Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad
CUIT: 30-65579163-5

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

CÓDIGO URBANÍSTICO

CIUDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN

TÍTULO I - DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: TITULO, ALCANCES, OBJETIVOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1°: TITULO

Código Urbanístico de la Ciudad de Estación Juárez Celman.

Artículo 2°: ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo dentro del radio municipal de la ciudad de Estación Juárez Celman.

Artículo 3°: OBJETIVOS

a. Definir la política urbanística en el radio municipal.
b. Integrar el desarrollo local con el de la región y la provincia de Córdoba, armonizando sus intereses.
c. Propender al desarrollo armónico del territorio, a partir de criterios urbano - ambientales que garanticen el uso sostenible del suelo y la preservación del patrimonio natural, paisajístico e histórico.
d. Promover el desarrollo urbano sostenible, priorizando la mejora y completamiento de infraestructura del área urbanizada.
e. Asegurar la integración urbana y social de nuevos fraccionamientos y emprendimientos a la trama urbana existente, promoviendo la continuidad vial y contemplando el rol protagónico articulador de los espacios públicos y equipamientos sociales.
f. Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, a fin de promover y proteger su identidad, salud, seguridad, confort y bienestar general.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Además, a los fines del cumplimiento de este Código, corresponde al Órgano Técnico Municipal de Aplicación, sin perjuicio de lo previsto expresamente por el mismo, lo siguiente:

g. Velar por el cumplimiento de los objetivos y disposiciones normativas de este Código, ejerciendo el poder de policía en la materia.
h. Evaluar la aplicación de este instrumento jurídico, sugiriendo las reglamentaciones y/o modificaciones que considerare necesarias o convenientes.
i. Coordinar las tareas con las distintas dependencias de la Municipalidad, con el fin de facilitar un adecuado cumplimiento de las disposiciones establecidas en este Código.

Artículo 4°: ÓRGANO TÉCNICO MUNICIPAL DE APLICACIÓN

Conformarán el Órgano Técnico Municipal de Aplicación del presente Código la Secretaría de Planeamiento Estratégico, o aquella que en un futuro la reemplace con iguales funciones, y las oficinas técnicas correspondientes que de ella dependan.

Artículo 5°: DOCUMENTACION ANEXA

Forman parte integrante e indisoluble del presente Código, como documentación anexa, los siguientes documentos:

a. *Anexo I*: Plano del Ejido Municipal de Estación Juárez Celman según ley provincial N° 10.779.
b. *Anexo II*: Plano de Uso de Suelo.
c. *Anexo III*: Plano de Zonificación Normativa 1.
d. *Anexo IV*: Plano de Zonificación Normativa 2.
e. *Anexo V*: Grilla de clasificación detallada de actividades económicas permitidas.

Artículo 6°: INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

La interpretación de los documentos deberá seguir el siguiente orden jerárquico:

a. Descripción o cuantificación en los documentos escritos.
b. Descripción en los documentos gráficos.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 7°: APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Para la aplicación e interpretación del presente Código prevalecerán aquellos criterios más favorables al mejor equilibrio entre la función pública de ordenación territorial y el ejercicio de las facultades urbanísticas y edificatorias, en procura de la mejora de los espacios públicos, la preservación del patrimonio cultural y el desarrollo ambientalmente sostenible de la comunidad. Iguales criterios se aplicarán en todos aquellos casos no contemplados por esta norma.

Artículo 8°: IDIOMA CASTELLANO Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en castellano neutro, según su uso corriente en la República Argentina, salvo los tecnicismos sin equivalente en dicho idioma. Asimismo, es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza (Leyes 52 y 845).

Artículo 9°: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES, EMPRENDEDORES Y EMPRESAS

Los propietarios, usuarios, profesionales, emprendedores y/o empresas que inicien un emprendimiento comprendido dentro del presente Código conocen sus prescripciones y quedan obligados a cumplirlas.

Artículo 10°: ACTUALIZACION

Basado en la experiencia administrativa y profesional del Órgano Técnico Municipal de Aplicación, relativa a la reglamentación, modificación y/o ampliación de las disposiciones del presente Código, el Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará el mismo con el objeto de lograr su correcta aplicación y, cuando fuere necesario, remitirá al Honorable Concejo Deliberante el correspondiente proyecto de Ordenanza a los efectos de su actualización.

Artículo 11°: PUBLICACIÓN

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

El presente Código, sus Decretos reglamentarios y las Ordenanzas modificatorias, entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

CAPÍTULO II - DEFINICIONES

Artículo 12°: CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines de este Código los significados que aquí se dan, aclarando que:

a. Los verbos usados en tiempo presente incluyen al futuro.
b. Las palabras de género masculino incluyen al femenino y al neutro.

Artículo 13°: DEFINICIONES REFERIDAS A LOS TIPOS DE ÁREAS Y ZONAS

a. *Área*: es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del municipio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.
b. *Área de Protección Ambiental*: son los sectores que se ven afectados por lo dispuesto en la ley provincial de bosques y en los anexos gráficos del presente Código, y que por sus características paisajísticas y ambientales requieren un tratamiento especial, a fin de proteger y preservar dicha identidad.
c. *Área Urbana Consolidada*: es la superficie de urbanización continúa y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos e institucionales, que definen el casco urbano consolidado.
d. *Área Urbana*: es el territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

e. *Áreas Especiales*: son los sectores caracterizados por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

f. *Áreas No Urbanizables*: son las superficies destinadas a usos rurales, de reserva y/o de protección ambiental.

g. *Áreas Urbanizables*: son los sectores de urbanización dispersa o bien tierras vacantes con posibilidad de dotarlo con infraestructura y servicios. Se caracterizan como áreas directamente vinculadas a las urbanizadas consolidadas y cuya localización y aptitud plantea la prioridad de urbanización para garantizar un crecimiento ordenado.

h. *Carácter Urbanístico*: es el 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, indicando, de manera descriptiva y orientativa, los aspectos generales que se han tenido en cuenta al momento de establecer las disposiciones de aplicación concreta en cada Zona (índices, límites, condicionamientos, exigencias, etc.) para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

   Los precintos establecidos en este Código son de diversos tipos: loteos aprobados a mediados del Siglo XX o antes y que a la fecha no están materializados, o lo están en forma totalmente incipiente; urbanizaciones aprobadas oportunamente por las reparticiones provinciales competentes y que se encuentran en el Radio Municipal pretendido; predios y/o espacios que pertenecen a alguna institución y/o que constituyen emprendimientos con características definidas y propias, con actividades de diversos tipos, tales como residenciales, recreativas, deportivas y de usos específicos de servicios de infraestructura urbana.

i. *Precinto*: es un ámbito territorial que tiene límites precisos y, por sus dimensiones y características, no llega a conformar una zona o un eje, pero requiere un tratamiento normativo diferente de la zona en la que está ubicado; o bien, que requiere un estudio particularizado que trasciende los contenidos de este Código Urbanístico.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

j. *Urbanización*: es el proceso de acondicionamiento de un territorio para la conformación de centros urbanos, para el crecimiento de la ciudad y su desarrollo, convirtiendo en poblado una porción de terreno o prepararlo para ello, abriendo calles, dotándolas de agua potable, energía eléctrica, alumbrado y demás servicios urbanos; o construyendo en una zona originariamente de tipo rural, bolsones deshabitados o terrenos baldíos. Es un proceso de organización de la sociedad sobre el espacio, en la búsqueda de las formas más idóneas, de acuerdo con unas determinadas aptitudes técnicas y dentro de un cierto encuadre cultural.

k. *Zona*: es el espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por el presente Código.

l. *Zona Central*: es aquel ámbito territorial que detenta el uso del suelo más intensivo en las actividades y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, bienes y oferta de servicios calificados. Concentra usos tales como administraciones y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, de alcance regional, comercios en general, oficinas y viviendas.

m. *Zona de Usos Específicos*: son ámbitos territoriales destinados a la localización de usos relativos a las infraestructuras urbanas, tales como el transporte, las comunicaciones, la producción y/o transmisión de energía, el combustible gaseoso, el tratamiento del agua potable o los desagües cloacales, la defensa y la seguridad.

n. *Zona Industrial*: es el ámbito territorial que admite establecimientos industriales de diversas categorías.

o. *Zona Mixta*: es el ámbito territorial destinado a la localización de áreas productivas, logísticas, con industrias inocuas, tolerables y molestas, admitiéndose servicios de apoyo a la producción, locales de almacenamiento, establecimientos de características inocuas o incómodas y uso residencial como complementario.

p. *Zona Residencial*: es aquel ámbito territorial cuyo uso predominante es la “habitación”, delimitado con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar, y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

q. *Zona Rural*: son ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo para actividades de tipo agrícola.
r. *Zona Urbana*: es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores.
s. *Zonas Corredores y/o Ejes*: son aquellos ámbitos territoriales de configuración lineal, que afectan las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías de comunicación de la estructura regional y local del municipio, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona que atraviesan o del rol de la vía que acompañan.
t. *Zonas Especiales*: son ámbitos territoriales afectados por un uso específico, cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y puedan pertenecer a distintas áreas.

Artículo 14°: DEFINICIONES SOBRE FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIÓN DEL SUELO Y PARCELAMIENTO

Sobre fraccionamiento:

a. *Conjunto Inmobiliario*: todos los emprendimientos conformados por un conjunto de unidades funcionales destinadas a viviendas permanentes o temporarias, unidades laborales, comercial o empresarial; que tenga comprendidos, asimismo, aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales, desarrolladas en un inmueble.
b. *Fraccionamiento*: toda división de tierra bajo la forma de “Loteo”, “Subdivisión simple”, “Subdivisión por partición de condominio”, “Subdivisión por partición hereditaria”, “Unión o Unificación de lotes” o “Conjuntos inmobiliarios”.
c. *Loteo*: todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar o modificar el área urbana, con ampliación o modificación de la red vial existente. También se considerará loteo a todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 25 (veinticinco).

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

d. *Loteo privado*: todos aquellos loteos de iniciativa privada, con el fin de ampliar el núcleo urbano existente.
e. *Loteo social*: todos aquellos loteos promovidos por organismos oficiales, organizaciones no gubernamentales -ONG-, cooperativas de vivienda u otras cooperativas, gremios, sindicatos, universidades, etc.; destinados a lotes de carácter social, para atender el déficit habitacional de la población.

Sobre subdivisión del suelo:

f. *Subdivisión*: toda modificación del estado parcelario que importe la creación de nuevas parcelas, sin apertura de pasajes, calles o caminos públicos.
g. *Subdivisión de Inmuebles Edificados Afectados al Régimen de Propiedad Horizontal*: toda aquella subdivisión especial por la que se crean unidades funcionales, que no se registran como tales en el registro catastral, dado que, a tales efectos, el terreno se considera una propiedad indivisa. Se aceptarán las disposiciones que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, pudiéndose aplicar para cada caso los agregados que regule el presente código.
h. *Subdivisión simple*: todo fraccionamiento de tierra con el fin de ampliar o modificar el núcleo urbano, sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes. Dicha operación de agrimensura deberá poseer como máximo 25 (veinticinco) lotes, o los que establezca en el futuro la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.
i. *Subdivisión por partición de condominio*: todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo con escrituras públicas existentes y que tengan fecha anterior a la promulgación del presente Código, y cuyo dominio figure en el Registro de la propiedad a nombre de los mismos. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta definición, como tampoco aquellos obtenidos por compra bajo el Régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

j. *Subdivisión por partición hereditaria*: todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).
k. *Unión o unificación de lotes*: todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un solo lote a dos o más lotes ya existentes y de menor superficie que el emergente de la unión.

Sobre parcelamiento:

l. *Bloque*: toda superficie territorial rodeada de calles.
m. *Cañadones*: se consideran como tales los arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales de escurrimiento, canales de riego y otros similares.
n. *Cota de la manzana*: es el nivel del punto más alto de la línea municipal de la manzana, determinado por la autoridad municipal competente.
o. *Cota de la parcela*: es el nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria, medido en el punto medio de la línea municipal o frente de parcela, determinada por la autoridad municipal competente. en las parcelas pasantes, se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.
p. *En línea*: es cuando la línea de fachada coincide con la línea municipal.
q. *Frente de parcela*: es la línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.
r. *Fuera de línea*: es cuando la línea de fachada supera el límite establecido por la línea municipal e invade el espacio público.
s. *Futura línea municipal*: es la línea que deberá determinarse en función de futuros trabajos de mensura, conforme a los anchos oficiales de calle que regula el presente Código o lo que se reglamente a futuro.
t. *Línea de edificación*: es la línea señalada por el municipio, dentro del predio, para materializar la fachada principal. Podrá ser coincidente con la Línea Municipal o quedará fijada a partir de una distancia mínima a la misma, por el retiro establecido por zona según este Código.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

u. *Línea de fachada*: es la línea definida por las proyecciones de las fachadas de frente, laterales y de frente interno, pudiendo coincidir o no con las líneas municipales, las líneas divisorias laterales o de fondo de la parcela.

v. *Línea de ribera*: es la línea que divide el dominio público del dominio privado, sobre curso de agua permanente o no.

w. *Línea divisoria de fondo de la parcela*: es la línea correspondiente al o a los lados opuestos a la línea municipal de frente de la parcela, que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea municipal o frente de parcela. en parcela de esquina, se considera la opuesta a la línea de frente de ancho menor.

x. *Línea divisoria lateral de la parcela*: es toda línea distinta de la divisoria de fondo de la parcela, que divide predios y que intercepta la línea municipal o de frente y/o de fondo.

y. *Línea municipal de ochava o línea municipal de esquina*: es la línea de esquina perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos líneas municipales de las calles concurrentes, que genera un retiro gravado de servidumbre y cesión forzosa, y que deslinda la parcela de la vía pública.

z. *Línea municipal o frente de parcela*: es la línea señalada por el municipio que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público actual o futuros.

aa. *Manzana*: es todo bloque que permite la continuidad de la trama vial, con independencia de su designación catastral.

bb. *Nivel municipal*: cota fijada por la Municipalidad para el plano superior del cordón de la vereda, en el punto que se corresponde con el medio del frente del predio.

cc. *Parcela, lote o terreno*: toda superficie indivisa de terreno dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados, o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio.

dd. *Parcela atípica*: todo lote irregular, que no es cuadrado ni rectangular.

ee. *Parcela entre medianeras*: todo lote que no es parcela de esquina.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ff. *Parcela de esquina*: todo lote que tiene, por lo menos, dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

gg. *Parcela regular*: todo lote constituido por cuatro lados de forma cuadrangular o rectangular.

hh. *Plan de vivienda*: es todo emprendimiento que implique la construcción de unidades habitacionales individuales y/o colectivas de carácter social, para atender el déficit habitacional de la población, con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo incorporar infraestructura urbana, espacios verdes públicos y los espacios para usos comunitarios y/o institucionales que correspondan, según el caso y normas de fraccionamiento.

ii. *Retirada*: es cuando la línea de fachada no coincide con la línea municipal y se sitúa en el interior de la parcela.

jj. *Subparcela*: es toda unidad territorial resultante de la subdivisión de una parcela por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional 13.512). Son superficies de uso privativo, con independencia funcional y salida a la vía pública de forma directa o indirecta.

Según la posición de las líneas de fachadas de los edificios respecto a las líneas municipales, se denominan:

kk. *Vivienda colectiva*: conjunto de viviendas edificadas sobre una misma parcela, bajo el régimen de propiedad horizontal, que superen en la resolución del proyecto planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

ll. *Vivienda individual agrupada*: conjunto de viviendas unifamiliares edificadas sobre una misma parcela, bajo el régimen de propiedad horizontal, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona, siendo condición necesaria la existencia de espacios descubiertos comunes de uso exclusivo y que sólo comparten terreno, acceso y medianería, pudiendo compartir infraestructura.

mm. *Vivienda individual*: edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 15°: DEFINICIONES REFERIDAS A LOS USOS DE SUELO

a. *Uso*: propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación, o alguna de sus partes.
b. *Uso complementario*: propósito que cumpla funciones secundarias de la zona.
c. *Uso condicionado*: propósito que cumple funciones incompatibles con los establecidos, pero por ser de hecho existente puede admitirse, siempre que se adopten los recursos necesarios para no entorpecer el normal desenvolvimiento de la zona. La existencia no significa la autorización municipal para la instalación de otras similares.
d. *Uso de suelo áreas especiales*: se consideran áreas especiales a las caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.
e. *Uso de suelo institucional*: conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales, en sus distintas formas, públicas o privadas, la atención social y la vida de relación. Para todos aquellos usos institucionales que cuenten con normas específicas a nivel nacional y/o provincial que regulen la actividad, las mismas serán de cumplimiento obligatorio.
f. *Uso de suelo servicios de infraestructura/infraestructura urbana*: comprende las actividades ligadas a brindar servicios a la ciudad para el funcionamiento normal de la misma. Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de comunicación; plantas transformadoras, productoras, distribuidoras, de tratamiento y/o de almacenamiento de energía, agua, residuos sólidos urbanos (RSU), gas, telefonía fija, celular, satelitales, televisión y radio; plantas depuradoras de líquidos cloacales; infraestructuras urbanas de transporte, estaciones ferroviarias, centros de trasbordos y terminales de ómnibus de corta, media y larga distancia; establecimientos relacionados con la defensa y la seguridad; u otro uso social específico. Los cementerios constituyen un Uso Específico especial.
g. *Uso del suelo*: término que designa la actividad o propósito específico que se destina a un inmueble o alguna de sus partes.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

h. *Uso dominante*: propósitos que cumplan funciones principales de la zona.

Artículo 16°: DEFINICIONES REFERIDAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO

a. *Altura de fachada*: es la altura permitida a las fachadas, medida sobre la Línea de Edificación. Puede expresarse en metros o en número de plantas.
b. *Cantidad de Unidades Funcionales (CUF)*: es la relación que determina para cada zona el número máximo de Unidades Funcionales permitido por parcela.
c. *Densidad poblacional*: es la relación entre la cantidad de habitantes y la unidad de superficie considerada.
d. *Densidad poblacional neta*: es la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.
e. *Edificación de perímetro libre*: es la construcción que debe cumplimentar con un retiro de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en el presente Código.
f. *Edificación tipo dúplex (DX)*: son dos unidades de vivienda proyectadas o edificadas en un mismo lote o parcela.
g. *Edificio aislado*: es la construcción que se encuentra separada de todas las líneas divisorias de la parcela, ya sean laterales o de fondo.
h. *Edificio entre medianeras*: es la construcción que se extiende hasta alcanzar las líneas divisorias de la parcela.
i. *Espacio urbano*: se considera como tal el siguiente:
    i. El espacio de la vía pública y el comprendido entre las líneas municipales y/o las líneas de edificación, donde existe retiro de frente de la edificación obligatorio o voluntario.
    ii. El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela, cuando el mismo tenga comunicación visual directa con la vía pública o con el centro de manzana.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

j. *Espacio comunitario*: es la superficie de dominio público destinada a actividades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Incluye espacios de salud o sanitarios, educativos, de enseñanza e investigación, sociales, culturales, deportivos, religiosos, entre otros.

k. *Espacio verde público*: es la superficie de dominio público destinada a espacio verde.

l. *Fachada de frente o principal*: es el paramento exterior de un volumen edificado que, por su posición, se vincula directamente con el espacio urbano de la vía pública. Puede estar ubicada sobre la Línea Municipal, sobre la Línea de Edificación emergente del retiro obligatorio o próximo a éstas.

m. *Fachada de frente interno o de fondo*: es el paramento exterior de un volumen edificado que, por su posición, se vincula directamente con la línea divisoria de fondo de la parcela y el centro de manzana.

n. *Fachadas laterales*: son los paramentos exteriores que, por su posición, se vinculan directamente con las líneas divisorias laterales de las parcelas y visualmente en forma indirecta con el espacio urbano de la vía pública y/o el centro de manzana.

o. *Factor de ocupación del suelo (FOS)*: es el índice que expresa la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la total de la parcela. A los efectos de su cálculo, debe considerarse la proyección cenital de la construcción sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela. El factor se expresará en porcentajes o en decimales.

p. *Factor de ocupación total (FOT)*: es el índice que indica la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la total de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicada por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

q. *Índice de permeabilidad del suelo (IPL)*: es el índice que representa el porcentaje de superficie de suelo libre de todo tipo de construcción, por el cual se absorbe el agua de lluvia.

r. *Plano límite*: es el que define cualquiera de las caras del volumen máximo edificable.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

s. *Quinta fachada*: es el techo de las edificaciones.

t. *Retiro*: indica la distancia medida en metros entre las líneas de la edificación y las líneas divisorias y municipales.

u. *Retiro de fondo*: es la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno.

v. *Retiro de frente*: es la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Fachada de Frente o Principal.

w. *Retiro lateral*: es la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Fachada Lateral. Dichas líneas y la del retiro lateral deben guardar paralelismo y equidistancia en todos sus puntos.

x. *Superficie edificable*: es la porción de la superficie del terreno de un predio que puede ser ocupada por un edificio, con exclusión de los muros de cerca.

y. *Superficie impermeable cubierta*: es la superficie edificada sobre terreno natural, computable en el cálculo del FOS.

z. *Superficie impermeable descubierta*: es la superficie a nivel del suelo natural, destinada a instalaciones deportivas, espejos de agua con fondo impermeable y estacionamientos.

aa. *Superficie permeable del lote*: es el terreno natural.

bb. *Superficies comunes*: son aquellas superficies de uso compartido entre las subparcelas, que conforman el CI o PH. Tienen distintas finalidades, como áreas deportivas, recreativas, sociales, de servicio e instalaciones, de circulación interna, o cualquier otra dentro del conjunto inmobiliario.

cc. *Unidad funcional*: es la unidad mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona.

Artículo 17°: DEFINICIONES REFERIDAS A LA RED VIAL

a. *Acera o vereda*: es el espacio de la calle, junto a la Línea Municipal, destinado al tránsito de peatones.

b. *Anuncio y/o cartel publicitario*: es toda estructura que constituye una advertencia visible desde la vía pública, comprendiendo avisos, letreros o aparatos proyectores con un movimiento

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

eléctrico o mecánico que persiguen fines publicitarios. Se distinguen los simples de los luminosos; estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas exprofeso.

c. *Avenida*: es toda vía de circulación principal, generalmente de doble sentido de circulación, más ancha que las calles comunes, de tránsito permanente y rápido, con intercepción a nivel y acceso directo a las propiedades que le dan frente.
d. *Calle*: es el espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal, constituido por las veredas y la calzada.
e. *Calzada*: es el espacio de la calle destinada al tránsito de vehículos rodados.
f. *Corredor*: es la zona de conformación lineal, que comprende las parcelas con frente a determinadas vías de comunicación regional y local, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona que atraviesan o al rol de la vía que acompañan.
g. *Lugar para carga y descarga*: es el espacio cubierto o descubierto de un predio, donde los vehículos pueden entrar, salir y/o maniobrar para cargar o descargar elementos fuera de la vía pública.
h. *Pasillo o pasaje*: es el espacio público o privado, destinado al tránsito vehicular y peatonal o estrictamente peatonal, cuyo ancho es menor a los mínimos reglamentados en el presente Código para las calles.
i. *Playa de estacionamiento*: es el espacio cubierto o descubierto, destinado al estacionamiento de vehículos rodados.
j. *Vía peatonal*: es la calle destinada exclusivamente al tránsito de peatones.
k. *Vía pública*: es el espacio declarado expresamente como tal por el municipio, abierto al tránsito vehicular y/o peatonal e incorporado al dominio público. Por ejemplo, las avenidas, calles y pasajes.

Artículo 18°: ABREVIATURAS

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

a. *D.E.M.*: Departamento Ejecutivo Municipal.

b. *Decr.*: Decreto.

c. *L.M.*: Línea Municipal.

d. *L.F.*: Línea de Fondo.

e. *L.E.*: Línea de Edificación.

f. *L.M.E.*: Línea Municipal de Esquina.

g. *Ord.*: Ordenanza.

h. *EPEC*: Empresa Provincial de Energía de Córdoba.

i. *P.E.N.*: Poder Ejecutivo Nacional.

j. *C.P.I.A.* : Concejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.

k. *O.T.A.*: Organismo Técnico de Aplicación.

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 19°: Las disposiciones normativas de este Código regulan los aspectos comunes al conjunto del territorio del Radio Municipal de Estación Juárez Celman actual, tanto en el área urbana como en la rural, según consta en el Anexo I (Plano del Ejido Municipal de Estación Juárez Celman según ley provincial N° 10.779).

Artículo 20°: Según consta en el Anexo III (Plano de Zonificación Normativa 1), para la aplicación de este Código se consideran dos áreas definidas en el territorio del Radio Municipal de Estación Juárez Celman:

a. Áreas Urbanizables (AU): éstas se dividen en Área Urbanizable 1 (AU1) y Área Urbanizable 2 (AU2).
b. Áreas No Urbanizables (ANU).

Artículo 21°: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá establecer excepciones a los límites de las Áreas Urbanizables y No Urbanizables fijados en el artículo anterior, cuando a su exclusivo e irrecurrible criterio, existan razones ambientales, técnicas, sociales o jurídicas que lo justifiquen.

Artículo 22°: El Departamento Ejecutivo Municipal queda facultado para aceptar o rechazar cualquier tipo de emprendimiento y las correspondientes donaciones destinadas al dominio público o privado municipal, de un fraccionamiento y/o urbanización, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas del presente Código.

CAPÍTULO II: SUBDIVISIÓN DEL SUELO

-

SECCIÓN 1: GENERALIDADES

Artículo 23°: Se entiende por Fraccionamiento a toda subdivisión de la tierra y pueden efectuarse de diferentes formas.

I. SUBDIVISIÓN SIMPLE.
II. SUBDIVISIONES ESPECIALES.
III. URBANIZACIÓN O LOTEO.
IV. URBANIZACIONES ESPECIALES.
V. URBANIZACIONES CERRADAS.
VI. CONJUNTO INMOBILIARIO.

Artículo 24°: Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas normativas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de ellas.

Artículo 25°: En todo proyecto de fraccionamiento se deberá cumplimentar lo que establecen las leyes de Presupuestos Mínimos Ambientales, dictadas en consecuencia del Artículo 41° de la Constitución Nacional, sus reglamentaciones, adhesiones y modificaciones; especialmente en la ley nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos, sus reglamentaciones y modificatorias; y las leyes provinciales dictadas en consecuencia. Además, debe cumplimentarse lo dispuesto por la ley provincial N° 9.216, de Prohibición de Desmonte Total de Bosques Nativos.

Artículo 26°: Todos los terrenos individuales y colindantes que sean de un mismo propietario o emprendedor de varios emprendedores que conformen una sociedad o tengan algún acuerdo o convenio; a los fines de cualquier tipo de emprendimiento, podrán ser considerados como una única parcela (previa solicitud del titular). Es decir, se suman las superficies de todos o algunos terrenos para aplicar cualquier tipo de norma que determinen las disposiciones del presente Código y del Código de Edificación vigente.

Artículo 27°: Los proyectos que se presenten para realizar emprendimientos de fraccionamiento o urbanización en terrenos ubicados en el Área de Influencia del Aeropuerto Ing. Talavera o del Aeroclub Juárez Celman, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC) - Dirección Regional Noroeste, conforme a la Directiva 08/07 "Requisitos para emplazamiento de objetos en zona de influencia de aeródromos" o la que en un futuro la reemplace.

-

I. SUBDIVISIÓN SIMPLE

Artículo 28°: Se considera subdivisión simple a todo fraccionamiento de tierra por el que se generen nuevas parcelas, que no pueden ser más de 25 (veinticinco) unidades o las que establezca en el futuro la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba. No debe implicar la apertura de calles o caminos de carácter público.

Artículo 29°: Un lote podrá subdividirse en dos o más parcelas con frente a calles públicas y/o pasajes internos públicos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Fíjense como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para las urbanizaciones en cada área, zonas o corredor. Se admitirá una tolerancia del 10% (diez por ciento) en menos de las medidas lineales y/o superficiales para las parcelas resultantes, en casos excepcionales.
b. En las zonas que se establecen retiros de edificación y/o de medianeras, éstos serán válidos también para los lotes internos.
c. En ningún caso la superficie del pasaje se computará como parte de las superficies de las parcelas.
d. En toda parcela que se someta a las operaciones de subdivisión y que este fraccionamiento extienda zonas urbanizadas (emprendimiento de urbanización), será obligatorio realizar, como mínimo, las obras de infraestructura (en pasillos o calzadas), los nexos u obras complementarias determinados para loteos por el presente Código y por la secretaría municipal competente, a

costo y cargo del emprendedor, con el fin de brindar los servicios a cada uno de los inmuebles resultantes.

e. Cuando se realicen subdivisiones de fracciones, de cualquier superficie y medida, para ser unidas a otro colindante, y que las mismas no resulten con las medidas mínimas para cada caso, se las considerará "No edificable" hasta que se realice la unión de las dos parcelas.
f. Toda subdivisión sujeta a expropiación será aceptada, cualesquiera sean sus medidas y características.

Artículo 30°: No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

a. Como consecuencia de la subdivisión, se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados.
b. Implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio fundado del Órgano Técnico Municipal de Aplicación, mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá establecer recaudos para que la subdivisión sea compatible con el esquema urbanístico del sector.
c. Se presente para su aprobación como subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal y se manifieste claramente como subdivisión simple de tierra.

Artículo 31°: En caso de remodelación de subdivisiones existentes y de uniones, se ajustarán a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Si fuese necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en el presente Código (continuidad de trazados de vías, tamaños de veredas y calzadas, dotación de infraestructura, etc.).

