

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA – FACULTAD  
DE CIENCIAS EXACTAS FÍSICAS y NATURALES

**DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS EN LA CIUDAD  
DE CÓRDOBA RELATIVAS A LAS OBRAS DE  
ARQUITECTURA**

## PRINCIPALES ORDENANZAS QUE RIGEN LA CONSTRUCCIÓN EN CÓRDOBA

**ORD. 9387/95 - Código de Edificación (y sus modificatorias)** - " La presente Ordenanza tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios dentro del ámbito del Ejido Municipal de la Ciudad de Córdoba, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y privados"

**ORD. 8256/86 - Ocupación del Suelo y sus modificatorias: Ord. 12290/14 – Ord. 12483/15 - "Art. 1º.-** 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 ejido municipal de la Ciudad de Córdoba."

**ORD. Nº 8057** - Rige la ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos dentro del área central de la ciudad

**ORD. 8133/85 - Uso del Suelo y sus modificatorias** - "Art. 1º.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular la localización de las actividades económicas que impliquen uso del suelo industrial o uso asimilable al mismo en todo el ejido municipal de la Ciudad...." – "Las actividades reguladas se encuentran contempladas en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones, que como Anexo forma parte de la presente."

**ORD. 8060/85 - Fraccionamiento del suelo y sus modificatorias** - "Art. 1º.- El presente Reglamento tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el ejido municipal de la ciudad de Córdoba."

# ORD. 9387/95 CÓDIGO DE EDIFICACIÓN – Cap. 2 normas volumétricas y líneas

## OCHAVAS

Gráfico 2.1.4.a

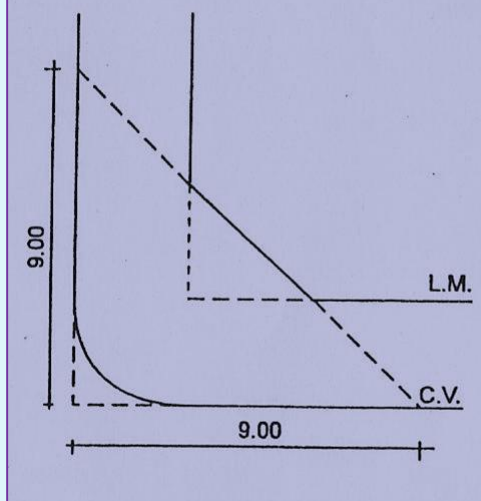


Gráfico 2.1.4.d

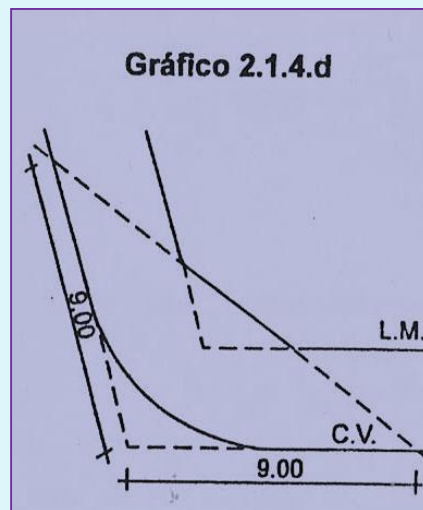


GRAFICO Nº 6

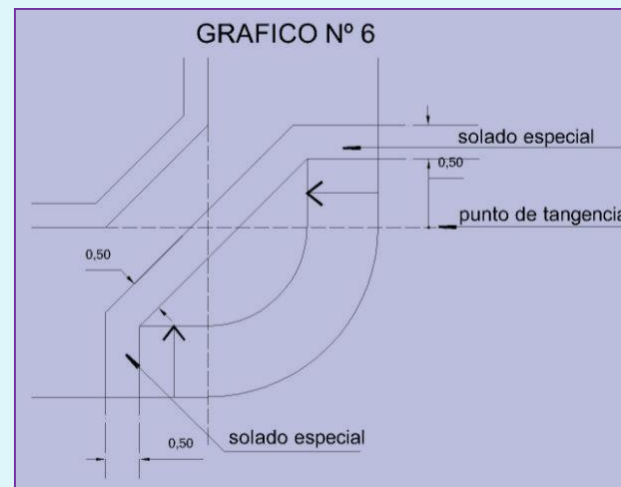


Gráfico 2.1.4.b

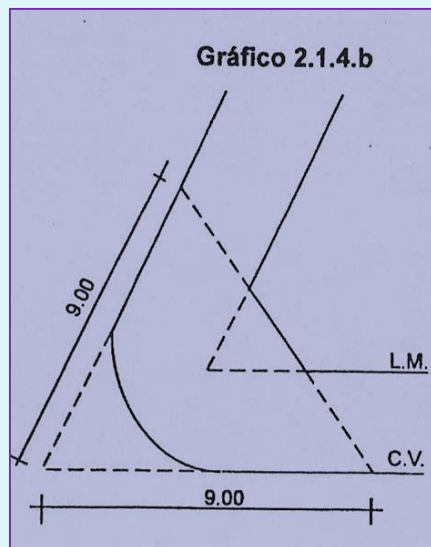


Gráfico 2.1.4.c

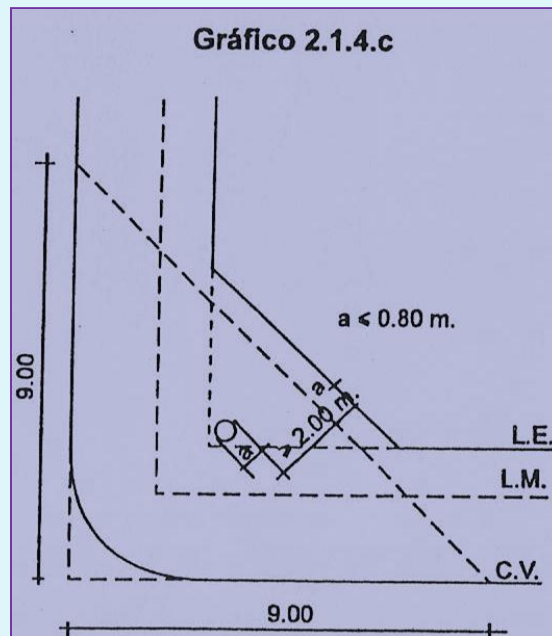
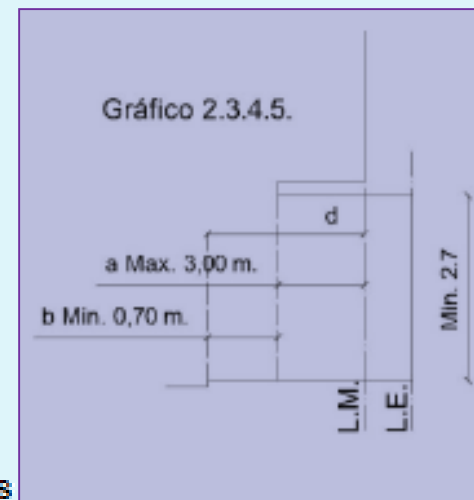
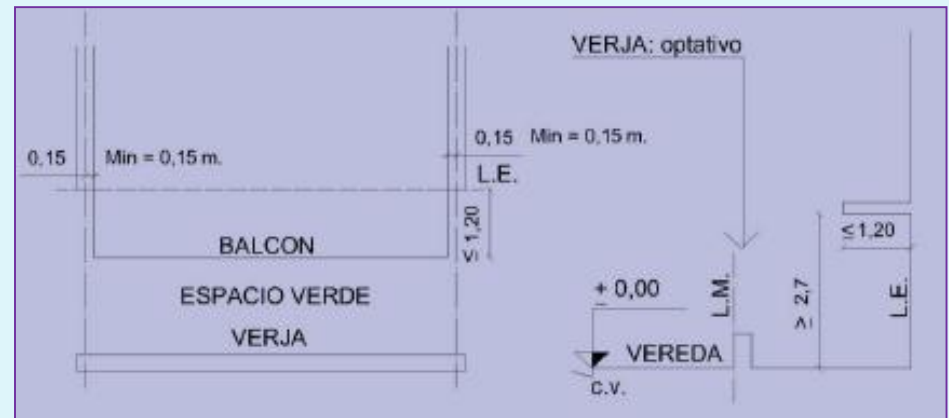
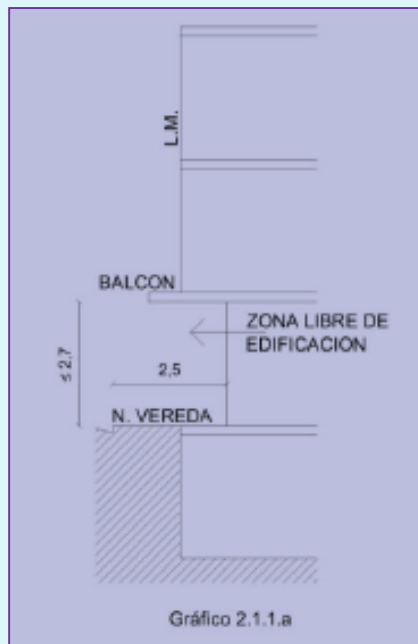


