por Ord 10740/04 art.18)*

Art. 18°.- EN las manzanas con patrones urbanísticos que establezcan el cumplimiento del Centro de Manzana y que estuvieran ocupadas total o parcialmente por equipamientos institucionales, el Centro de Manzana se determinará en cada caso con observancia estricta de lo dispuesto en el Art. 31° de la Ordenanza N° 8256/86.

**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°, pasare por parcelas frentistas de

manzanas no afectadas en su totalidad por aquella norma, no serán aplicables en dichas parcelas las disposiciones referidas al centro de manzana.

**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.

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

**Art. 36°.-** EN el caso de parcelas-esquina, cuyas medidas de frente fueren mayores de 12,00 (doce) metros y 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 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.

**Art. 36° bis.-** *(Incorporado por Ord. 9091-Art.5°)* 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 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 100% (cien por ciento).

**Art. 37°.-** EL número máximo admitido de unidades de vivienda por parcela, de acuerdo a la superficie de la misma y solo para las Zonas E será el que se establece a continuación:

<b>SUPERFICIE</b>	<b>NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES DE VIVIENDA POR PARCELA</b>
<b>250</b>	<b>2</b>
<b>370</b>	<b>3</b>
<b>490</b>	<b>4</b>
<b>610</b>	<b>5</b>
<b>730</b>	<b>6</b>
<b>850</b>	<b>7</b>
<b>970</b>	<b>8</b>
<b>1.090</b>	<b>9</b>
<b>1.210</b>	<b>10</b>

A partir de 10 (diez) unidades de vivienda se agregará una unidad por cada 120 m2 (ciento veinte) metros cuadrados de superficie de parcela

*(Incorporado por Ord. 9091-Art. 3) EN aquellas parcelas incluidas en las Zonas "E" de la Ordenanza N° 8256 / 86, delimitadas en el Plano de Zonificación General y Planos de Distrito (Anexo) a que se hace mención en el Artículo 4° de esta última Ordenanza, que dispongan de la Red Cloacal y factibilidad de conexión a la misma, no será de aplicación el número máximo de unidades de Viviendas establecido por el Artículo 37° de la Ordenanza mencionada.*

**Art. 38°.-** *(Derogada por Ord. 10740/04.)*

## **CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES RELATIVAS A ZONAS**

**F1, F2, F3, F4, G1, G2, G3, H1, H2,I, J1, J2, K, L, M, N.**

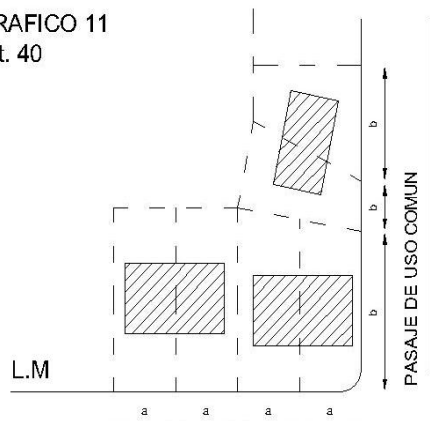
**Art. 39°.-** *( Modificado por Ord. 10761/04- Modificado por Ord. 11170-06)* - EN las Zonas designadas como F2 y J1, solo será admitido el uso del suelo residencial en vivienda individual o vivienda individual agrupada. En las zonas designadas como L,M,N y N1 solo sera admitido el uso del suelo residencial en vivienda individual.

**Art. 40°.-** EN todos los casos de vivienda individual agrupada, cuando las mismas estén organizadas con frente directo a la vía pública, cada unidad de superficie propia de uso exclusivo deberá tener un desarrollo de frente no menor a 10,00 (diez) metros para las Zonas F1, F2 y F4 y no menor a 7,00 (siete) metros para las demás Zonas reguladas en el presente Capítulo, medidos en proyección octogonal sobre la Línea Municipal.

La disposición anterior no será exigible para las unidades que se organicen internamente a la parcela sin frente directo a la vía pública (Gráfico N° 11).

**Art. 41°.-** EN las Zonas establecidas por Ordenanza N° 8133 / 85 como de Patrón

GRAFICO 11  
Art. 40



a: FRENTE SOBRE VIA PUBLICA MINIMO

10 m ZONAS F1 F2 F4

7 m ZONAS F3 G1 G2 G3 H1 H2 J2 K L M N

b: FRENTE SOBRE PASAJE DE USO COMUN DEL CONJUNTO:

SIN LIMITE DE DIMENSION

Industrial 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° 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 los valores del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) fijados para cada zona, hasta alcanzar un 100 % (cien por ciento).

**Art. 41° bis.-** *(Incorporado por Ord. 9091-Art. 6°)* EN la zonas establecidas por la 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, se podrá superar las alturas máximas de edificación fijadas para cada Zona con locales habitables en lo que permita un plano límite a 45° 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 los valores del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) fijados para cada zona, hasta alcanzar un 100% (cien por ciento).

**Art. 42°.-** EL número máximo admitido de unidades de vivienda por parcela, de acuerdo a la superficie de la misma y según Zonas, será el que se establece a continuación:

## TABLA N° 1

### NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES DE VIVIENDA POR PARCELA

superficie

mínima de parcela

zona

F1-J2

zona

F2-F4

zona F3

zona K

500-----2

600-----2

675-----2-----3

840-----3-----4

900-----2

975-----3

1.025	5
1.080	4
1.200	3
1.275	4
1.320	5
1.375	7
1.500	4
1.560	6
1.575	5
1.725	9
1.800	5
1.875	6
1.900	10
2.040	8
2.100	6
2.175	7
2.280	9
2.400	7
2.475	8
2.500	10
2.700	8
2.775	9
3.000	9
3.300	10

A partir de 10 unidades de vivienda se agregará una unidad por cada 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) de superficie de parcela para Zonas F1, J2, F2 y F4 y por cada 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados) para Zona F3 y cada 175 m<sup>2</sup> (ciento setenta y cinco metros cuadrados) para Zona K.

En los casos en que la superficie de la parcela, no alcanzase los mínimos establecidos para admitir dos (2) unidades de vivienda y siempre que aquella superficie se encuadre en las dimensiones mínimas fijadas para la zona por Ordenanza N° 8060 / 85 se admitirá la construcción de una (1) unidad de vivienda principal y una (1) con carácter de accesoria (tal como vivienda de encargado o casero), como máximo.

## **TABLA N° 2**

### **NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES DE VIVIENDA POR PARCELA**

<b>Superficie</b>	<b>Zonas</b>	<b>G1</b>	<b>G2</b>	<b>G3</b>	<b>H1</b>	<b>H2</b>	<b>I</b>
<b>250</b>		<b>2</b>					
<b>370</b>		<b>3</b>					
<b>490</b>		<b>4</b>					
<b>610</b>		<b>5</b>					
<b>730</b>		<b>6</b>					

<b>850</b>	<b>7</b>
<b>970</b>	<b>8</b>
<b>1.090</b>	<b>9</b>
<b>1.210</b>	<b>10</b>

A partir de 10 unidades de vivienda se agregará 1 cada 120 m<sup>2</sup> (ciento veinte) metros cuadrados de superficie.