Artículo 32°: Los casos no previstos en el presente Código deberán homologarse a los que más se ajusten según sus características. Si eso no es posible o existen disparidades de criterio entre el profesional actuante y el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, el expediente será remitido a instancia superior para que dictamine en definitiva la solución a seguir, considerando los criterios de la Planificación Urbana.

Artículo 33°: En los casos contemplados en el Artículo anterior, el Departamento Ejecutivo Municipal procederá de conformidad a dicho dictamen para la aprobación o el rechazo del plano definitivo.

Artículo 34°: La oficina técnica correspondiente realizará las inspecciones y verificará todas las operaciones ejecutadas en la concepción de los respectivos planos, como así también comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos y la concreción de las obras comprometidas.

Artículo 35°: Acéptense, únicamente para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de una de ellas no alcance a reunir las condiciones mínimas establecidas en el presente Código, las siguientes tolerancias:

a. *Lote con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana*: se aceptará para una de las unidades resultantes las tolerancias en menos de hasta el 15% (quince por ciento) para las medidas de frente y superficie. La otra unidad deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida podrá también repartirse igualitariamente entre ambas parcelas.
b. *Lote ubicado entre medianeras y con frente a dos calles*: se aceptará que las medidas lineales de frente difieran en menos de hasta el 5% (cinco por ciento) del mínimo establecido y la superficie no diferirá en más del 10% (diez por ciento) de la mínima exigida.

Artículo 36°: En aquellos casos en que se proyecte una subdivisión simple con parcelas que tengan frentes a pasillos, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

Unidades Internas a un solo lado del pasaje	Unidades Internas a uno o ambos lados del pasaje	Ancho mínimo	Largo máximo	Veredas
Hasta 4	---	3	36	---
Hasta 6	---	6	50	1 metro a un solo lado
Más de 6	---	8	80	2 metros a un solo lado
---	Hasta 10 en total	8	150	1 metro a cada lado
---	Hasta 25 en total	8	200	1 metro a cada lado

Artículo 37°: En caso de extensión de calles, avenidas, bulevares, pasajes públicos o similares, se deberá dar continuidad del trazado existente, respetando los tamaños y anchos de veredas, calzadas y vías.

Artículo 38°: Las vías de circulación interna sin salida deberán contar con adecuado espacio para maniobras en su extremo cerrado (cul-de-sac), con excepción de las que no excedan los 50 metros de largo, con una tolerancia de hasta el 5% (cinco por ciento).

-

II. SUBDIVISIONES ESPECIALES

Artículo 39°: La subdivisión por partición de condominio hace referencia a todos aquellos casos especiales en los que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios, tanto en la/s escritura/s pública/s existente/s como en el dominio del Registro General de la Provincia, con fecha anterior a la sanción de este Código. Podrá acogerse a este beneficio, deben cumplimentar los requisitos que se establecen a continuación:

a. Se aceptarán las dimensiones y/o conformaciones impuestas por la escritura, siempre que cumpliese con las normas en vigencia al momento de la confección de la misma.
b. Se permitirá la subdivisión sólo si la escritura no especificara partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y si la parcela a subdividir puede cumplir con las medidas mínimas previstas en las disposiciones generales del presente Código. En caso contrario, se aceptarán las impuestas por la escritura existente.

c. Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este Código para la zona en que se ubica el lote a subdividir, aceptándose una tolerancia de un 5% (cinco por ciento) en las medidas lineales y 10% (diez por ciento) en las superficies, cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes, se deberá cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación.
d. Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje o pasillo privado, se deberán cumplimentar las condiciones mínimas establecidas para subdivisiones simples de la zona donde se encuentra la parcela.
e. El número de parcelas resultantes de la subdivisión nunca podrá ser superior a la cantidad de condóminos que figuren en la escritura.
f. No podrán considerarse en estas excepciones los condominios obtenidos por compra bajo el régimen de la ley 13.512 (Propiedad Horizontal), como tampoco los escriturados con fecha posterior a la puesta en vigencia de este Código.

Artículo 40°: Se considera subdivisión por partición hereditaria a todos los casos previstos en el Código Civil en este sentido y autorizados previamente por el juez competente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes condiciones:

a. Acompañar la Declaratoria de Herederos ordenada por el juez competente.
b. El número de lotes resultante de la subdivisión no podrá ser mayor de n + 1, siendo "n" el número de herederos más una parcela considerada de costas.
c. Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este Código para la zona en que se ubique la subdivisión propuesta, aceptándose como tolerancia un 5% (cinco por ciento) en las medidas lineales y un 10% (diez por ciento) en las superficies.

-

III. URBANIZACIÓN O LOTEO

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 41°: Se considera urbanización o loteo a todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles de uso público y a todo fraccionamiento por el que se generen más de 25 (veinticinco) parcelas, aunque no haya apertura de calles públicas.

Artículo 42°: Todo proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona en el que se localice, el nivel de consolidación del entorno, la consideración de las características geofísicas y ambientales de la zona, la articulación con los trazados existentes en el entorno, las características de la red vial, el tipo de amanzanamiento y parcelamiento propuestos, y las superficies y localización de los espacios verdes y de equipamiento comunitario. El fin principal del estudio del proyecto será el de contribuir al crecimiento armónico de la ciudad, a través de la creación de barrios, núcleos residenciales o zonas que aseguren un uso racional del suelo, la variedad espacial y garanticen una buena calidad ambiental y paisajística.

Artículo 43°: Toda nueva urbanización será posible siempre que se den las siguientes condiciones:

a. Los predios a lotear no tendrán dimensión máxima, debiendo presentarse un Plan Maestro que especifique el total del emprendimiento y sus diferentes etapas (si las hubiere). Cada una de dichas etapas podrá ser aprobada de forma independiente por los órganos técnicos del Departamento Ejecutivo Municipal, solo y exclusivamente cuando hayan concluido con el cumplimiento de todos los extremos del presente Código y cuenten con la infraestructura y los servicios o futura prestación de servicios que requiera su adecuado funcionamiento.
b. Que sea posible la efectiva prestación de los servicios públicos.
c. Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en este Código y demás normas vigentes al respecto en el orden provincial.

Artículo 44°: En toda nueva urbanización se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos ambientales:

a. *La adaptación al soporte natural*: deben estudiarse y respetarse condicionantes topográficos, intensidad y longitud de las pendientes, exposición al sol, orientación, cubierta vegetal, grado de permeabilidad del sustrato y todo otro factor geomorfológico necesario.
b. *Orientación de las manzanas y las calles*: se tienen que considerar las condiciones de sol, viento y escurrimiento, de manera tal de lograr las orientaciones más favorables a fin de conseguir la optimización de las condiciones climáticas locales.
c. *Localización de los espacios verdes públicos*: se deben disponer en relación a los usos, los bosques existentes, a las condiciones geomorfológicas, de sol, viento y escurrimiento. Además, deben integrarse al sistema de espacios verdes públicos de la ciudad.
d. *La relación con el borde de los cauces de agua*: en los terrenos que se encuentren en las proximidades a los cauces de agua, deben estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento de los mismos, previéndose fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones o erosión fluvial.
e. *Forestación*: se debe realizar en un 70% (setenta por ciento) con especies autóctonas, conforme a la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812) y el Plan Forestal Urbano de la ciudad, o las normas que los reemplacen en un futuro.

-

IV. URBANIZACIONES ESPECIALES

Artículo 45°: Se considera urbanización o loteo especial a todo fraccionamiento de tierra del que resulten más de 25 (veinticinco) parcelas independientes, pero vinculadas por razones funcionales, repetitivas o de utilidad común. Siempre y cuando exista el compromiso del mantenimiento de los intereses del conjunto y particulares de los partícipes.

Artículo 46°: No se admitirán urbanizaciones especiales que, por su localización y dimensiones, generen barreras a la extensión de la planta urbana actual, con cierre de las vías públicas proyectadas. Es decir,

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

deberán adecuarse a los requisitos de continuidad de la trama urbana, a través de los espacios públicos que el municipio establezca.

Asimismo, deberán cumplimentar las exigencias requeridas para los emprendimientos de urbanización en el presente Código.

Artículo 47°: Se entenderá por plan colectivo de vivienda a toda urbanización que implique la construcción de unidades habitacionales y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño.

El número de viviendas a construirse deberá encuadrarse en los siguientes parámetros:

a. *Planes con financiación oficial o convenios público-privados*: el fijado por los organismos competentes.
b. Planes con financiación privada (ONGs, cooperativas, gremios, sindicatos, universidades, etc.): superior a las 25 (veinticinco) unidades.

Artículo 48°: Toda urbanización especial que tenga por objeto la ejecución de planes colectivos de vivienda a través de operatorias públicas y/o de organizaciones no gubernamentales, se regirá por las prescripciones del presente Código, el de Uso del Suelo y el de Edificación municipales, además de las normas que pudieran corresponder, según lo dispuesto por los organismos oficiales provinciales y nacionales.

Artículo 49°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación estudiará y evaluará las propuestas de los planes colectivos de vivienda en todos sus aspectos: cantidad y densidad de población proyectada, superficie del área a urbanizar, disponibilidad de equipamientos existentes en el área y sectores vecinos, y demás condiciones urbanísticas.

Artículo 50°: Los precintos designados como loteos corresponden a fraccionamientos de tierra aprobados y no materializados, o sólo materializados en forma muy incipiente, aprobados antes del año 1980. Los mismos no podrán ser transformados en urbanizaciones cerradas de cualquier tipo.

Artículo 51°: Todo precinto loteo que quiera ser materializado deberá ser estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona en el que se localice, el nivel de consolidación del entorno, las características geofísicas y ambientales de la zona, la articulación con los trazados existentes del mismo y en el entorno, las características de la red vial, el tipo de amanzanamiento y parcelamiento aprobados, y las superficies y localización de los espacios verdes y equipamiento comunitario.

Artículo 52°: El precinto lote no podrá ser materializado si implica modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio fundado del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

Artículo 53°: El precinto lote no podrá ser materializado mientras no sea posible la efectiva prestación de los servicios públicos.

-

V. URBANIZACIONES CERRADAS

Artículo 54°: Se designan como urbanizaciones cerradas a toda división de la tierra que conforme un complejo urbanístico particularizado, destinado al asentamiento permanente de sus habitantes, en el que coexisten parcelas individuales destinadas a viviendas y otras de propiedad comunitaria o de una entidad jurídica, cuyo fin es oficiar como lugar de esparcimiento, recreación, práctica de deportes o actividades culturales para beneficio de todos los habitantes y, en consecuencia, con una necesaria e insensible relación unas con otras, con calles internas de uso particular de aquéllos y con cerco perimetral en toda su extensión, generalmente con un sistema de vigilancia, seguridad y con accesos controlados.

Artículo 55°: Todo precinto urbanización cerrada podrá convertirse en urbanización abierta.

Artículo 56°: En las urbanizaciones cerradas, se deberán respetar los siguientes requisitos:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

a. Prever futuras conectividades viales entre los sectores urbanos colindantes ubicados en los bordes opuestos, en aquellos casos cuya mensura y subdivisión no haya sido ya visada por el municipio, cuando se dé la revocación definitiva del Ente Jurídico que represente la urbanización o en aquellas ocasiones en que el Departamento Ejecutivo Municipal considere que ello es imprescindible por razones fundadas (seguridad, conectividad, etc.).
b. Presentar el reglamento interno de la urbanización al municipio, el cual quedará sujeto al estudio particularizado del Departamento Ejecutivo Municipal para su aprobación. En caso de no contar con uno, los factores de ocupación del suelo serán determinados por el Departamento ejecutivo municipal, considerando las características de la zona y del entorno en que se encuentre la urbanización, y las condiciones que garanticen una alta calidad paisajística y ambiental.
c. Las presentaciones de urbanizaciones cerradas recibidas por el municipio en fecha anterior a la aprobación del presente Código, tendrán validez por el lapso de un año, contado desde la sanción del mismo. En este tiempo, el urbanizador deberá obtener la resolución aprobatoria de los proyectos de obras de infraestructura y autorización de inicio de las mismas. Operado el vencimiento, caducará la presentación y el predio quedará encuadrado en todas las disposiciones de la presente norma.
d. En el cerramiento del perímetro, queda expresamente prohibida su ejecución mediante muros ciegos u otros cercos que atenten contra la vitalidad y diversidad en el paisaje urbano, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.
e. En el perímetro del precinto, se deberán contemplar lotes con frentes a la vía pública, promoviendo variedad y vitalidad en el borde público-privado. En estos lotes perimetrales, se promueve la localización de un uso de suelo que garantice actividad en la periferia del loteo, diversidad y vitalidad en contacto con las vías públicas perimetrales del precinto.
f. Los lotes perimetrales mencionados en el inciso anterior, se podrán plantear con la línea de fondo coincidente con el cerco perimetral y con frente a las vías públicas de conectividad, y podrán tener usos mixtos. Tendrán un tratamiento especial en cuanto a sus dimensiones,

permitiéndoles ser hasta un 30% (treinta por ciento) más pequeños en todas sus dimensiones, respecto al mínimo permitido para loteos abiertos en la misma área urbanizable donde se ubique el emprendimiento.

La sumatoria de los frentes de estos lotes perimetrales podrá extenderse hasta un máximo de 200 (doscientos) metros lineales.

g. Los puntos de acceso vehicular a las urbanizaciones cerradas, para el ingreso y egreso desde o hacia la vía pública, deberán tener un diseño que no incida desfavorablemente sobre el tránsito pasante ni genere filas de espera sobre la calle de uso público, garantizando la seguridad peatonal y vehicular.

   En caso de que los accesos se encuentren sobre una vía de dominio provincial o nacional, deberán contar con la aprobación por parte del organismo de competencia.

h. Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento, con un 70% (setenta por ciento) de especies autóctonas, y de tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante el mejorado y/o pavimentación.

i. Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizadas por quien realiza el emprendimiento cerrado, sin que implique obras por parte del municipio. Todas las extensiones y nexos de redes de infraestructura estarán a cargo del emprendedor inmobiliario.

j. Cualquier modificación que se pretendiera realizar en estas urbanizaciones cerradas quedará sujeta al estudio particularizado del Departamento Ejecutivo Municipal y el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

-

VI. CONJUNTO INMOBILIARIO O PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

Artículo 57°: El conjunto inmobiliario es un fraccionamiento de tierra que conforma un emprendimiento urbanístico en el que coexisten, como mínimo, 5 (cinco) subparcelas individuales

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

destinadas a viviendas permanentes o temporarias con unidades laborales, comerciales, empresariales, de logística, industriales, etc.

Artículo 58°: Para aquellos casos en que el emprendimiento sea realizado bajo la forma de conjunto inmobiliario, según el régimen de Propiedad Horizontal, se deberán respetar los siguientes requisitos:

a. Quedarán sujetos al cumplimiento de la normativa de la ley nacional N° 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación, Libro Cuarto, Derechos Reales, Titulo VI) y las disposiciones reglamentarias especiales que establezcan el presente Código y el Departamento Ejecutivo Municipal.
b. Dentro del radio municipal de Estación Juárez Celman, sólo se podrán localizar en Áreas Urbanizables.
c. La división del suelo necesariamente deberá realizarse en unidades parcelarias independientes (subparcelas), que podrán tener acceso por pasillo privado o por calle pública.
d. Deberán ejecutarse todas las obras de infraestructura y acceso a servicios públicos establecidas para el régimen de loteo por el presente Código, y serán a cargo exclusivo del conjunto inmobiliario.
e. El Órgano Técnico Municipal de aplicación, en base a los estudios técnicos y urbanísticos que realice sobre el proyecto presentado, podrá solicitar la cesión de superficies de terreno con destino a calles públicas, con sus correspondientes obras de infraestructura, para garantizar la continuidad vial prevista para el sector donde se pretende localizar el conjunto inmobiliario. Como resultado de esta medida, el emprendimiento de puede particionar en más de un P.H., aunque su superficie no supere el límite mínimo establecido anteriormente.
f. Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que los servicios de infraestructura eventualmente tendidos serán considerados como redes internas y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora.
g. La Municipalidad de Estación Juárez Celman no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios de pasajes privados.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

h. El cerramiento perimetral del conjunto inmobiliario deberá cumplimentar los mismos requisitos que los de las urbanizaciones cerradas.

Artículo 59°: La Municipalidad de Estación Juárez Celman aceptará como conjunto inmobiliario a las siguientes tipologías, en función de las actividades que se desarrollen en el mismo:

a. Conjuntos inmobiliarios con destino residencial, comercial y/o administrativo:
    i. Emprendimientos que no superan los 15.000 m2 (quince mil metros cuadrados) de superficie ni las 25 (veinticinco) subparcelas, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).
    ii. Emprendimientos que poseen una superficie superior a la establecida en el inciso anterior, pero no superan los 30.000 m2 (treinta mil metros cuadrados), con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).
    iii. Emprendimientos que superan la superficie y la cantidad de subparcelas establecidas en el inciso a.ii. del presente Artículo.
b. Conjuntos inmobiliarios industriales (con o sin mixturación con usos comerciales, logísticos y/o administrativos):
    i. Emprendimientos que no superan los 25.000 m2 (veinticinco mil metros cuadrados) de superficie ni las 25 (veinticinco) subparcelas, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).
    ii. Emprendimientos que poseen más superficie que la establecida en el inciso anterior, pero no superan los 40.000 m2 (cuarenta mil metros cuadrados), con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).
    iii. Emprendimientos que superan la superficie máxima establecida en el inciso b.ii. del presente Artículo.
c. Conjuntos inmobiliarios mixtos industrial-comercial:
    i. Emprendimientos con una superficie mínima de 10.000 m2 (diez mil metros cuadrados), con una tolerancia de hasta el 5% (cinco por ciento).

d. Conjuntos inmobiliarios mixtos residencial-comercial:
   i. Emprendimientos con una superficie mínima de 1.000 m2 (un mil metros cuadrados), con una tolerancia de hasta el 5% (cinco por ciento).
e. Conjuntos inmobiliarios logísticos.

Artículo 60°: Se admitirá que las subparcelas de los conjuntos inmobiliarios sean sometidas nuevamente al régimen de Propiedad Horizontal, siempre y cuando cumplimenten con las disposiciones fijadas anteriormente.

Artículo 61°: En aquellos casos en que se proyecte un conjunto inmobiliario residencial o comercial con subparcelas que tengan frente a pasillos, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

Unidades Internas a un solo lado del pasaje	Unidades Internas a uno o ambos lados del pasaje	Ancho mínimo	Largo máximo	Veredas
Hasta 4	---	3	36	---
Hasta 6	---	6	50	1 metro a un solo lado
Más de 6	---	8	80	2 metros a un solo lado
---	Hasta 10 en total	8	150	1 metro a cada lado
---	Hasta 25 en total	8	200	1 metro a cada lado

Artículo 62°: En caso de extensión de calles, avenidas, bulevares, pasajes públicos o similares, se deberá dar continuidad del trazado existente, respetando los tamaños y anchos de veredas, calzadas y vías.

Artículo 63°: Las vías de circulación interna sin salida deberán contar con adecuado espacio para maniobras en su extremo cerrado (cul-de-sac), con excepción de las que no excedan los 50 metros de largo, con una tolerancia de hasta el 5% (cinco por ciento).

Artículo 64°: Cuando del conjunto inmobiliario resulten más de 25 (veinticinco) subparcelas, la propuesta de traza de la red vial (calles, avenidas, bulevares, etc.) deberá respetar las mismas disposiciones, diseño e implantación que para los emprendimientos de loteos, expresados en este mismo Código.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 65°: Los puntos de acceso vehicular a los conjuntos inmobiliarios, para el ingreso y egreso desde o hacia la vía pública, deberán tener un diseño que no incida desfavorablemente sobre el tránsito pasante ni genere filas de espera sobre la calle de uso público, garantizando la seguridad peatonal y vehicular.

En caso de que los accesos se encuentren sobre una vía de dominio provincial o nacional, deberán contar con la aprobación por parte del organismo de competencia.

-

SECCIÓN 2: DISPOSICIONES SOBRE EL TRAZADO Y AMANZANAMIENTO

Artículo 66°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación estudiara las propuestas de fraccionamiento en todos los aspectos, fijando métodos y criterios para cada diseño. En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

a. La dimensión del lado menor de cada manzana no tendrá límite y la del lado mayor no podrá exceder los 500 (quinientos) metros lineales, con una tolerancia de hasta el 20% (veinte por ciento), salvo que, por razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas, así lo impusieran.
b. Las manzanas y las vías que surjan como ampliación de las mismas, deberán tener entre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. En la medida de lo posible, se deberá reducir el número de cruces y empalmes con arteriales regional o principales, en cuyo caso el Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá aceptar dimensiones entre bocacalles mayores a los 500 (quinientos) metros.
c. Cuando el largo de la manzana exceda los 500 (quinientos) metros lineales, con una tolerancia de hasta el 20% (veinte por ciento), deberá proyectarse un pasaje peatonal en la parte central de la misma, el que podrá desplazarse del centro si razones de la trama vial del entorno y/o criterio del Órgano Técnico Municipal de Aplicación así lo aconsejaran.
d. Se deberán prever vías colectoras sobre arteriales regionales.

e. El relieve topográfico del conjunto de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes, que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.
f. La superficie de las parcelas correspondiente a la ochava de esquina de manzana queda librada al uso público y sus dimensiones deben respetar lo dispuesto en el código de edificación vigente.
g. Si un proyecto de urbanización abarcara terrenos de diferentes propietarios, en los que la orientación de sus límites fuera diversa a la del trazado propuesto, deberán hacerse las compensaciones de superficies correspondientes. No se permitirá destinar a espacios verdes los remanentes de superficies producto de las compensaciones, salvo que los mismos tengan las condiciones requeridas para tal uso.

-

SECCIÓN 3: DISPOSICIONES SOBRE EL PARCELAMIENTO

Artículo 67°: En todo fraccionamiento, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas, entre otros requisitos y condiciones urbanísticas, establecidas para cada zona y para cada tipo de fraccionamiento en el presente Código. En los terrenos de esquina, se considerará como ancho mínimo al lado menor.

Artículo 68°: En el trazado de las parcelas, deberán respetarse las siguientes disposiciones generales:

a. Los lotes deberán ser, preferentemente, de forma rectangular o lo más cercano a ello. En el caso de las manzanas irregulares, las parcelas emergentes deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias para la zona.
b. La relación entre ancho y fondo de las parcelas será, preferentemente, no inferior a un tercio.
c. En aquellos casos que, por razones de fuerza mayor, no puedan cumplimentarse las dimensiones mínimas establecidas por zonas, se podrá aceptar una tolerancia de hasta el 5% (cinco por ciento) en las dimensiones lineales y el 10% (diez por ciento) en las superficies.
d. Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública o pasillo común.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

e. El propietario del fraccionamiento está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libre de malezas, mientras las mismas no hayan sido cedidas.
f. Los lotes de esquina deberán trazar la ochava. La superficie triangular definida por ésta y las líneas municipales convergentes será de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública y, por lo tanto, no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela. Deberá cubrirse con el solado correspondiente a las veredas y respetar el nivel de las mismas.
g. El espacio comprendido entre las líneas municipales concurrentes y la línea de edificación de esquina, no deberá ser ocupado por construcción de ningún tipo, ni por medidores ni instalaciones.
h. En las zonas ya urbanizadas en que existan manzanas y/o lotes con posibilidades de subdivisión parcelaria, se deberán cumplimentar las dimensiones mínimas admisibles en cada una de las zonas, según las disposiciones de este Código.
i. Cuando se solicite la subdivisión de parcelas edificadas, las unidades resultantes deberán cumplir con las dimensiones mínimas de la zona, con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la misma (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación vigente.
j. Toda parcela en la que parte de su superficie esté afectada por futuras vías planificadas o prolongaciones de calles, no podrá fraccionarse ni ocuparse con edificaciones de carácter permanente en el espacio afectado. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división, y en las escrituras traslativas de dominio.

Artículo 69°: Los nuevos fraccionamientos deberán respetar los siguientes tamaños de lotes, según el tipo y área a desarrollarse:

a. *Fraccionamientos en Área Urbanizable 1*:
    i. Lotes correspondientes a fraccionamientos residenciales sociales, promovidos por organismos oficiales, organizaciones no gubernamentales (ONG), cooperativas, gremios,

sindicatos, universidades, etc.; destinados a planes de viviendas, barrios obreros o con fines especiales a determinar:

- Superficie de lote mínima: 200 (doscientos) metros cuadrados.
- Frente mínimo: 9 (nueve) metros lineales.
- Frente mínimo esquina: 12 (doce) metros lineales.
- Uso dominante residencial.
- Usos complementarios: comercial, institucional, equipamiento y servicios.

ii. *Lotes correspondientes a fraccionamientos residenciales abiertos (con marcado predominio de la vivienda sobre las demás funciones urbanas, aunque también incluyen comercios y servicios cívicos y comunitarios), ya sean públicos, privados, con control de accesos, etc.*:

- Superficie de lote mínima: 300 (trescientos) metros cuadrados.
- Frente mínimo: 10 (diez) metros lineales.
- Frente mínimo esquina: 12 (doce) metros lineales.
- Uso dominante: residencial.
- Usos complementarios: comercial, institucional, equipamiento y servicios.

iii. *Lotes correspondientes a urbanizaciones cerradas (barrios cerrados, conjuntos inmobiliarios, country club, barrios fincas, barrios privados, chacras, usos mixtos concertados, urbanización residencial especial y similares)*:

- Superficie de lote mínima: 400 (cuatrocientos) metros cuadrados.
- Frente mínimo: 10 (diez) metros lineales.
- Frente mínimo esquina: 12 (doce) metros lineales.
- Uso dominante: residencial.
- Usos complementarios: comercial, institucional, equipamiento y servicios.
- Usos no permitidos: industrial.

iv. *Lotes correspondientes a fraccionamientos con destino comercial y de servicios*:

- Superficie de lote mínima: 500 (quinientos) metros cuadrados.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Frente mínimo: 14 (catorce) metros lineales.
- Frente mínimo esquina: 16 (dieciséis) metros lineales.
- Uso dominante: servicios o usos productivos asimilables, logísticos, comercio minorista y/o mayorista.
- Usos complementarios: industrias inocuas y comercio mayorista incómodo.
- Usos no permitidos: habitacional, con excepción de una única vivienda familiar de carácter complementario al uso industrial, destinada al personal de la vigilancia.

v. *Lotes correspondientes a fraccionamientos con destino industriales y/o logísticos*:

- Superficie de lote mínima: 1.000 (un mil) metros cuadrados.
- Frente mínimo: 20 (veinte) metros lineales.
- Frente mínimo esquina: 25 (veinticinco) metros lineales.
- Uso dominante: asimilables al uso industrial de patrones I, II, III, IV y V (industrias inocuas, tolerables, molestas, uso del suelo artesanal, servicios industriales en general)
- Uso complementario: servicios o usos productivos asimilables, logísticos, comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso.
- Usos no permitidos: habitacional, con excepción de una única vivienda familiar de carácter complementario al uso industrial, destinada al personal de la vigilancia.

b. *Fraccionamientos en Área Urbanizable 2*:

i. Lotes correspondientes a fraccionamientos residenciales sociales, promovidos por organismos oficiales, organizaciones no gubernamentales (ONG), cooperativas, gremios, sindicatos, universidades, etc.; destinados a planes de viviendas, barrios obreros o con fines especiales a determinar:

- Superficie de lote mínima: 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados.
- Frente mínimo: 10 (diez) metros lineales.
- Frente mínimo esquina: 12 (doce) metros lineales.
- Uso dominante: residencial.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Usos complementarios: comercial, institucional, equipamiento y servicios.
- Usos no permitidos: industrial.

ii. Lotes correspondientes a fraccionamientos residenciales abiertos (con marcado predominio de la vivienda sobre las demás funciones urbanas, aunque también incluyen comercios y servicios cívicos y comunitarios), ya sean públicos, privados, con control de accesos, etc.:

- Superficie de lote mínima: 350 (trescientos cincuenta) metros cuadrados.
- Frente mínimo: 10 (diez) metros lineales.
- Frente mínimo esquina: 12 (doce) metros lineales.
- Uso dominante: residencial.
- Uso complementario: comercial, institucional, equipamiento y servicios.
- Usos no permitidos: industrial.

iii. Lotes correspondientes a urbanizaciones cerradas con marcado predominio de la vivienda sobre las demás funciones urbanas (barrios privados, country club, barrios fincas, chacras, urbanización residencial especial y similares):

- Superficie de lote mínima: 450 (cuatrocientos cincuenta) metros cuadrados.
- Frente mínimo: 12 (doce) metros lineales.
- Frente mínimo esquina: 14 (catorce) metros lineales.
- Uso dominante: residencial.
- Usos complementarios: comercial, institucional, equipamiento y servicios.
- Usos no permitidos: industrial.

iv. Lotes correspondientes a fraccionamientos con destino comerciales y de servicios:

- Superficie de lote mínima: 600 (seiscientos) metros cuadrados.
- Frente mínimo: 15 (quince) metros lineales.
- Frente mínimo esquina: 17 (diecisiete) metros lineales.
- Uso dominante: servicios o usos productivos asimilables, logísticos, comercio minorista y/o mayorista.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Usos complementarios: industrias inocuas y comercio mayorista incómodo.
- Usos no permitidos: habitacional, con excepción de una única vivienda familiar de carácter complementario al uso industrial, destinada al personal de la vigilancia.