GRAFICO Nº 5



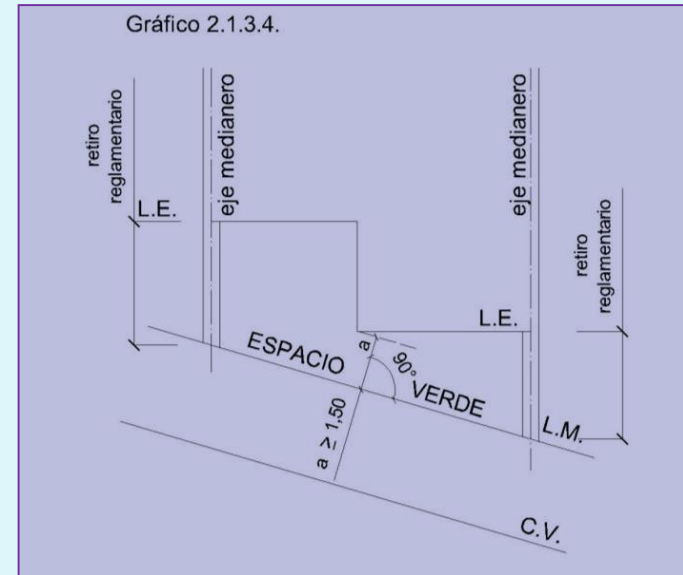
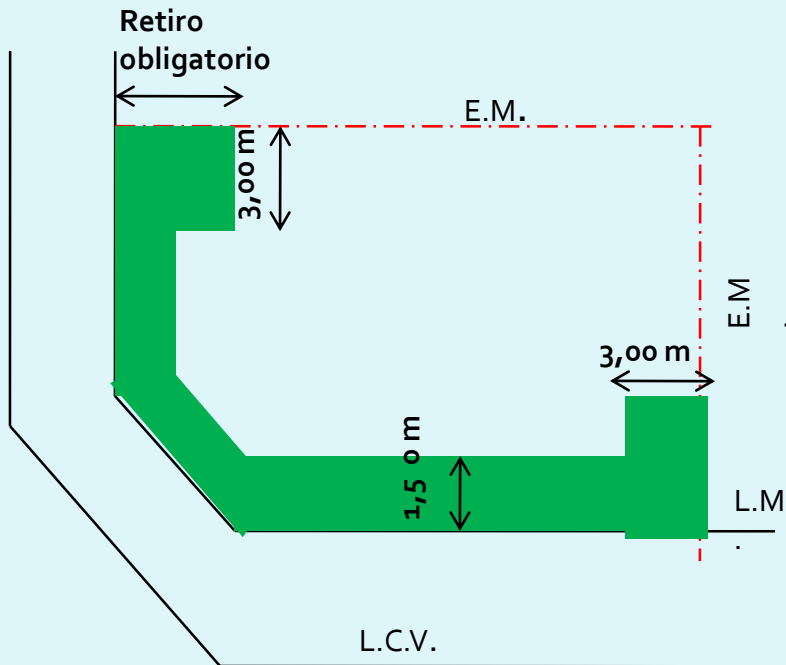
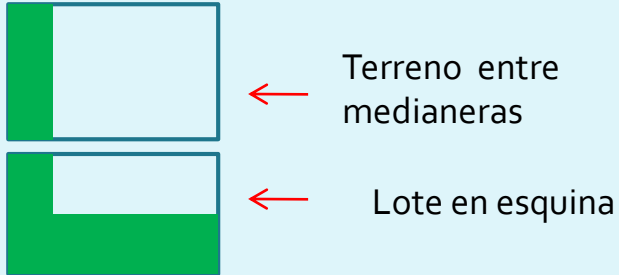
## ORD. 9387/95 CÓDIGO DE EDIFICACIÓN – Cap. 2 normas volumétricas y líneas

## LÍNEA DE EDIFICACIÓN



#### 2.3.4.5 Salientes de Aleros y Marquesinas

# ORD. 9387/95 CÓDIGO DE EDIFICACIÓN – Cap. 2 - Retiro de la Línea de Edificación



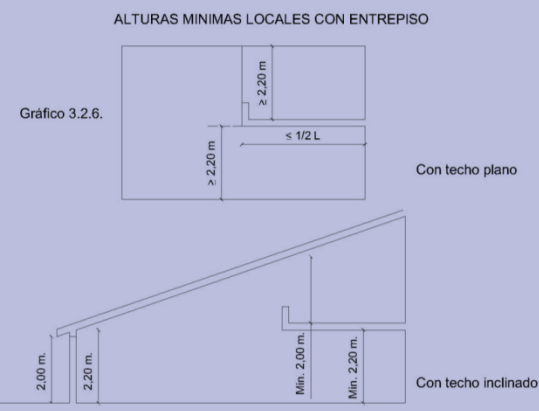
# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN : Cap. 3 - Normas Funcionales y de Habitabilidad

*Dimensiones mínimas de locales y espacios para vivienda permanente.*

Local	Lado Mínimo (m)	Área mínima (m2)
Cuando la unidad posea un sólo local, tendrá*	3,00	15,00
Cuando la unidad posea más de un local, comedor o estar, tendrán	2,70	10,00
Cuando comedor y estar se integren en único ambiente tendrá	2,70	14,00
Cuando posea un solo dormitorio el mismo tendrá	2,80	10,00
Cuando posea dos dormitorios uno podrá tener	2,50	9,00
Cuando posea más de dos dormitorios, uno de ellos podrá tener	2,00	6,00
Cuando el local comedor esté integrado a la cocina, el mismo podrá reducirse a	2,50	13,00
Dimensión mínima de baño con ducha	1,10	2,60
Cocina	1,50	2,40
Kitchenette	0,60	1,20

\* se excluyen aquellos destinados a baños, cocinas y lavaderos.

**3.2.7 Altura mínima computable** La altura mínima computable de cualquier local no será en ningún caso inferior a 2,20 (dos con veinte) metros.



# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN : Cap. 3 Normas Funcionales y de Habitabilidad

## 3.2.8.3 Iluminación

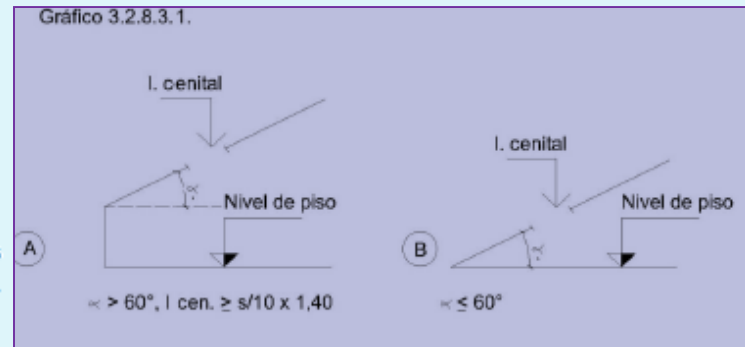
### 3.2.8.3.1 Tipos de iluminación (Ord. 9387/95)

#### a) Iluminación lateral

La que se obtiene por vanos abiertos en los muros de un local, cualquiera fuera la altura de la ubicación del vano con respecto al piso del local.

#### b) Iluminación cenital

La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60° (sesenta grados) con respecto al piso del local. (Gráfico 3.2.8.3.1.).