**Art. 43°.-** EN el caso de Zona I estructurada sobre Avenida Ejército Argentino y Avenida Duarte Quirós entre calles Humahuaca y Domingo Irós (según Plano de zonificación General) el límite abarca un espacio comprendido en una distancia de 150,00 (ciento cincuenta) metros medidos en línea recta hacia el Norte a partir de la Línea Municipal Norte de Avenida Ejército Argentino y hacia el Sur a partir de la Línea Municipal Sur de Avenida Duarte Quirós. En dicha Área y cuando las parcelas con frente a las vías mencionadas tuviesen parte en el espacio resultante de la delimitación anterior y parte fuera del mismo, se podrá considerar incluida en el mismo la totalidad de la parcela, siempre que el remanente que quedase afuera no supere el 20 % (veinte por ciento) de la superficie total de la parcela. Igual criterio de delimitación se considerará en el caso de la Zona I estructurada sobre Avenida Ejército Argentino entre calle Pasco y futura Avenida de Circunvalación, pero la medición se efectuará a partir de ambas Líneas Municipales de la Avenida Ejército Argentino.

**Art. 44°.-** EN el caso de la Zona I estructurada sobre Avenida Interfábricas entre calles O'Higgins y Avenida de Circunvalación la delimitación se hará según lo establecido en el Artículo anterior, pero la medición se efectuará a partir de ambas Líneas Municipales de la citada vía.

**Art. 45°.-** EN el caso de la Zona I estructurada sobre futura Avenida Pueyrredón entre calle L. Morlote y S. Petrossi la delimitación se hará según lo establecido en Artículo 43° pero la medición se efectuará a partir del eje previsto para la citada vía.

## **TÍTULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES**

### **CAPÍTULO I: ZONAS A, B, C1, C2, D y E**

#### **ZONA A**

**Art. 46°.-** *( Modificado por Ord. 10740/04 art 22)*

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

#### **1. Carácter Urbanístico**

Zona ligada al Área Central de la Ciudad, 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**

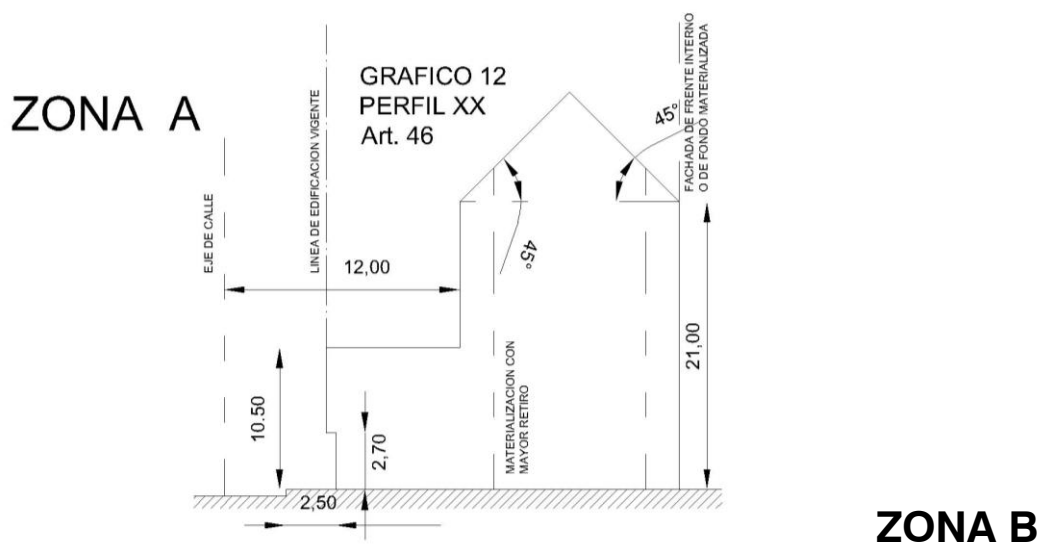
a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **80%** (ochenta por ciento).

b) Perfil **XX**. Gráfico 7.

La altura máxima de Fachada de Frente será de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m). Dicha altura incluirá el parapeto superior exigido por el código de edificación vigente. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de doce metros (12,00 m) 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 veintiún metros (21,00 m), pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°) que arranque desde el borde superior de la Fachada de Frente obligatoria.

Las Fachadas de Frente Interno o de Fondo tendrán asimismo una altura máxima de veintiún metros (21,00 m), pudiendo sólo ser superada con locales habitables o no en lo que permita un plano límite de cuarenta y cinco grados (45°) que arranque desde el borde superior de la línea de Fachada de Fondo. Anexo Gráfico.

c) Retiros de Línea de Edificación: en la presente zona la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total sobre la Línea Municipal vigente”.



**Art. 47°.-** (Modificado por Ord. 10740/04 art 23)

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

### **1. Carácter Ubanístico**

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 **XXI** – (para edificación entre medianeras) Gráfico N° 13, de la Ordenanza 8256/86.

Perfil **XXII** – (para edificación en perímetro libre) Gráfico N° 14, de la Ordenanza 8256/86.

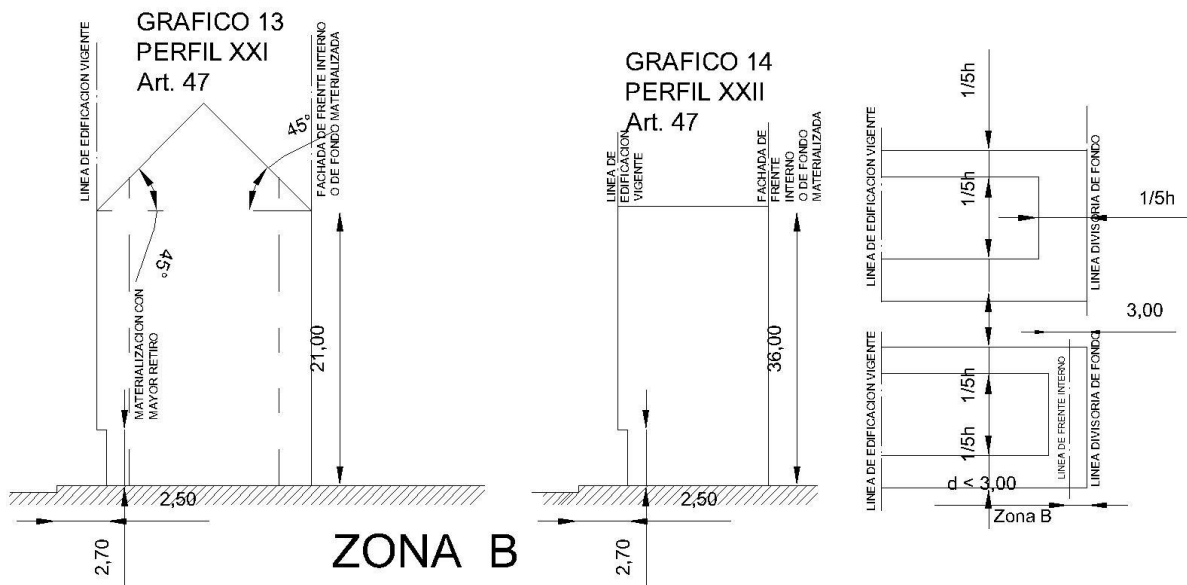
**Edificación entre medianeras:** la altura máxima de Fachada de Frente será de veintiún metros (21,00 m) pudiendo la misma sólo ser superada con locales habitables o no, en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°) que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente materializada.