Artículo 70°: Las subparcelas de conjuntos inmobiliarios tendrán los siguientes tamaños, según el uso que corresponda:

a. *Conjuntos Inmobiliarios con destino residencial, comercial y/o administrativo*:
   i. Casos a.i.:
      - Superficie de lote mínima: 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados.
      - Frente mínimo: 10 (diez) metros lineales.
      - Frente mínimo esquina: 12 (doce) metros lineales.
      - En todos los casos con una tolerancia de un 5% (cinco por ciento) en menos.
   ii. Casos a.ii. y a.iii.: la superficie y el frente mínimos de cada subparcela, quedarán determinados en forma análoga a los establecidos para cada área y para lo determinado para cada tipo de emprendimiento de loteo en el presente Código.
b. *Conjuntos inmobiliarios industriales (con o sin mixturación con usos comerciales, logísticos y/o administrativos)*:
   i. Casos b.i.:
      - Superficie de lote mínima: 400 (cuatrocientos) metros cuadrados.
      - Frente mínimo: 12 (doce) metros lineales.
      - Frente mínimo esquina: 14 (catorce) metros lineales.
      - En todos los casos con una tolerancia de un 5% (cinco por ciento) en menos.
   ii. Casos b.ii. y b.iii.: la superficie y el frente mínimos de cada subparcela, quedarán determinados en forma análoga a los establecidos para cada área y para lo determinado para cada tipo de emprendimiento de loteo en el presente Código.

Artículo 71°: Se podrá admitir la creación de parcelas o subparcelas de dimensiones menores que las establecidas para el área respectiva, en las siguientes situaciones:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

a. Por razones de interés público y/o técnico urbanístico. En este caso se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante, la que será analizada en forma particularizada por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.
b. Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a la misma.
c. Para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:
    i. El mejoramiento del estado parcelario.
    ii. Sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
    iii. Evitar que, entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que formen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el presente Código.
    iv. Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio. En estos casos, el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
    v. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que, desde el punto de vista urbanístico, sean superiores o equivalentes a la anterior.
d. Para lotes externos en perímetros de urbanizaciones cerradas o conjuntos inmobiliarios cerrados: el fondo coincide con el perímetro del emprendimiento, tienen frente a las vías públicas de conectividad o perimetrales, y pueden tener usos mixtos (residencial-comercial).
    La sumatoria de los frentes de estos terrenos perimetrales podrán extenderse hasta un máximo de 200 (doscientos) metros lineales, sobre los que deberán plantearse unidades de 30 (treinta) metros de frente mínimo, destinados a espacios públicos con diseño paisajístico, vegetación y otros elementos de diseño exterior.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 72°: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá permitir desarrollos con lotes aptos para desarrollar dos unidades de viviendas (dúplex), sólo para los emprendimientos urbanísticos residenciales o mixtos; según el procedimiento que se detalla a continuación:

a. *Área Urbanizable 1 – Opción 1*: se podrán plantear lotes apto dúplex hasta el 25% (veinticinco por ciento) de las parcelas resultantes del emprendimiento de loteo.
    i. Loteos abiertos: superficie mínima de 300 (trescientos) metros cuadrados, frente mínimo de 12 (doce) metros lineales y superficie de espacio verde público exigida del 6% (seis por ciento).
    ii. Loteos cerrados: superficie mínima de 400 (cuatrocientos) metros cuadrados, frente mínimo de 12 (doce) metros lineales y superficie de espacio verde publico exigida del 8% (ocho por ciento).
b. *Área Urbanizable 1 – Opción 2*: se podrán plantear lotes apto dúplex de más del 25% (veinticinco por ciento) y hasta el 50% (cincuenta por ciento) de las parcelas resultantes del emprendimiento de loteo.
    i. Loteos abiertos: superficie mínima de 360 (trescientos sesenta) metros cuadrados, frente mínimo de 12 (doce) metros lineales y superficie de espacio verde público exigida del 7% (siete por ciento).
    ii. Loteos cerrados: superficie mínima de 460 (cuatrocientos sesenta) metros cuadrados, frente mínimo de 12 (doce) metros lineales y superficie de espacio verde publico exigida del 9% (nueve por ciento).
c. *Área Urbanizable 2 – Opción 1*: se podrán plantear lotes apto dúplex hasta el 20% (veinte por ciento) de las parcelas resultantes del emprendimiento de loteo.
    i. Loteos abiertos: superficie mínima de 360 (trescientos sesenta) metros cuadrados, frente mínimo de 14 (catorce) metros lineales y superficie de espacio verde público exigida del 6% (seis por ciento).

ii. Loteos cerrados: superficie mínima de 460 (cuatrocientos sesenta) metros cuadrados, frente mínimo de 14 (catorce) metros lineales y superficie de espacio verde publico exigida del 8% (ocho por ciento).

d. *Área Urbanizable 2 – Opción 2*: se podrán plantear lotes apto dúplex de más del 20% (veinte por ciento) y hasta el 40% (cuarenta por ciento) de las parcelas resultantes del emprendimiento de loteo.

i. Loteos abiertos: superficie mínima de 420 (cuatrocientos veinte) metros cuadrados, frente mínimo de 14 (catorce) metros lineales y superficie de espacio verde público exigida del 7% (siete por ciento).

ii. Loteos cerrados: superficie mínima de 500 (quinientos) metros cuadrados, frente mínimo de 14 (catorce) metros lineales y superficie de espacio verde publico exigida del 9% (nueve por ciento).

-

SECCIÓN 4: CESIÓN DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO

PLAZAS, PARQUES Y RESERVAS

Artículo 73°: En toda intervención de urbanización, será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente a la prolongación de las vías de circulación que permita la continuidad de la trama circulatoria, si la parcela a intervenir se ubicara en el área urbana, y la continuidad de la red vial principal, si dicha parcela se ubicara en áreas previstas para la expansión urbana; de acuerdo a las trazas, perfiles y anchos establecidos en la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812).

Artículo 74°: Cuando la parcela madre del fraccionamiento supere los 15.000 (quince mil) metros cuadrados de superficie, el emprendedor deberá:

a. Transferir, a título gratuito y a favor del municipio, una superficie de terreno destinada a espacios verdes públicos. Al aprobarse la urbanización o loteo, esta cesión se incorporará automática y legalmente al Dominio Público Municipal.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Loteos abiertos: mínimo del 5% (cinco por ciento) del total de la superficie de todos los lotes resultantes.
ii. Loteos cerrados: mínimo del 7% (siete por ciento) del total de la superficie de todos los lotes resultantes.

b. Transferir, a título gratuito y a favor del municipio, una superficie de terreno destinada al uso comunitario, institucional o de equipamiento urbano; o a incrementar las áreas verdes, materializando plazas, parques, playones deportivos, mixtura con usos hídricos, etc. Al aprobarse la urbanización o loteo, esta cesión se incorporará automática y legalmente al Dominio Público Municipal.
   i. Loteos abiertos: mínimo del 5% (cinco por ciento) del total de la superficie de todos los lotes resultantes.
   ii. Loteos cerrados: mínimo del 7% (siete por ciento) del total de la superficie de todos los lotes resultantes.
c. Contemplar el desarrollo de futuros equipamientos de sustentabilidad social (educativos, de salud, recreativos, culturales), acordes con el desarrollo residencial y en concordancia con las características socio-demográficas, tanto de los nuevos habitantes como del entorno.

Artículo 75°: Se considera espacios verdes públicos a todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques, plazas y otros espacios abiertos de uso público.

Artículo 76°: Los terrenos a transferir cuando la parcela madre del fraccionamiento supere los 15.000 (quince mil) metros cuadrados de superficie, destinados a espacios verdes públicos, equipamiento social comunitario y/o para usos institucionales, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Las ubicaciones y dimensiones deberán ser aprobadas por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, conforme a las directivas que en tal sentido establece el presente Código.
b. El porcentaje de cesión será tomado de la superficie neta obtenida al descontar del total de los lotes la superficie destinada a calles y pasajes públicos, vehiculares y peatonales.
c. El lote deberá tener la forma que sea adecuada para el desarrollo de los usos previstos.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

d. Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a espacios verdes públicos las siguientes superficies:
   i. El 20% (veinte por ciento) de las superficies verdes marginales de las calles de resguardo y/o canteros centrales de vías arteriales o regionales. En ningún caso podrá ser más del 50% (cincuenta por ciento) del total previsto para espacios verdes públicos.
   ii. El 80% (ochenta por ciento) de las fajas verdes de uso público marginales a ríos, ríos secos, cursos de agua, canales, costas de cañadones, arroyos, etc., de acuerdo a los perfiles tipos correspondientes y para cada tramo determinado en forma precisa.
   iii. El 100% (cien por ciento) de las fajas verdes obligatorias de los emprendimientos industriales (20 metros de ancho), cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o con otros usos, o viceversa, aun cuando exista una calle de por medio.
e. Se procurará dar continuidad a los espacios verdes públicos existentes y prever lo mismo para futuras urbanizaciones adyacentes, con el objeto de crear parques de grandes dimensiones y corredores verdes de interconexión, siguiendo los criterios de la Planificación Urbana.
   Para ello, se tendrá en cuenta la superficie total de la urbanización a realizar; la relación con otras colindantes o próximas; la ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general en zonas colindantes; la accesibilidad desde las urbanizaciones y zonas colindantes; y los criterios, vías, trazados y estudios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812).
f. Será el Departamento Ejecutivo Municipal quien, a propuesta del Órgano Técnico Municipal de Aplicación y conforme a las características de los proyectos y los criterios de la Planificación Urbana, fijará el destino de las superficies cedidas al Dominio Público Municipal, según mejor convenga a la comunidad.
g. El Departamento Ejecutivo Municipal, a propuesta del Órgano Técnico Municipal de Aplicación y conforme a las características de los proyectos, estará facultado a instrumentar, mediante convenio fundado a concertar con los emprendedores, otras formas de materializar la cesión de espacios públicos de usos comunitarios, como por ejemplo la realización de obras públicas,

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

cesión de tierras en otro predio, provisión de equipamientos y/o servicios, provisión de vehículos y/o maquinarias viales o de cualquier tipo, provisión de mobiliario urbano, provisión de combustible; y/o cualquier otra acción que genere una operatoria a favor del municipio.

h. La superficie cedida podrá conformarse como una manzana circundada por calles en su totalidad, o como plazoletas, espacios verdes o lotes que formen parte de una manzana, siempre que no se produzca conflictividad de usos del suelo.

i. No se admitirán cesiones de superficies no aptas por ser zonas marginales, bordes de canales, bordes de vías férreas, barrancas o espacios remanentes no funcionales.

j. Los parques y plazas públicas deberán organizarse con arbolado y ajardinamiento, y equiparse con sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de tales espacios, y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y la recreación. No deberán contener barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios y sí deberán contemplar elementos de accesibilidad e integración, a fin de posibilitar la participación de personas con discapacidad y de todas las edades en las actividades recreativas.

k. Se admitirán las edificaciones destinadas a usos y servicios propios de los parques o jardines, incluyendo las de uso cultural y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 15% (quince por ciento) de la superficie total y que la altura no se transforme en una barrera visual. El Órgano Técnico Municipal de Aplicación deberá considerar en cada caso si el proyecto cumplimenta con las condiciones mencionadas.

l. En los baldíos no parquizados, que corresponderán a futuro a espacios verdes, parques o plazas públicas, el municipio podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa, tales como circo, ferias, fiestas, festivales, etc.

Artículo 77°: En fraccionamientos para emprendimientos industriales o mixtos, cuando la parcela madre supere los 15.000 (quince mil) metros cuadrados de superficie, el emprendedor deberá ceder el

5% (cinco por ciento) del total de la superficie de todos los lotes resultantes, para que sea destinado a espacios verdes públicos o como reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial, definido para cada caso por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

El porcentaje de cesión será tomado de la superficie neta obtenida al descontar del total de los lotes la superficie destinada a calles y pasajes públicos, vehiculares y peatonales.

Artículo 78°: En el caso de los conjuntos inmobiliarios, la cesión de superficies al Dominio Público Municipal se realizará de la siguiente forma:

a. *Casos a.i.*: no es exigible la disposición de superficies para espacios verdes y usos comunes, salvo para la circulación interna del emprendimiento.
b. *Casos a.ii.*: aparte de las destinadas para circulación interna del emprendimiento, se deberá disponer de una superficie para uso de espacios verdes, equivalente al 5% (cinco por ciento) de la superficie total de las subparcelas.
c. *Casos a.iii.*: las superficies mínimas destinadas a espacios verdes y uso común, quedarán determinadas en forma análoga a las establecidas para cada zona y para los emprendimientos de urbanizaciones cerradas definidas en el presente Código.
d. *Casos b.i.*: no es exigible la disposición de superficies para espacios verdes y usos comunes, salvo para la circulación interna del emprendimiento.
e. *Casos b.ii.*: aparte de las destinadas para circulación interna del emprendimiento, se deberá disponer de una superficie para uso de espacios verdes, equivalente al 5% (cinco por ciento) de la superficie total de las subparcelas.
f. *Casos b.iii.*: las superficies mínimas destinadas a espacios verdes y uso común, quedarán determinadas en forma análoga a las establecidas para cada zona y para los emprendimientos industriales o mixtos definidas en el presente Código.

-

SECCIÓN 5: PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y PARQUIZACIÓN

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 79°: En toda parcela que se someta a una operación de fraccionamiento, urbanización residencial de cualquier tipo, loteo, conjunto inmobiliario, viviendas individuales agrupadas (housing), urbanización industrial, urbanización logística, subdivisión simple destinada a urbanizaciones de cualquier tipo (residencial, industrial, comercial, logísticas, etc.) que dé continuidad a zonas urbanizadas, fraccionamiento de lotes destinados a vivienda familiar permanente o temporaria, comercial, plan de viviendas o cualquier otro destino urbanístico (dentro de las Áreas Urbanizables); será obligatorio realizar, como mínimo, las obras de infraestructura y los nexos determinados por el presente Código, a costo y cargo del emprendedor, con el fin de brindar los servicios a cada uno de los inmuebles resultantes.

Artículo 80°: Las obras de infraestructura obligatorias a realizar por el emprendedor, en los casos previstos en el Artículo anterior, son:

I. INFRAESTRUCTURA PARA PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE POTABLE.
II. INFRAESTRUCTURA PARA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO (SUBTERRÁNEA PARA ÁREAS URBANIZABLES 2, CON EXCEPCIÓN DE LOTEOS SOCIALES).
III. ARBOLADO, PARQUIZACIÓN, TRATAMIENTO Y EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS VERDES.
IV. APERTURA, APORTE DE MATERIAL GRANULAR Y CONSOLIDACIÓN DE CALZADAS CONFINADAS CON CORDÓN CUNETA Y BADENES (SEGÚN PROYECTO VIAL APROBADO).
V. INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA.
VI. EN URBANIZACIONES DE CARÁCTER INDUSTRIAL, ADEMÁS SERÁ OBLIGATORIA LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA TRIFÁSICA.

Mientras que las obras de infraestructura sujetas a estudios y disponibilidades a realizar por el emprendedor, en los casos previstos en el artículo 79°, son:

VII. INFRAESTRUCTURA PARA PROVISIÓN DE GAS NATURAL (DE CORRESPONDER).
VIII. INFRAESTRUCTURA PARA RED CLOACAL (DE CORRESPONDER).

En caso de corresponder, la provisión de los servicios deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes.

Artículo 81°: Todas las obras de infraestructura obligatorias establecidas en el Artículo 80°, se proyectarán y realizarán a cargo exclusivo del emprendedor, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes a cada una de ellas.

Artículo 82°: En toda nueva urbanización o loteo que, por su localización, no genere continuidad del actual trazado urbano y deba consolidarse la extensión de las redes de infraestructura para garantizar la prestación de los servicios, el costo de la misma estará a cargo del emprendedor inmobiliario.

Artículo 83°: La extensión de las infraestructuras deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto para la zona, y los tramos de enlace deberán ser canalizados en calles públicas.

Artículo 84°: La Municipalidad de Estación Juárez Celman se reserva el derecho de completar las obras de infraestructuras previstas para toda urbanización, a cargo de los frentistas. Las características de las mismas responderán a las exigencias que se establezcan a nivel municipal, provincial o nacional, y deberán ser aprobadas, en cada caso, por la autoridad competente.

Artículo 85°: En los precintos designados como loteos que, por su ubicación, no sea posible su conexión a las redes de provisión de las infraestructuras básicas y no estén previstas las obras de extensión; o cuando la capacidad de las mismas fuera insuficiente o nula, la habilitación de los usos del suelo y de la ocupación del mimo quedará sujeta a las disposiciones particulares que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 86°: Durante los primeros 6 (seis) meses, a partir de la aprobación definitiva del emprendimiento, es obligación del emprendedor, y a su exclusivo cargo, la conservación total de la infraestructura ejecutada en el mismo (mantenimiento de redes, de calzadas, aporte de material, estabilizado, limpieza de cunetas, canales pluviales, lagunas de retardo, drenajes, sumideros, etc.).

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

En ningún caso se aceptará desconocimiento por parte del interesado de esta responsabilidad, pudiendo inclusive el municipio efectuar los trabajos de conservación y mantenimiento por cuenta del emprendedor, en caso de que éste no lo hubiera realizado en tiempo y forma.

Artículo 87°: En toda nueva urbanización, el trazado y la ejecución de las redes de infraestructura deberán realizarse a criterio fundado de la Oficina Técnica Municipal de Aplicación, debiendo, en lo posible, localizarse bajo las veredas o la calle, en el caso de las cloacas.

Artículo 88°: El emprendedor deberá solicitar autorización para dar inicio a la ejecución de las obras de infraestructura, presentando cronograma de avance, que estará obligado a cumplir bajo pena de multa. Los organismos municipales intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos y aprobarlos, a efectos de expedir los finales de obra (parciales o totales) correspondientes. El contratista de cada obra, por su parte, será el encargado de presentar toda la documentación requerida por el prestador de los servicios o el organismo interviniente.

-

I. INFRAESTRUCTURA PARA PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE POTABLE

Artículo 89°: Todo emprendimiento de urbanización será provisto, obligatoriamente, de la infraestructura para la provisión de agua corriente potable en el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso comunitario.

Artículo 90°: Las instalaciones de la red de agua corriente potable, del sistema de almacenaje y de las obras anexas, se proyectarán y ejecutarán a cargo exclusivo del emprendedor y bajo responsabilidad de un profesional habilitado, conforme las especificaciones técnicas y condiciones que fije el municipio.

Artículo 91°: El responsable directo de la infraestructura para la provisión de agua corriente potable del emprendimiento inmobiliario ante el municipio y el APRHi, o el organismo que lo reemplace en un futuro, será el emprendedor.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 92°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación controlará las obras de infraestructura para la provisión de agua corriente potable y, si correspondiere, lo hará en coordinación con el organismo provincial interviniente.

Artículo 93°: El servicio de provisión de agua corriente potable lo realizará para todos los casos la Municipalidad de Estación Juárez Celman, o el organismo que en un futuro la reemplace en dicha función, mediante la utilización de espacios públicos.

-

II. INFRAESTRUCTURA PARA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 94°: Todo emprendimiento de urbanización será provisto, obligatoriamente, de la infraestructura para la red de distribución de energía eléctrica, tanto para el servicio domiciliario del total de parcelas como para los espacios verdes, plazas, espacios de uso comunitario y el alumbrado público.

Artículo 95°: Las instalaciones de la red de distribución de energía eléctrica se proyectarán y se realizarán de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC) y el Órgano Técnico Municipal de Aplicación. Por lo tanto, el emprendedor deberá adjuntar al expediente ordinario del emprendimiento que presente en el municipio, la factibilidad, el punto de conexión o el certificado otorgado por la EPEC y la aprobación pertinente del proyecto de red eléctrica.

Artículo 96°: Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, quien controlará las obras, reglamentando el trámite en coordinación con la EPEC.

Artículo 97°: El tipo de lámparas a instalar en las luminarias de la red de alumbrado público serán de tecnología LED o más avanzada, ajustándose a los requerimientos del municipio.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 98°: Una vez aprobado definitivamente el emprendimiento, las instalaciones y las redes que se encuentren sobres vías y espacios públicos serán transferidas por los emprendedores, automáticamente y sin cargo, a quienes presten el servicio correspondiente para cada caso.

Artículo 99°: Las instalaciones de la red de alumbrado público podrán ser parcialmente transferidas sin cargo, por los urbanizadores a la Municipalidad de Estación Juárez Celman, convenio mediante y garantizando la finalización total de las obras y que la red está apta para brindar el servicio a sectores ya consolidados o habitados.

Artículo 100°: En urbanizaciones ubicadas en el Área Urbanizable 2, la infraestructura para la red de distribución de energía eléctrica, tanto domiciliaria como pública, deberá ser en lo posible subterránea, con excepción de los loteos sociales.

Artículo 101°: En urbanizaciones de carácter industrial, de servicios, logísticas, comercial de gran escala, etc., la red de provisión de energía eléctrica deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas, y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias, galpones, comercios, etc.

-

III. ARBOLADO, PARQUIZACIÓN, TRATAMIENTO Y EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS VERDES

Artículo 102°: Todo emprendimiento de urbanización será provisto, obligatoriamente, del arbolado de las calles y la parquización, tratamiento y equipamiento de los espacios verdes públicos.

Artículo 103°: Las especificaciones del arbolado de las calles y la parquización de los espacios verdes públicos serán establecidas por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, teniendo en cuenta los criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), las especies o plantas preferentemente locales, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes. Las cazuelas se ubicarán sobre las veredas, fuera de la proyección de los ejes divisorios de los lotes.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 104°: Las especificaciones del arbolado de las veredas serán establecidas por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, teniendo en cuenta los criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), los metros lineales de frente del lote y la magnitud de la especie (primera, segunda y tercera).

Dimensiones de lote:

a. *Frente de lote de hasta 15 (quince) metros lineales*: una especie arbórea por parcela como mínimo, según párrafo anterior.
b. *Frente de lote de hasta 25 (veinticinco) metros lineales*: dos especies arbóreas por parcela como mínimo, según párrafo anterior.
c. *Frente de lote de más de 25 (veinticinco) metros lineales*: una especie arbórea cada 10 (diez) metros como mínimo, según párrafo anterior.

Magnitud de las especies:

d. *Primera magnitud*: árboles de entre 15 (quince) y 25 (veinticinco) metros de altura, incluidos aquellos de gran envergadura horizontal de copa.
e. *Segunda magnitud*: árboles de entre 10 (diez) y 15 (quince) metros de altura.
f. *Tercera magnitud*: árboles de hasta 10 (diez) metros de altura.

Artículo 105°: Es obligación del emprendedor conservar, mantener y reponer los árboles cuando sea necesario, según las especificaciones del Artículo anterior, por el término de 6 (seis) meses, a partir de la aprobación definitiva del emprendimiento, siendo esta obligación indelegable ante el municipio.

Artículo 106°: Para veredas de 3 (tres) metros de ancho o más, se deberá dejar una faja de verde de 1 (un) metro de ancho como mínimo, ubicado entre el cordón y el futuro solado.

Artículo 107°: En las parcelas esquinas, los árboles deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra, respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 108°: Los espacios verdes públicos deberán contar con un tratamiento paisajístico adecuado y conservar en un 100% (cien por ciento) la vegetación, arboleda y arbustivas autóctonas existentes.

Artículo 109°: Es obligación del emprendedor inmobiliario reforestar los espacios verdes públicos con un 70% (setenta por ciento) mínimo de especies nativas de la provincia de Córdoba, y asegurar la cobertura vegetal de los espacios no construidos. El índice de arborización deberá ser, como mínimo, de 1 (una) unidad cada 30 (treinta) metros cuadrados de la superficie total.

Artículo 110°: Los espacios verdes públicos deberán ser equipados con instalaciones, iluminación, mobiliario urbano o equipamiento adecuado para actividades de recreación pasiva o activa, según corresponda, previendo recorridos y sendas peatonales construidas. Todo ello, según las condiciones y requerimientos del Órgano Técnico Municipal de Aplicación y los criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812).

-

IV. APERTURA, APORTE DE MATERIAL GRANULAR Y CONSOLIDACIÓN DE CALZADAS CONFINADAS CON CORDÓN CUNETA Y BADENES

Artículo 111°: Todas las calles a abrir de un emprendimiento de urbanización deberán, obligatoriamente, ser tratadas, como mínimo, con una mezcla de suelo-arena, suelo-cemento o material granular, cuyas condiciones de granulometría, plasticidad y procedimientos constructivos serán los que determine, según el suelo y las jerarquías viales, el Proyecto Vial presentado y aprobado por el municipio.

Será obligación del interesado realizar, previamente, todos los movimientos de suelo necesarios para dar a las calzadas las pendientes y perfiles que se especifican en el Proyecto Vial.

El solicitante podrá, si así lo desea, realizar otro tipo de mejoras, como pavimento similar o superior a los anteriormente citados, previa presentación y aprobación por parte del municipio.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 112°: Los bordes de las calles a abrir de un emprendimiento de urbanización deberán, obligatoriamente, estar materializados con cordón-cuneta de hormigón, cuyas medidas, formas, materialidad y espesores serán de acuerdo al Proyecto Vial presentado y aprobado por el municipio.

Artículo 113°: Según las zonas donde se ubique el loteo, y siguiendo los criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), la Municipalidad de Estación Juárez Celman se reserva el derecho de exigir el tipo de materialización de las calzadas.

Artículo 114°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá exigir cualquier otro tipo de obra vial, según las condiciones técnicas y los requerimientos que el municipio exija para cada emprendimiento, siguiendo los criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812).

Artículo 115°: En todas las calles a abrir de un emprendimiento de urbanización deberá, obligatoriamente, preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias según proyecto, como badenes, bocacalles de hormigón, etc., para evitar inundaciones, erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes.

Artículo 116°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación, teniendo en cuenta los criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), fijará el tipo de tratamiento que deberá darse a las fajas de estacionamiento fuera de calzada, en aquellos perfiles que así lo requieran.

Artículo 117°: Es obligación del emprendedor la conservación total de las calles proyectadas en el emprendimiento, a su exclusivo cargo y por el término de 6 (seis) meses a partir de la aprobación definitiva. El municipio podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del emprendedor, en caso de que éste no los hubiera realizado en el término previsto.

Artículo 118°: Las veredas de un emprendimiento de urbanización a consolidar, según los perfiles definidos y proyectados en la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), podrán materializarse y estarán conformadas por dos sectores:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

a. *Vereda construida*: revestida junto a la línea municipal.
b. *Vereda verde*: prevista junto al cordón, debe tener una capa de suelo vegetal. Su objetivo es la absorción y en ella se planta el arbolado urbano.

Artículo 119°: La pendiente transversal de la vereda, entre la línea municipal de la parcela y la línea de cordón de vereda, preferentemente no podrá superar el 2% (dos por ciento).

-

V. INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

Artículo 120°: La evacuación de las aguas pluviales de un emprendimiento de urbanización deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados o canalizados, sin afectar predios vecinos.

Artículo 121°: Será obligación del emprendedor inmobiliario realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.

Artículo 122°: En el proyecto de evacuación pluvial, se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés, a criterio fundado del Órgano Técnico Municipal de Aplicación. De igual modo, se delimitará el área de la cuenca específica de la urbanización y se estudiarán las zonas que, aguas abajo, sean afectadas por la misma.

Artículo 123°: Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización

del Órgano Técnico Municipal de Aplicación y de la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia, o el organismo que en el futuro la reemplace.

Artículo 124°: Las obras hidráulicas deberán ser estudiadas y proyectadas por profesional con título habilitante, y confeccionadas de acuerdo a las normas establecidas por la provincia de Córdoba.

-

VII. INFRAESTRUCTURA PARA PROVISIÓN DE GAS NATURAL

Artículo 125°: Todo emprendimiento de urbanización podrá ser provisto de gas natural para el total de las parcelas, en el caso de que haya prestación del servicio en la zona, y espacios de uso público en general, si las prestadoras están en condiciones de proveerlos.

Artículo 126°: La provisión de gas natural, en todos los casos, será realizada por el prestador del servicio, quien será el encargado de dar el punto de derivación y aprobar el proyecto de la red de distribución, de acuerdo a sus especificaciones técnicas y pliego de condiciones.

Artículo 127°: Será obligación del emprendedor ejecutar la construcción de la red proyectada y las obras complementarias indicadas en la solicitud de punto de derivación.

Artículo 128°: Las instalaciones de la red de gas natural serán transferidas por el emprendedor al prestador del servicio, una vez culminadas por completo, de forma automática y sin cargo.

-

VIII. INFRAESTRUCTURA PARA RED CLOACAL

Artículo 129°: Las aguas servidas de todo emprendimiento urbanístico deberán ser tratadas por el sistema de tratamiento necesario, en relación a la escala del mismo, la ubicación y el tipo de suelo. Para ello, el proyectista deberá ordenar a un profesional habilitado la realización de un estudio de absorción, en base al cual se confeccionará el proyecto de tratamiento.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 130°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación, de acuerdo a la localización de loteo y los resultados del estudio de suelo presentado, podrá exigir la consolidación de una red cloacal con plantas de tratamientos alternativos de efluentes cloacales, tales como plantas compactas, sistemas radiculares u otros, y sus respectivas redes colectoras cloacales.

Artículo 131°: Para toda urbanización se requerirá el estudio y la visación previa del proyecto de tratamiento y destino final de los efluentes domiciliarios, emitido por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia, o el organismo que en el futuro la reemplace.

Artículo 132°: De corresponder la ejecución de la red cloacal, será obligatoria la elaboración de un plan de gestión para tratamiento de efluentes cloacales; incluyendo las obras y sistemas de tratamiento necesarios en relación a la escala del loteo, ubicación y tipo de suelo. En caso de no existir una red cloacal general, deben proyectarse y ejecutarse las obras previendo su conexión futura al sistema.