### 3.2.8.3.5 Iluminación directa del exterior

Con alféizar  
hasta 2,00 m

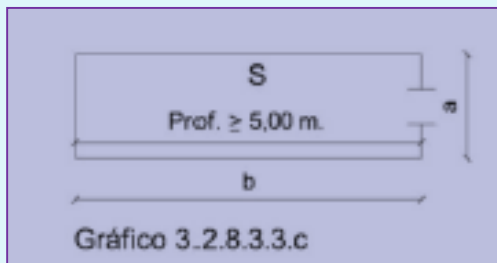
$$I = S / 10$$

Con alféizar comprendido :  
2,00 m  $\geq$  alféizar  $\leq$  3,00 m

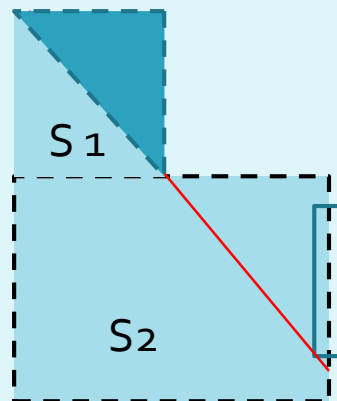
$$I = S \times 1,20 / 10$$

Con alféizar  $\geq$  3,00 m

$$I = S \times 1,40 / 10$$



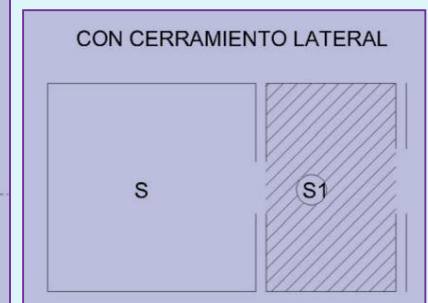
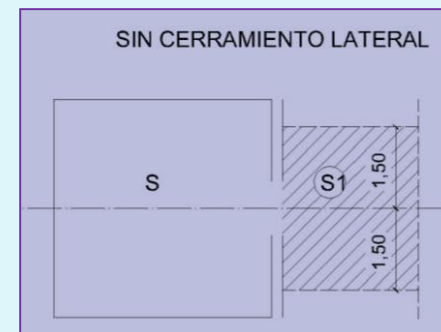
$$S = S \times 1,20$$



$$S = S_1 + S_2$$

Cono de sombra  $\leq 0,50 S_1$

### BAJO PARTE CUBIERTA



$$I = (S + S_1) / 10$$

# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN : Cap. 3 Normas Funcionales y de Habitabilidad

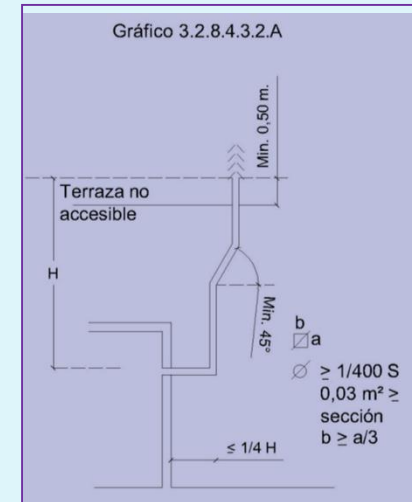
## 3.2.8.4 Ventilación

•**Directa:** La que se obtiene por vanos abiertos al exterior

$$V = 1 / 2 \text{ de } I$$

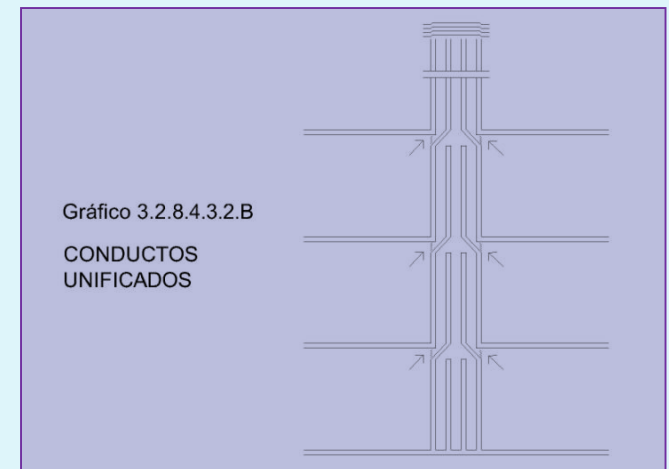
### Por Conductos individuales:

- Sección transversal mínima de toda su altura  $V = 1 / 400 \times S$
- No pudiendo ser en ningún caso inferior a **0,03 m<sup>2</sup>**
- En caso que la sección que supere los **0,20 m<sup>2</sup>** se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia



Ventilación por conducto común a varios locales

- Sección para columna simple (un local por piso) dimensiones mínimas : 0,40 x 0,25 m.
- Sección para columnas dobles (dos locales por piso) 0,55 x 0,25 mts.
- Los conductos individuales deben introducirse con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m
- El conducto será vertical y no puede tener tramos horizontales o inclinados
- El remate estará a no menos de 2,00 (dos) metros del piso de la azotea y a no menos de 2,40 m de cualquier paramento o vano de local habitable
- En todos los casos llevará dispositivos estáticos de tiraje





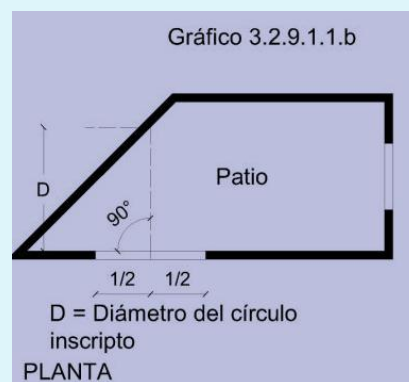
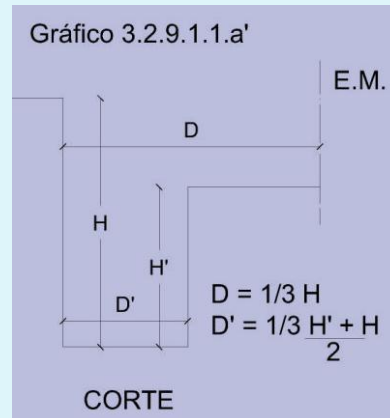
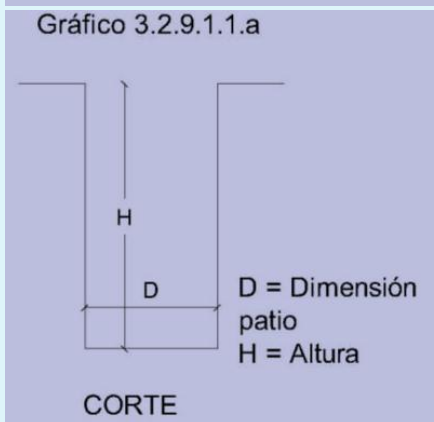
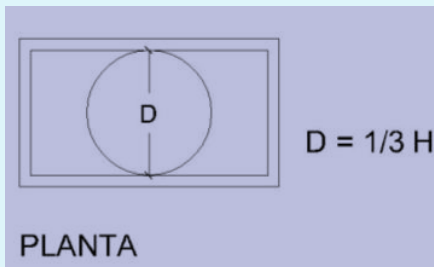
# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN : Cap. 3 Normas Funcionales y de Habitabilidad

## 3.2.9 Patios de iluminación y ventilación

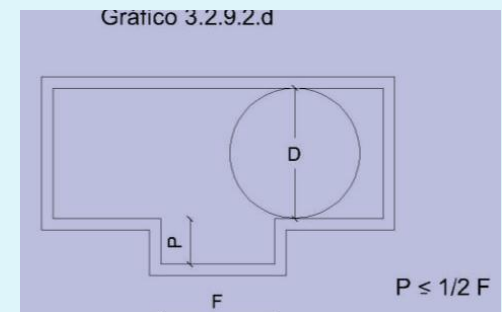
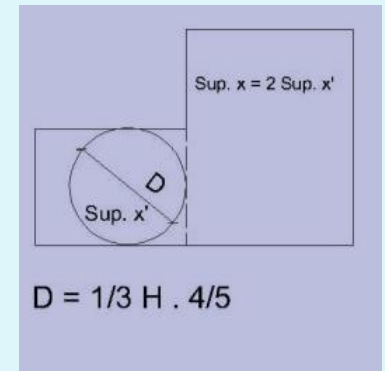
### 3.2.9.1 Clasificación de los patios

Los patios se clasifican en:

- a) Patios de primera categoría
  - b) Patios de segunda categoría
- deben inscribir un círculo de 3,00m de diámetro



### 3.2.9.2. Disminución del valor D en patios de primera categoría



## CÓDIGO DE EDIFICACIÓN – Cap. 3 - TABLA DE GRUPOS DE LOCALES SEGÚN DESTINO

GRUPOS DE LOCALES	ALTURA MINIMA (unld. m)	ILUMINACION		VENTILACION			OBSERVACIONES	PATIO	
		LATERAL	CENITAL	DIREC.	COND.	SOLO MECAN.		1°c	2°c
GRUPO I									
Biblioteca	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Cocina – Comedor	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Comedor	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Cuarto de costura	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Dormitorio	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Estudio y/o escritorio	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Estar	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Juegos	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de lectura	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de música	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
GRUPO III									
Ante – Cocina	2,40	o	o	o	NO	NO		o	o
Baño	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Cocina	2,40	o	o	o	NO	NO		o	o
Corredor	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							

Referencia de la "Tabla de Grupos de Locales según Destino"

o: Condición exigida de Iluminación, Ventilación y Patios.