Las Fachadas de Frente Interno o de Fondo, tendrán asimismo una altura máxima de veintiún metros (21,00 m), pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°) que arranque desde el borde superior de las línea de Fachada de Fondo materializada.

**Edificación en perímetro libre:** la altura máxima de Fachada de Frente, de Frente Interno o de Fondo, será de treinta y seis metros (36,00 m). Los parapetos de los edificios deberán guardar una distancia con las líneas medianeras, laterales y de fondo no menor a un quinto ( $1/5$ ) de la altura total alcanzada por la edificación, medida desde la cota de predio.

La máxima superficie edificable por parcela será la que resulte de observar los planos límites de edificación aquí descriptos.

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



## **ZONA C1**

**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**

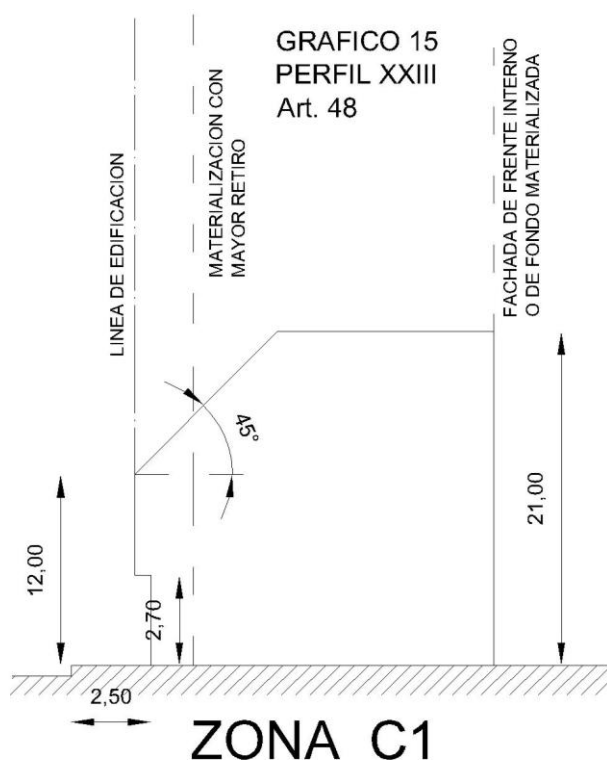
a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **80 %** (ochenta por ciento).

b) Perfil **XXIII** - Gráfico 15.

La altura máxima de fachada de frente será de 12,00 (doce) metros, pudiendo la misma solo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a 21,00 (veintiún) metros que será la altura máxima para el resto de la parcela.

La máxima superficie edificable por parcela será la que resulte de observar los planos límite de edificación aquí descriptos, no siendo aplicable en la presente Zona el Índice de Espacio Piso (I.E.P.) en los puntos 4.1.1.0 y 4.4.7.1. del Código de Edificación vigente.

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 C2**

**Art. 49°.-** (Modificado por Ord. 10740/04 art 26)

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

### **1. Carácter Urbanístico**

Zona de conformación lineal en torno a espacio-plaza, 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**

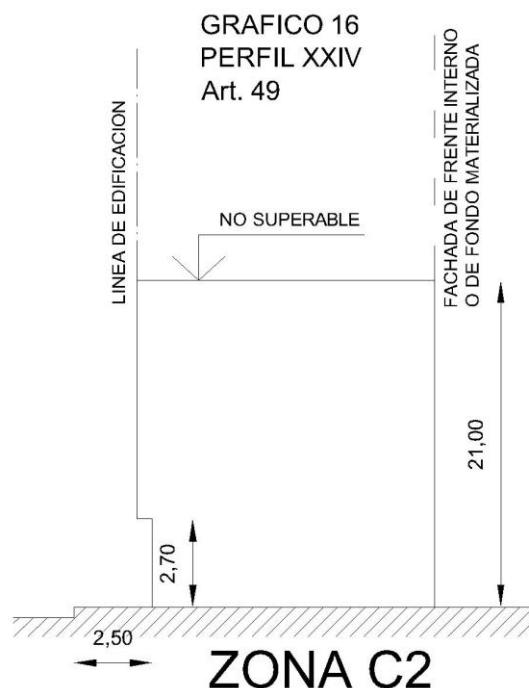
a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **80 %** (ochenta por ciento).

b) Perfil **XXIV** - Gráfico N° 16.

La altura máxima de fachada será de 21,00 (veintiún) metros, debiendo respetarse idéntica altura máxima en la totalidad de la parcela.

La máxima superficie edificable por parcela será la que resulte de observar los planos límite de edificación aquí descriptos, no siendo aplicable en la presente Zona el Índice de Espacio Piso (I.E.P.) en los puntos 4.1.1.0 y 4.4.7.1. del Código de Edificación vigente.

c) Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación en su fachada de frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total o parcial sobre Línea de Edificación vigente.



### **ZONA C4**

*(Incorporado por Ord. 10740/04 art 27)*

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.

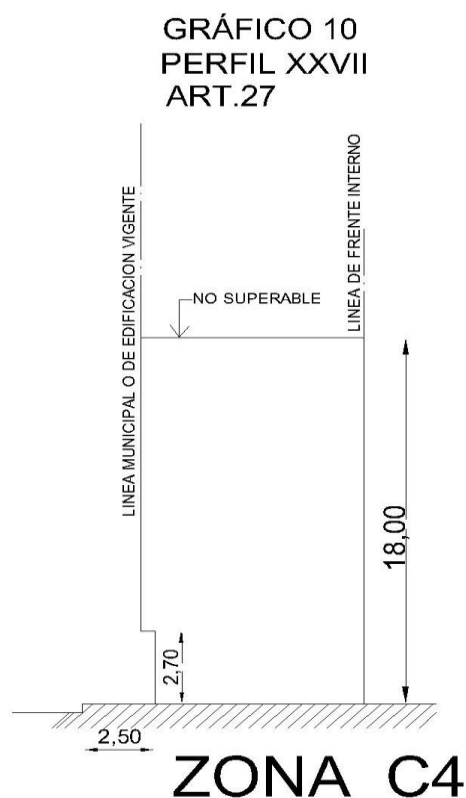
### **3. Ocupación y Edificación**

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

b) Perfil **XXVII** - Gráfico N° 10.

La altura máxima de fachada de frente será de dieciocho metros ( 18 m), debiendo respetarse en la totalidad de la parcela. La máxima superficie edificable por parcela será la que resulte de observar los planos límite de edificación aquí descriptos.