-

SECCIÓN 6: PRESTACIÓN DE SERVICIOS MUNICIPALES Y AMOJONAMIENTO

Artículo 133°: La Municipalidad de Estación Juárez Celman no prestará ninguna clase de servicios a los lotes provenientes de fraccionamientos no aprobados o fuera del régimen de garantías, ya sean baldíos o edificados; ni autorizará la ejecución de construcciones sobre dichas parcelas, quedando en estos casos las infracciones que se cometan, sujetas a las penalidades establecidas.

Artículo 134°: En los emprendimientos cerrados, al no tener los espacios circulatorios internos el carácter público, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos serán considerados como redes internas y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora.

Artículo 135°: La Municipalidad de Estación Juárez Celman no prestará ninguna clase de servicios en los espacios circulatorios de pasajes privados.

Artículo 136°: Será obligación del emprendedor inmobiliario amojonar los esquineros de manzana con:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

a. Hierro redondo de 10 (diez) milímetros de diámetro, hierro "T" o hierro hueco; con un largo no menor a los 30 (treinta) centímetros; y fijados al suelo natural con hormigón.
b. Mojones de hormigón de 10 (diez) x 10 (diez) x 50 (cincuenta) centímetros, con un sobresaliente de 10 (diez) centímetros del terreno.

Artículo 137°: Cuando el propietario del lote esquina construya la vereda correspondiente, los esquineros de manzana deberán materializarse con un bulón de hierro, de altura coincidente con la rasante de la vereda.

Artículo 138°: Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes, cuando ello fuera posible, al principio y fin de la curva correspondiente.

Artículo 139°: La poligonal de mensura deberá quedar amojonada en la misma forma exigida para los esquineros de manzana.

Artículo 140°: Será obligación exclusiva del loteador entregar amojonado el lote a cada comprador. Cualquier terreno que le ceda a la Municipalidad de Estación Juárez Celman deberá ser amojonado en iguales condiciones, sin cargo. El emprendedor no está obligado a entregar a los compradores un "certificado de amojonamiento" de los lotes vendidos o cedidos.

Artículo 141°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación se reserva el derecho de verificar la mensura y el replanteo total del fraccionamiento.

-

SECCIÓN 7: ESTRUCTURA DE LA RED VIAL

Artículo 142°: La propuesta de traza de la red vial de un emprendimiento urbanístico (calles, avenidas, bulevares, etc.) tendrá un diseño e implantación que respete la topografía, paisaje, entorno urbano y natural del sector y los criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812). De no ser posible, se estudiarán detenidamente trazados alternativos que produzcan el menor impacto ambiental y deforestación posibles.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 143°: La propuesta de traza de la red vial deberá acordarse con el Órgano Técnico Municipal de Aplicación y efectuarse respetando las siguientes pautas fundamentales:

a. El proyecto será evaluado en función del rol y desarrollo futuro del sector, coordinando con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y el área establecida para espacios verdes públicos y equipamientos, tendiendo al crecimiento armónico y organizado de la ciudad.
b. Debe jerarquizarse el trazado vial, mediante la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características, dimensiones y formas del predio a urbanizar.
c. Las vías locales y de menor jerarquía, deberán tratarse de forma tal que se creen áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos, con el objeto de recuperar el uso de calles para el peatón.
d. Todos los lotes, subdivisiones y demás trabajos de agrimensura que se realicen en terrenos que, por su posición, interrumpan la futura apertura de la prolongación rectilínea de calles existentes, deberán prever tal situación y dejar las superficies que correspondan para una futura calle pública.
e. Las calles perimetrales a trazar podrán realizarse por completo en el terreno del interesado o de manera compartida con el terreno colindante. En cualquiera de los casos, debe acordarse con el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.
f. El ancho mínimo de las calles publicas será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala, y en ningún caso será inferior a 12 (doce) metros, exceptuándose las de uso peatonal que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.
g. Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías, de igual o diferente jerarquía, serán definidos por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, procurando que no sean menores de 5 (cinco) metros.
h. En las subdivisiones sobre rutas troncales, nacionales o provinciales, se deberá dejar una calle colectora, cuyas características deberán cumplimentar las disposiciones viales específicas y las

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales. Quedan exceptuadas las vías donde la colectora ya esté contemplada en el ancho de las mismas.

i. El trazado vial deberá contemplar la accesibilidad universal, que se ajustará a los requerimientos funcionales y dimensionales que garanticen su utilización autónoma y cómoda para personas con movilidad reducida o con cualquier otra limitación.

j. El trazado vial deberá permitir, asegurar y promover el uso de medios de transporte alternativos, en particular de la bicicleta, como política de salud pública, de transporte, de movilidad sostenible y de defensa del medioambiente, a través de medidas integrales de diseño del trazado urbano, planificación de la conectividad, etc.

Artículo 144°: Todas las vías de comunicación dentro del Radio Municipal de Estación Juárez Celman se clasifican en:

a. *Rurales*: son los caminos y sendas ubicados en las zonas rurales.
b. *Urbanas*: son las que conforman el trazado vial urbano.

Estas últimas se dividen en diferentes niveles, que conforman una red jerarquizada que permite regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, y ordenan las obras de apertura, ensanche, pavimentación y todas aquellas que en materia vial se realicen en el futuro.

Artículo 145°: La jerarquización de la red vial urbana de Estación Juárez Celman se ordena de la siguiente manera:

a. *Arterias de nivel regional*: son vías de tránsito rápido que cumplen la función de vincular el territorio de Estación Juárez Celman con otros centros urbanos de la provincia de Córdoba y del resto del país.

   Los perfiles transversales y anchos oficiales son los que establecen las disposiciones viales específicas y las que, en materia de ensanches y/o restricciones, establezcan los organismos competentes.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

En el esquema de Red Vial Deseada de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), se designaron a las Arterias Urbanas Regionales como:

i. V1: Ruta Provincial E-53.
ii. V2: Autovía Juárez Celman.
iii. V3: Ruta Nacional N° 9 – Norte.
iv. Anillo de Circunvalación Metropolitano.

b. *Arterias de nivel urbano principales:* son los bulevares, las avenidas y otras similares, que concentran los mayores volúmenes de tránsito urbano y sirven para la interconexión de las vías regionales o de los diferentes sectores urbanísticos.

Cuentan con la mayor concentración y variedad de usos del suelo relacionados a las funciones centrales, principalmente comercial, de servicios, administrativos y otros similares, con presencia de uso residencial.

Las propuestas de trazas, perfiles y anchos están determinadas conforme a los proyectos y criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), en el esquema de Red Vial Deseada, clasificando como arterias urbanas principales a las V7, V10, V12 y V13.

c. *Arterias de nivel urbano secundarias:* son las vías que interconectan diferentes sectores urbanos con las arterias principales y donde la concentración de usos de funciones centrales es menor que en las anteriores.

Presentan gran mixtura con el uso del suelo residencial y los volúmenes de tránsito urbano son menores.

Facilitan el acceso a las zonas centrales y subcentros urbanos, conectándolas con la red vial urbana principal, quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno.

Las propuestas de trazas, perfiles y anchos están determinadas conforme a los proyectos y criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), en el esquema de Red Vial Deseada, clasificando como arterias urbanas secundarias a las V4, V6, V8 y V9.

En el caso de no estar definidas las características de la arteria en la Planificación Urbana, se adoptarán los siguientes perfiles mínimos:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Tipo Boulevard: como mínimo, deben haber 20 (veinte) metros de distancia entre las Líneas Municipales; 2,5 (dos coma cinco) metros de ancho en cada vereda peatonal; y 7 (siete) metros de ancho en cada calzada, separadas por un cantero central de 1 (un) metro de ancho.

ii. Tipo Avenida: como mínimo, deben haber 20 (veinte) metros de distancia entre las Líneas Municipales; 3 (tres) metros de ancho en cada vereda peatonal; y 14 (catorce) metros de ancho de la calzada.

d. *Arterias de nivel urbano terciarias*: son las avenidas de menor escala, las calles de acceso o servicio local, las colectoras, los pasajes, las calles peatonales y todas las vías que no cumplen con las características de los tipos de arterias primarias y secundarias.

Su función dentro del sistema es la de servir al tránsito local y las propuestas de trazas, perfiles y anchos están determinadas conforme a los proyectos y criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812).

Se definen, dentro de esta jerarquía, los siguientes tipos de avenidas y calles:

i. Avenidas o bulevares locales: son de menor escala y de servicio local o barrial, con perfiles mínimos. En el esquema de la Red Vial Deseada de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), se clasificaron como V11 y V5.

ii. Calles locales: son las vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. Tienen baja velocidad y volumen vehicular, y el tránsito de paso es escaso. Se adoptarán los siguientes perfiles mínimos: 12 (doce) metros entre líneas municipales, 2,5 (dos coma cinco) metros de vereda y 7 (siete) metros de calzada.

iii. Colectoras: son las vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las rutas, con accesos a estas en puntos determinados, cruces a nivel y sin separador central. En el caso de no estar definidas las características de la arteria en la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), se adoptarán los siguientes perfiles mínimos: 12 (doce) metros entre líneas municipales, 2,5 (dos coma cinco) metros de vereda y 7 (siete) metros de calzada.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iv. Calles peatonales de uso vehicular restringido: son vías de uso fundamentalmente peatonal, en las que se permite el ingreso vehicular, de ser necesario, al solo efecto de acceder a las viviendas particulares que existen sobre las mismas. El ancho mínimo de perfil entre las Líneas Municipales es de 8 (ocho) metros.

v. Pasillos o pasajes peatonales de uso exclusivo: son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda, y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones para evitar el ingreso de automóviles. El ancho mínimo de perfil entre Líneas Municipales es de 5 (cinco) metros.

vi. Calles sin salida: son las vías locales conectadas al trazado urbano por uno solo de sus extremos. Sus trazas y perfiles serán determinados y/o modificados por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, conforme a las características de los proyectos y siguiendo los criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812). Las mismas deben contar con adecuado espacio para maniobras en su extremo cerrado (Cul de Sac): como mínimo, un radio de 12 (doce) metros, una calzada de 6 (seis) metros y una isleta central con radio de 3,5 (tres coma cinco) metros. El resto del trayecto tendrá como perfiles mínimos: 12 (doce) metros entre líneas municipales, 2,5 (dos coma cinco) metros de vereda y 7 (siete) metros de calzada. Quedan exceptuadas del espacio de maniobras en su extremo cerrado las calles sin salida que no excedan los 50 (cincuenta) metros de largo, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).

vii. Calles laterales a cursos de agua: se ejecutarán de acuerdo a las trazas, perfiles y anchos conforme a los proyectos y criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812). En el caso de no estar definidas las características, se adoptarán los siguientes perfiles mínimos: 12 (doce) metros de ancho entre la Línea Municipal y la Línea de Ribera; 2,5 (dos coma cinco) metros de veredas; 7 (siete) metros de calzada; y 5 (cinco) metros de espacio verde, como mínimo, entre la vereda exterior y la Línea de Ribera. El Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá exigir, en los casos que lo considere necesario, ensanchar el perfil con destino a estacionamiento fuera de calzada o para la

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

consolidación de una ciclovía, según el sistema de ciclovías y/o bicisendas de la zona en cuestión y de la ciudad, en proyecto u obra.

viii. Calles laterales a vías férreas: se deberá dejar una franja de terreno a ambos lados del eje de las vías del ferrocarril, de 15 (quince) quince metros de ancho mínimo cada una. Al margen de la misma, se ejecutará el vial de acuerdo a las trazas, perfiles y anchos conforme a los proyectos y criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812).

En el caso de no estar definidas las características de la arteria, se adoptarán los siguientes perfiles mínimos: 15 (quince) metros de ancho entre la línea municipal y el límite de franja ferroviaria; 3 (tres) metros de vereda de cada lado, según criterio del Órgano Técnico Municipal de Aplicación; y 9 (nueve) metros de calzada.

El proyecto deberá incluir, en su trazado, el espacio para una ciclovía en los perfiles de aquellas calles que el Órgano Técnico Municipal de Aplicación así lo determine, según el sistema de ciclovías y bicisendas de la zona en cuestión y de la ciudad en proyecto u obra.

ix. Calles laterales a tendidos eléctricos: en los trazados de las redes de media o alta tensión, se deberá dejar con destino a calle pública una franja de terreno ubicada a ambos lados del eje del tendido, según lo que la EPEC disponga para cada caso. Al margen de ésta, se ejecutará el vial de acuerdo a las trazas, perfiles y anchos conforme a los proyectos y criterios de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812).

En el caso de no estar definidas las características de la arteria, se adoptarán los siguientes perfiles mínimos: 12 (doce) metros de ancho entre la línea municipal y el límite de franja de espacio verde del tendido; 2,5 (dos coma cinco) metros de vereda de cada lado; y 7 (siete) metros de calzada.

e. *Red Vial Especial*: son las vías que acompañan a la red primaria, secundaria y terciaria, y que se identifican y reconocen por sus características particulares.

i. Ciclovía: son sendas de tránsito en bicicleta o vehículos no motorizados.

ii. Bicisenda: son sendas de tránsito en bicicleta o vehículos no motorizados que, según el diseño vial y correcta diferenciación respecto al movimiento de personas, también pueden ser de uso peatonal.

iii. Vía verde: son las vías del sistema de movimientos que, en todo su recorrido, una o ambas trazas, están conformadas en forma predominante por arbolado urbano identitario de la calle y/o por espacios verdes públicos. Los recorridos son de conexión entre barrios, espacios públicos, espacios verdes, plazas, parques, etc.

-

SECCIÓN 8: CONDICIONANTES AMBIENTALES

Artículo 146°: En toda nueva urbanización se deberán respetar los siguientes requisitos ambientales:

a. *Adaptación al soporte natural*: deben estudiarse y respetarse condicionantes topográficos, intensidad y longitud de las pendientes, exposición al sol, orientación, cubierta vegetal, grado de permeabilidad del sustrato y todo otro factor geomorfológico necesario.
b. *Orientación de las manzanas y las calles*: se tienen que considerar el sol y el viento, de manera tal de lograr las orientaciones más favorables, a fin de conseguir la optimización de las condiciones climáticas locales.
c. *Condiciones geométricas de las calles*: el ancho de las calles debe tener una relación con la altura de la futura edificación, de manera tal de garantizar buenas condiciones de ventilación y soleamiento.
d. *Localización de los espacios verdes*: se deben disponer en relación con las condiciones geomorfológicas, de sol y viento. Deben integrarse al sistema de espacios verdes de la ciudad.
e. *Relación con el borde de los arroyos*: en los terrenos que se encuentren en las proximidades a los mismos, deben estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento de tales cursos de agua, previéndose fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también

condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de erosión fluvial.

f. *Forestación*: se debe realizar en un 70% (setenta por ciento) con especies autóctonas.

-

SECCIÓN 9: NOMENCLATURA

Artículo 147°: Es facultad privativa de la Municipalidad de Estación Juárez Celman establecer las nomenclaturas a futuras urbanizaciones, barrios, unidades vecinales, loteos, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos u otros similares. El emprendedor sólo podrá proponer un nombre comercial a los emprendimientos y números provisorios a las calles del loteo o urbanización, al solo fin de identificar los elementos del plano. Tanto la numeración de las manzanas y de los lotes, deberá realizarse a partir del ángulo superior Noroeste, en el sentido de las agujas del reloj.

CAPÍTULO III – USOS DEL SUELO

-

SECCIÓN 1: GENERALIDADES

Artículo 148°: La regulación de los usos del suelo será considerada como un componente de la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812) y, como tal, configura una normativa que se complementa con otras acciones, disposiciones, planes, programas y proyectos orientados hacia un desarrollo ambiental equitativo y sostenible.

Artículo 149°: Son objetivos generales de la regulación de los usos del suelo:

a. Preservar, promover y recuperar atributos ambientales en su dimensión social, cultural, productiva, ecológica, paisajística y urbanística de la región.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

b. Coadyuvar a la utilización racional y prudente de los recursos, evitando su depredación, atento al compromiso y responsabilidad para con los tiempos y generaciones futuras.
c. Establecer políticas de Estado y planes de mediano y largo plazo, compartidos por las diferentes áreas competentes del municipio.
d. Favorecer la integración regional, la coherencia y la previsibilidad en el proceso de desarrollo, según modelos acordados y preestablecidos.
e. Definir instrumentos de planificación para la gestión del territorio, según mecanismos institucionales que garanticen la participación ciudadana y el tratamiento interjurisdiccional.
f. Impulsar mecanismos y procedimientos de integración y coordinación entre el Estado provincial y las municipalidades y comunas de la región, para la planificación y gestión del territorio.
g. Facilitar la toma de decisiones para orientar inversiones y definir prioridades en los sectores públicos y privados, ordenando el asentamiento urbano, orientando y estimulando las actividades e inversiones del sector privado, y sirviendo de base a la política promocional del sector público.

Artículo 150°: Son objetivos particulares de la regulación de los usos del suelo:

a. Reorientar y corregir los procesos espontáneos y la utilización especulativa del suelo hacia modelos racionales y equilibrados, que garanticen resultados previsibles y sostenibles.
b. Evitar las extensiones descontroladas e incoherentes de las urbanizaciones y el consecuente encarecimiento de infraestructuras y servicios.
c. Garantizar un sistema circulatorio adecuado.
d. Proteger los espacios o sectores cuyas condiciones fitogeográficas, hidrológicas, geomorfológicas y paisajísticas deban ser preservadas para evitar su deterioro o para producir un mejoramiento de las condiciones ambientales.
e. Promover la integración regional, en un plan de conjunto, como instancia superadora a la fragmentación propia de la planificación aislada de cada uno de los núcleos urbanos,

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

favoreciendo la complementación entre ellos para una mayor coherencia del desarrollo local y regional.

f. Armonizar las áreas rurales y urbanas, manteniendo la coexistencia de ambas en la ordenación del territorio, con la debida consideración de situaciones de incompatibilidad para alcanzar un equilibrio sostenible.
g. Prevenir situaciones de riesgo por crecientes de los cursos de agua, escorrentías superficiales, situaciones geológicas o geomorfológicas especiales, y por actividades industriales y asimilables de impacto o peligrosidad.

Artículo 151°: Para la autorización de los distintos tipos de usos del suelo, se deberá dar cumplimiento a las condiciones generales y particulares que se norman en las disposiciones de este Código.

Artículo 152°: En todos los casos que expresamente se indique en este Código y en aquellos que el Órgano Técnico Municipal de Aplicación así lo determine, se deberá dar cumplimiento a los requisitos de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 153°: Las normas de este Código se aplicarán tanto en nuevos emprendimientos o instalaciones de cualquier tipo de usos del suelo, como en aquellos existentes en los que se pretendiera variar su uso.

Artículo 154°: La delimitación de las zonas, según los usos del suelo, responden al *Anexo II*: Plano de Usos de Suelo.

Artículo 155°: Dentro del actual radio de la ciudad de Estación Juárez Celman, se determina la siguiente clasificación de las áreas, conforme a la regulación de usos del suelo:

a. Áreas urbanizables (AU1 y AU2) – uso de suelo Residencial y Comercial-.
b. Áreas no urbanizables.
c. Áreas de valor estratégico.
d. Áreas industriales.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 156°: Se definen como áreas urbanizables a las siguientes:

a. *Áreas urbanizadas consolidadas*: son los sectores de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos e institucionales, que definen el casco urbano más consolidado.
b. *Áreas de urbanización prioritaria*: son los sectores no consolidados, de urbanización dispersa o bien tierras vacantes con infraestructura y servicios o con posibilidades de ser desarrolladas. Se caracterizan como áreas directamente vinculadas a las consolidadas y cuya localización y aptitud plantea la prioridad de urbanización para garantizar un crecimiento ordenado.
c. *Áreas de urbanización diferida*: son las superficies donde se prevé construir en el mediano o largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente. El área delimitada por esta clasificación recibirá la futura expansión del asentamiento urbano.
d. *Áreas de uso mixto concertado*: son los de promoción, asociados a los grandes equipamientos, que en tipo y localización pueden ser concertados con el municipio. Estos son definidos a través de un proceso de acuerdos entre la Municipalidad y los inversionistas o actores públicos y privados. Pueden tener origen en iniciativas particulares o en políticas de promoción por parte del Estado local y, en general, se vinculan a una porción del territorio urbano que goza de ventajas localizacionales, revistiendo un carácter singular por su vinculación a emprendimientos productivos compatibles con el uso residencial. Es el caso de industrias no contaminantes vinculadas a la informática o similares, parques tecnológicos, centros comerciales y de servicios, que involucran el uso residencial, conformando nuevos centros o polos de desarrollo promovido.

   Según la localización y cercanía al área urbanizable, se dividen en:

   i. Uso mixto concertado “A”: con uso residencial, servicios cívicos y comunitarios, comercios e industrial condicionado con restricciones para la localización de industrias, estando permitidos los patrones I y II, y prohibidos los III y IV.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ii. Uso mixto concertado "B": con uso industrial condicionado con restricciones para la localización de industrias, estando permitidos los patrones I, II y III.

iii. Uso mixto concertado "C": con promoción del uso industrial condicionado. Áreas factibles de alojar grandes industrias, aún aquellas contempladas en el Patrón IV (con las previsiones medioambientales necesarias), parques industriales o conglomerados.

Artículo 157°: El uso de suelo residencial es el que comprende actividades destinadas al alojamiento, permanente o temporario, de personas, familias y/o grupos de personas. Se consideran dentro del uso habitacional a los siguientes tipos de viviendas: unifamiliar, multifamiliar, comunitaria, individual agrupada, colectiva, etc.

En estas áreas, se pueden desarrollar usos complementarios, como comercios (venta de bienes y servicios con destino al consumo especializado de cobertura local), servicios cívicos y equipamiento comunitario de primera necesidad (cobertura local e influencia zonal), todos con alto grado de compatibilidad con el uso de vivienda. Por ejemplo, establecimientos educativos en todos sus niveles, atención de salud, centros recreativos y culturales, servicios sociales, instituciones religiosas, administraciones públicas, etc.

Artículo 158°: El uso residencial de vivienda familiar, aun cuando no fuera previsto como dominante o complementario, siempre será posible, en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto y que expresamente no estuviera prohibido.

Artículo 159°: El ejercicio profesional, en la medida que estuviere integrado al uso residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de este Código.

Artículo 160°: El uso de suelo comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa de productos o servicios, con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende los comercios minoristas y mayoristas en general.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 161°: Se definen como áreas no urbanizables a las superficies cuya urbanización implica la dispersión y extensión innecesaria de la ciudad, por su localización y/o conformación, y cuyos atributos y condiciones físicas desaconsejan su ocupación presente y futura.

Dentro de esta categorización se determinan las siguientes áreas y subáreas:

a. *Áreas de producción agropecuaria*:
    i. No contaminante: suman, a una localización y conformación inadecuada para la urbanización, su aptitud para la actividad productiva agropecuaria. La relación de distancia con los sectores urbanos, sus condiciones topográficas y su cercanía con cursos de agua y otras variables, obligan a la utilización de técnicas orgánicas y otros procedimientos productivos no contaminantes.
    ii. Contaminante: agricultura con uso de agroquímicos, cría de ganado a corral, criaderos de aves a galpón y otras actividades productivas, cuya condición contaminante obliga a respetar áreas de amortiguación con localizaciones que sólo se aprueban en el marco de la legislación ambiental.
b. *Áreas naturales protegidas*: son las superficies que abarcan un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, hidrológicos y ambientales son característicos de la zona, presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deben ser protegidos y todas las actividades humanas orientadas a un manejo racional y responsable de los recursos naturales, según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área. Se incluyen todas las áreas determinadas como Categoría I (Rojo) en la ley provincial N° 9.814 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba. Aquellos proyectos que presenten una intervención en estas áreas tendrán un tratamiento particular y su aprobación dependerá del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

c. *Áreas verdes recreativas*: son las superficies previstas para el desarrollo de actividades recreativas, con predominancia de verde y en diferentes escalas y tipologías, como parques, praderas, masas forestales o plazas.
d. *Áreas de riesgo*: son las superficies cuyas condiciones geomorfológicas o geológicas, su relación con cuencas hídricas o escorrentías, probabilidades de inundación u otros factores, desaconsejan su urbanización.
e. *Área de influencia del aeropuerto*: está compuesta por todos los terrenos colindantes a las infraestructuras del Aeropuerto Internacional Ing. A. Taravella, sobre los que se establecerán limitaciones al dominio, es decir, restricciones al asentamiento de usos. Los proyectos que se presenten para estos lotes deberán solicitar la correspondiente autorización a la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC), Dirección Regional Noroeste, conforme a la Directiva 08/07 "Requisitos para emplazamiento de objetos en zona de influencia de aeródromos", o la que la en un futuro la reemplace. En este sector se promoverá la efectivización de las restricciones dispuestas por el ANAC y se estimulará el uso rural-productivo por parte del municipio.
f. *Área de influencia del Canal Maestro Norte*: es la porción de territorio situado al sureste de Estación Juárez Celman, sobre el límite con el ejido de la ciudad de Córdoba, atravesado por el Canal Maestro Norte y caracterizado por la presencia de usos espontáneos y deteriorantes del medio ambiente, como los cortaderos de ladrillo. Se encuentra ligado al Cinturón Verde de Córdoba y se desalentará el asentamiento poblacional.

Artículo 162°: Se definen como áreas de valor estratégico a aquellas que, por su condición de implantación en la estructura urbana, son necesarias para el futuro desarrollo socio-económico de la ciudad. Son los bolsones no urbanizados, espacios y ramales ferroviarios, predios de industrias desactivadas o tierras fiscales, que, sin restringir otras situaciones y actividades posibles, permiten el desarrollo a futuro de planes estratégicos para un mayor beneficio de la comunidad. Sus condiciones de uso y ocupación deberán inscribirse dentro de proyectos o planes y/o programas especiales que aprovechan su potencial.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 163°: Se definen como áreas industriales a aquellas destinadas al desarrollo de grandes industrias (aún las contempladas en el Patrón V con las previsiones medioambientales necesarias), parques industriales o conglomerados industriales. Son aquellas relativas a las actividades derivadas del procesamiento de materias primas, cuyo impacto en el conjunto urbano depende de la escala, volumen, rubro o tipo de proceso de elaboración utilizado. En ellas se permite la instalación de todo tipo de patrones.

a. *Patrón I*: actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos. Las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse, en general, en toda la trama urbanizada, con los condicionamientos fijados en la presente.
b. *Patrón II*: actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia en el entorno que los anteriores, con uso intensivo del suelo. Pueden ser considerados compatibles con áreas residenciales, pero con restricciones constructivas, de edificación y/o técnicas adecuadas.
c. *Patrón III*: actividades que, por su generación de molestias significativas en el entorno, son compatibles con los usos residenciales sólo asumiendo procedimientos y restricciones especiales en su localización. Por sus requerimientos y magnitudes, utilizan procesos de concentración y especialización.
d. *Patrón IV*: actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas. Su asentamiento limita la localización de usos residenciales. Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad.
e. *Patrón V*: actividades que deberán necesariamente localizarse en áreas especialmente designadas, ya que corresponden a usos industriales - o asimilables – peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos, en donde no se admitirá el uso residencial y se condicionarán otros usos.

f. *Patrón I.A.R. (Industria - Área Rural)*: actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables, en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud, puedan o deban asentarse en áreas rurales.
g. *Patrón I.A.R. - R.V. (Industrias Áreas Rural - Reserva de Verde)*: actividades que podrán localizarse en las áreas de reserva para futuros parques urbanos.

Artículo 164°: En aquellas zonas en que se admiten usos mixtos, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de ellos.

Artículo 165°: En el caso de usos del suelo singulares por su destino, magnitud y/o radio de influencia, caracterizados por equipamientos a escala urbana y regional, de tipo educacional, sanitario, deportivo, recreativo, administrativo, de transporte de personas y/o bienes, de comunicaciones, religioso, así como monumentos, construcciones alegóricas y otros que pudieran causar impacto ambiental, funcional y/o paisajístico; los mismos quedan sujetos a disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas a determinar en cada caso por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación. Estas condiciones especiales se determinarán en función de las características de la parcela y de la zona de localización.

-

SECCIÓN 2: LIMITACIONES Y REQUISITOS A LOS USOS DEL SUELO

Artículo 166°: Las limitaciones y los requisitos específicos de los usos del suelo son los recaudos que se deben cumplimentar para evitar los efectos que de estos puedan derivarse, como consecuencia de sus características particulares.

Artículo 167°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación establecerá las limitaciones por adición, por incompatibilidad o propias del mismo uso del suelo para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en este Código, pudiendo además ampliar las establecidas, previo informe técnico.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 168°: Se consideran limitaciones a la localización por adición a las establecidas por la presente norma o las que pueden establecerse a los usos del suelo cuya proximidad con otros diferentes o similares en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Artículo 169°: Se consideran limitaciones a la localización por incompatibilidad a las establecidas por la presente norma o las que pueden establecerse a los usos del suelo de distinto tipo, cuya instalación en un sector urbano particular suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Artículo 170°: Los establecimientos, que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes, deberán cumplimentar con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada una de ellas.

Artículo 171°: Se considera uso no conforme a todo uso de terreno, edificio o parte de él, habilitado por autoridad competente, que con la puesta en vigencia del presente Código no pueda encuadrarse en el mismo como uso permitido, porque no cumple con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad. En estos casos, se regirá por lo determinado en las disposiciones orgánicas y procedimentales.