NR: Condición "no requerida" no siendo exigible su provisión.

NO: Condición "no permitida"

o\*: Ventilación por conductos con dispositivos mecánicos de tiraje, de instalación obligatoria.

# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - Cap. 4 Medios de Egreso

## 4.1 CONDICIONES GENERALES

- Distancia del punto más alejado a la caja de escalera  $\leq 40,00 \text{ m}$
- En edificios mixtos medios de egresos diferenciados

## 4.2 CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO

- Puertas de salida
- Circulaciones horizontales
- Circulaciones verticales
- Circulaciones mecánicas

## LONGITUD MÁXIMA DE LOS PASILLOS

- Edificios residenciales:  $L = \text{treinta metros (30 m)}$
- Edificios para reunión bajo techo:  $L = \text{cuarenta metros (40 m)}$
- Edificios para reunión al aire libre:  $L = \text{cuarenta metros (40 m)}$
- Edificios para oficinas:  $L = \text{cuarenta metros (40 m)}$
- Edificios comerciales:  $L = \text{cuarenta metros (40 m)}$
- Edificios industriales:  $L = \text{cuarenta metros (40 m)}$
- Edificios para depósitos:  $L = \text{cuarenta metros (40 m)}$
- Edificios para usos peligrosos  $L = \text{veinte metros (20 m)}$

## 4.3.5. ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA. FORMA DE CÁLCULO

$X$  = ancho de salida

$A$  = número total de personas

### Edificios de reunión bajo techo o al aire libre:

a) Hasta 500 personas  $X = A$

b) Entre 501 y 2501  $X = \left( \frac{5.500 - A}{5.000} \right) A$

c) Personas  $\geq 2.501$   $X = 0,6 \cdot A$

d) Valor mínimo del ancho = 1,50 m

### Demás tipos de edificios .

d)  $X = \frac{x}{1,2}$  ancho mínimo = 1,10 m

## CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - Cap. 4 Medios de Egreso

### CÁLCULO DEL ANCHO DE ESCALERA

Ancho libre = ancho de la puertas de salida

Mínimo = 1,10 m


**CAJA DE ESCALERA:** (desde la azotea a subsuelo)

- Material incombustible y resistente al fuego
- Estanca
- Puertas de doble contacto- ancho mínimo 1,10 m – apertura hacia adentro
- Señalizada e iluminada en forma permanente


# ORDENANZA 8256/86: Ocupación del Suelo en la Ciudad de Córdoba

Divide a la ciudad en **Áreas** y en espacios menores llamados **Zonas**

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

- 
- a) Zonas Residenciales
  - b) Zonas Corredores (destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio)
  - c) Zonas Industriales Mixtas
  - d) Zonas Industriales
  - e) Zonas Industriales Peligrosas

**Áreas Particulares:** Áreas que por sus características requieren tratamiento propio

- 
- a) Áreas Especiales
  - b) Áreas de Protección del Patrimonio
  - c) Áreas de Protección Rural Productiva
  - d) Áreas de Promoción Urbana
  - e) Áreas Institucionales
  - f) Áreas de Refuncionalización
  - g) Áreas de Reserva: a) Áreas militares y b) Áreas de Reserva de Verde
  - h) Áreas Verdes

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

# ORDENANZA 8256/86: Ocupación del Suelo en la Ciudad de Córdoba

En las ZONAS define

- De manera orientativa el carácter urbanístico
- Los parámetros arquitectónicos de ocupación

## PARÁMETROS:

- F.O.S.
- F.O.T.
- Retiro Línea de Edificación (R.L.E.)
- Retiro de los laterales
- Retiro de fondo
- Altura máxima a construir (perfil de la edificación)
- Niveles máximos a construir
- Número máximo de unidades funcionales por parcela
- Centro de manzana

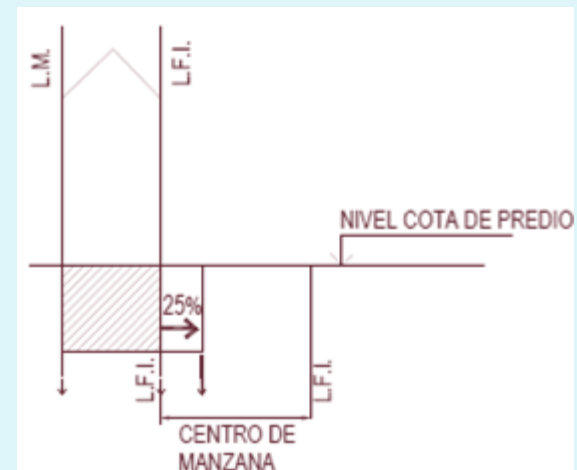
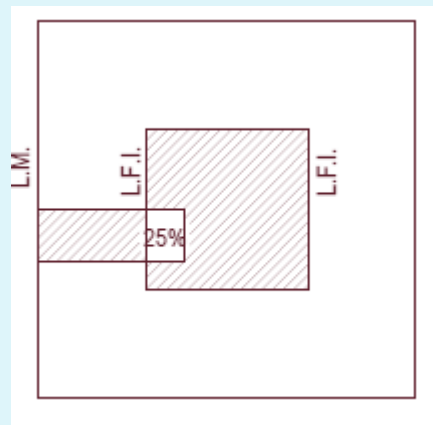
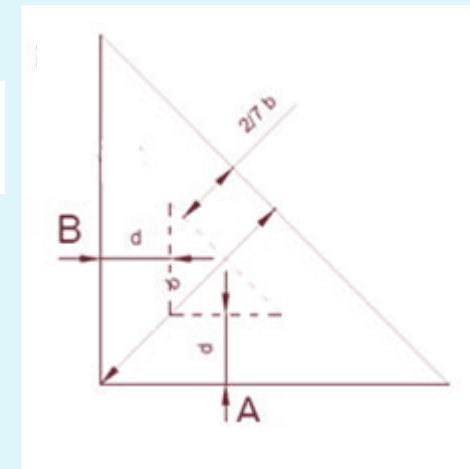
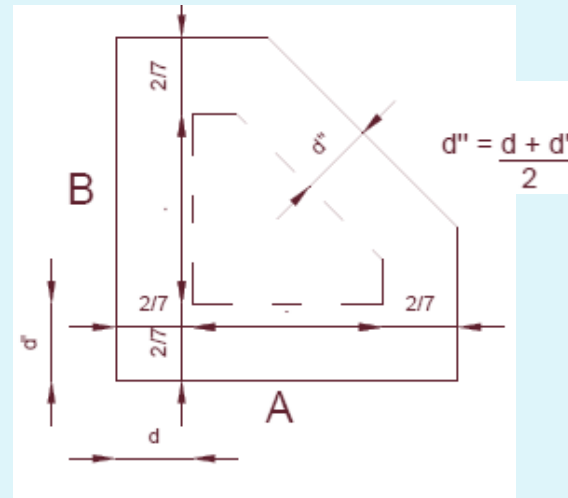
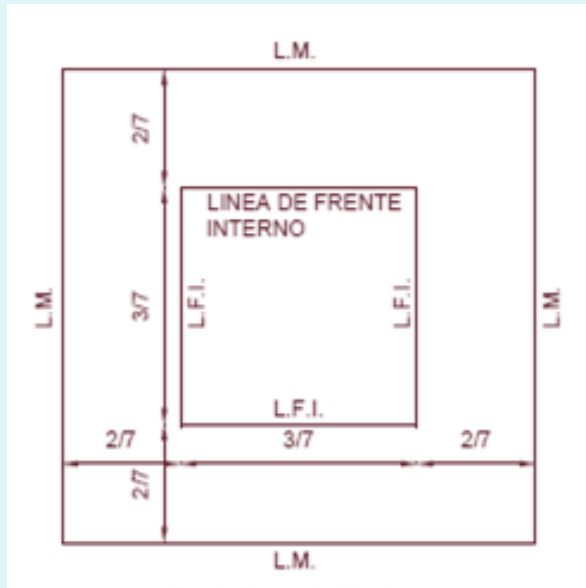


**Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):** La relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

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

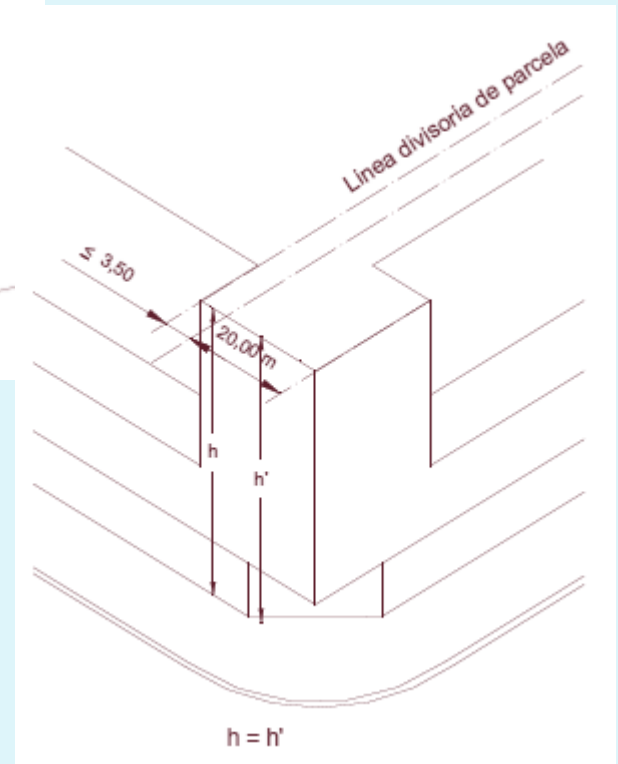
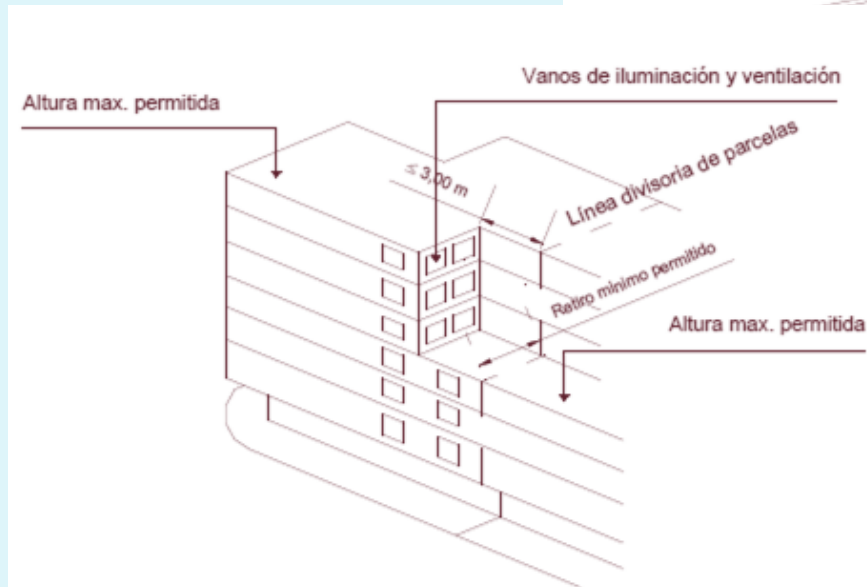
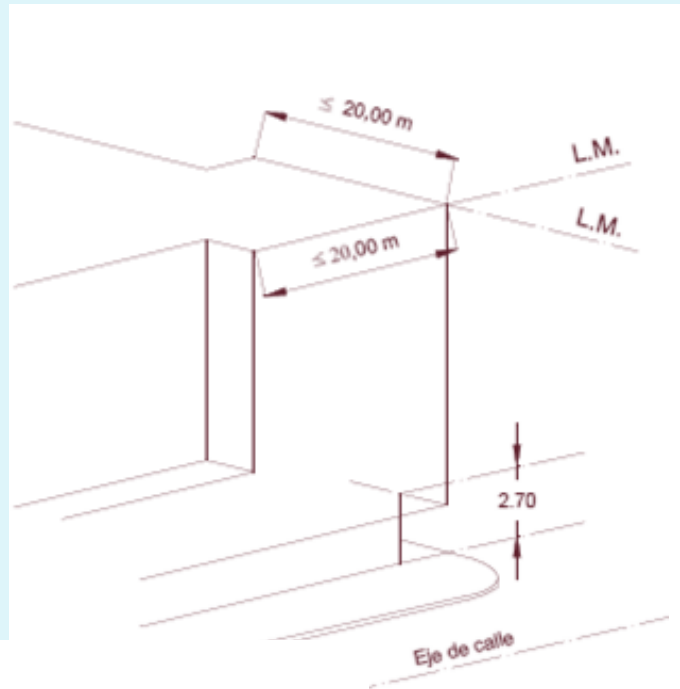
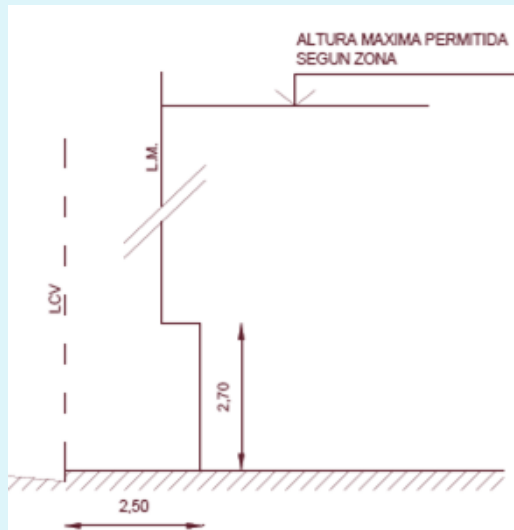
# ORDENANZA 8256/86: Ocupación del Suelo en la Ciudad de Córdoba

## DISPOSICIONES GENERALES: Centro de Manzana



# ORDENANZA 8256/86: Ocupación del Suelo en la Ciudad de Córdoba

## DISPOSICIONES GENERALES : retiro de la línea de edificación





# ORDENANZA 8256/86: Ocupación del Suelo en la Ciudad de Córdoba

## PERFILES

DISPOSICIONES  
GENERALES (se  
podrá superar la  
altura máxima)



GRAFICO 8  
Art. 24  
ORD. 10740/04  
ZONA W - PERFIL XXV

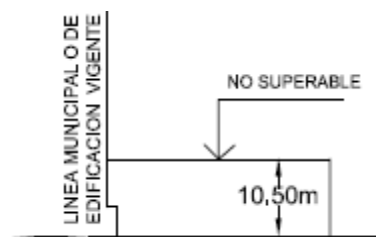
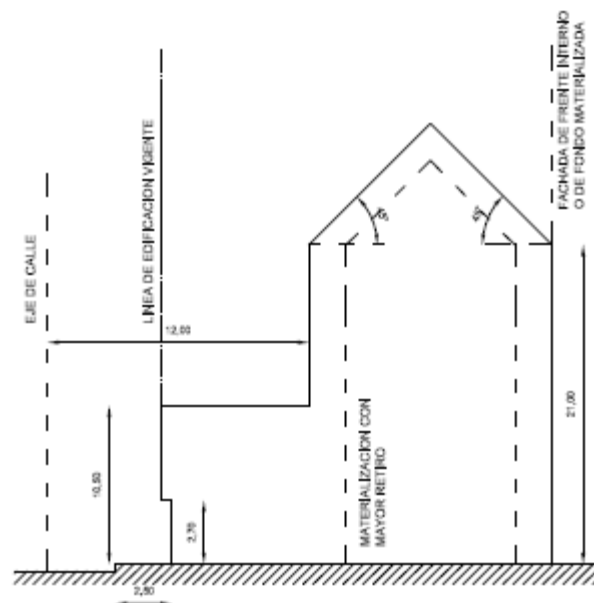
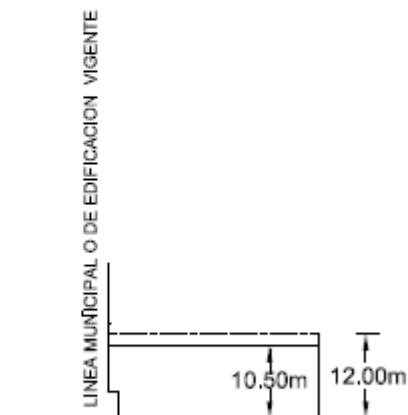