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 D**

**Art. 50°.-** 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 medidas al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

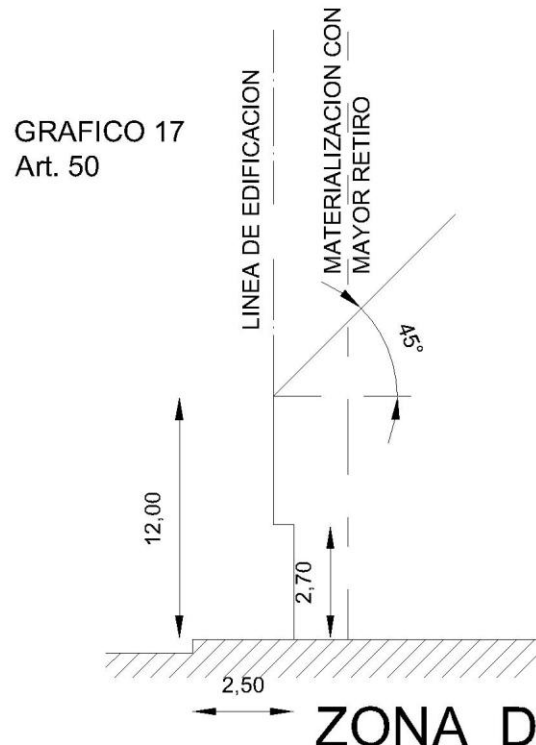
**2. Delimitación.** Según plano de Zonificación.

## **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) Gráfico N° 17.

La altura máxima de fachada será de 12,00 (doce) metros, pudiendo la misma solo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.

c) 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.



**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.

### **3. Ocupación y Edificación**

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

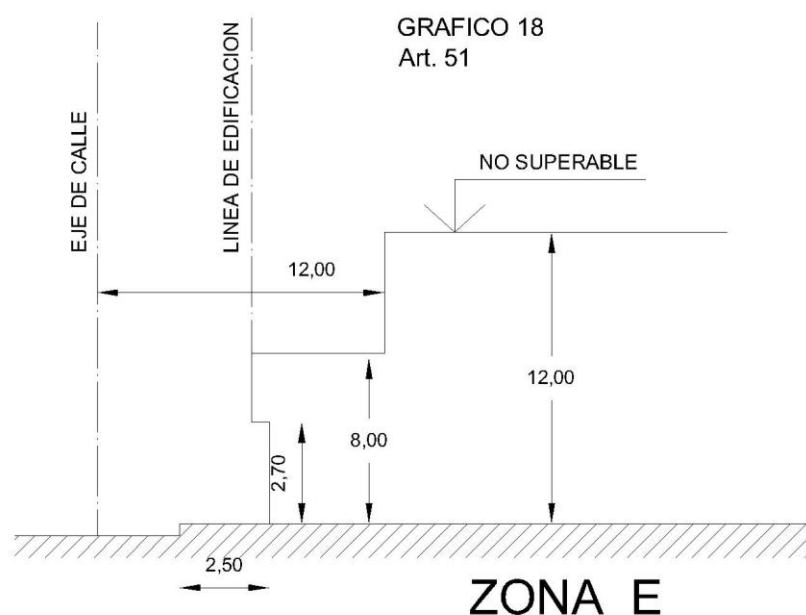
b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: **2** (dos).

c) Gráfico N° 18.

La altura máxima de fachada será de 8,00 (ocho) metros. 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.

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

**4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según dispuesto en Artículo 37°.



## **ZONA F1** (Modificado por Ord.11201/07 art.1)

**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 y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas frentistas a los corredores detallados en el punto 5 inciso c) 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.

d) Retiros de Línea de Edificación: de frente: según Artículo 9°.

Para lotes cuya medida de frente supere los 18,00 (dieciocho) metros, se exigirá retiro de uno de los linderos 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 de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 1 (Art.42°).

### **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 se deberá respetar un retiro de todos los linderos no inferior a 1/3 (un tercio) de la altura de edificación con un mínimo de 3,00 (tres) metros.

b) Asimismo, cada unidad de vivienda, para el caso a que se refiere el inciso anterior, deberá poseer una superficie propia de uso exclusivo no inferior a los 200,00 m2 (doscientos metros cuadrados).

c) Las **Viviendas Colectivas** podran materializarse en la presente Zona solo en parcelas frentistas a:

Av. Ricardo Rojas hasta calle Bodereau al oeste

Calle Heriberto Martinez hasta Recta Martinolli al Sur.

Recta Martinolli hasta Manuel de Falla al oeste.

Av. Gauss.

Av. Laplace

Av. Acceso a Valle Escondido

Estos planes se regiran según las siguientes disposiciones en cuanto a ocupacion y edificacion, frente y superficie minima de parcela, numero maximo de viviendas admisibles y demas disposiciones.

**C.1 Superficie minima de parcela:** 5.000 m<sup>2</sup>( cinco mil metros cuadrados)con variacion del 5% ( cinco por ciento).

**C.2 Frente minimo:** 20 m ( veinte metros) con una variacion del 10% ( diez por ciento)

**C.3 Factor de Ocupacion del Suelo ( F.O.S.):** 30% ( treinta por ciento)

**C.4 Factor de Ocupacion Total ( F.O.T.):** 0.70 ( cero con setenta)

**C.5 Altura Maxima de Edificacion:** 10.50 m ( diez metros con cincuenta)

**C.6 Retiro de Linea de Edificacion:**

**De Frente:** 8 m( ocho metros).

Locales auxiliares ( quinchos, cocheras,vestuarios, etc.) 5 m ( cinco metros)

**Laterales y de Fondo:** 10 m ( diez metros)

**Retiro entre Bloques:** 2/3 ( dos tercios) de la altura, minimo 6 m ( seis metros)

**C.7 Relacion Numero maximo de unidades de viviendas/ superficie de terreno:**

1 ( una) por cada 300 m<sup>2</sup> ( trescientos metros cuadrados).

**C.8 Superficie minima para unidad de vivienda de un dormitorio:** 60 m<sup>2</sup> ( sesenta metros cuadrados)

**C.9 Requerimiento de Estacionamiento Minimo :** 1 ( una) cochera por unidad.

**C.10 Materializacion de continuidades viales locales,** en funcion de las características de la parcela y a consideracion de las areas competentes.

**C.11 Autorizacion de los entes publicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposicion final de efluentes cloacales.**

## **ZONA F2**

**Art. 53°.-** LA presente Zona se registrá 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. 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.

d) Retiros de Línea de Edificación: de frente: según Artículo 9°.



**4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 1 (Art. 42°).

## **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 propia de uso exclusivo no inferior a los 200,00 m2 (doscientos metros cuadrados).

## **ZONA F3** ( Modificado por Ord.11201/07 art. 2)

**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 frentistas a los corredores detallados en el punto 5b del presente artículo. Máximas o medias 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.

d) Retiros de Línea de Edificación: de frente: según Artículo 9°.

**4. Cantidad Máxima de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla

N° 1 (Art. 42°).

## **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 propia de uso exclusivo no inferior a los 175,00 m2 (ciento setenta y cinco metros cuadrados).

b) Las **VIVIENDAS COLECTIVAS** podran materializarse en la presente Zona en parcelas frentistas a:

Av. Cordillera

Calle Menedez Pidal hasta calle Roque Funes al oeste.

Calle Roque Funes entre calle Cnel. Acevey al oeste y calle Republica de Siria al este.

Calle Capdevilla entre calle Cnel Acevey al oeste y calle Republica de Siria al este.

Calle Rio Negro, tramo entre San Antonio al norte y Tafi al sur y el tramo entre Huiliches el norte y Av. Circunvalacion al sur.

Calle San Antonio entre Rio Negro al oeste y calle Torres al este.

Calle Manuel Baigorria entre calle Paso de los Andes al oeste y Av. Velez Sarfield al este.