Artículo 172°: Se consideran usos tolerados a aquellos usos no conformes, existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como usos permitidos porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad; pero que, no obstante ello, se admite su permanencia porque no producen un impacto negativo inadmisible en la zona en la que se ubican. El Órgano Técnico Municipal de Aplicación será el que determine en cada caso, si se considera o no un uso tolerado.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Toda solicitud de reforma de los usos considerados tolerados deberá ser evaluada por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, pudiendo accederse a lo peticionado, cuando tal reforma tenga por finalidad una mejora ambiental o tecnológica.

Artículo 173°: Se consideran usos no consignados a los no incluidos en la tipografía ni en alguna de las zonas en particular de la presente norma. La solicitud de localización implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse para su consideración y evaluación, según lo establecido en las disposiciones orgánicas y procedimentales.

Artículo 174°: Se consideran usos no permitidos a aquellos que no están admitidos en las zonas del ejido de Estación Juárez Celman, así como a aquellos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán usos no permitidos a aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente o por futuras normas redactadas por el municipio:

a. Centrales nucleares.
b. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares.
c. Usos industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
d. Planta de agroquímicos.

Artículo 175°: En el caso de que una o varias parcelas destinadas a localizar un mismo emprendimiento estuvieren afectadas por más de un tipo de uso del suelo, o que fuere adyacente a otras de diferente tipografía, regirán las condiciones y disposiciones relativas a aquél de ellos que resultare más favorable o conveniente a la actividad, conforme a manifestación expresa del interesado.

Artículo 176°: En las zonas calificadas en el Anexo II (Plano de Uso de Suelo) del presente Código como uso del suelo industrial, no serán permitidos fraccionamientos con fines residenciales.

Artículo 177°: La asignación de áreas urbanizables (AU1 y AU2) y áreas no urbanizables (ANU) se encuentran contempladas en el Anexo III (Plano de Zonificación Normativa 1) del presente Código.

Artículo 178°: La asignación de usos del suelo se encuentra contemplada en el Anexo II (Plano de Uso de Suelo) del presente Código, en el que se identifican los diferentes sectores que corresponden a los usos clasificados en este instrumento legal.

Artículo 179°: La clasificación detallada de distintas actividades económicas permitidas, según los diferentes Patrones, se encuentran enmarcadas en el Anexo V (Grilla de clasificación detallada de actividades económicas permitidas) del presente Código.

CAPÍTULO IV: OCUPACIÓN DEL SUELO Y ESPACIO LIBRE

-

SECCIÓN 1: INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 180°: Se establecen los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona. Estos son: Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), Factor de Ocupación Total (F.O.T.), Índice de Permeabilidad Libre (I.P.L.), Cantidad máxima de Unidades Funcionales por parcela (C.U.F.), retiros de líneas de edificación, altura de la edificación y otros requisitos de ocupación que se establecen para cada área urbanizable en las disposiciones especiales de este código, según el Anexo IV (Plano de Zonificación Normativa 2) del presente Código.

Artículo 181°: En la aplicación de los indicadores urbanísticos por áreas, se admitirá una tolerancia de hasta un 10% (diez por ciento) sólo por razones técnicas sólidamente justificadas.

Artículo 182°: A los efectos del cálculo del FOS, deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela. Este factor puede expresarse como porcentaje o en forma decimal. Además, serán computables para el FOS:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

a. La superficie edificable por sobre la cota de parcela de 1,5 (uno coma cinco) metros.
b. La superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de 0.60 (cero coma sesenta) metros, desde el plano límite de la edificación.
c. Balcones, terrazas, galerías salientes mayores a 1,2 (uno coma dos) metros, cubiertos o descubiertos.
d. Los solados impermeables y los pisos de trama semipermeable, mayores al 30% (treinta por ciento) de la superficie libre.
e. La superficie impermeable descubierta a nivel del suelo natural, destinada a instalaciones deportivas, espejos de agua con fondo impermeable y estacionamientos, y las veredas perimetrales mayores a un ancho de 1 (un) metro.

Artículo 183°: Para el cómputo del FOT, se considera superficie cubierta edificada en un terreno a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por sobre el nivel de la cota de la parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

En el caso de parcelas con frente a dos o más calles con distintos factores de ocupación total, el FOT de aplicación será el resultante del promedio de todos ellos.

A los efectos de su cómputo, no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

a. Salas de máquinas, tanques o lavaderos en las azoteas, y servicio común que no pueda constituirse como local habitable; siempre que su superficie no supere el 30% (treinta por ciento) de la última planta edificada.
b. Planta libre, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie, ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
c. Superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a 1,5 (uno coma cinco) metros respecto a la cota de parcela.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 184°: Para el cómputo del IPL, se considera el porcentaje de superficie de suelo libre de todo tipo de construcción, o sea terreno natural absorbente.

Artículo 185°: La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, en un porcentaje no inferior al 50% (cincuenta por ciento), a terreno natural absorbente, forestado y parquizado. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas pertenecientes a ejes comerciales, así como aquéllas cuya superficie sea menor a 300 (trescientos) metros cuadrados.

Artículo 186°: Se entiende por unidad funcional a la porción mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512).

Artículo 187°: Se entiende por CUF al número máximo de unidades funcionales permitido por parcela.

Artículo 188°: Para el cálculo del CUF en edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, no se computan los espacios y circulaciones comunes, los locales de servicio ni las cocheras.

Artículo 189°: A los fines de calcular el CUF, se dispone lo siguiente:

a. El coeficiente obtenido de CUF/m2 de parcela, deberá ser un número entero.
b. Sólo en los casos en que la fracción sea igual o mayor a 0,5 (cero coma cinco) se podrá tomar el entero inmediato superior para el cálculo del CUF. Por ejemplo: 3,2 = 3 CUF y 3,5 = 4 CUF.

Artículo 190°: Las superficies mínimas admisibles para el uso residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar serán los siguientes:

a. Tipología monoambiente: 30 (treinta) metros cuadrados.
b. Tipología dos ambientes (1 dormitorio):40 (cuarenta) metros cuadrados.
c. Tipología tres Ambientes (2 dormitorios): 60 (sesenta) metros cuadrados.
d. Tipología cuatro ambientes (3 dormitorios): 80 (ochenta) metros cuadrados.
e. Tipología cinco ambientes (4 dormitorios):100 (cien) metros cuadrados.

Las superficies son propias, incluidos los muros de la tipología.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 191°: En el caso de los locales de oficina, en edificios de uso exclusivo y/o de uso mixto (residencia, comercio, industria, otros), la superficie mínima será de 35 (treinta y cinco) metros cuadrados por unidad. En caso de incluir baño y kitchenette, ésta deberá ventilar a patio de segunda categoría. Los locales de oficina de menor superficie serán autorizados, únicamente, con grupos sanitarios comunes, cuya dotación sanitaria se ajustará a las previsiones del Código de Edificación.

Artículo 192°: En las zonas residenciales, y siempre que no se determinen disposiciones en contrario, en el fondo de lote sólo se admitirán construcciones reglamentarias para actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños, depósitos y similares.

Artículo 193°: Las construcciones para actividades complementarias a la vivienda establecidas anteriormente, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a. Conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
b. Su superficie máxima no podrá superar el 10% (diez por ciento) de la superficie del terreno, siendo computable en el cálculo del FOS y FOT.
c. La altura máxima de la construcción no podrá superar los 3,5 (tres coma cinco) metros, medidos a partir de la cota de parcela.

-

SECCIÓN 2: LÍNEA MUNICIPAL, DE EDIFICACIÓN Y DE OCHAVA.
RETIROS Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. FACHADAS Y SALIENTES EN FACHADAS.

Artículo 194°: Para todos los aspectos referentes a las líneas municipales, de edificación y de ochava, se deberá cumplimentar lo establecido en el Código de Edificación, además de lo que se norma en el presente Código.

Artículo 195°: En las esquinas de manzana, se deberán trazar las líneas de ochava, según lo dispuesto en el Código de Edificación.

Artículo 196°: La dimensión de los retiros de la línea de edificación, que deberán respetar las nuevas construcciones, es la que se establece para cada zona en las disposiciones especiales de este Código.

Artículo 197°: El espacio resultante del retiro de la línea de edificación respecto de la línea municipal, establecido en las disposiciones especiales del presente Código para cada zona, deberá destinarse a jardines privados, cuya superficie no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros, cornisas, cocheras u otros similares, debiendo cumplimentarse además lo exigido en el Código de Edificación.

Artículo 198°: En relación con los retiros, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a. En los retiros laterales menores a 3 (tres) metros, no podrán ventilar locales de primera categoría.
b. Cuando el retiro lateral sea igual o mayor a 3 (tres) metros, se podrá ventilar e iluminar locales de primera categoría en las construcciones de planta baja.
c. La línea municipal y la línea del retiro de la edificación deben ser paralelas y equidistantes en todos sus puntos.
d. En el retiro obligatorio, sólo podrán ubicarse los siguientes elementos:
    i. Medidores y gabinetes.
    ii. Pórticos, portones y aleros de ingreso.
    iii. Pulmones y conductos de estufas hogar.
    iv. Ventilaciones de calefacción.
    v. Galería o cochera semicubierta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
        - Se podrá habilitar hasta 2 (dos) cocheras por unidad habitacional.
        - La superficie de la misma no podrá exceder los 30 (treinta) metros cuadrados, con una tolerancia de hasta un 10% (diez por ciento).
        - Deberá tener como máximo una altura de 3 (tres) metros, con una tolerancia de hasta un 10% (diez por ciento).

- Aquellas que estén anexadas a la vivienda, deberán contar con 2 (dos) caras libres como mínimo.
- Aquellas que no estén apoyadas en la vivienda, deberán tener 3 (tres) caras libres como mínimo.

vi. Cerramientos y cercos.

vii. Balcones, terrazas y galerías salientes, hasta un máximo de 2 (dos) metros, cubiertos o descubiertos.

viii. Retiro de pozos absorbentes y sangrías a 3 (tres) metros de todos los linderos y a 1 (un) metro de la línea municipal, medidos desde el borde más cercano.

e. En el caso de los lotes esquina, la dimensión del retiro exigido para la zona se deberá respetar en ambos lados desde la línea medianera hasta los 3 (tres) metros, y después podrá reducirse en un 50% (cincuenta por ciento) hacia la ochava de la esquina.

f. En los lotes con frentes a tres calles, la dimensión del retiro exigido se deberá respetar sobre una de las vías y en las ochavas. El retiro de las otras dos calles podrá reducirse en un 50 % (cincuenta por ciento).

Artículo 199°: En los casos de no exigirse el retiro lateral, las construcciones deberán respetar las siguientes disposiciones:

a. No verter aguas de cubierta o invadir con aleros sobre el lote vecino.

b. En ningún caso podrá aventanarse locales a una distancia inferior a 3 (tres) metros, en todas las plantas, salvo en el caso de aventanamientos de proyección hacia patios de segunda, mientras no supere una superficie de 0,5 (cero coma cinco) metro cuadrado, con vidrio opaco. Sólo en el caso de planta baja, se podrá obviar esta disposición si se materializa una división opaca entre lotes o cerco vivo hasta una altura de 2 (dos) metros.

c. Podrán permitirse dentro del retiro, idénticos elementos a los descriptos para retiro de frente.

Artículo 200°: Todos aquellos casos de parcelas cuyas formas y dimensiones no respondan a los lotes tipos establecidos para cada zona; en lotes de esquina cuyos lados se corten en ángulos menores a 90°

(noventa grados); y en lotes de formas triangulares y/o trapeciales u otras formas poligonales; la situación de los retiros quedará sujeta al estudio particularizado del Órgano Técnico Municipal de Aplicación, quien resolverá cada caso encuadrándose en los criterios generales que fundamentan estas normas.

Artículo 201°: Para todos los aspectos referentes a fachadas y salientes en fachadas, se deberá cumplimentar lo establecido en el Código de Edificación, además de lo que se norma en las disposiciones generales y especiales de este Código.

Artículo 202°: Todas los muros divisorios y las fachadas, techados y pavimentos exteriores de las edificaciones y las cercas, conforman el espacio urbano, por lo que priman los principios urbanísticos sobre las conveniencias particulares.

Artículo 203°: Los planos límites son aquellos que limitan el máximo volumen edificable por parcela. Quedan definidos a partir de los retiros mínimos establecidos para cada parcela, según la zona de pertenencia, y se sitúan en forma paralela a la o las líneas de referencia (municipales, divisorias laterales y de fondo).

Artículo 204°: Si las fachadas son curvas u oblicuas, se considerarán los puntos más próximos a los planos límites.

Artículo 205°: Los espacios entre paramentos de las edificaciones, en aquellos casos en que se permita más de una unidad funcional por lote, según lo que establezcan las normas especiales, deberán cumplimentar todas las disposiciones referidas a retiros y patios para lograr las necesarias condiciones de iluminación y ventilación de los diversos ambientes.

Artículo 206°: En las normas especiales se establece, de acuerdo con el carácter de cada zona, la altura de la edificación que deberán respetar las construcciones, medidas en cantidad de niveles y/o su equivalente en metros respecto de la cota de parcela. La altura de fachada en metros es la distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 207°: No se consideran incluidos en la altura de fachada los siguientes elementos:

a. Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 (tres) metros.
b. Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares y otras infraestructuras.
c. Los remates de caja de escaleras y ascensores, con un máximo de 3,5 (tres coma cinco) metros y sin que excedan de un plano inclinado a 45° (cuarenta y cinco grados) trazado desde el borde del plano vertical de la fachada de frente.
d. Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 3 (tres) metros.
e. Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana deberán cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos de suelo.

Los elementos enunciados en (b), (c) y (d) deberán ser tratados arquitectónicamente en todas sus fachadas.

Artículo 208°: En edificaciones de dos o más plantas, las dimensiones de los retiros laterales y de fondo estarán en relación directa con la altura de las fachadas correspondientes, de manera tal de garantizar la privacidad a los lotes linderos y las dos horas de sol en el solsticio de invierno en todas las fachadas principales de los inmuebles colindantes.

Artículo 209°: No se admitirán edificaciones que generen pantallas visuales que eliminen las vistas hacia las sierras. Para evitarlo, será obligatoria la discontinuidad en las construcciones colindantes a partir de la segunda planta, en caso de que se admitiera más de una. En todos estos casos, se requerirá un estudio particularizado de visuales.

Artículo 210°: No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a distancias menores de 1 (un) metro del eje divisorio entre predios.

Artículo 211°: En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías o cualquier obra que posibilitará vistas a una distancia menor de 1 (un) metro del eje divisorio entre predios, se deberá impedir la vista

al colindante, utilizando un elemento fijo, opaco o translúcido de una altura no inferior a 2 (dos) metros, medidos desde el piso.

Artículo 212°: Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 45° (cuarenta y cinco grados) respecto del citado eje, en cuyo caso no tendrá distancia mínima.

-

SECCIÓN 3: CERCAS Y VEREDAS

Artículo 213°: Para todos los aspectos referentes a cercas, se deberá cumplimentar lo dispuesto en el Código de Edificación, las disposiciones de este Código y lo establecido en las disposiciones especiales.

Artículo 214°: Todos los predios edificados deben quedar cercados respecto de la línea municipal y de las propiedades linderas.

Artículo 215°: Las cercas deberán cumplimentar las características normativas que se establecen para cada zona en las disposiciones especiales de este Código. En todos los casos, deberán tener un diseño y construcción que contribuyan a generar un espacio público de buena calidad paisajística.

Artículo 216°: En las zonas sin retiro obligatorio, en el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, éstas deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno y contribuyan a mejorar la calidad del espacio público.

Artículo 217°: En las zonas rurales que limitan el área urbana, los cercos divisorios entre predios podrán ser del tipo de varios hilos de alambre tomados a postes de madera duro y/o de hormigón, alambrado olímpico u otros similares, siempre que no existan edificaciones que, a criterio del Órgano Técnico Municipal de Aplicación, resulte desagradable su visión desde la calle. En estos casos, el propietario deberá construir una cerca que impida dicha visión.

Artículo 218°: Todo terreno frente a la vía pública debe tener vereda, construida de acuerdo con las especificaciones y disposiciones especiales que se establecen en este Código, y las consideraciones del Código de Edificación y/o toda otra norma específica que se establezca a tal fin.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 219°: En todos aquellos casos en los que, ya sea por las pendientes del terreno o bien por otras razones, se requiera de una solución especial para las veredas, previo a la construcción de las mismas, será necesario realizar un estudio particularizado de la situación y hacer una presentación para la evaluación y aprobación por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

-

SECCIÓN 4: ESPACIO LIBRE, FORESTACIÓN Y MOBILIARIO URBANOS

Subsección 4.1: Espacios libres de ocupación

Artículo 220°: Se considera espacio libre urbano a la superficie abierta capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, en función de requerimientos de iluminación, ventilación, soleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de cualquier categoría.

Puede ser:

a. Público: espacio de dominio público constituido por las superficies circulatorias, calles, caminos, plazas, plazoletas, parques, jardines de edificios públicos y toda otra parcela abierta.
b. Privado: espacio de dominio privado constituido por:
    i. Los espacios resultantes de los retiros de la línea municipal, sean estos voluntarios u obligatorios.
    ii. Los retiros de las líneas divisorias laterales, cuando estos se comuniquen directamente con la vía pública o con el espacio libre de centro de manzana, y tengan un ancho igual o mayor a 2 (dos) metros.
    iii. Los patios ubicados entre bloques de edificación.
    iv. Los patios bajo cota de parcela (tipo ingleses), vinculados directamente con el espacio de la vía pública o el centro libre de manzana.
    v. Los espacios de dominio privado libres de ocupación (baldíos).

Respecto de los espacios verdes públicos, no podrá modificarse su destino ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas públicas o privadas. Sólo podrán ser permutados por otros bienes de similares características, que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

-

Subsección 4.2: Forestación

Artículo 221°: Todo lo referente a la flora en general y al arbolado urbano en particular, se regirá por lo que establece la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812), las ordenanzas de arbolado o forestación que se dicten a futuro, lo dispuesto en la ley nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos, sus reglamentaciones, modificatorias y las leyes provinciales dictadas en consecuencia. Además, debe cumplimentarse lo dispuesto por la ley provincial N° 9.216 de Prohibición de Desmonte Total de Bosques Nativos y por lo que se dispone en el presente Código.

Artículo 222°: Se deberán realizar cortinas forestales en los bordes de las áreas industriales y rurales, y en toda otra zona, lugar o precinto en el cual la actividad genere algún tipo de molestia o contaminación, con el fin de generar franjas de amortiguamiento. Estas deberán cumplimentar las características que establezca el Órgano Técnico Municipal de Aplicación en cada caso, y deberán ser realizadas por el propietario del predio incluido en tales situaciones.

-

Subsección 4.3: Mobiliario urbano

Artículo 223°: Se entiende por mobiliario urbano a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichas superficies, en actividades recreativas, culturales, informativas y/o de servicios.

Artículo 224°: Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Órgano Técnico Municipal de Aplicación. En ningún caso dificultarán la circulación

del público ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general.

Artículo 225°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación, si así lo considerara necesario, elaborará un catálogo en el que se enunciarán las tipologías y características morfológicas a las que deben responder los distintos elementos que componen el mobiliario urbano público. Deberán considerarse las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que a juicio de la dependencia técnica competente reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

-

SECCIÓN 5: PUBLICIDAD Y CARTELERÍA

Artículo 226°: En todo elemento de propaganda de loteos en proceso de aprobación, el interesado estará obligado a hacer constar en forma clara la identificación del expediente por el cual se tramita. Además, deberá ajustarse, en todos los casos, a la realidad del loteo en trámite. Las sanciones y multas a aplicar serán las que designe este Código y/o la ordenanza correspondiente vigente.

-

SECCIÓN 6: OCUPACIÓN DEL SUELO EN NUEVOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 227°: Los nuevos fraccionamientos deberán respetar los siguientes indicadores urbanísticos para los lotes correspondientes a emprendimientos residenciales:

a. *Lote de 150 (ciento cincuenta) a 300 (trescientos) metros cuadrados*: FOS 65% (sesenta y cinco por ciento), FOT 1,8 (uno coma ocho) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán hasta 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 8 (ocho) metros,

que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

b. *Lote de 300 (trescientos) a 500 (quinientos) metros cuadrados*: FOS 60% (sesenta por ciento), FOT 1,6 (uno coma seis) e IPL 30% (treinta por ciento). Se permitirá un máximo de 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. Respecto a la relación altura – ocupación, en el caso de edificaciones con tres niveles, la segunda planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d" la distancia a las líneas divisorias del lote.

c. *Lote de 500 (quinientos) a 1.000 (un mil) metros cuadrados*: FOS 55% (cincuenta y cinco por ciento), FOT 1,4 (uno coma cuatro) e IPL 35% (treinta y cinco por ciento). Se permitirá un máximo de 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. Respecto a la relación altura – ocupación, en el caso de edificaciones con tres niveles, la segunda planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d" la distancia a las líneas divisorias del lote.

d. *Lote de 1.000 (un mil) a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados*: FOS 45% (cuarenta y cinco por ciento), FOT 1,2 (uno coma dos) e IPL 45% (cuarenta y cinco por ciento). Se permitirá un máximo de 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. Respecto a la relación altura – ocupación, en el caso de edificaciones con tres niveles, la segunda planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento)

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d" la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Lote de más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados*: FOS 40% (cuarenta por ciento), FOT 1 (uno) e IPL 50% (cincuenta por ciento). Se permitirá un máximo de 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. Respecto a la relación altura – ocupación, en el caso de edificaciones con tres niveles, la segunda planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d" la distancia a las líneas divisorias del lote.

Artículo 228°: Los requisitos de tratamientos de retiros para los lotes correspondientes a emprendimientos residenciales, estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

a. *Lote de 150 (ciento cincuenta) a 300 (trescientos) metros cuadrados*:
   i. Retiro de frente: 3 (tres) metros.
   ii. Retiro de frente para cada calle en lote esquina para comercio u otros usos: 3 (tres) metros.
   iii. Retiros en lotes esquina para vivienda: compensados 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de la línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
   iv. Retiros laterales: sin retiro.
   v. Retiro de fondo: sin retiro.
   vi. Retiro de piscinas: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
b. *Lote de 300 (trescientos) a 500 (quinientos) metros cuadrados*:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Retiro de frente: 3 (tres) metros.
ii. Retiro de frente sobre cada calle en lote esquina para comercio u otros usos: 3 (tres) metros.
iii. Retiros en lotes esquina para vivienda: compensados 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de la línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
iv. Retiros laterales: sin retiro.
v. Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
vi. Retiro de piscinas: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
vii. Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 25 (veinticinco) metros cuadrados, con una altura máxima de 1 (un) nivel y 3 (tres) metros.

c. *Lote de 500 (quinientos) a 1.000 (un mil) metros cuadrados*:
i. Retiro de frente: 3 (tres) metros.
ii. Retiro de frente sobre cada calle en lote esquina para comercio u otros usos: 3 (tres) metros.
iii. Retiros en lotes esquina para vivienda: compensados 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de la línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
iv. Retiros laterales: sin retiro para lotes con menos de 15 (quince) metros de frente.
v. Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes con más de 15 (quince) metros de frente.
vi. Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
vii. Retiro de piscinas: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
viii. Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 30 (treinta) metros cuadrados, con una altura máxima de 1 (un) nivel y 3 (tres) metros.

d. *Lote de 1.000 (un mil) a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:*

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Retiro de frente: 3 (tres) metros.
ii. Retiro de frente sobre cada calle en lote esquina para comercio u otros usos: 3 (tres) metros.
iii. Retiros en lotes esquina para vivienda: compensados 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de la línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
iv. Retiro unilateral: 3 (tres) tres metros para lotes que tengan entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
v. Retiro bilateral: 3 (tres) metros para lotes con más de 30 (treinta) metros de frente.
vi. Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
vii. Retiro de piscinas: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
viii. Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de 1 (un) nivel y 3 (tres) metros.

e. *Lote de más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados*:
i. Retiro de frente: 4 (cuatro) metros.
ii. Retiro de frente sobre cada calle en lote esquina para comercio u otros usos: 4 (cuatro) metros.
iii. Retiros en lotes esquina para vivienda: compensados 4 (cuatro) metros hasta los 4 (cuatro) metros de la línea medianera y después 2 (dos) metros hacia la esquina.
iv. Retiro unilateral: 3 (tres) tres metros para lotes que tengan entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
v. Retiro bilateral: 4 (cuatro) metros para lotes con más de 30 (treinta) metros de frente.
vi. Retiro de fondo: 6 (seis) metros.
vii. Retiro de piscinas: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

viii. Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de 1 (un) nivel y 3 (tres) metros.

Artículo 229°: Los nuevos fraccionamientos deberán respetar los siguientes indicadores urbanísticos para los lotes correspondientes a destinos comerciales, de servicios e industriales:

a. FOS: 60% (sesenta por ciento).
b. FOT: 1,5 (uno coma cinco).
c. IUF: 1 (una) unidad cada 500 (quinientos) metros cuadrados.
d. Altura máxima de 20 (veinte) metros, con una tolerancia del 10% (diez por ciento), dentro de la cual se deberán incluir todos los elementos del proyecto, aún los de carácter técnico como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, parapetos, barandas, etc.

Artículo 230°: Los requisitos de tratamientos de retiros para los lotes correspondientes a destinos comerciales, de servicios e industriales, estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

a. Retiro de frente: 6 (seis) metros.
b. Retiro esquina: 3 (tres) metros de cada calle.
c. Retiros laterales: 3 (tres) metros.
d. Retiro de fondo: 6 (seis) metros.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

TÍTULO III: DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 231°: Según el Anexo IV "Plano de Zonificación Normativa 2", el Radio Municipal de Estación Juárez Celman actual comprende las siguientes zonas normativas:

a. *Zonas Residenciales*:
   i. Zona residencial mixta Núcleo Norte.
   ii. Zona residencial mixta Núcleo Este.
   iii. Zona residencial Núcleo Centro-Oeste.
   iv. Zona residencial mixta Núcleo Sur.
   v. Zona residencial Núcleo Noroeste.
   vi. Zona residencial Tecnológica-Educativa.
b. *Zonas Industriales*:
   i. Zona industrial Centro.
   ii. Zona industrial Sur.
c. *Zonas Rurales*:
   i. Zona Rural.
   ii. Área Natural Protegida.

Artículo 232°: Según el Anexo IV "Plano de Zonificación Normativa 2", el Radio Municipal de Estación Juárez Celman actual comprende los siguientes ejes normativos:

a. *Ejes mixtos comerciales – residenciales*:
   i. Eje comercial - residencial Bv. José Hernández.
   ii. Eje comercial - residencial Bv. 9 de Julio.
b. *Ejes comerciales y de servicios de arterias urbanas regionales*:

i. Eje comercial y de servicios de Ruta Nacional N° 9.
ii. Eje comercial y de servicios de Autopista (Variante) Juárez Celman.
iii. Eje comercial y de servicios de Ruta Provincial E-53.
iv. Eje comercial y de servicios de Anillo de Circunvalación Metropolitano.

Artículo 233°: Según el Anexo IV "Plano de Zonificación Normativa 2", el Radio Municipal de Estación Juárez Celman actual comprende los siguientes precintos normativos:

a. *Precintos Loteos*:
   i. Precinto de loteos aprobados
b. *Precintos de viviendas individuales agrupadas (Housing).*
c. *Precintos de usos específicos*:
   i. Precinto de uso específico Cementerios.
   ii. Precinto de uso específico Servicio de Infraestructura Urbana.
   iii. Precinto de uso específico Zona Franca.
   iv. Precinto de uso específico Aeropuerto.
   v. Precinto de uso específico Campus Norte UNC.

Artículo 234°: En todas las zonas, ejes y precintos, además de los requisitos que se establezcan particularmente en cada uno de ellos, se deberán cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos del suelo de las disposiciones generales de este Código.

Artículo 235°: En todas las zonas de nueva creación, hasta tanto se concreten las disposiciones de este Código, podrán continuar las actividades que hasta la fecha se vienen desarrollando. siempre que las mismas no generen un impacto negativo al ambiente y/o que no sean molestas, nocivas o peligrosas para la sociedad. En el caso que genere un impacto negativo moderado y tolerable, se deberán realizar las acciones de mitigación que el Órgano Técnico Municipal de Aplicación determine.

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LAS ZONAS NORMATIVAS

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 236°: Establézcase para la zona residencial mixta Núcleo Norte, las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación*: según Anexo Gráfico IV.
b. *Usos del suelo*:
   i. Dominante: residencial, comercio en general, educacional (guarderías, enseñanza primaria, secundaria, terciaria y técnica, etc.), administrativo, institucional, cultural y equipamientos de escala barrial.
   ii. Complementarios: comercios y servicios de mediana escala, hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; clubes sociales y sedes, campos deportivos, circos, parques de diversiones y restaurantes.
   iii. Condicionado: industrias inocuas y/o talleres hasta 1.000 (un mil) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; estaciones de servicio; y depósitos en general. Los requisitos son:
      - Los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos del suelo en las disposiciones generales de este Código.
      - Edilicios: en los casos de nuevos tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y techos, evitando superficies reflectantes.
      - En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.
      - En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.
      - La publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas, de manera tal de no obstaculizar las visuales.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

iv. No permitidos: industriales patrones III, IV ni V; y el resto de los usos productivos, de servicios y equipamientos normados en las disposiciones generales.

c. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Manzanas: la forma es variada, en función de la continuidad del trazado vial, y las dimensiones permitidas de los lados son 300 (trescientos) metros lineales como máximo, sin mínimo, con una tolerancia de hasta el 20 (veinte por ciento).

ii. Parcelas: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 10 (diez) metros lineales de frente, 12 (doce) metros lineales en los frentes esquina y 300 (trescientos) metros cuadrados totales de superficie, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

iii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 7 (siete) metros lineales de frente, 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados totales de superficie de las subparcelas y un IUF de 1 (una) cada 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

d. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados: FOS 75% (setenta y cinco por ciento), FOT 2,5 (dos coma cinco) e IPL 15% (quince por ciento). Se permitirán, como máximo, 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 2 (dos) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 1,6 (uno coma seis) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 60% (sesenta por ciento), FOT 1,4 (uno coma cuatro) e IPL 30% (treinta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 50% (cincuenta por ciento), FOT 1,2 (uno coma dos) e IPL 40% (cuarenta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro.
- Retiro de fondo: sin retiro.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 25 (veinticinco) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro para lotes menores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes mayores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 30 (treinta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.

- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

f. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*:

i. Tratamiento de ejes divisorios (medianeras): deberán tener características que colaboren en la calidad del espacio urbano. Se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, otros), con tratamiento arquitectónico-paisajístico. Tendrán como mínimo 2 (dos) metros de altura, incluido el coronamiento. También podrán tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares; o combinando ambas formas.

En el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno.

ii. Tratamiento de cercas (verjas): sobre línea municipal y sobre ejes medianeros (en retiros) se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), de una altura igual o menor a 0,7 (cero coma siete) metros. La parte que supere la altura máxima, deberá tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares.

g. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.

h. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente. En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado o similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 237°: Establézcase para la zona residencial mixta Núcleo Este, las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación: según Anexo Gráfico IV.*
b. *Usos del suelo*:
   i. Dominante: residencial, comercio en general, educacional (guarderías, enseñanza primaria, secundaria, terciaria y técnica, etc.), administrativo, institucional, cultural y equipamientos de escala barrial.
   ii. Complementarios: comercios y servicios de mediana escala, hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; clubes sociales y sedes, campos deportivos, circos, parques de diversiones y restaurantes.
   iii. Condicionado: industrias inocuas y/o talleres hasta 1.000 (un mil) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; estaciones de servicio; y depósitos en general. Los requisitos son:
      - Los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos del suelo en las disposiciones generales de este Código.
      - Edilicios: en los casos de nuevos tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y techos, evitando superficies reflectantes.
      - En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.
      - En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.
      - La publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas, de manera tal de no obstaculizar las visuales.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

iv. No permitidos: industriales patrones III, IV ni V; y el resto de los usos productivos, de servicios y equipamientos normados en las disposiciones generales.

c. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Manzanas: la forma es variada, en función de la continuidad del trazado vial, y las dimensiones permitidas de los lados son 300 (trescientos) metros lineales como máximo, sin mínimo, con una tolerancia de hasta el 20 (veinte por ciento).

ii. Parcelas: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 8 (ocho) metros lineales de frente, 10 (diez) metros lineales en los frentes esquina y 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados totales de superficie, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

iii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 7 (siete) metros lineales de frente, 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados totales de superficie de las subparcelas y un IUF de 1 (una) cada 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

d. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados: FOS 75% (setenta y cinco por ciento), FOT 2,5 (dos coma cinco) e IPL 15% (quince por ciento). Se permitirán, como máximo, 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 2 (dos) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 1,6 (uno coma seis) e IPL 25% (veinticinco por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 60% (sesenta por ciento), FOT 1,4 (uno coma cuatro) e IPL 30% (treinta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres

niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 50% (cincuenta por ciento), FOT 1,2 (uno coma dos) e IPL 40% (cuarenta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro.
- Retiro de fondo: sin retiro.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 25 (veinticinco) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro para lotes menores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes mayores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 30 (treinta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

f. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*:

i. Tratamiento de ejes divisorios (medianeras): deberán tener características que colaboren en la calidad del espacio urbano. Se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, otros), con tratamiento arquitectónico-paisajístico. Tendrán como mínimo 2 (dos) metros de altura, incluido el coronamiento. También podrán tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares; o combinando ambas formas.

En el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno.

ii. Tratamiento de cercas (verjas): sobre línea municipal y sobre ejes medianeros (en retiros) se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), de una altura igual o menor a 0,7 (cero coma siete) metros. La parte que supere la altura máxima, deberá tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares.

iii. En los lotes de formas triangulares y/o con frentes a dos calles que se cortan en ángulos menores a 90°, se deberá realizar un estudio particularizado de la situación para cada caso. El criterio que prevalece es el de la contribución de la edificación a generar un espacio público con buena calidad ambiental y paisajística, para lo cual se debe evitar la construcción de muros ciegos de gran longitud. Aquellos muros que deban realizarse por razones de proyecto, deberán tener tratamiento paisajístico.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

g. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.
h. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente. En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado o similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.

Artículo 238°: Establézcase para la zona residencial Núcleo Centro - Oeste, las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación: según Anexo Gráfico IV.*
b. *Usos del suelo*:
    i. Dominante: residencial, comercio minorista y equipamientos de escala barrial.
    ii. Complementarios: comercios y servicios en general, educacional (guarderías, enseñanza primaria, secundaria, terciaria y técnica, etc.), administrativo, institucional, cultural, clubes sociales y sedes, campos deportivos, circos, parques de diversiones y restaurantes.
    iii. Condicionado: comercios, servicios y talleres hasta los 500 (quinientos) metros cuadrados cubiertos, con hasta un 10% (diez por ciento) de tolerancia; y estaciones de servicio. Los requisitos son:
        - Los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos del suelo en las disposiciones generales de este Código.
        - No se permiten nuevos tinglados ni actividades que generan ruidos.
        - En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.
        - La publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas, de manera tal de no obstaculizar las visuales.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iv. No permitidos: industriales patrones II, III, IV ni V; y el resto de los usos productivos, de servicios y equipamientos normados en las disposiciones generales.

c. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Manzanas: la forma es variada, en función de la continuidad del trazado vial, y las dimensiones permitidas de los lados son 300 (trescientos) metros lineales como máximo, sin mínimo, con una tolerancia de hasta el 20 (veinte por ciento).

ii. Parcelas: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 8 (ocho) metros lineales de frente, 10 (diez) metros lineales en los frentes esquina y 200 (doscientos) metros cuadrados totales de superficie, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

iii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 7 (siete) metros lineales de frente, 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados totales de superficie de las subparcelas y un IUF de 1 (una) cada 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

d. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados: FOS 75% (setenta y cinco por ciento), FOT 2,5 (dos coma cinco) e IPL 15% (quince por ciento). Se permitirán, como máximo, 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 8 (ocho) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados: FOS 75% (setenta y cinco por ciento), FOT 2 (dos) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

máxima de 8 (ocho) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 1,6 (uno coma seis) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 65% (sesenta y cinco por ciento), FOT 1,4 (uno coma cuatro) e IPL 30% (treinta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 55% (cincuenta y cinco por ciento), FOT 1,2 (uno coma dos) e IPL 40% (cuarenta por ciento). Se permitirán, como

máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

   i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados:
      - Retiro de frente: 3 (tres) metros.
      - Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
      - Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
      - Retiros laterales: sin retiro.
      - Retiro de fondo: sin retiro.
      - Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

   ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados:
      - Retiro de frente: 3 (tres) metros.
      - Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
      - Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Retiros laterales: sin retiro.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 25 (veinticinco) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro para lotes menores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes mayores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 30 (treinta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

f. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*:

i. Tratamiento de ejes divisorios (medianeras): deberán tener características que colaboren en la calidad del espacio urbano. Se admiten muros sólidos (de mampostería,

piedra, otros), con tratamiento arquitectónico-paisajístico. Tendrán como mínimo 2 (dos) metros de altura, incluido el coronamiento. También podrán tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares; o combinando ambas formas.

En el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno.

ii. Tratamiento de cercas (verjas): sobre línea municipal y sobre ejes medianeros (en retiros) se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), de una altura igual o menor a 0,7 (cero coma siete) metros. La parte que supere la altura máxima, deberá tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares.

g. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.

h. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente.

Artículo 239°: Establézcase para la zona residencial mixta Núcleo Sur, las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación: según Anexo Gráfico IV.*

b. *Usos del suelo*:

i. Dominante: residencial, comercio en general, educacional (guarderías, enseñanza primaria, secundaria, terciaria y técnica, etc.), administrativo, institucional, cultural y equipamientos de escala barrial.

ii. Complementarios: comercios y servicios de mediana escala, hasta 500 (quinientos) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; clubes sociales y sedes, campos deportivos, circos, parques de diversiones y restaurantes.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iii. Condicionado: industrias inocuas y/o talleres hasta 800 (ochocientos) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; estaciones de servicio; y depósitos en general. Los requisitos son:

- Los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos del suelo en las disposiciones generales de este Código.
- Edilicios: en los casos de nuevos tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y techos, evitando superficies reflectantes.
- En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.
- En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.
- La publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas, de manera tal de no obstaculizar las visuales.
- Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

iv. No permitidos: industriales patrones III, IV ni V; y el resto de los usos productivos, de servicios y equipamientos normados en las disposiciones generales.

c. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Manzanas: la forma es variada, en función de la continuidad del trazado vial, y las dimensiones permitidas de los lados son 300 (trescientos) metros lineales como máximo, sin mínimo, con una tolerancia de hasta el 20 (veinte por ciento).

ii. Parcelas: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 10 (diez) metros lineales de frente, 12

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

(doce) metros lineales en los frentes esquina y 300 (trescientos cincuenta) metros cuadrados totales de superficie, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

iii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 7 (siete) metros lineales de frente, 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados totales de superficie de las subparcelas y un IUF de 1 (una) cada 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

d. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados: FOS 75% (setenta y cinco por ciento), FOT 2,5 (dos coma cinco) e IPL 15% (quince por ciento). Se permitirán, como máximo, 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 8 (ocho) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 2 (dos) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 8 (ocho) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 1,6 (uno coma seis) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 60% (sesenta por ciento), FOT 1,4 (uno coma cuatro) e IPL 30% (treinta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 50% (cincuenta por ciento), FOT 1,2 (uno coma dos) e IPL 40% (cuarenta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro.
- Retiro de fondo: sin retiro.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 25 (veinticinco) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro para lotes menores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes mayores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 30 (treinta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

f. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*:

i. Tratamiento de ejes divisorios (medianeras): deberán tener características que colaboren en la calidad del espacio urbano. Se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, otros), con tratamiento arquitectónico-paisajístico. Tendrán como mínimo 2 (dos) metros de altura, incluido el coronamiento. También podrán tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares; o combinando ambas formas.

En el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno.

ii. Tratamiento de cercas (verjas): sobre línea municipal y sobre ejes medianeros (en retiros) se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), de una altura igual o menor a 0,7 (cero coma siete) metros. La parte que supere la altura máxima, deberá tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares.

g. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.

h. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente. En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado o similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.

Artículo 240°: Establézcase para la zona residencial Núcleo Noroeste, las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación: según Anexo Gráfico IV.*

b. *Usos del suelo*:

i. Dominante: residencial, comercio minorista y equipamientos de escala barrial.

ii. Complementarios: comercios y servicios en general, educacional (guarderías, enseñanza primaria, secundaria, terciaria y técnica, etc.), administrativo, institucional, cultural, clubes sociales y sedes, campos deportivos, circos, parques de diversiones y restaurantes.

iii. Condicionado: comercios y servicios de mediana escala, estaciones de servicio y salones de fiesta. Los requisitos son:

- Los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos del suelo en las disposiciones generales de este Código.
- No se permitirán nuevos tinglados ni actividades que generen ruidos.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.
- La publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas, de manera tal de no obstaculizar las visuales.

iv. No permitidos: ningún tipo de uso industrial ni el resto de los usos productivos, de servicios y equipamientos normados en las disposiciones generales.

c. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Manzanas: la forma es variada, en función de la continuidad del trazado vial, y las dimensiones permitidas de los lados son 300 (trescientos) metros lineales como máximo, sin mínimo, con una tolerancia de hasta el 20 (veinte por ciento).

ii. Parcelas: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 10 (diez) metros lineales de frente, 12 (doce) metros lineales en los frentes esquina y 350 (trescientos cincuenta) metros cuadrados totales de superficie, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

iii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 9 (nueve) metros lineales de frente, 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados totales de superficie de las subparcelas y un IUF de 1 (una) cada 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

d. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

i. Lote de 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados: FOS 75% (setenta y cinco por ciento), FOT 2,5 (dos coma cinco) e IPL 15% (quince por ciento). Se permitirán, como máximo, 2 (dos) niveles habitables sobre el

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

nivel natural del terreno y una altura máxima de 8 (ocho) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 2 (dos) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 1,6 (uno coma seis) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 60% (sesenta por ciento), FOT 1,4 (uno coma cuatro) e IPL 30% (treinta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 50% (cincuenta por ciento), FOT 1,2 (uno coma dos) e IPL 40% (cuarenta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

i. Se deberá prever, para todas las parcelas que limiten con el boulevard principal originario del barrio Residencial Rural, un retiro obligatorio sobre el límite del terreno que colinde con ese boulevard de un ancho no inferior a 6 (seis) metros.

ii. Lote de 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.

- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro.
- Retiro de fondo: sin retiro.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

iii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 25 (veinticinco) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iv. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Retiros laterales: sin retiro para lotes menores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes mayores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 30 (treinta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

v. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

vi. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.

- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

Se deberá prever, en todas las parcelas, indiferentemente de su tamaño, que den frente a la arteria principal de barrio Residencial Rural, un retiro de frente obligatorio de un ancho no inferior a 6 (seis) metros.

f. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*:

i. Tratamiento de ejes divisorios (medianeras): deberán tener características que colaboren en la calidad del espacio urbano. Se admiten elementos como alambre tejido, rejas o similares. También podrán tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o. Tendrán como mínimo 2 (dos) metros de altura, incluido el coronamiento.

En el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno.

ii. Tratamiento de cercas (verjas): sobre línea municipal y sobre ejes medianeros (en retiros) se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), de una altura igual o menor a 0,7 (cero coma siete) metros. La parte que supere la altura máxima, deberá

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares.

iii. En los lotes de formas triangulares y/o con frentes a dos calles que se cortan en ángulos menores a 90°, se deberá realizar un estudio particularizado de la situación para cada caso. El criterio que prevalece es el de la contribución de la edificación a generar un espacio público con buena calidad ambiental y paisajística, para lo cual se debe evitar la construcción de muros ciegos de gran longitud. Aquellos muros que deban realizarse por razones de proyecto, deberán tener tratamiento paisajístico.

g. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.

h. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente.

Artículo 241°: Establézcase para la zona residencial Tecnológica - Educativa, las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación: según Anexo Gráfico IV.*

b. *Usos del suelo*:

i. Dominante: educacional (guarderías, enseñanza primaria, secundaria, terciaria y técnica, etc.), residencial, vivienda comunitaria, alojamiento transitorio, comercio en general, administrativo, institucional, cultural, equipamientos de escala barrial y emprendimientos en altura.

ii. Complementarios: comercios y servicios de mediana escala, hasta 1.000 (mil) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; clubes sociales y sedes, campos deportivos, circos, parques de diversiones y restaurantes.

iii. Condicionado: servicios generales; servicios recreativos, social y deportivos; servicios recreativos generales; comercios de gran escala, mayores a 1.000 (mil) metros cuadrados; y equipamiento social y deportivo de pequeña escala, hasta los 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados. Los requisitos son:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos del suelo en las disposiciones generales de este Código.
- Edilicios: en los casos de nuevos tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y techos, evitando superficies reflectantes.
- En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.
- En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.
- La publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas, de manera tal de no obstaculizar las visuales.
- Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

iv. No permitidos: actividades logísticas a gran escala y/o talleres; estaciones de servicio; depósitos en general; ni industriales patrones III, IV ni V.

c. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Manzanas: la forma es variada, en función de la continuidad del trazado vial, y las dimensiones permitidas de los lados son 300 (trescientos) metros lineales como máximo, sin mínimo, con una tolerancia de hasta el 20 (veinte por ciento).

ii. Parcelas: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 10 (diez) metros lineales de frente, 12 (doce) metros lineales en los frentes esquina y 300 (trescientos cincuenta) metros cuadrados totales de superficie, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 7 (siete) metros lineales de frente, 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados totales de superficie de las subparcelas y un IUF de 1 (una) cada 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

d. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados: FOS 65% (sesenta y cinco por ciento), FOT 1,8 (uno coma ocho) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 8 (ocho) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados: FOS 60% (sesenta por ciento), FOT 1,6 (uno coma seis) e IPL 30% (treinta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 55% (cincuenta y cinco por ciento), FOT 1,4 (uno coma cuatro) e IPL 35% (treinta y cinco por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 45% (cuarenta y cinco por ciento), FOT 1,2 (uno coma dos) e IPL 45% (cuarenta y cinco por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 40% (cuarenta por ciento), FOT 1 (uno) e IPL 50% (cincuenta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

   i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados:
      - Retiro de frente: 3 (tres) metros.
      - Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
      - Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
      - Retiros laterales: sin retiro.
      - Retiro de fondo: sin retiro.
      - Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

   ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados:
      - Retiro de frente: 3 (tres) metros.
      - Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
      - Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
      - Retiros laterales: sin retiro.
      - Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
      - Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 25 (veinticinco) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro para lotes menores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes mayores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 30 (treinta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 3 (tres) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.

- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

v. Lote más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 4 (cuatro) metros.
- Retiros en lote esquina para comercios u otros usos: frente 4 (cuatro) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 4 (cuatro) metros hasta los 4 (cuatro) metros de línea medianera y después 2 (dos) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiros bilaterales: 4 (cuatro) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 6 (seis) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de un nivel y 3 (tres) metros.

f. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*:

i. Tratamiento de ejes divisorios (medianeras): deberán tener características que colaboren en la calidad del espacio urbano. Se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, otros), con tratamiento arquitectónico-paisajístico. Tendrán como mínimo 2 (dos) metros de altura, incluido el coronamiento. También podrán tratarse con

elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares; o combinando ambas formas.

En el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno.

ii. Tratamiento de cercas (verjas): sobre línea municipal y sobre ejes medianeros (en retiros) se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), de una altura igual o menor a 0,7 (cero coma siete) metros. La parte que supere la altura máxima, deberá tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares.

g. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.

h. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente. En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado o similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.

Artículo 242°: Para los emprendimientos a mediana y gran escala en altura de la zona residencial Tecnológica – Educativa, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación estudiara las propuestas en todos los aspectos, fijando métodos y criterios para cada diseño. Los nuevos emprendimientos deberán respetar las siguientes condiciones urbanísticas:

I. Emprendimientos comerciales y de servicios en altura

a. *Requisitos generales*:

i. Los emprendimientos comerciales y/o de servicios de gran escala podrán desarrollarse en zonas de uso mixto concertado, dependiendo el caso.

ii. En los emprendimientos comerciales, se permite una única vivienda familiar por parcela con carácter complementario al uso principal de la zona.

iii. Contar con los núcleos sanitarios, según exigencias del Código de Edificación vigente.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iv. El proyecto deberá contemplar usos directos a la vía pública, promoviendo variedad y vitalidad en el borde público-privado. Se promueve la localización de un uso de suelo que garantice actividad en planta baja, diversidad y vitalidad en el plano cero y en contacto con el espacio público de la calle. También mediante el diseño paisajístico con vegetación y otros elementos de diseño exterior.

v. Se requiere contemplar un diseño ameno respecto al borde del establecimiento con el espacio público - borde público-privado-, prohibiendo muros ciegos y otros cercos que atenten contra la vitalidad y diversidad en el paisaje urbano.

vi. Sobre la línea municipal del frente a la vía pública y sobre los límites de la parcela, podrán materializarse cierres livianos como rejas. Estos sólo podrán materializarse con elementos opacos hasta una altura máxima de 0,5 (cero coma cinco) metros desde el nivel de piso natural. Por encima de esta altura, se permitirán solamente cerramientos vegetales o permeables visualmente, como rejas o alambre tejido, hasta una altura máxima de 2,8 (dos coma ocho) metros.

vii. Se requerirá autorización de los entes públicos actuantes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. Se deberá presentar proyecto de desagües para efluentes cloacales y de deposición final de los mismos (si correspondiera). Las aguas cloacales deberán ser tratadas por el sistema que mejor se adapte, conforme el estudio de absorción que también deberá presentar el proyectista (firmado por profesional habilitado), proponiendo un sistema que asegure la conversión de dichos efluentes en inocuos e inofensivos para el medio ambiente y la salud de la población.

viii. Según la escala del emprendimiento, se deberá realizar el Aviso de Proyecto y/o Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo a la ley provincial vigente, en los cuales se especifica qué tipo de proyecto debe cumplimentar dichos procedimientos.

ix. En los comercios que excedan la escala barrial, deberá ser previsto el estacionamiento adecuado dentro de la parcela. Nunca podrá ser inferior a una cochera por cada 25

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

(veinticinco) metros cuadrados de superficie cubierta. Se incluyen bancos y oficinas en este requerimiento. El diseño del estacionamiento debe contar con criterio paisajístico.

x. Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio, deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

xi. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga, de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

xii. En el caso de edificios para oficinas, las unidades individuales deberán tener una superficie cubierta mínima de 35 (treinta y cinco) metros cuadrados, la que incluirá una superficie destinada a baños y servicios, con un frente mínimo de 3 (tres) metros.

xiii. Los lotes deberán ser, como mínimo, de 500 (quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 14 (catorce) metros, que se extiende a 16 (dieciséis) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Usos de suelo*:

i. Dominante: comerciales compatibles o asimilables.

ii. Complementario: grandes comercios y servicios.

El resto de los usos, que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

c. *Ubicación*:

i. En nuevos fraccionamientos, podrán desarrollarse en arterias urbanas principales del nuevo trazado, arterias principales existentes y arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ii. En los fraccionamientos o barrios existentes, se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

d. *Indicadores urbanísticos*:

i. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 50% (cincuenta por ciento), FOT 2 (dos), IPL 10% (diez por ciento) e IUF 1 (una) unidad funcional cada 75 (setenta y cinco) metros cuadrados de lote. Se permitirán, como máximo, 4 (cuatro) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 16 (dieciséis) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la cuarta planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

ii. Lote de más de 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 50% (cincuenta por ciento), FOT 1,5 (uno coma cinco), IPL 15% (quince por ciento) e IUF 1 (una) unidad funcional cada 75 (setenta y cinco) metros cuadrados de lote. Se permitirán, como máximo, 4 (cuatro) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 16 (dieciséis) metros, dentro de la cual se deberán incluir todos los elementos del proyecto, aún los de carácter técnico como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la cuarta planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba"; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 4 (cuatro) metros.
- Retiros en lote esquina: 4 (cuatro) metros sobre cada calle.
- Retiros laterales: 3 (tres) metros.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

iii. Lote de más de 1.000 (un mil) metros cuadrados:

- Retiro de frente: 4 (cuatro) metros.
- Retiros en lote esquina: 4 (cuatro) metros sobre cada calle.
- Retiros laterales: 3 (tres) metros.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá modificar las dimensiones, superficies, retiros y frentes de las parcelas destinadas a emprendimientos comerciales, logísticos, industriales, etc., conforme a las características de los proyectos presentados y siguiendo los criterios de la Planificación Urbana para cada área.

II. Conjuntos de uso comercial a gran escala en altura

a. *Requisitos generales*:

i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii y viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ii. Contar con los núcleos sanitarios, según exigencias del Código de Edificación vigente.

iii. El emprendimiento deberá ser previsto de un estacionamiento adecuado dentro de la parcela. Nunca podrá ser inferior a una cochera por cada 25 (veinticinco) metros cuadrados de superficie cubierta del comercio u oficina. Se incluyen bancos y oficinas en este requerimiento. El diseño del estacionamiento debe contar con criterio paisajístico.

iv. Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio, deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

v. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga, de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

vi. Deberán requerir la autorización de los entes públicos actuantes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. Se deberá presentar proyecto de desagües para efluentes cloacales y de deposición final de los mismos (si correspondiera). Las aguas cloacales deberán ser tratadas por el sistema que mejor se adapte, conforme el estudio de absorción que también deberá presentar el proyectista (firmado por profesional habilitado), proponiendo un sistema que asegure la conversión de dichos efluentes en inocuos e inofensivos para el medio ambiente y la salud de la población.

vii. En el caso de edificios para oficinas, las unidades individuales deberán tener una superficie cubierta mínima de 35 (treinta y cinco) metros cuadrados, la que incluirá una superficie destinada a baños y servicios, con un frente mínimo de 3 (tres) metros.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

viii. Los lotes deberán ser, como mínimo, de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Ubicación*:

i. En nuevos fraccionamientos o barrios existentes, se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

c. *Usos de suelo*:

i. Dominante: comercial de mediana/grandes dimensiones y oficinas.

ii. No permitidos: actividades industriales, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

d. *Indicadores urbanísticos*:

i. FOS: 55% (cincuenta y cinco por ciento)

ii. FOT: 2,5 (dos coma cinco). Podrá considerarse un “FOT extendido” en aquellos proyectos que prevean la ubicación de la totalidad de los espacios de estacionamiento obligatorios, respetando los límites definidos por el IPL (15% de la superficie de la parcela) en el caso de ubicar dichos estacionamientos en niveles subterráneos; o del FOS (55% de la superficie de la parcela), en el caso de ubicar en planta baja o en una combinación de ambos.

iii. IPL 15% (quince por ciento). La extensión del 10% (diez por ciento) adicional de FOT, es también aplicable al número máximo de unidades en el mismo porcentaje.

iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 80 (ochenta) metros cuadrados de lote.

v. Se permitirá un máximo de 5 (cinco) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 20 (veinte) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 5 (cinco) niveles habitables solo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua, y elementos filares como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba"; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Retiro de frente: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/3 (un tercio) de la altura de la edificación o un mínimo de 4 (cuatro) metros desde la línea municipal.

iii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

iv. Retiro de fondo: 6 (seis) metros hasta los límites de la parcela.

v. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

vi. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

vii. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

III. Vivienda individual colectiva – residencial de alta densidad en altura

a. *Requisitos generales*:

i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii, viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ii. Los lotes deberán ser frentistas y tener, como mínimo, 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Ubicación*:

i. En nuevos fraccionamientos y en barrios existentes, se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

c. *Superficies mínimas*: para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias, para todas las tipologías de vivienda:

i. Para unidades de un dormitorio o monoambiente: superficie total útil mínima de 40 (cuarenta) metros cuadrados.

ii. Para unidades de dos dormitorios: superficie total útil mínima de 60 (sesenta) metros cuadrados.

iii. Para unidades de tres dormitorios: superficie total útil mínima de 80 (ochenta) metros cuadrados.

Las superficies son cubiertas propias, incluidos tabiques interiores, aleros, balcones y galerías, pero no muros exteriores. Se admitirá, en este tipo de viviendas, una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5% (cinco por ciento). Esta condición será de aplicación para redondeo por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas y en una sola unidad por planta.

d. *Usos de suelo*:

i. Dominante: uso residencial con tipología de vivienda colectiva en altura.

ii. No permitidos: actividades industriales, de servicios, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

e. *Indicadores urbanísticos*:

i. FOS: 60% (sesenta por ciento)

ii. FOT: 3,5 (tres coma cinco).

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iii. IPL: 20% (veinte por ciento).

iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 70 (setenta) metros cuadrados de lote.

v. Se permitirá un máximo de 6 (seis) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 24 (veinticuatro) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 6 (seis) niveles habitables sólo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y elementos filares, como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes, tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

f. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el “Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba”; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Retiro de frente: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/3 (un tercio) de la altura de la edificación o un mínimo de 4 (cuatro) metros desde la línea municipal.

iii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

iv. Retiro de fondo: 5 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

v. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

vi. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

vii. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

g. *Cubierta* ajardinada: las terrazas de los conjuntos habitacionales deberán ser tratadas con cubierta verde absorbente (vegetación natural), que deberán ocupar al menos un 40% (cuarenta por ciento) de su extensión.

h. *Alojamientos temporarios*: para el uso habitacional de alojamiento temporario, se adhiere a la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6.483/80 y a su Decreto Reglamentario N°1.681/18.

i. *Resto de los usos habitacionales*: los que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

IV. Vivienda individual colectiva - residencial media densidad en altura.

a. *Requisitos generales*:

i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii, viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.

ii. Los lotes deberán ser frentistas y tener, como mínimo, 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Ubicación*:

i. En nuevos fraccionamientos, podrán desarrollarse en lotes frentistas a arterias urbanas principales del nuevo trazado o existentes y arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

ii. En los fraccionamientos o barrios existentes, se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

c. *Superficies mínimas*: para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias, para todas las tipologías de vivienda:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Para unidades de un dormitorio o monoambiente: superficie total útil mínima de 40 (cuarenta) metros cuadrados.
ii. Para unidades de dos dormitorios: superficie total útil mínima de 60 (sesenta) metros cuadrados.
iii. Para unidades de tres dormitorios: superficie total útil mínima de 80 (ochenta) metros cuadrados.