GRAFICO 7  
Art. 22  
ORD. 10740/04  
ZONA A - PERFIL XX



Modificado por Art. 6° de la Ord. 10.740/04

GRAFICO 11  
Art. 28  
ORD. 10740/04  
ZONA U - PERFIL XXVIII



REFERENCIAS  
FOS 70% MAXIMO 10,50 M DE ALTURA  
FOS 60% MAXIMO 12,00 M DE ALTURA

# ORDENANZA 8256/86: Ocupación del Suelo en la Ciudad de Córdoba

## PERFILES

GRAFICO 13  
Art.47  
ORD. 8256/86  
ZONA B - PERFIL XXI  
Modificado por Art. 6° de  
la Ord. 10.740/04

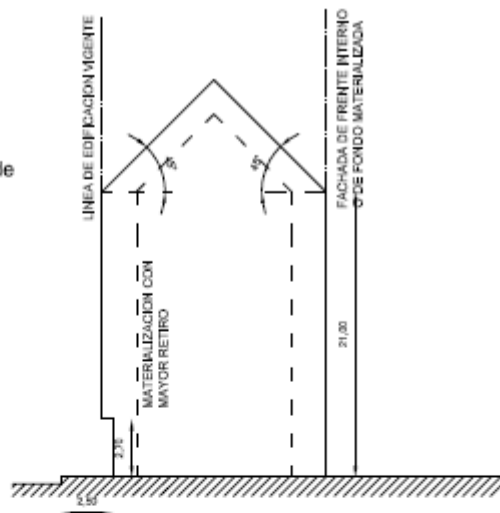


GRAFICO 14  
Art. 47  
ORD. 8256/86  
ZONA B - PERFIL XXII

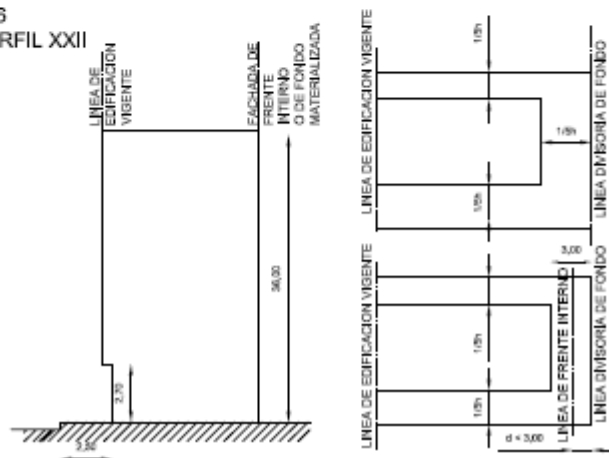


GRAFICO 15  
Art. 48  
ORD. 8256/86  
ZONA C1 - PERFIL XXIII  
Modificado por Art. 6° de  
la Ord. 10.740/04

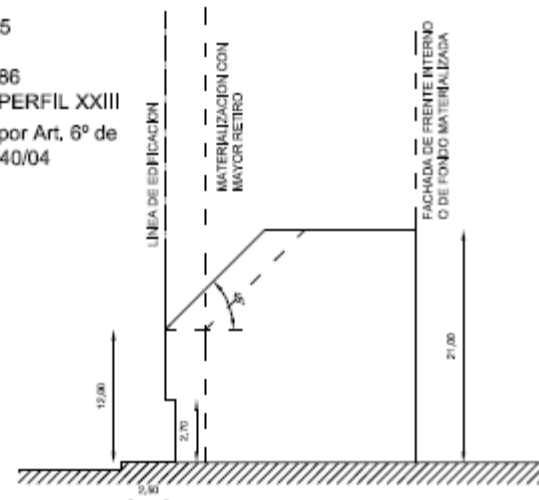
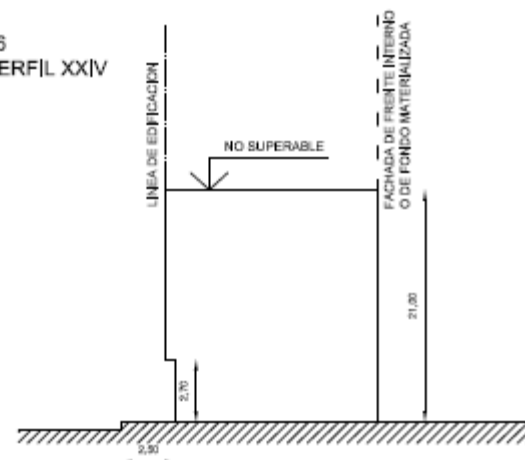


GRAFICO 16  
Art. 49  
ORD. 8256/86  
ZONA C2 - PERFIL XXIV



# ORDENANZA 8256/86: Ocupación del Suelo en la Ciudad de Córdoba

## PERFILES

GRAFICO 17

Art. 50

ORD. 8256/86

ZONA D

Modificado por Art. 6° de  
la Ord. 10.740/04

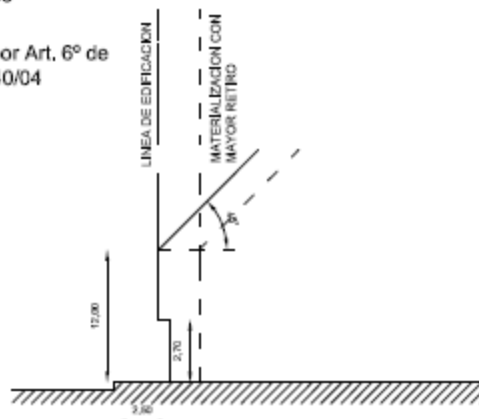


GRAFICO 18

Art. 51

ORD. 8256/86

ZONA E

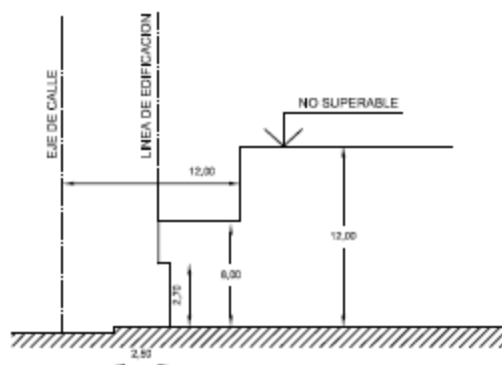
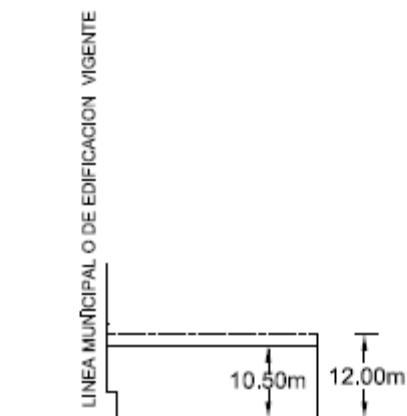