Av. Velez Sarfield entre calle Ferreyra al norte hasta calle Manuel Baigorria al sur.

Av. Armada Argentina, entre calle Tirol hasta Av. Circunvalacion.

Calle Tirol hasta calle Viña del Mar al este.

Calle Celso Barrios entre calle Valparaiso al oeste y calle 3 el este.

Av. Richeri entre Bv. J.Diaz al norte y calle Jofre al sur.

Estos planes se regiran según las siguientes disposiciones en cuanto a ocupacion y edificacion, frente y superficie minima de parcela, numero maximo de viviendas admisibles y demas disposiciones.

**b.1 Superficie minima de parcela:** 5.000 m<sup>2</sup>( cinco mil metros cuadrados)con variacion del 5% ( cinco por ciento).

**b.2 Frente minimo:** 20 m ( veinte metros) con una variacion del 10% ( diez por ciento)

**b.3 Factor de Ocupacion del Suelo ( F.O.S.):** 30% ( treinta por ciento)

**b.4 Factor de Ocupacion Total ( F.O.T.):** 0.70 ( cero con setenta)

**b.5 Altura Maxima de Edificacion:** 10.50 m ( diez metros con cincuenta)

**b.6 Retiro de Linea de Edificacion:**

**De Frente:** 8 m( ocho metros).

Locales auxiliares ( quinchos, cocheras,vestuarios, etc.): 5 m ( cinco metros) sobre calles secundarias y 8 m ( ocho metros) sobre vias principales.

**Laterales y de Fondo:** 10 m ( diez metros)

**Retiro entre Bloques:** 2/3 ( dos tercios) de la altura, minimo 6 m ( seis metros)

**b.7 Relacion Numero maximo de unidades de viviendas/ superficie de terreno:**

1 ( una) por cada 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados).

**b.8 Superficie minima para unidad de vivienda de un dormitorio:** 60 m<sup>2</sup> ( sesenta metros cuadrados)

**b.9 Requerimiento de Estacionamiento Minimo :** 1 ( una) cochera por unidad.

**C.10 Materializacion de continuidades viales locales,** en funcion de las características de la parcela y a consideracion de las areas competentes.

**C.11 Autorizacion de los entes publicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposicion final de efluentes cloacales.**

## **ZONA F4** ( Modificado por Ord.11201/07 art. 3)

**Art. 55°.-** LA presente Zona se registrá 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, redidencia de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada, admitiéndose selectivamente la vivienda colectiva unicamente en las parcelas frentistas a los corredores detallados en el punto 5b del presente articulo con intensidades de edificacion mayores que en las zonas adyacentes a la misma, las que guardan una relacion de dependencia en terminos de servicios. 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** (diez con cincuenta) metros.
- d) Retiros de Línea de Edificación: de frente: según Artículo 9°.

### **4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 1 (Art. 42°).

### **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 propia de uso exclusivo no inferior a los 200 m2 (doscientos metros cuadrados).
- b) Las **VIVIENDAS COLECTIVAS** podran materializarse en la presente zona solo en parcelas frentistas a :

Av. Sagrada Familia hasta calle Nazaret al sur.

Av. Rafael Nuñez.

Bv. Los Granaderos hasta calleTuyuti al este.

Calle Emilio Petorutti.

Av. A.Sabattini hasta calle Barcelona al este.

Para **VIVIENDA COLECTIVA** regiran las siguientes disposiciones en cuanto a ocupacion y edificacion, frente y superficie minima de parcela y numero maximo de viviendas admisibles.

**b.1 Superficie minima de parcela:** 5.000 m<sup>2</sup>( cinco mil metros cuadrados)con variacion del 5% ( cinco por ciento).

**b.2 Frente minimo:** 20 m ( veinte metros) con una variacion del 10% ( diez por ciento)

**b.3 Factor de Ocupacion del Suelo ( F.O.S.):** 40% ( treinta por ciento)

**b.4 Factor de Ocupacion Total ( F.O.T.):** 1.50 ( cero con setenta)

**b.5 Altura Maxima de Edificacion:** 10.50 m ( diez metros con cincenta)

**b.6 Retiro de Linea de Edificacion:**

**De Frente:** 8 m( ocho metros).

**Locales auxiliares** ( quinchos, cocheras,vestuarios, etc.): 5 m ( cinco metros) sobre calles secundarias y 8 m ( ocho metros) sobre vias principales.

**Laterales y de Fondo:** 10 m ( diez metros)

**Retiro entre Bloques:** 2/3 ( dos tercios) de la altura, minimo 6 m ( seis metros)

**b.7 Relacion Numero maximo de unidades de viviendas/ superficie de terreno:**

1 ( una) por cada 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados).

**b.8 Superficie minima para unidad de vivienda de un dormitorio:** 60 m<sup>2</sup> ( sesenta metros cuadrados)

**b.9 Requerimiento de Estacionamiento Minimo :** 1 ( una) cochera por unidad.

**C.10 Materializacion de continuidades viales locales,** en funcion de las características de la parcela y a consideracion de las areas competentes.

**C.11 Autorizacion de los entes publicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposicion final de efluentes cloacales.**

## **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** (diez con cincuenta) metros.

**d) Retiros de Línea de Edificación:** de frente: según Artículo 9°.

**4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 2 (Art. 42°).

## **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 siempre que la edificación no supere las dos plantas, salvo lo establecido en el punto e).

**b)** En cualquiera de los casos en que se materializara con vivienda individual agrupada será de aplicación para el cálculo del número máximo de unidades de vivienda por parcela, frente y tamaño mínimo de superficie propia de uso exclusivo, lo dispuesto al respecto para Zona K.

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

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

**d)** En los edificios de vivienda colectiva podrá completarse la altura máxima fijada para la zona, superando las dos plantas con locales no destinados a vivienda.

**e)** Cuando se localicen en parcelas que superaren los 10.000 m<sup>2</sup> (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:

### **e.1.) Planes de hasta 500 viviendas:**

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

### **e.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.

### **e.3.) Normas de Ocupación y Edificación para Vivienda Colectiva:**

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

Altura de Edificación máxima: 10,50 (diez con cincuenta) metros.

## **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: **10,50** (diez con cincuenta) metros.
- d) Retiros de Línea de Edificación de frente: según Artículo 9°.

### **4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 2 (Art. 42°).

### **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 materializare con vivienda individual agrupada será de aplicación para el cálculo del número máximo de unidades de vivienda por parcela, frente y tamaño mínimo de superficie propia de uso exclusivo, lo dispuesto al respecto para Zona K.
- 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 m<sup>2</sup> (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 para Vivienda Colectiva:**

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

Altura de Edificación máxima: 10,50 (diez con cincuenta) metros.

## **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 ciento).

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

c) Altura máxima de edificación: **12** (doce) metros.

d) Retiros de Línea de Edificación de frente: según Artículo 9°.

### **4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 2 (Art. 42°).

### **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 materializare con vivienda individual agrupada será

de aplicación para el cálculo del número máximo de unidades de vivienda por parcela, frente y tamaño mínimo de superficie propia de uso exclusivo, lo dispuesto al respecto para Zona K.

**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 m<sup>2</sup> (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 para Vivienda Colectiva:**

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

Altura de Edificación máxima: 12 (doce) metros.