Las superficies son cubiertas propias, incluidos tabiques interiores, aleros, balcones y galerías, pero no muros exteriores. Se admitirá, en este tipo de viviendas, una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5% (cinco por ciento). Esta condición será de aplicación para redondeo por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas y en una sola unidad por planta.

d. *Usos de suelo*:
   i. Dominante: uso residencial con tipología de vivienda colectiva en altura.
   ii. No permitidos: actividades industriales, de servicios, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

e. *Indicadores urbanísticos*:
   i. FOS: 55% (cincuenta y cinco por ciento)
   ii. FOT: 2,5 (dos coma cinco).
   iii. IPL: 30% (treinta por ciento).
   iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 80 (ochenta) metros cuadrados de lote.
   v. Se permitirá un máximo de 5 (cinco) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 20 (veinte) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 5 (cinco) niveles habitables sólo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y elementos filares, como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes, tales

como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

f. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

   i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba"; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

   ii. Retiro de frente: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/3 (un tercio) de la altura de la edificación o un mínimo de 4 (cuatro) metros desde la línea municipal.

   iii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

   iv. Retiro de fondo: 5 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

   v. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

   vi. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

   vii. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

g. *Cubierta* ajardinada: las terrazas de los conjuntos habitacionales deberán ser tratadas con cubierta verde absorbente (vegetación natural), que deberán ocupar al menos un 40% (cuarenta por ciento) de su extensión.

h. *Alojamientos temporarios*: para el uso habitacional de alojamiento temporario, se adhiere a la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6.483/80 y a su Decreto Reglamentario N°1.681/18.

i. *Resto de los usos habitacionales*: los que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

V. Conjunto de uso mixto residencial/comercial de alta densidad en altura.

a. *Requisitos generales*:

i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii, viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.

ii. Contar con los núcleos sanitarios según exigencias del Código de Edificación vigente.

iii. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

iv. Los lotes deberán ser frentistas y tener, como mínimo, 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Ubicación*:

i. En nuevos fraccionamientos y en barrios existentes, se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

c. *Superficies mínimas residenciales*: para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias, para todas las tipologías de vivienda:

i. Para unidades de un dormitorio o monoambiente: superficie total útil mínima de 40 (cuarenta) metros cuadrados.

ii. Para unidades de dos dormitorios: superficie total útil mínima de 60 (sesenta) metros cuadrados.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iii. Para unidades de tres dormitorios: superficie total útil mínima de 80 (ochenta) metros cuadrados.

Las superficies son cubiertas propias, incluidos tabiques interiores, aleros, balcones y galerías, pero no muros exteriores. Se admitirá, en este tipo de viviendas, una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5% (cinco por ciento). Esta condición será de aplicación para redondeo por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas y en una sola unidad por planta.

d. *Superficies mínimas para oficinas*:

i. Las unidades individuales deberán tener una superficie cubierta mínima de 35 (treinta y cinco) metros cuadrados, la que incluirá superficie destinadas a baños y servicios, con un frente mínimo de 3 (tres) metros.

e. *Usos de suelo*:

i. Dominante: uso mixto con comercios de grandes dimensiones, oficinas y vivienda colectiva en altura.

ii. No permitidos: actividades industriales, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

f. *Indicadores urbanísticos*:

i. FOS: 60% (sesenta por ciento)

ii. FOT: 3,5 (tres coma cinco). Podrá considerarse un “FOT Extendido” en aquellos proyectos que prevean la ubicación de la totalidad de los espacios de estacionamiento obligatorios, respetando los límites definidos por el IPL (10% de la superficie de la parcela) en el caso de ubicar dichos estacionamientos en niveles subterráneos; o del FOS (60% de la superficie de la parcela), en el caso de ubicar en planta baja; o en una combinación de ambos.

iii. IPL: 10% (diez por ciento).

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 70 (setenta) metros cuadrados de lote. La extensión del 10% (diez por ciento) adicional de FOT, es también aplicable al número máximo de unidades que también podrá incrementarse en un 10% (diez por ciento).

v. Se permitirá un máximo de 6 (seis) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 24 (veinticuatro) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 6 (seis) niveles habitables sólo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y elementos filares, como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes, tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

g. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el “Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba”; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Retiro de frente: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/3 (un tercio) de la altura de la edificación o un mínimo de 4 (cuatro) metros desde la línea municipal.

iii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

iv. Retiro de fondo: 5 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

v. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

vi. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

vii. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

h. *Requerimiento de estacionamiento mínimo*:

i. 1 (una) cochera cada 4 (cuatro) unidades funcionales habitables de 1 (un) dormitorio.

ii. 1 (una) cochera cada 2 (dos) unidades funcionales habitables de 2 (dos) dormitorios.

iii. 1 (una) cochera por cada unidad habitacional de 3 (tres) dormitorios.

iv. En los comercios que excedan la escala barrial, deberá ser previsto estacionamiento adecuado dentro de la parcela. Nunca podrá ser inferior a una cochera por cada 25 (veinticinco) metros cuadrados de superficie cubierta del comercio u oficina. Se incluyen bancos y oficinas en este requerimiento. Diseño del estacionamiento con criterio paisajístico.

v. Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio, deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

i. *Cubierta ajardinada*: las terrazas de los conjuntos habitacionales deberán ser tratadas con cubierta verde absorbente (vegetación natural), que deberán ocupar al menos un 40% (cuarenta por ciento) de su extensión.

j. *Alojamientos temporarios*: para el uso habitacional de alojamiento temporario, se adhiere a la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6.483/80 y a su Decreto Reglamentario N°1.681/18.

k. *Resto de los usos habitacionales*: los que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

VI. Conjunto de uso mixto residencial/comercial media densidad en altura.

a. *Requisitos generales*:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii, viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.

ii. Contar con los núcleos sanitarios según exigencias del Código de Edificación vigente.

iii. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

iv. Los lotes deberán ser frentistas y tener, como mínimo, 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Ubicación*:

iii. En nuevos fraccionamientos, podrán desarrollarse en arterias urbanas principales del nuevo trazado, arterias principales existentes y arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

iv. En los fraccionamientos o barrios existentes, se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

c. *Superficies mínimas residenciales*: para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias, para todas las tipologías de vivienda:

i. Para unidades de un dormitorio o monoambiente: superficie total útil mínima de 40 (cuarenta) metros cuadrados.

ii. Para unidades de dos dormitorios: superficie total útil mínima de 60 (sesenta) metros cuadrados.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iii. Para unidades de tres dormitorios: superficie total útil mínima de 80 (ochenta) metros cuadrados.

Las superficies son cubiertas propias, incluidos tabiques interiores, aleros, balcones y galerías, pero no muros exteriores. Se admitirá, en este tipo de viviendas, una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5% (cinco por ciento). Esta condición será de aplicación para redondeo por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas y en una sola unidad por planta.

d. *Superficies mínimas para oficinas*:

i. Las unidades individuales deberán tener una superficie cubierta mínima de 35 (treinta y cinco) metros cuadrados, la que incluirá superficie destinadas a baños y servicios, con un frente mínimo de 3 (tres) metros.

e. *Usos de suelo*:

i. Dominante: uso mixto con comercios de grandes dimensiones, oficinas y vivienda colectiva en altura.

ii. No permitidos: actividades industriales, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

f. *Indicadores urbanísticos*:

i. FOS: 55% (cincuenta y cinco por ciento)

ii. FOT: 2,5 (dos coma cinco). Podrá considerarse un “FOT Extendido” en aquellos proyectos que prevean la ubicación de la totalidad de los espacios de estacionamiento obligatorios, respetando los límites definidos por el IPL (15% de la superficie de la parcela) en el caso de ubicar dichos estacionamientos en niveles subterráneos; o del FOS (55% de la superficie de la parcela), en el caso de ubicar en planta baja; o en una combinación de ambos.

iii. IPL: 15% (quince por ciento).

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 80 (ochenta) metros cuadrados de lote. La extensión del 10% (diez por ciento) adicional de FOT, es también aplicable al número máximo de unidades que también podrá incrementarse en un 10% (diez por ciento).

v. Se permitirá un máximo de 5 (cinco) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 20 (veinte) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 5 (cinco) niveles habitables sólo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y elementos filares, como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes, tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

g. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el “Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba”; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Retiro de frente: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/3 (un tercio) de la altura de la edificación o un mínimo de 4 (cuatro) metros desde la línea municipal.

iii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

iv. Retiro de fondo: 5 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

v. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

vi. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

vii. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

h. *Requerimiento de estacionamiento mínimo*:

i. 1 (una) cochera cada 4 (cuatro) unidades funcionales habitables de 1 (un) dormitorio.

ii. 1 (una) cochera cada 2 (dos) unidades funcionales habitables de 2 (dos) dormitorios.

iii. 1 (una) cochera por cada unidad habitacional de 3 (tres) dormitorios.

iv. En los comercios que excedan la escala barrial, deberá ser previsto estacionamiento adecuado dentro de la parcela. Nunca podrá ser inferior a una cochera por cada 25 (veinticinco) metros cuadrados de superficie cubierta del comercio u oficina. Se incluyen bancos y oficinas en este requerimiento. Diseño del estacionamiento con criterio paisajístico.

v. Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio, deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

i. *Cubierta ajardinada*: las terrazas de los conjuntos habitacionales deberán ser tratadas con cubierta verde absorbente (vegetación natural), que deberán ocupar al menos un 40% (cuarenta por ciento) de su extensión.

j. *Alojamientos temporarios*: para el uso habitacional de alojamiento temporario, se adhiere a la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6.483/80 y a su Decreto Reglamentario N°1.681/18.

k. *Resto de los usos habitacionales*: los que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

Artículo 243°: REQUISITOS PARA LIMITACIÓN DE ALTURA AERONÁUTICA

Cuando se proyecten edificios o se incremente la altura de los edificios existentes, deberá agregarse al expediente de permiso un comprobante de referencia de medida de altitudes expedido por la Autoridad Aeronáutica competente. Los desarrollistas deberán requerir al Organismo Nacional Competente en materia de administración de la aviación civil la determinación del plano límite para el desarrollo de edificios, estructura e instalaciones de todo tipo, con carácter previo al registro de planos de obra.

Artículo 244°: Establézcase para las zonas industriales "Centro" y "Sur", las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación*: según Anexo Gráfico IV.
b. *Usos del suelo*:
    i. Dominante: industrias inocuas, tolerables, molestas y usos asimilables al uso del suelo industrial; uso del suelo artesanal; uso comercial minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso; uso de servicios del automotor e industriales en general.
    ii. No permitidos: usos habitacionales, sólo se permitirá una única vivienda familiar, con carácter complementario al uso industrial, destinada al personal dedicado a la vigilancia. No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el uso del suelo de las disposiciones generales.
c. Requisitos de usos:
    i. Estacionamiento: un módulo por cada 100 (cien) metros cuadrados de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada 4 (cuatro) operarios. Debe resuelto obligatoriamente dentro del predio. El Órgano Técnico Municipal de Aplicación, según anteproyecto presentado, podrá requerir mayores superficies destinadas a estacionamiento, cuando la demanda de la actividad así lo exija.
    ii. Prever los accesos, depósitos y zonas de carga y descarga de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

iii. En los casos de tipologías de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno.

iv. Las actividades industriales tolerables y los depósitos que generan cargas pesadas, sólo podrán localizarse en zonas con pendientes menores al 10% (diez por ciento).

d. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Bloque: según lo dispuesto en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código. El trazado deberá permitir la continuidad de la red vial principal y/o la que se establezca en la Estrategia de Ordenamiento Urbano. La superficie mínima es de 5.000 (cinco mil) metros cuadrados.

ii. Parcelas: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 20 (veinte) metros lineales de frente, 25 (veinticinco) metros lineales en los frentes esquina y 1.000 (un mil) metros cuadrados totales de superficie.

iii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 20 (veinte) metros lineales de frente, 25 (veinticinco) metros lineales en los frentes esquina y 1.000 (un mil) metros cuadrados totales de superficie.

iv. Calles: el ancho debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código, siendo el mínimo de 16 (dieciséis) metros.

v. Espacios verdes: deben respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código.

vi. Provisión de servicios de infraestructura: según lo establecido en las disposiciones generales de este Código.

e. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

i. FOS: 70% (setenta por ciento).

ii. FOT: 1,6 (uno coma seis).

f. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

i. Retiro de frente: 4 (cuatro) metros.

ii. Retiro de todos los laterales: 3 (tres) metros.

iii. Retiro de fondo: 6 (seis) metros.

iv. Retiro de esquina: 4 (cuatro) metros de cada calle.

g. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*: los predios deberán estar totalmente cerrados con elementos como alambrado olímpico, rejas, y/o similares, y con tratamiento de forestación.

h. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.

i. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente. Se establece una altura máxima de 20 (veinte) metros, con una tolerancia del 10% (diez por ciento), dentro de la cual se deberán incluir todos los elementos del proyecto, aún los de carácter técnico como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, parapetos, barandas, etc.

j. *Requisitos de seguridad ambiental*:

i. Se deberán realizar cortinas forestales dentro del predio, en todos los bordes de los ejes divisorios y en la línea municipal, según las características que en caso determine el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

ii. En la ocupación del suelo, se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.

iii. Las aguas servidas deberán ser sometidas al sistema de tratamiento necesario en relación a la escala del emprendimiento, ubicación y tipo de suelo, conforme al proyecto presentado para tal fin según el estudio de absorción que deberá presentar el proyectista. De corresponder, se deberá solicitar autorización de los entes públicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales, así como solicitar ante la Secretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Córdoba, o la que en un futuro la reemplace, la aprobación del vertido de efluentes.

iv. Según la escala del emprendimiento, se deberá realizar el Aviso de Proyecto y/o Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo a la ley provincial vigente, en los cuales se especifica qué tipo de proyecto debe cumplimentar dichos procedimientos.

v. Las industrias categorizadas molestas no pueden instalarse a una distancia menor de 200 (doscientos) metros respecto de establecimientos existentes destinados a educación, salud y esparcimiento, y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se mide entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.

Artículo 245°: Establézcase para las zonas rurales quintas - chacras, las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación*: según Anexo Gráfico IV.
b. *Usos del suelo*:
   i. Dominante: uso productivo (agropecuario, agrario intensivo: producción florícola, hortícola, frutícola) y uso habitacional (vivienda unifamiliar).
   ii. Complementarios: depósitos, uso equipamiento (educativo enseñanza e investigación, establecimientos educativos en grandes predios), equipamiento sanitario (equipamiento sanitario para atención de animales).
   iii. Condicionados: cultural-deportivo de pequeña escala, hasta 300 (trescientos) metros cuadrados cubiertos); religioso de pequeña y mediana escala, hasta 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados; uso productivo, hasta 500 (quinientos) metros cuadrados

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

cubiertos; uso industrial; uso logístico; uso del suelo artesanal; y depósitos, de 501 (quinientos uno) a 2.000 (dos mil) metros cuadrados. Son requisitos:

- Requisitos y limitaciones establecidos en las disposiciones generales de este Código.
- En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.
- Estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

iv. No permitidos: el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en las disposiciones generales del presente Código.

c. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Bloque: la forma es según lo dispuesto en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y la superficie total mínima es de 1 (una) hectárea, con un frente mínimo de 100 (cien) metros.

ii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 100 (cien) metros lineales de frente y 1 (una) hectárea total de superficie.

iii. Calles: el ancho debe ser según lo dispuesto en las disposiciones provinciales para los caminos rurales.

iv. Espacios verdes y equipamiento social: deben respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código.

v. Provisión de servicios de infraestructura: según lo establecido en las disposiciones generales de este Código.

d. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

i. FOS: 20% (veinte por ciento).

ii. FOT: 0,3 (cero coma tres).

iii. IPL: 75% (setenta y cinco por ciento).

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iv. Se permitirá un máximo de 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno, con una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con 3 (tres) niveles, se deberán tener que la segunda planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:
   i. Retiro de frente: 10 (diez) metros.
   ii. Retiros en lote esquina para vivienda: compensados. 10 (diez) metros hasta los 10 (diez) metros de línea medianera y, después, 5 (cinco) metros hacia la esquina.
   iii. Retiro de todos los laterales: 10 (diez) metros.
   iv. Retiro de fondo: 10 (diez) metros.

f. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*: los predios deberán estar totalmente cerrados con elementos como alambrado olímpico, rejas, y/o similares, y con tratamiento de forestación.

g. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.

h. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente. En los casos de tipologías de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachada y de techos, evitando superficies reflectantes.

i. *Requisitos de seguridad ambiental*:

i. En los terrenos que se encuentren en las proximidades a algún arroyo o curso de agua, deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del mismo, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.

ii. En la ocupación del suelo se deberán respetar los canales naturales de escurrimiento.

Artículo 246°: ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Las áreas de protección ambiental quedarán sujetas a disposiciones particulares que establezca el Órgano Técnico Municipal de Aplicación para cada caso. Comprenden los territorios delimitados en los Anexos Gráficos N° II y IV, que incluyen toda la zona del "Bosquecito", el bosque autóctono del Campus Norte de la UNC y el proyectado cinturón verde del cauce del rio seco Salsipuedes.

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EJES NORMATIVOS

Artículo 247°: Establézcase para los ejes mixtos comerciales – residenciales "Bv. J. Hernández" y "Bv. 9 de Julio", las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación*: según Anexo Gráfico IV.

b. *Usos del suelo*:

   i. Dominantes: residencial – habitacional en general, comercio minorista y mayorista en general, sanitario (para atención de personas), educacional (guarderías, enseñanza primaria, secundaria, terciaria y técnica, etc.), uso de servicios (básicos, generales y centrales), administrativo, institucional, cultural – recreativo, y equipamientos de escala barrial.

   ii. Complementarios: comercios y servicios de mediana escala, hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; clubes sociales y sedes, campos deportivos, circos, parques de diversiones y restaurantes.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iii. Condicionado: productivo o industrias inocuas y/o talleres hasta 1.000 (un mil) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; estaciones de servicio; y depósitos en general. Los requisitos son:

- Los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos del suelo en las disposiciones generales de este Código.
- Edilicios: en los casos de nuevos tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y techos, evitando superficies reflectantes.
- En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.
- En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.
- La publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas, de manera tal de no obstaculizar las visuales.
- Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

iv. No permitidos: industriales patrones III, IV ni V; y el resto de los usos productivos, de servicios y equipamientos normados en las disposiciones generales.

c. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Manzanas: no se admiten nuevas manzanas.

ii. Parcelas: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 10 (diez) metros lineales de frente, 12 (doce) metros lineales en los frentes esquina y 200 (doscientos) metros cuadrados

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

totales de superficie, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

iii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 7 (siete) metros lineales de frente, 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados totales de superficie de las subparcelas y un IUF de 1 (una) cada 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

d. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados: FOS 75% (setenta y cinco por ciento), FOT 2,5 (dos coma cinco) e IPL 15% (quince por ciento). Se permitirán, como máximo,3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 750 (setecientos cincuenta) metros cuadrados: FOS 70% (setenta por ciento), FOT 2 (dos) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo,3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

i. Retiro de frente para viviendas: 3 (tres) metros.

ii. Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.

iii. Retiro de frente para comercios u otros usos: no se exige.

iv. Retiro en lote esquina para comercios u otros usos: no se exige.

v. Retiros laterales: no se exige.

vi. Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.

vii. Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

f. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*:

i. Tratamiento de ejes divisorios (medianeras): deberán tener características que colaboren en la calidad del espacio urbano. Se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, otros), con tratamiento arquitectónico-paisajístico. Tendrán como mínimo 2 (dos) metros de altura, incluido el coronamiento. También podrán tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares; o combinando ambas formas.

En el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno.

ii. Tratamiento de cercas (verjas): sobre línea municipal y sobre ejes medianeros (en retiros) se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), de una altura igual o menor a 0,7 (cero coma siete) metros. La parte que supere la altura máxima, deberá tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares.

iii. En los lotes de formas triangulares y/o con frentes a dos calles que se cortan en ángulos menores a 90° (noventa grados), se deberá realizar un estudio particularizado de la situación para cada caso. El criterio que prevalece es el de la contribución de la edificación a generar un espacio público con buena calidad ambiental y paisajística, para lo cual se debe evitar la construcción de muros ciegos de gran longitud. Aquellos que deban realizarse por razones de proyecto, deberán tener tratamiento paisajístico.

g. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

h. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente. En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapas onduladas, galvanizadas o similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.

Artículo 248°: Establézcase para los ejes comerciales y de servicios de arterias urbanas regionales "Ruta Nacional N° 9", "Autopista (Variante) Juárez Celman", "Ruta Provincial E-53" y "Anillo de Circunvalación Metropolitano", las siguientes disposiciones especiales:

a. *Delimitación*: según Anexo Gráfico IV. En el caso de loteos existentes, abarca los lotes frentistas. En las áreas no loteadas, se considera una franja de 100 (cien) metros, aproximadamente.
b. *Usos del suelo*:
    i. Dominantes: residencial – habitacional en general, comercio minorista y mayorista en general, servicios básicos y generales.
    ii. Complementarios: uso equipamiento; comercios y servicios de mediana escala, hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; industrial y logístico, según clasificación de uso del suelo.
    iii. Condicionados: productivo o industrias inocuas y/o talleres hasta 1.000 (un mil) metros cuadrados cubiertos, con hasta el 10% (diez por ciento) de tolerancia; estaciones de servicio; y depósitos en general. Los requisitos son:
        - Los requisitos y limitaciones establecidos sobre usos del suelo en las disposiciones generales de este Código.
        - Edilicios: en los casos de nuevos tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y techos, evitando superficies reflectantes.
        - En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

- En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.
- La publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas, de manera tal de no obstaculizar las visuales.
- Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

iv. No permitidos: no se admiten los usos no permitidos normados en las disposiciones generales.

c. *Subdivisión del suelo*: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

i. Manzanas: la forma es variada, en función de la continuidad del trazado vial, y las dimensiones permitidas de los lados son 300 (trescientos) metros lineales como máximo, sin mínimo, con una tolerancia de hasta el 20 (veinte por ciento).

ii. Parcelas: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 10 (diez) metros lineales de frente, 12 (doce) metros lineales en los frentes esquina y 300 (trescientos) metros cuadrados totales de superficie, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

iii. Subdivisión de conjunto inmobiliario PH: la forma debe respetar lo establecido en las disposiciones generales de este Código y las dimensiones mínimas permitidas son 7 (siete) metros lineales de frente, 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados totales de superficie de las subparcelas y un IUF de 1 (una) cada 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en todos los casos.

d. *Ocupación del suelo*: (indicadores urbanísticos)

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados: FOS 65% (sesenta y cinco por ciento), FOT 1,8 (uno coma ocho) e IPL 20% (veinte por ciento). Se permitirán, como máximo, 2 (dos) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 8 (ocho) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc.

ii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados: FOS 60% (sesenta por ciento), FOT 1,6 (uno coma seis) e IPL 30% (treinta por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con 3 (tres) niveles, se deberán tener que la segunda planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 55% (cincuenta y cinco por ciento), FOT 1,4 (uno coma cuatro) e IPL 35% (treinta y cinco por ciento). Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con 3 (tres) niveles, se deberán tener que la segunda planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

iv. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 45% (cuarenta y cinco por ciento), FOT 1,2 (uno coma dos) e IPL 45% (cuarenta y cinco por ciento). Se permitirán, como máximo,3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con 3 (tres) niveles, se deberán tener que la segunda planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

v. Lote de más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados: FOS 40% (cuarenta por ciento), FOT 1 (uno) e IPL 50% (cincuenta por ciento). Se permitirán, como máximo,3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con 3 (tres) niveles, se deberán tener que la segunda planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo "h" la altura máxima de la edificación y "d", la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*: estarán sujetos al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes de las disposiciones generales de este Código y a los siguientes requisitos:

i. Se deberá prever, en parcelas que den frente a rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba"; un retiro obligatorio de un ancho no inferior a 20

(veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Lote de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados a 300 (trescientos) metros cuadrados (solo en casos de viviendas individuales agrupadas, el lote originario deberá respetar el retiro de las arterias urbanas regionales):

- Retiro de frente para viviendas: 3 (tres) metros.
- Retiro de frente en lotes esquina para comercios u otros usos: 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: no se exige.
- Retiro de fondo: no se exige.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

iii. Lote de 300 (trescientos) metros cuadrados a 500 (quinientos) metros cuadrados (lotes que no dan frente a arterias urbanas regionales):

- Retiro de frente para viviendas: 3 (tres) metros.
- Retiro de frente en lotes esquina para comercios u otros usos: 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: no se exige.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 25 (veinticinco) metros cuadrados, con una altura máxima de 1 (un) nivel y 3 (tres) metros.

iv. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados (lotes que no dan frente a arterias urbanas regionales):

- Retiro de frente para viviendas: 3 (tres) metros.
- Retiro de frente en lotes esquina para comercios u otros usos: 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiros laterales: sin retiro para lotes menores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes mayores a 15 (quince) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 30 (treinta) metros cuadrados, con una altura máxima de 1 (un) nivel y 3 (tres) metros.

v. Lote de 1.000 (un mil) metros cuadrados a 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados (lotes que no dan frente a arterias urbanas regionales):

- Retiro de frente para viviendas: 3 (tres) metros.
- Retiro de frente en lotes esquina para comercios u otros usos: 3 (tres) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 3 (tres) metros hasta los 3 (tres) metros de línea medianera y después 1,5 (uno coma cinco) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.

- Retiro bilateral: 3 (tres) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de 1 (un) nivel y 3 (tres) metros.

vi. Lote de más de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados (lotes que no dan frente a arterias urbanas regionales):

- Retiro de frente para viviendas: 4 (cuatro) metros.
- Retiro de frente en lotes esquina para comercios u otros usos: 4 (cuatro) metros sobre cada calle.
- Retiro en lote esquina para vivienda: compensados. 4 (cuatro) metros hasta los 4 (cuatro) metros de línea medianera y después 2 (dos) metros hacia la esquina.
- Retiro unilateral: 3 (tres) metros para lotes entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro bilateral: 4 (cuatro) metros para lotes mayores a 30 (treinta) metros de frente.
- Retiro de fondo: 6 (seis) metros.
- Retiro de piscina: 1,5 (uno coma cinco) metros de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.
- Ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda: hasta 50 (cincuenta) metros cuadrados, con una altura máxima de 1 (un) nivel y 3 (tres) metros.

f. *Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios*:

i. Tratamiento de ejes divisorios (medianeras): deberán tener características que colaboren en la calidad del espacio urbano. Se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, otros), con tratamiento arquitectónico-paisajístico. Tendrán como mínimo 2

(dos) metros de altura, incluido el coronamiento. También podrán tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares; o combinando ambas formas.

En el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno.

ii. Tratamiento de cercas (verjas): sobre línea municipal y sobre ejes medianeros (en retiros) se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), de una altura igual o menor a 0,7 (cero coma siete) metros. La parte que supere la altura máxima, deberá tratarse con elementos naturales, como vegetación, troncos, forestación y/o con elementos como alambre tejido, rejas o similares.

g. *Requisitos de tratamiento de veredas*: según lo establecido en las disposiciones generales del presente Código.

h. *Requisitos de la edificación*: según lo dispuesto en el Código de Edificación vigente. En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, galvanizadas o similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.

Artículo 249°: Para los emprendimientos a mediana y gran escala en altura de los ejes comerciales y de servicios de arterias urbanas regionales “Ruta Nacional N° 9”, “Autopista (Variante) Juárez Celman”, “Ruta Provincial E-53” y “Anillo de Circunvalación Regional”, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación estudiara las propuestas en todos los aspectos, fijando métodos y criterios para cada diseño. Los nuevos emprendimientos deberán respetar las siguientes condiciones urbanísticas:

I. Emprendimientos comerciales y de servicios en altura

a. *Requisitos generales*:

i. Los emprendimientos comerciales y/o de servicios de gran escala podrán desarrollarse en zonas de uso mixto concertado, dependiendo el caso.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ii. En los emprendimientos comerciales, se permite una única vivienda familiar por parcela con carácter complementario al uso principal de la zona.

iii. Contar con los núcleos sanitarios, según exigencias del Código de Edificación vigente.

iv. El proyecto deberá contemplar usos directos a la vía pública, promoviendo variedad y vitalidad en el borde público-privado. Se promueve la localización de un uso de suelo que garantice actividad en planta baja, diversidad y vitalidad en el plano cero y en contacto con el espacio público de la calle. También mediante el diseño paisajístico con vegetación y otros elementos de diseño exterior.

v. Se requiere contemplar un diseño ameno respecto al borde del establecimiento con el espacio público - borde público-privado-, prohibiendo muros ciegos y otros cercos que atenten contra la vitalidad y diversidad en el paisaje urbano.

vi. Sobre la línea municipal del frente a la vía pública y sobre los límites de la parcela, podrán materializarse cierres livianos como rejas. Estos sólo podrán materializarse con elementos opacos hasta una altura máxima de 0,5 (cero coma cinco) metros desde el nivel de piso natural. Por encima de esta altura, se permitirán solamente cerramientos vegetales o permeables visualmente, como rejas o alambre tejido, hasta una altura máxima de 2,8 (dos coma ocho) metros.

vii. Se requerirá autorización de los entes públicos actuantes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. Se deberá presentar proyecto de desagües para efluentes cloacales y de deposición final de los mismos (si correspondiera). Las aguas cloacales deberán ser tratadas por el sistema que mejor se adapte, conforme el estudio de absorción que también deberá presentar el proyectista (firmado por profesional habilitado), proponiendo un sistema que asegure la conversión de dichos efluentes en inocuos e inofensivos para el medio ambiente y la salud de la población.

viii. Según la escala del emprendimiento, se deberá realizar el Aviso de Proyecto y/o Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo a la ley provincial vigente, en los cuales se especifica qué tipo de proyecto debe cumplimentar dichos procedimientos.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ix. En los comercios que excedan la escala barrial, deberá ser previsto el estacionamiento adecuado dentro de la parcela. Nunca podrá ser inferior a una cochera por cada 25 (veinticinco) metros cuadrados de superficie cubierta. Se incluyen bancos y oficinas en este requerimiento. El diseño del estacionamiento debe contar con criterio paisajístico.

x. Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio, deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

xi. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga, de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

xii. En el caso de edificios para oficinas, las unidades individuales deberán tener una superficie cubierta mínima de 35 (treinta y cinco) metros cuadrados, la que incluirá una superficie destinada a baños y servicios, con un frente mínimo de 3 (tres) metros.

xiii. Los lotes deberán ser, como mínimo, de 500 (quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 14 (catorce) metros, que se extiende a 16 (dieciséis) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Usos de suelo*:

i. Dominante: comerciales compatibles o asimilables.

ii. Complementario: grandes comercios y servicios.