GRAFICO 11

Art. 28

ORD. 10740/04

ZONA U - PERFIL XXVIII



### REFERENCIAS

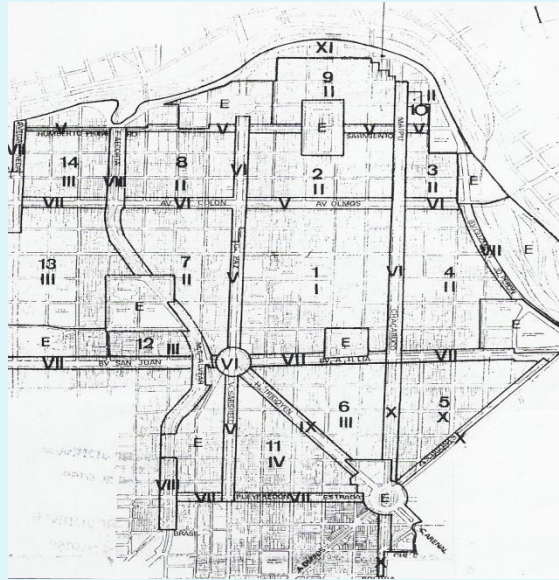
FOS 70% MAXIMO-10.50 M DE ALTURA

FOS 60% MAXIMO-12.00 M DE ALTURA

## ORD. 8057 Ocupación del suelo en el Área Central



14 ZONAS  
11 CORREDORES (Av.)  
AREAS ESPECIALES  
PERFILES



### ÁREAS ESPECIALES:

- Área Especial Mercado Sur.
- Área Especial "Plaza Colón- Escuela Normal de Profesores Alejandro Carbo".
- Área Especial "Paseo Sobremonte- Palacio de Justicia – Pza de la Intendencia"
- Área Especial "Mercado Norte"
- Área Especial "Terminal de Ómnibus- Hospital de Niños"
- Área Especial "Cuchi Corral"
- Área Especial "Pasaje Revol - calle Belgrano".
- Área Especial "Plaza España"
- Área Especial "Plaza General Paz"
- Área Especial "Molino Río de la Plata"
- Área Especial "Estación Ferrocarril Mitre"

### CORREDORES

- Corredor Av. Humberto 1° - Sarmiento
- Corredor Av. Colón – Olmos
- Corredor Boulevares San Juan- Presidente Dr. Arturo U. Illia
- Corredor Av. Pueyrredón- J. M. Estrada
- Corredor Calle Avellaneda
- Corredor Avdas Marcelo T. de Alvear- Figueroa Alcorta
- Corredor Av. Chacabuco- Maipú
- Corredor Av. Hipólito Irigoyen
- Corredor Av. Leopoldo Lugones
- Corredor Boulevard Guzmán- Presidente Juan D. Perón
- Corredor Río

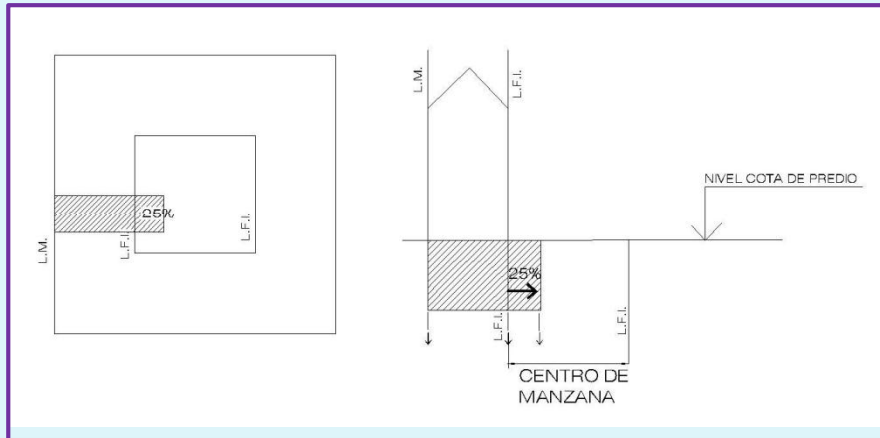
### ÁREAS ESPECIALES:

Manzanas

- Ex Buen Pastor
- Plazoleta Mirizzi
- Arzobispado de Córdoba
- Plazoleta Vélez Sarsfield
- Portal del Abasto

# ORD. 8057 Ocupación del suelo en el Área Central

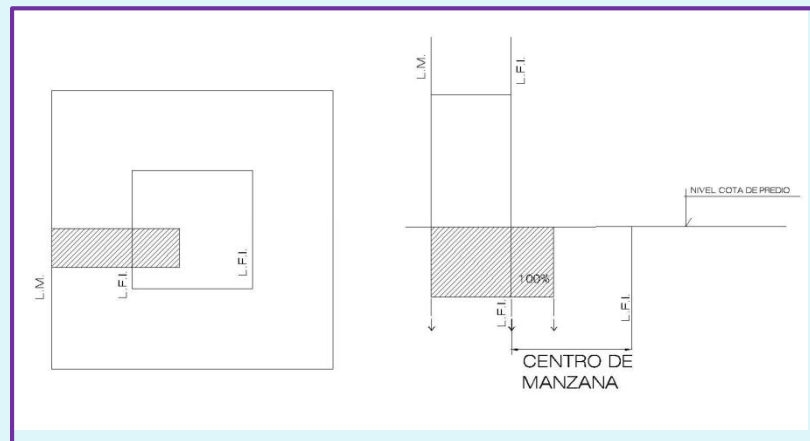
## PATRONES DE OCUPACION CENTRO DE MANZANA



### F.O.S. F.O.T.

Parcelas Frente  $\leq 12,00$  m  
Sup.  $\leq 250,00$  m<sup>2</sup> F.O.S. 100%

Parcela en esquina  
Frente  $\leq 12,00$  m Sup.  $> 250,00$  m<sup>2</sup>  
F.O.S. = 100 % hasta H= 8,00 m  
Por encima de los 8,00 F.O.S = 80%

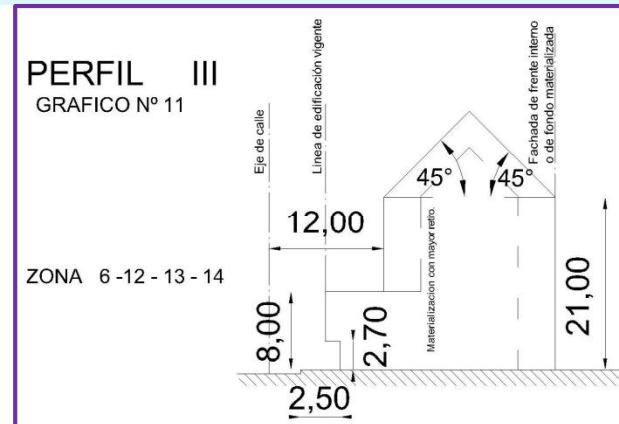
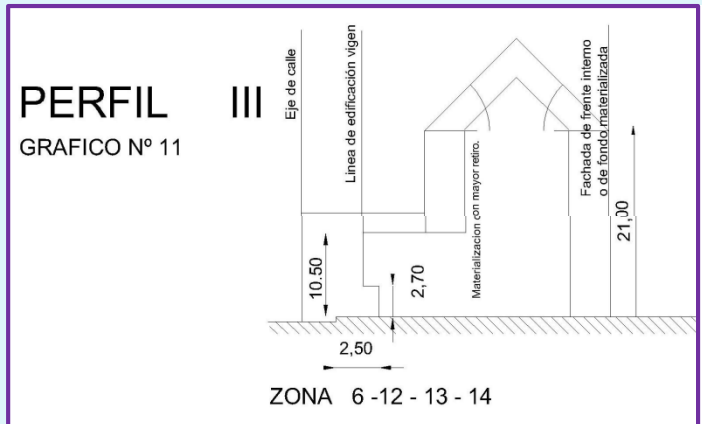
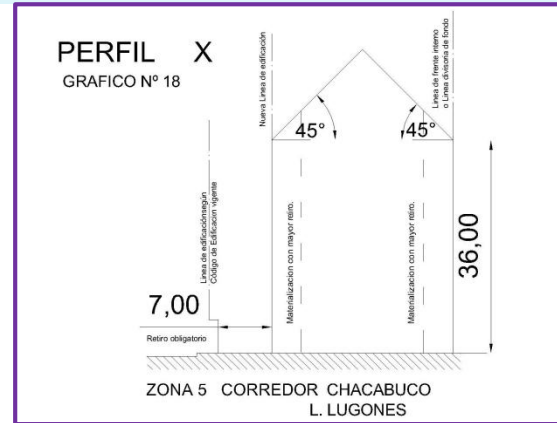
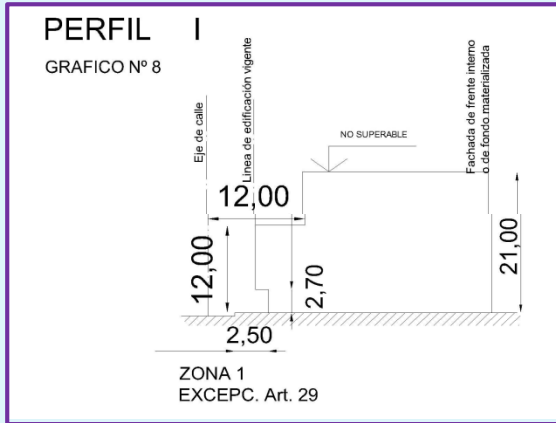