## **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: **10,50** (diez con cincuenta) metros.

d) Retiros de Línea de Edificación de frente: según Artículo 9°.

**4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 2 (Art. 42°) y lo especificado en 5.b. del presente Artículo.

## **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 mas de 200 viviendas:** Podrán materializarse totalmente con vivienda individual y/o individual agrupada, o con vivienda individual y/o individual agrupada y vivienda 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. También solo en este caso y para las parcelas destinadas a viviendas colectivas se admitirá una relación mínima de una unidad cada 100 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados) de suelo.

c) En cualquiera de los casos en que se materializare con vivienda individual agrupada, será de aplicación para el cálculo del número máximo de unidades de vivienda por parcela, frente y tamaño mínimo de superficie propia de uso exclusivo, lo dispuesto al respecto para Zona K.

**d) Normas de ocupación y edificación para viviendas colectivas:**

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

Altura máxima: 12,00 (doce) metros.

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.

## **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: **12** (doce) metros.
- d) Retiros de Línea de Edificación de frente: según Artículo 9°.

### **4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 2 (Art. 42°) y lo especificado en 5.b. del presente Artículo.

### **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 vivienda 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. También solo en este caso y para las parcelas destinadas a vivienda colectiva se admitirá una relación mínima de una unidad cada 100 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados) de suelo.

c) En cualquiera de los casos en que se materializare con vivienda individual agrupada, será de aplicación para el cálculo del número máximo de unidades de vivienda por parcela, frente y tamaño mínimo de superficie propia de uso exclusivo, lo dispuesto al respecto para Zona K.

#### **d) Normas de ocupación y edificación para viviendas colectivas:**

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

Altura máxima: 12,00 (doce) metros.

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.

# **ZONA I**

**Art. 61°.-** 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 media densidad, con vivienda colectiva, donde se alienta la ocupación con planeas que provean equipamiento a nivel de sector urbano, con intensidades de edificación diferenciadas, mayor número de unidades de vivienda y formas variadas de ocupación. Restricción máxima al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

Actividades de servicio a escala de amplios sectores urbanos.

**2. Delimitación.** Según plano de Zonificación y Artículos 43°, 44° y 45°..

## **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: **12,00** (doce) metros.
- d) Retiros de Línea de Edificación de frente: según Artículo 9°.

**4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 2 (Art. 42°) y lo especificado en 5.b. del presente Artículo.

## **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. Para el caso de vivienda colectiva se admitirá una relación mínima de una unidad cada 100,00 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados), de suelo.

### **b) Planes de más de 200 viviendas:**

En caso de planes de vivienda que dotasen de espacio para equipamientos comunitarios superiores a las exigidas por normas en vigencia, como asimismo edificaciones especiales para aquellos destinos, definidos por los organismos técnicos competentes, se admitirá una relación mínima de una unidad de vivienda cada 80,00 m<sup>2</sup> (ochenta metros cuadrados). Esta posibilidad solo será permitida cuando a juicio de los organismos de aplicación se justifique la existencia en el sector de un déficit de equipamiento a cubrir por la dotación del plan de que se trate.

c) En cualquiera de los casos en que se materializare con vivienda individual agrupada, será de aplicación para el cálculo del número máximo de unidades de vivienda por parcela, frente y tamaño mínimo de superficie propia de uso exclusivo, lo dispuesto al respecto para Zona K.

#### **d) Normas de ocupación y edificación para viviendas colectivas:**

Para el caso 5.a):

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

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **2** (dos).

Altura máxima de edificación: **26,00** (veintiséis) metros.

Para el caso 5. b):

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

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

Altura máxima de edificación: **36,00** (treinta y seis) metros.

Retiros de edificación de todos los linderos:

Cuando la edificación supere los 12,00 (doce) metros de altura se deberá respetar un retiro igual o mayor a 1 / 3 (un tercio) de la altura, y nunca inferior a 6,00 (seis) metros. En el caso de retiros de linderos, cuando tuvieren uno de sus lados abierto totalmente al espacio de vía pública, será de aplicación la reducción prevista en el Artículo 13° inciso a).

Cuando la modificación no supere los 12,00 (doce) metros de altura no será exigible el retiro de linderos.

### **ZONA J1**

**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 o individual agrupada.

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**

Serán de aplicación las disposiciones de la Ordenanza 6646 / 67 (Urbanización Parque) y Decreto Reglamentario N° 3-G-77.

#### **4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** 1 (una) y según disposiciones de Ordenanza N° 6646 / 77.

## **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, vivienda individual agrupada y vivienda 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**

Serán de aplicación las disposiciones de la Ordenanza 6646 / 67 (Urbanización Parque) y Decreto Reglamentario N° 3-G-77.

En ningún caso se permitirá superar una altura máxima de edificación de 12,00 (doce) metros.

**4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Para vivienda individual y/o individual agrupada: 1 (una) y según disposiciones de Ordenanza N° **6646 / 77**.

**Para vivienda colectiva:** según Tabla N° 1 (Art. 42°)

## **ZONA K**

**Art. 64°.-** *(Modificado por Ord.10996/05 art. 1)*

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 uso del 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 vigente.

### **3. Ocupación y Edificación**

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: **60%** (sesenta por ciento).
- b) Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: **1** (uno).
- c) Altura máxima de edificación: **10,50** (diez con cincuenta) metros.
- d) Retiros: regirá lo dispuesto en el Art. 9°.-

#### **4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Según Tabla N° 1 (Art.42°).

#### **5. Disposiciones relativas a planes de vivienda:**

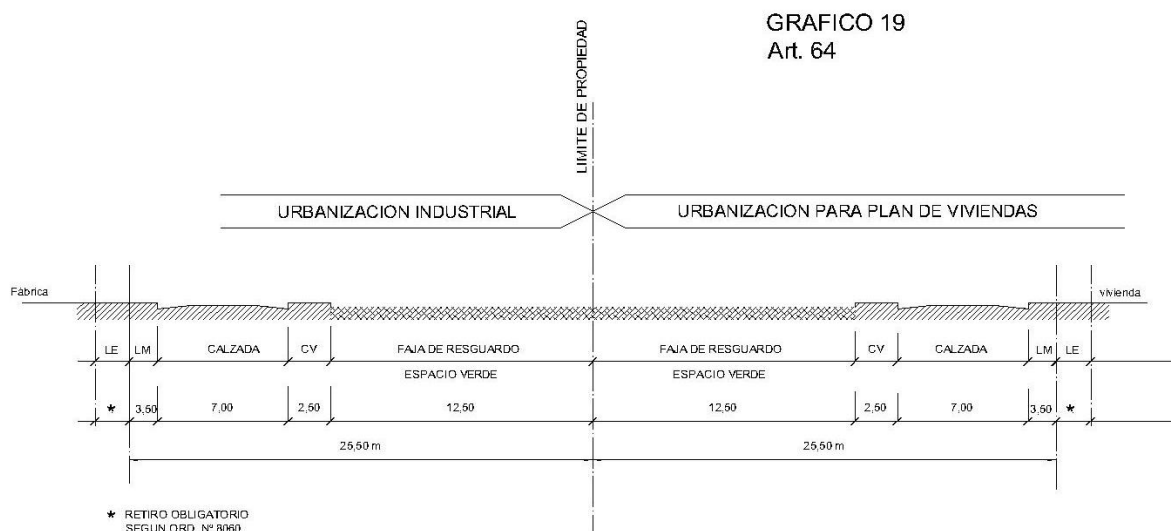
Los planes de vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 a 4 sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas:

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

b) Deberá respetarse en todos los casos la calle perimetral y faja de resguardo establecidas por Ordenanza. N° 8060 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 Gráfico N° 19, 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.

c) Cuando se localicen en parcelas de la presente Zona, ubicadas dentro del perímetro definido por Avenida de Circunvalación (según Plano de Zonificación General y Planos de Distrito), serán de aplicación las disposiciones del punto 5 de la Zona H1 (Art. 69°).-



#### **6. Disposiciones relativas a Loteos sin Plan de Vivienda:**

Deberá respetarse en todos los casos la calle perimetral y faja de resguardo establecidas por Ordenanza N° 8060 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 establecido en Gráfico N° 19, 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 Asimilables**

### **a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo:**

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

Parcelas de frente igualo **mayor a 25,00** (veinticinco) metros: **60%** (sesenta por ciento).

### **b) Factor de Ocupación Total (FOT) 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:  $d = 1/3h$ , no pudiendo ser inferior a 6,00 (seis) metros.

**De fondo:** 10 (diez) metros

En los casos de parcelas de forma irregular la materialización de 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° 20)

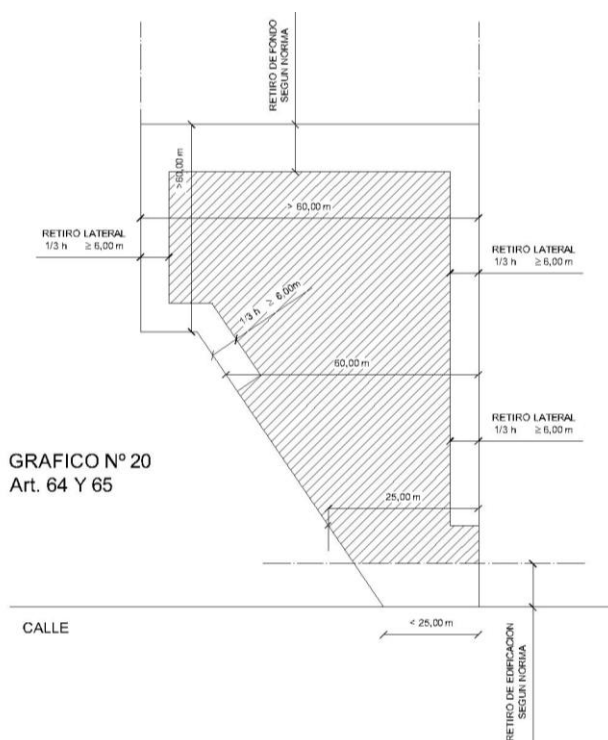


GRAFICO N° 20  
Art. 64 Y 65

## 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 implantación 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.

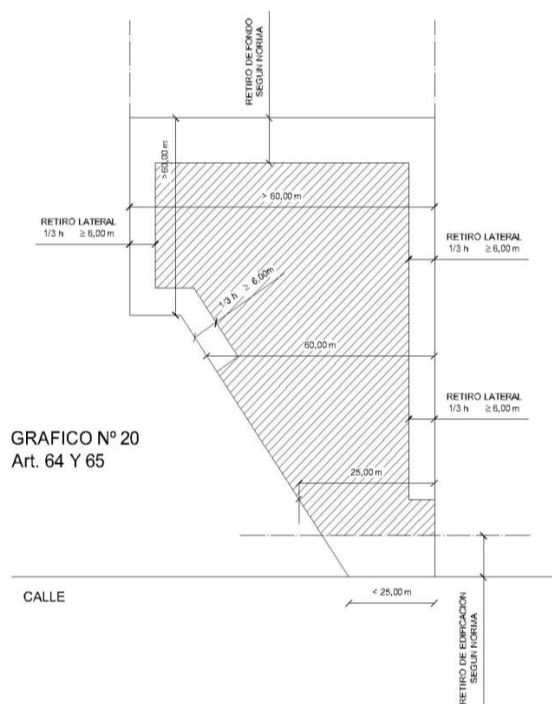
En parcelas con frente de 25,00 (veinticinco) a 60,00 (sesenta) metros: en un lateral.

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 (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° 20).





#### **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:**

Rige lo establecido para Zona N en puntos 3 inc. a) y b) y 4 inc. a) del Artículo 67°.

### **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 m** (quince) metros.

**4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela:** Prohibida su localización.

#### **5. Disposiciones relativas a Usos Rurales**

Rige lo establecido para Zona N en puntos 3 inc. a) y b) y 4 inc. a) del Artículo 67°.

# **ZONA N**

**Art. 67°.-** *( Modificado por Ord. 10761/04 art. )*

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: **30,00 %** (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 seis metros (**6 m**) y cuatro metros (**4 m**) 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 de seis metros (**6 m**) y tres metros (**3 m**) en uno de sus laterales

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

## **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 = 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.

### **b) Uso del suelo industrial o similar.**

Viviendas accesorias: una (1) cada un mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) 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. ”.

# **ZONA N1**

**Art. 67° Bis.-** *( Incorporado por Ord. 10761/04 art. )*

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: **30,00 %** (treinta por ciento)
- b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **0,70** (cero con treinta)
- c) Altura Maxima : **10.50 m** (diez con cincuenta metros)
- d) Retiro de Línea de Edificación:

**Lateral:**3.00m ( tres metros) de ambos laterales

**De frente:** 6.00m ( seis metros)

## **4. Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela**

**1) Uso residencial:** Solo estará permitida en cada parcela de uso residencial Una (1) 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.

**2) Uso del Suelo Rural:** Solo estará permitida en cada parcela de uso rural Una (1) 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.

**3) Uso del Suelo Industrial o asimilable:** Viviendas accesorias: Una (1) cada mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) 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.-

## **ZONA U** *(Incorporado por Ord. 10740/04 art. )*

**Art. 28°.-** 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.

### **3. Ocupación y Edificación**

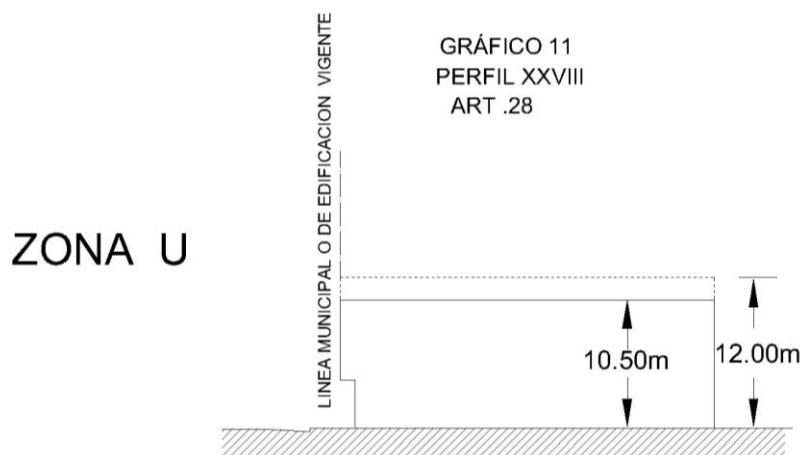
a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **70 %** (setenta por ciento)

b) Altura Maxima : **10.50m** (diez metros con cincuenta centímetros).