Parcelas entre medianeras  
con fondo  $< 12,00$  m  
F.O.S. = 100%

F.O.T. Parra c/zona resultante de considerar

- Perfil de la edificación,
- Patio
- F.O.S:
- Centro de manzana
- Retiros de la Línea de Edificaci3n

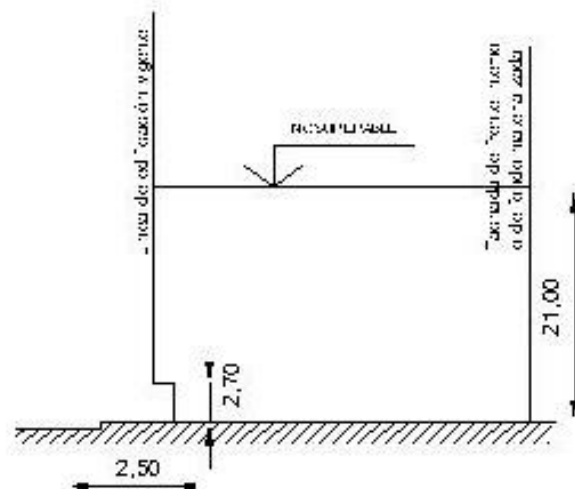
# ORD. 8057 / Ocupación del suelo en el Área Central Preservación De Ámbitos Históricos, Arquitectónicos y Paisajísticos Dentro del Área Central de la Ciudad



**ORD. 8057 /** Ocupación del suelo en el Área Central Preservación De Ámbitos Históricos, Arquitectónicos y Paisajísticos Dentro del Área Central de la Ciudad

## PERFIL V

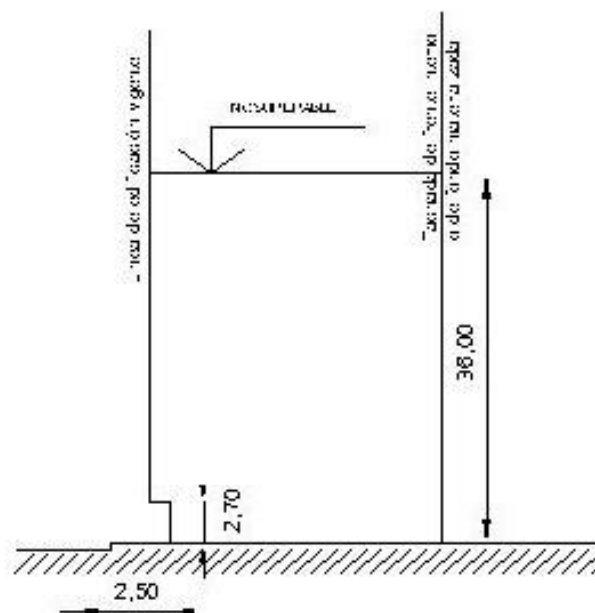
GRAFICO Nº 13



ZONA: CORREDORES Av. HUMBERTO I  
SARMIENTO - Av. COLON - OLMOS  
Av. GRAL. PAZ - V. SANSFIELD  
EXCEP. Art.º 29 - 44 - 70c. d. f. g

## PERFIL VI

GRAFICO Nº 14

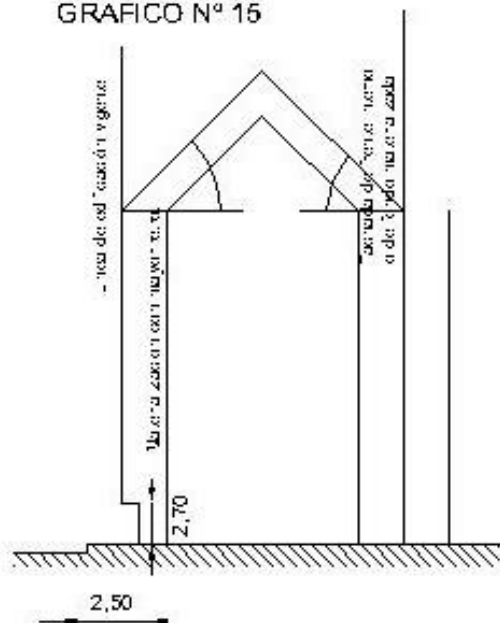


ZONA: CORREDORES Av. COLON  
OLMOS Av. GRAL. PAZ - Av. CHACABUCO

**ORD. 8057 /** Ocupación del suelo en el Área Central Preservación De Ámbitos Históricos, Arquitectónicos y Paisajísticos Dentro del Área Central de la Ciudad

## PERFIL VII

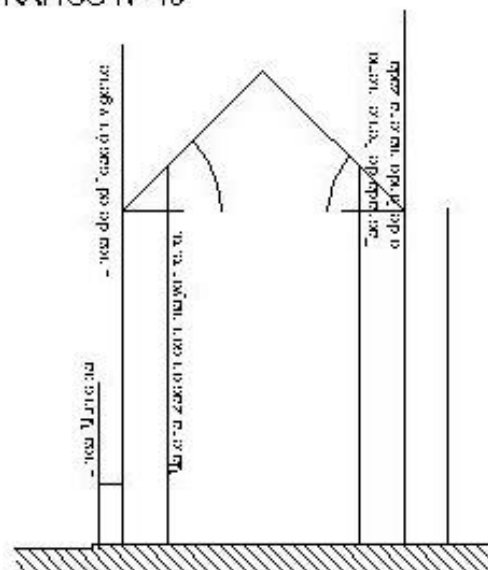
GRAFICO Nº 15



ZONA: CORREDOR Av. COLON - OLMOS  
Bv. SAN JUAN - ILLIA - PUEYRREDON -  
ESTRADA - Bv. GUZMAN - J. D. PERON  
AVELLANEDA

## PERFIL VIII

GRAFICO Nº 16



ZONA: CORREDOR Av. F. ALCORTA  
- M. T. DE ALVEAR



## ORD. 8133/85 USO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

### CUADROS DE USOS

#### CLASIFICACION DETALLADA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS DE PATRONES

#### 4.FABRICACION DE TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIA DEL CUERO

CÓDIGO	ACTIVIDAD	MÁXIMA SUPERFICIE OCUPADA ADMITIDA POR PATRÓN (en m2)													
		IAR	I a	I b	I c	I d	II a	II b	II c	III a	III b	III c	IV a	IV b	V
	FABRICACIÓN DE TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIA DEL CUERO														
32114	Blanqueo, apresto y teñido de textiles	-	-	200	200	200	1000	1000	1000	3000	3000	3000	SL	SL	SL
32115	Fabricación de tejidos, trenzados, trencillas, cordones y cintas, incluido el yute (excepto tejidos elásticos) El hilado y tejido de asbesto se clasifica en el Código	-	-	200	200	200	1000	1000	1000	3000	3000	3000	SL	SL	SL

#### 13. COMERCIO MAYORISTA

CÓDIGO	ACTIVIDAD	MÁXIMA SUPERFICIE OCUPADA ADMITIDA POR PATRÓN (en m2)													
		IAR	I a	I b	I c	I d	II a	II b	II c	III a	III b	III c	IV a	IV b	V
	COMERCIO MAYORISTA														
61010	Productos alimenticios perecederos	-	-	100	300	400	400	400	1000	1000	1000	3000	SL	SL	SL
61050	Productos de almacén comestibles tales como yerba azúcar café arroz bebidas no alcohólicas	-	-	-	100	100	200	200	400	400	400	1000	SL	SL	SL
61065	Bebidas alcohólicas	-	-	-	100	100	200	200	400	400	400	1000	SL	SL	SL