**Perfil XVIII.** Anexo Gráfico. Gráfico 11.

Podrá superarse hasta una altura máxima de doce metros (12,00 m), siempre y cuando se respete un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo del sesenta por ciento (60%).

c) Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación deberá materializarse sobre la Línea Municipal vigente.



## **ZONA W** *(Incorporado por Ord. 10740/04 art 24.)*

**Art. 24°.-** 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**

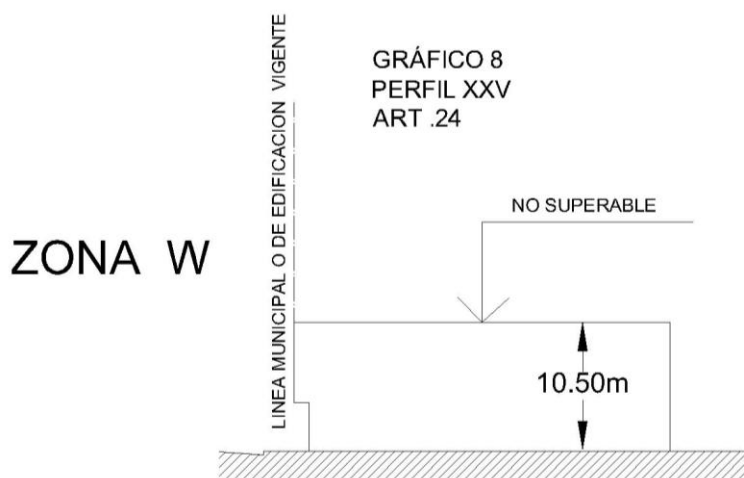
a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **70 %** (setenta por ciento)

b) Perfil XXV. Gráfico 8

Las Fachadas de Frente, de Frente Interno o de Fondo, tendrán una altura máxima de diez

metros con cincuenta centímetros (10,50 m), incluido el parapeto superior exigido por el Código de Edificación vigente, con o sin terraza accesible.

c) **Retiro de Línea de Edificación:** En la presente Zona la edificación deberá materializarse sobre la Línea Municipal vigente.



## **ZONA Z** *(Incorporado por Ord. 10740/04 art.25 )*

**Art. 24°.-** LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

### **1. Carácter Urbanístico**

Zona ligada al area central de la ciudad, candidata a renovacion con alta densificacion poblacional. Caracteristicas basicas de vivienda colectiva y actividades de servicio. Maxima restriccion al asentamiento de actividades industriales o similares.

**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 **IV**. Grafico N°9

En lotes con frentes iguales o mayores a diez metros (10,00 m), la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse como mínimo en un cincuenta por ciento (50%) del frente de la parcela sobre la Línea Municipal vigente, con una altura de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) incluido el parapeto superior exigido por el Código de Edificación vigente, con o sin terraza accesible. El cincuenta por ciento (50%) restante, estará destinado a espacio verde y/o ingreso-egreso vehicular.

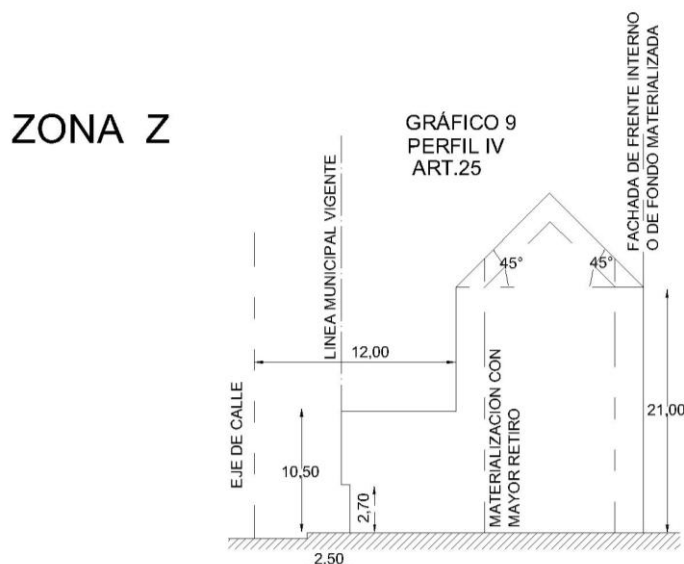
A partir de la altura antes mencionada se deberá producir un retiro de doce metros (12,00 m) del eje de la calle. Producido este retiro la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de veintiún metros (21,00 m), pudiendo solo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°) que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente exigida para la zona.

La Fachada de Frente Interno o de Fondo, tendrá una altura máxima de veintiún metros (21,00 m), pudiendo solo ser superada con locales habitables o no en lo que permita un plano límite

a cuarenta y cinco grados (45°) que arranque desde el borde superior de la Fachada de Fondo materializada.

Esta superficie afectada por el retiro de Línea de Edificación, deberá ser tratada paisajísticamente.

**c) Retiro de Línea de Edificación:** En lotes con frentes menores a diez metros (10,00 m), será obligatorio la materialización de la edificación sobre la totalidad de la Línea Municipal.



## TÍTULO IV: DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

**Art. 68°.-** EN el caso de obras que se realizaren en contravención a las disposiciones de la presente Ordenanza, regirá lo dispuesto por el Código de Edificación vigente y el Código de Faltas Municipal, en lo pertinente.

## TÍTULO V: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Art. 69°.-** 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. Idéntica disposición regirá para el caso de la Ordenanza N° 8057, Artículo 87°.

**Art. 70°.-** LAS visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente, existiere o no permiso precario de edificación, caducarán automáticamente dentro de los 360 (trescientos sesenta) días corridos o calendarios de la entrada en vigencia de la presente norma, si en el plazo establecido no se presentaron planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

**Art. 71°.-** LOS proyectos con planos definitivos aprobados dentro del plazo fijado en el Artículo anterior, y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, contarán con un plazo de 24 (veinticuatro) meses para dar comienzo a la respectiva obra.

Vencido dicho plazo sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

**Art. 72°.-** EN los casos de factibilidades 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 podrán ser mayor que el que le acordase la aplicación de los términos de la Ordenanza 8060.

**Art. 73°.-** ASIMISMO, en el caso de planes de vivienda, el plazo establecido en el Artículo 71° de la presente se ampliará a 48 (cuarenta y ocho) meses.

**Art. 74°.-** TODOS los plazos a que hace referencia el presente Título V, serán computados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, a todos los efectos.

**Art. 75°.-** EN las Zonas reguladas por Ordenanza N° 8057 / 85 y en las cuales la altura máxima fijada fuera de 7,50 m (siete con cincuenta metros) y 20,00 m (veinte metros), las edificaciones podrán alcanzar la altura máxima de 8,00 (ocho) metros y 21,00 (veintiún) metros respectivamente.

**Art. 76°.-** DERÓGANSE todas las disposiciones normativas de carácter general o especial que se opongan a la presente.

**Art. 77°.-** COMUNÍQUESE, publíquese, dése al R.M. y ARCHÍVESE.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS** ( *Ord. 10740/04 art.* )