El resto de los usos, que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

f. *Ubicación*:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

d. *Indicadores urbanísticos*:

i. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 50% (cincuenta por ciento), FOT 1,5 (uno coma cinco), IPL 10% (diez por ciento) e IUF 1 (una) unidad funcional cada 75 (setenta y cinco) metros cuadrados de lote. Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, que sólo podrá ser superada por elementos de carácter técnico, tales como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, pérgolas en terrazas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

ii. Lote de más de 1.000 (un mil) metros cuadrados: FOS 50% (cincuenta por ciento), FOT 1,5 (uno coma cinco), IPL 15% (quince por ciento) e IUF 1 (una) unidad funcional cada 75 (setenta y cinco) metros cuadrados de lote. Se permitirán, como máximo, 3 (tres) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y una altura máxima de 12 (doce) metros, dentro de la cual se deberán incluir todos los elementos del proyecto, aún los de carácter técnico como tanques de agua, cajas de escalera, salas de máquinas, parapetos, barandas, etc. En el caso de edificaciones con tres niveles, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: la tercera planta deberá tener una superficie que no supere el 60% (sesenta por ciento) del primer nivel, y los retiros laterales y de fondo mínimos exigidos deberán incrementarse en una relación h/d = 1, siendo “h” la altura máxima de la edificación y “d”, la distancia a las líneas divisorias del lote.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

i. Se deberá prever, para todas las parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba"; un retiro obligatorio sobre el límite del terreno que colinde con las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Lote de 500 (quinientos) metros cuadrados a 1.000 (un mil) metros cuadrados:
   - Retiros laterales: 3 (tres) metros.
   - Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
   - Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

iii. Lote de más de 1.000 (un mil) metros cuadrados:
   - Retiros laterales: 3 (tres) metros.
   - Retiro de fondo: 4 (cuatro) metros.
   - Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá modificar las dimensiones, superficies, retiros y frentes de las parcelas destinadas a emprendimientos comerciales, logísticos, industriales, etc., conforme a las características de los proyectos presentados y siguiendo los criterios de la Planificación Urbana para cada área.

II. Conjuntos de uso comercial a gran escala en altura

a. *Requisitos generales*:

i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii, viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.

ii. Contar con los núcleos sanitarios, según exigencias del Código de Edificación vigente.

iii. El emprendimiento deberá ser previsto de un estacionamiento adecuado dentro de la parcela. Nunca podrá ser inferior a una cochera por cada 25 (veinticinco) metros

cuadrados de superficie cubierta del comercio u oficina. Se incluyen bancos y oficinas en este requerimiento. El diseño del estacionamiento debe contar con criterio paisajístico.

iv. Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio, deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

v. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga, de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

vi. Deberán requerir la autorización de los entes públicos actuantes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. Se deberá presentar proyecto de desagües para efluentes cloacales y de deposición final de los mismos (si correspondiera). Las aguas cloacales deberán ser tratadas por el sistema que mejor se adapte, conforme el estudio de absorción que también deberá presentar el proyectista (firmado por profesional habilitado), proponiendo un sistema que asegure la conversión de dichos efluentes en inocuos e inofensivos para el medio ambiente y la salud de la población.

vii. En el caso de edificios para oficinas, las unidades individuales deberán tener una superficie cubierta mínima de 35 (treinta y cinco) metros cuadrados, la que incluirá una superficie destinada a baños y servicios, con un frente mínimo de 3 (tres) metros.

viii. Los lotes deberán ser, como mínimo, de 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Ubicación*:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

c. *Usos de suelo*:

i. Dominante: comercial de mediana/grandes dimensiones y oficinas.

ii. No permitidos: actividades industriales, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

d. *Indicadores urbanísticos*:

i. FOS: 55% (cincuenta y cinco por ciento)

ii. FOT: 2 (dos). Podrá considerarse un "FOT extendido" en aquellos proyectos que prevean la ubicación de la totalidad de los espacios de estacionamiento obligatorios, respetando los límites definidos por el IPL (15% de la superficie de la parcela) en el caso de ubicar dichos estacionamientos en niveles subterráneos; o del FOS (55% de la superficie de la parcela), en el caso de ubicar en planta baja o en una combinación de ambos.

iii. IPL 15% (quince por ciento). La extensión del 10% (diez por ciento) adicional de FOT, es también aplicable al número máximo de unidades en el mismo porcentaje.

iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 80 (ochenta) metros cuadrados de lote.

v. Se permitirá un máximo de 4 (cuatro) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 16 (dieciséis) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 4 (cuatro) niveles habitables solo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua, y elementos filares como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

e. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba"; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

iii. Retiro de fondo: 6 (seis) metros hasta los límites de la parcela.

iv. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

v. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

vi. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

III. Vivienda individual colectiva – residencial de alta densidad en altura

a. *Requisitos generales*:

i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii, viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.

ii. Los lotes deberán ser frentistas y tener, como mínimo, 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Ubicación*:

i. Se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

c. *Superficies mínimas*: para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias, para todas las tipologías de vivienda:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Para unidades de un dormitorio o monoambiente: superficie total útil mínima de 40 (cuarenta) metros cuadrados.
ii. Para unidades de dos dormitorios: superficie total útil mínima de 60 (sesenta) metros cuadrados.
iii. Para unidades de tres dormitorios: superficie total útil mínima de 80 (ochenta) metros cuadrados.

Las superficies son cubiertas propias, incluidos tabiques interiores, aleros, balcones y galerías, pero no muros exteriores. Se admitirá, en este tipo de viviendas, una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5% (cinco por ciento). Esta condición será de aplicación para redondeo por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas y en una sola unidad por planta.

d. *Usos de suelo*:
   i. Dominante: uso residencial con tipología de vivienda colectiva en altura.
   ii. No permitidos: actividades industriales, de servicios, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

e. *Indicadores urbanísticos*:
   i. FOS: 60% (sesenta por ciento)
   ii. FOT: 3 (tres).
   iii. IPL: 20% (veinte por ciento).
   iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 70 (setenta) metros cuadrados de lote.
   v. Se permitirá un máximo de 5 (cinco) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 20 (veinte) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 5 (cinco) niveles habitables sólo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y elementos filares, como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes, tales

como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

f. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

   i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba"; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

   ii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

   iii. Retiro de fondo: 5 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

   iv. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

   v. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

   vi. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

g. *Cubierta* ajardinada: las terrazas de los conjuntos habitacionales deberán ser tratadas con cubierta verde absorbente (vegetación natural), que deberán ocupar al menos un 40% (cuarenta por ciento) de su extensión.

h. *Alojamientos temporarios*: para el uso habitacional de alojamiento temporario, se adhiere a la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6.483/80 y a su Decreto Reglamentario N°1.681/18.

i. *Resto de los usos habitacionales*: los que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

IV. Vivienda individual colectiva - residencial media densidad en altura.

a. *Requisitos generales*:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii, viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.

ii. Los lotes deberán ser frentistas y tener, como mínimo, 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Ubicación*:

i. Se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

c. *Superficies mínimas*: para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias, para todas las tipologías de vivienda:

i. Para unidades de un dormitorio o monoambiente: superficie total útil mínima de 40 (cuarenta) metros cuadrados.

ii. Para unidades de dos dormitorios: superficie total útil mínima de 60 (sesenta) metros cuadrados.

iii. Para unidades de tres dormitorios: superficie total útil mínima de 80 (ochenta) metros cuadrados.

Las superficies son cubiertas propias, incluidos tabiques interiores, aleros, balcones y galerías, pero no muros exteriores. Se admitirá, en este tipo de viviendas, una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5% (cinco por ciento). Esta condición será de aplicación para redondeo por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas y en una sola unidad por planta.

d. *Usos de suelo*:

i. Dominante: uso residencial con tipología de vivienda colectiva en altura.

ii. No permitidos: actividades industriales, de servicios, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

e. *Indicadores urbanísticos*:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

i. FOS: 55% (cincuenta y cinco por ciento)

ii. FOT: 2 (dos).

iii. IPL: 30% (treinta por ciento).

iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 80 (ochenta) metros cuadrados de lote.

v. Se permitirá un máximo de 4 (cuatro) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 16 (dieciséis) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 4 (cuatro) niveles habitables sólo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y elementos filares, como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes, tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

f. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el “Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba”; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

iii. Retiro de fondo: 5 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

iv. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

v. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

vi. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

g. *Cubierta* ajardinada: las terrazas de los conjuntos habitacionales deberán ser tratadas con cubierta verde absorbente (vegetación natural), que deberán ocupar al menos un 40% (cuarenta por ciento) de su extensión.

h. *Alojamientos temporarios*: para el uso habitacional de alojamiento temporario, se adhiere a la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6.483/80 y a su Decreto Reglamentario N°1.681/18.

i. *Resto de los usos habitacionales*: los que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

V. Conjunto de uso mixto residencial/comercial de alta densidad en altura.

a. *Requisitos generales*:

i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii, viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.

ii. Contar con los núcleos sanitarios según exigencias del Código de Edificación vigente.

iii. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

iv. Los lotes deberán ser frentistas y tener, como mínimo, 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.

b. *Ubicación*:

i. Se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

c. *Superficies mínimas residenciales*: para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias, para todas las tipologías de vivienda:

   i. Para unidades de un dormitorio o monoambiente: superficie total útil mínima de 40 (cuarenta) metros cuadrados.

   ii. Para unidades de dos dormitorios: superficie total útil mínima de 60 (sesenta) metros cuadrados.

   iii. Para unidades de tres dormitorios: superficie total útil mínima de 80 (ochenta) metros cuadrados.

   Las superficies son cubiertas propias, incluidos tabiques interiores, aleros, balcones y galerías, pero no muros exteriores. Se admitirá, en este tipo de viviendas, una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5% (cinco por ciento). Esta condición será de aplicación para redondeo por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas y en una sola unidad por planta.

d. *Superficies mínimas para oficinas*:

   i. Las unidades individuales deberán tener una superficie cubierta mínima de 35 (treinta y cinco) metros cuadrados, la que incluirá superficie destinadas a baños y servicios, con un frente mínimo de 3 (tres) metros.

e. *Usos de suelo*:

   i. Dominante: uso mixto con comercios de grandes dimensiones, oficinas y vivienda colectiva en altura.

   ii. No permitidos: actividades industriales, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

f. *Indicadores urbanísticos*:

   i. FOS: 60% (sesenta por ciento)

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

ii. FOT: 3 (tres). Podrá considerarse un "FOT Extendido" en aquellos proyectos que prevean la ubicación de la totalidad de los espacios de estacionamiento obligatorios, respetando los límites definidos por el IPL (10% de la superficie de la parcela) en el caso de ubicar dichos estacionamientos en niveles subterráneos; o del FOS (60% de la superficie de la parcela), en el caso de ubicar en planta baja; o en una combinación de ambos.

iii. IPL: 10% (diez por ciento).

iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 70 (setenta) metros cuadrados de lote. La extensión del 10% (diez por ciento) adicional de FOT, es también aplicable al número máximo de unidades que también podrá incrementarse en un 10% (diez por ciento).

v. Se permitirá un máximo de 5 (cinco) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 20 (veinte) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 5 (cinco) niveles habitables sólo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y elementos filares, como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes, tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

g. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba"; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

ii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

iii. Retiro de fondo: 5 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

iv. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

v. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

vi. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

h. *Requerimiento de estacionamiento mínimo*:

i. 1 (una) cochera cada 4 (cuatro) unidades funcionales habitables de 1 (un) dormitorio.

ii. 1 (una) cochera cada 2 (dos) unidades funcionales habitables de 2 (dos) dormitorios.

iii. 1 (una) cochera por cada unidad habitacional de 3 (tres) dormitorios.

iv. En los comercios que excedan la escala barrial, deberá ser previsto estacionamiento adecuado dentro de la parcela. Nunca podrá ser inferior a una cochera por cada 25 (veinticinco) metros cuadrados de superficie cubierta del comercio u oficina. Se incluyen bancos y oficinas en este requerimiento. Diseño del estacionamiento con criterio paisajístico.

v. Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio, deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

i. *Cubierta ajardinada*: las terrazas de los conjuntos habitacionales deberán ser tratadas con cubierta verde absorbente (vegetación natural), que deberán ocupar al menos un 40% (cuarenta por ciento) de su extensión.

j. *Alojamientos temporarios*: para el uso habitacional de alojamiento temporario, se adhiere a la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6.483/80 y a su Decreto Reglamentario N°1.681/18.

k. *Resto de los usos habitacionales*: los que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

VI. Conjunto de uso mixto residencial/comercial media densidad en altura.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

a. *Requisitos generales*:
   i. Cumplir con todas las disposiciones enunciadas en los puntos iv, v, vi, vii, viii del inciso a. del Artículo 242° del presente Código.
   ii. Contar con los núcleos sanitarios según exigencias del Código de Edificación vigente.
   iii. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.
   iv. Los lotes deberán ser frentistas y tener, como mínimo, 1.500 (un mil quinientos) metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, que se extiende a 30 (treinta) metros en el caso de lotes esquina.
b. *Ubicación*:
   i. Se permite únicamente en lotes frentistas de arterias urbanas regionales (acceso y frente a colectoras de las mismas).
c. *Superficies mínimas residenciales*: para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias, para todas las tipologías de vivienda:
   i. Para unidades de un dormitorio o monoambiente: superficie total útil mínima de 40 (cuarenta) metros cuadrados.
   ii. Para unidades de dos dormitorios: superficie total útil mínima de 60 (sesenta) metros cuadrados.
   iii. Para unidades de tres dormitorios: superficie total útil mínima de 80 (ochenta) metros cuadrados.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Las superficies son cubiertas propias, incluidos tabiques interiores, aleros, balcones y galerías, pero no muros exteriores. Se admitirá, en este tipo de viviendas, una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5% (cinco por ciento). Esta condición será de aplicación para redondeo por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas y en una sola unidad por planta.

d. *Superficies mínimas para oficinas*:
   i. Las unidades individuales deberán tener una superficie cubierta mínima de 35 (treinta y cinco) metros cuadrados, la que incluirá superficie destinadas a baños y servicios, con un frente mínimo de 3 (tres) metros.

e. *Usos de suelo*:
   i. Dominante: uso mixto con comercios de grandes dimensiones, oficinas y vivienda colectiva en altura.
   ii. No permitidos: actividades industriales, logísticas, talleres, actividad productiva no contaminante o asimilables, etc.

f. *Indicadores urbanísticos*:
   i. FOS: 55% (cincuenta y cinco por ciento)
   ii. FOT: 2 (dos). Podrá considerarse un “FOT Extendido” en aquellos proyectos que prevean la ubicación de la totalidad de los espacios de estacionamiento obligatorios, respetando los límites definidos por el IPL (15% de la superficie de la parcela) en el caso de ubicar dichos estacionamientos en niveles subterráneos; o del FOS (55% de la superficie de la parcela), en el caso de ubicar en planta baja; o en una combinación de ambos.
   iii. IPL: 15% (quince por ciento).
   iv. IUF: 1 (una) unidad funcional cada 80 (ochenta) metros cuadrados de lote. La extensión del 10% (diez por ciento) adicional de FOT, es también aplicable al número máximo de unidades que también podrá incrementarse en un 10% (diez por ciento).
   v. Se permitirá un máximo de 4 (cuatro) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 16 (dieciséis) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 4 (cuatro) niveles habitables sólo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y elementos filares, como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes, tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

g. *Requisitos de tratamiento de retiros*:

   i. Se deberá prever, solo en parcelas que limiten con rutas de la red primaria y secundaria provincial o a rutas nacionales existentes, contempladas en el "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba"; un retiro obligatorio, desde las rutas mencionadas, de un ancho no inferior a 20 (veinte) metros en los casos en que no exista el espacio físico de las colectoras y un ancho no inferior a 6 (seis) metros en los casos donde ya exista el mismo.

   ii. Retiros laterales: 4 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

   iii. Retiro de fondo: 5 (cuatro) metros hasta los límites de la parcela.

   iv. Retiro entre bloques: se deberá respetar un retiro igual o mayor a una relación de 1/2 (un medio) de la altura de las edificaciones o un mínimo de 10 (diez) metros entre los puntos más cercanos de las mismas.

   v. Retiro en subsuelo: mínimo de 2 (dos) metros respecto a los límites de la parcela.

   vi. Retiro de piscinas: 2 (dos) metros desde de todos los linderos, medidos desde el límite del receptáculo de agua.

h. *Requerimiento de estacionamiento mínimo*:

   i. 1 (una) cochera cada 4 (cuatro) unidades funcionales habitables de 1 (un) dormitorio.

   ii. 1 (una) cochera cada 2 (dos) unidades funcionales habitables de 2 (dos) dormitorios.

   iii. 1 (una) cochera por cada unidad habitacional de 3 (tres) dormitorios.

iv. En los comercios que excedan la escala barrial, deberá ser previsto estacionamiento adecuado dentro de la parcela. Nunca podrá ser inferior a una cochera por cada 25 (veinticinco) metros cuadrados de superficie cubierta del comercio u oficina. Se incluyen bancos y oficinas en este requerimiento. Diseño del estacionamiento con criterio paisajístico.

v. Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio, deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

i. *Cubierta ajardinada*: las terrazas de los conjuntos habitacionales deberán ser tratadas con cubierta verde absorbente (vegetación natural), que deberán ocupar al menos un 40% (cuarenta por ciento) de su extensión.

j. *Alojamientos temporarios*: para el uso habitacional de alojamiento temporario, se adhiere a la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6.483/80 y a su Decreto Reglamentario N°1.681/18.

k. *Resto de los usos habitacionales*: los que no están contemplados en el presente Código, estarán condicionados a su revisión por parte del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

Artículo 250°: REQUISITOS PARA LIMITACIÓN DE ALTURA AERONÁUTICA

Cuando se proyecten edificios o se incremente la altura de los edificios existentes, deberá agregarse al expediente de permiso un comprobante de referencia de medida de altitudes expedido por la Autoridad Aeronáutica competente. Los desarrollistas deberán requerir al Organismo Nacional Competente en materia de administración de la aviación civil la determinación del plano límite para el desarrollo de edificios, estructura e instalaciones de todo tipo, con carácter previo al registro de planos de obra.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LOS PRECINTOS NORMATIVOS

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 251°: Para los precintos designados como loteos, rigen los requisitos normativos establecidos en las disposiciones generales de este Código y los que se establecen en estas disposiciones especiales para cada uno de ellos.

a. En el caso de que el propietario planteara una propuesta de modificación de la situación del loteo, en todo o en parte, en cuanto a forma y dimensiones de manzanas, lotes, trazado vial y/o de cualquier otra característica original del mismo, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación determinará la factibilidad de tal situación y establecerá las disposiciones normativas que considere adecuadas para los mismos, según la zona en que se ubique y las condiciones ambientales del ámbito de inserción.
b. En todos aquellos casos en que se produzca una desafectación de loteos aprobados encuadrados en la figura de precinto loteos, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación realizará los estudios particularizados de cada caso y determinará las normas correspondientes.

Artículo 252°: Para los precintos designados como viviendas individuales agrupadas (housing), según el régimen de Propiedad Horizontal, quedará sujeto al cumplimiento de la normativa de la Ley Nacional N° 26.994-Código Civil y Comercial de la Nación- Libro Cuarto- Derechos Reales, Titulo VI, y las disposiciones reglamentarias que el presente Código establece para conjunto inmobiliario residencial o propiedad horizontal especial.

Cuando se realicen 10 o más unidades, estos precintos se regirán por las siguientes disposiciones:

a. Deberán respetarse las pautas de fraccionamiento, usos e indicadores urbanísticos de cada zona, establecidos para conjuntos inmobiliarios residenciales en las disposiciones generales, salvo los que se modifiquen expresamente en este Artículo.
b. *Índice de arborización*: mínimo de 1 (una) unidad arbórea cada 30 (treinta) metros cuadrados de la superficie de IPL.
c. *Retiro de línea de edificación*: 2 (dos) metros más que el permitido en cada zona.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

d. *Retiro lateral y de fondo para locales auxiliares (quinchos, cocheras, vestuarios, etc.)*: según los indicadores urbanísticos de cada zona.
e. *Retiro entre unidades*: 5 (cinco) metros.
f. *Requerimiento de estacionamiento mínimo*: 1 (una) cochera por casa de hasta 2 (dos) dormitorios y 2 (dos) cocheras por casa de 3 (tres) dormitorios, más un 33% (treinta y tres por ciento) destinado a estacionamiento de cortesía.
g. Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.
h. La accesibilidad de las viviendas, hacia y desde la vía pública, se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación.
i. No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir al municipio la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.
j. Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que, en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, el municipio no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios. Se deberá generar un espacio técnico para el mismo, accesible desde la calle pública.
k. Disponer de factibilidad de conexión a la red cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales, autorizado por los organismos competentes municipales y extra municipales.
l. Factibilidad previa de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios (EPEC, ECOGAS, RSU, agua potable, etc.).
m. *Patios y tendederos de las unidades*: deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

n. *Desagües pluviales*: deberán proyectarse de manera tal que el agua de lluvia quede retenida mayor cantidad de tiempo en el predio y luego, por canalización se conducirá a los desagües naturales o construidos existentes en la zona. Serán solicitadas al urbanizador las obras complementarias necesarias por lo que se recomienda su consulta al organismo competente.
o. Las vías de circulación internas deberán contar con pavimentos absorbentes.
p. *Cerramientos sobre línea municipal*: no podrán ser lonas verdes. Los muros no deberán superar los 0,7 (cero coma siete) metros de altura, pudiendo llegar a 2 (dos) metros con rejas, tejido o materiales permeables.
q. Deberá presentar relevamiento de arbolado existentes, cuáles de ellos van a ser extraídos o removidos, y por cuales especies van a ser reemplazados y en qué sitio del mismo predio.
r. Presentar estudio de impacto ambiental emitido por autoridad competente (de corresponder).
s. Disponer de estudio de impacto de tránsito vehicular emitido por profesional habilitado u organismos competentes (de corresponder).
t. Contar con estudio geológico de absorción de suelo.
u. *Gas natural y energía eléctrica*: se deberán prever en el predio los espacios físicos que pudieren requerir los entes prestadores, a los efectos de la construcción de cámaras y subestaciones.
v. *Redes de servicios*: se deberá cumplimentar con lo establecido en las disposiciones generales y deberán ser subterráneas en el predio y en su perímetro de veredas y calles.
w. Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes, siendo estos lugares posibles de retención de agua.

Cuando se realicen de 3 (tres) a 9 (nueve) viviendas individuales agrupadas, se deberán cumplimentar las disposiciones de los incisos a, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, t, u, v y w inmediatos anteriores.

Todas las propuestas quedarán sujetas al estudio particularizado del Órgano Técnico Municipal de Aplicación, quien determinará los requisitos que se deberán cumplimentar para ser aprobadas. El mismo adoptará el criterio de optimización de los indicadores urbanísticos, para lograr la adecuación del proyecto a las normas vigentes.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Todo lo referido a edificación, se regirá por las disposiciones procedimentales establecidas en el Código de Edificación vigente al momento de realizarse el emprendimiento.

Artículo 253°: Para los precintos de usos específicos, se aplicarán las disposiciones especiales para cada uno de ellos.

a. *Precinto de uso específico cementerios*: se deberán cumplimentar las disposiciones específicas que el municipio determine a tal fin.
b. *Precintos de usos específicos de servicios de infraestructura urbana (plantas potabilizadoras de agua, de energía eléctrica y reductora de gas)*: tanto las existentes como las nuevas que pudieran instalarse, quedará sujetas a disposiciones particulares que establezca el Órgano Técnico Municipal de Aplicación para cada caso.
c. *Precintos de usos recreativos – deportivos*: toda modificación del uso del suelo, formas de ocupación y acción de subdivisión del suelo, quedará sujeta a disposiciones particulares que establezca el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.
d. *Precinto de uso específico zona franca*: se deberán cumplimentar las disposiciones específicas que determine la ley nacional N° 24.331, lo previsto en el Convenio de Adhesión ratificado mediante la ley provincial N° 8.433 y el reglamento de funcionamiento y operación de la Zona Franca de Córdoba.

   Toda modificación del uso del suelo, formas de ocupación y acción de subdivisión, quedará sujeta a disposiciones particulares que planifique y establezca el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, junto a la administración de la Zona Franca de Córdoba.
e. *Precinto de uso específico aeropuerto*: se deberán cumplimentar las disposiciones específicas que el municipio determine a tal fin y toda modificación del uso del suelo, formas de ocupación y acción de subdivisión del suelo, quedará sujeta a disposiciones particulares que planifique y establezca el Órgano Técnico Municipal de Aplicación junto al ANAC.
f. *Precinto de uso específico Campus Norte UNC*: se deberán cumplimentar las disposiciones específicas que rigen en la Ordenanza N° 844 de aprobación de Master Plan del Campus Norte,

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

junto con las disposiciones para la zona residencial Tecnológica-Educativa establecidas en este Código, con excepción de algunos indicadores urbanísticos que serán los siguientes:

l. *Indicadores urbanísticos*:

   i. FOS: 70% (sesenta por ciento)

   ii. FOT: 5(cinco).

   iii. IPL: 10% (diez por ciento).

   iv. Se permitirá un máximo de 7 (siete) niveles habitables sobre el nivel natural del terreno y/o un total de 25 (veinticinco) metros de altura, dentro de los que se deberá distribuir la totalidad de las unidades funcionales del proyecto. La altura correspondiente a los 7 (siete) niveles habitables sólo podrá ser superada con locales no habitables, tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y elementos filares, como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. Dentro de dicha altura adicional, se admitirán locales destinados a usos comunes, tales como quinchos, salón de usos múltiples o asimilables, con un desarrollo de hasta una planta y con una ocupación máxima del 40% (cuarenta por ciento) de la planta del edificio respectivo, siempre y cuando no sobrepase el FOT.

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación queda facultado para establecer excepciones a toda modificación del uso del suelo, formas de ocupación y acción de subdivisión del suelo de este precinto (según lo planificado y planteado entre la UNC y el OTA), cuando a su exclusivo e irrecurrible criterio, existan razones ambientales, técnicas, físicas, sociales o jurídicas que lo justifiquen.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES

CAPÍTULO I: PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIONES

Artículo 254°: Toda persona que constituya domicilio o posea una propiedad en la ciudad de Estación Juárez Celman, tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre las posibilidades de intervención en un predio.

Artículo 255°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación tiene la obligación de resolver todas las peticiones y solicitudes que se le dirijan en la materia regida por este Código.

Artículo 256°: En todos aquellos casos no contemplados por este Código, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación realizará el estudio particularizado correspondiente y elaborará un informe respecto de la situación, para lo cual tendrá que encuadrarse en los objetivos y en los criterios normativos generales y especiales de este Código. El informe será remitido al Departamento Ejecutivo para que dictamine sobre la solución a adoptar.

-

SECCIÓN 1: RELATIVO A URBANIZACIONES

Artículo 257°: La presentación de todo emprendimiento será analizada por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, el que en esa instancia deberá pronunciarse sobre:

a. El cumplimiento de los requisitos formales previstos anteriormente.
b. La viabilidad, en principio, del tipo de fraccionamiento que se pretende realizar, conforme a las disposiciones de este Código.

Artículo 258°: Toda la documentación referida a proyectos de urbanización deberá ser firmada por profesional habilitado, inscripto en el Colegio Profesional correspondiente.

Artículo 259°: Los interesados en los proyectos de urbanización, o quienes actuarán en su representación, deberán consignar en la publicidad del emprendimiento, con exactitud y veracidad, respetando la terminología de este Código, la aprobación de los trámites respectivos ante el municipio.

-

Subsección 1.1: Proyectos de urbanización referida a fraccionamiento
(loteo, loteos especiales, loteos cerrados)

Artículo 260°: Los proyectos de urbanización que sólo prevén el fraccionamiento, deberán tramitar ante el municipio la siguiente documentación:

a. *Solicitud del Certificado de Localización.*

El emprendedor deberá presentar, en mesa de entrada municipal, un pedido escrito de Certificación de Localización dirigido al Órgano Técnico Municipal de Aplicación. En este certificado se determinarán el uso admitido, las limitaciones, los requerimientos de urbanización y demás indicadores urbanísticos a los que está condicionada su aprobación.

En dicha solicitud, deberán consignarse los datos catastrales, dimensiones, linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble. Se deberá acompañar, como mínimo, un croquis del área, indicando la ubicación y delimitando el polígono de la superficie a fraccionar, o, en su caso, el croquis del loteo propuesto y su interrelación con el entorno inmediato. También se debe presentar el pago del sellado municipal.

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación otorgará, en un plazo de 10 (diez) días hábiles, el Certificado de Localización, con el objetivo de que el solicitante cuente con un informe sobre el área a fraccionar y, en su caso, una evaluación técnica del croquis del loteo.

Puede no otorgarse, si no hay disponibilidad de agua o no está dentro de las prioridades.

b. *Factibilidad Técnica de Urbanización.*

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

El emprendedor deberá solicitar ante el municipio, por escrito, la correspondiente Factibilidad Técnica de Urbanización, acreditando la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal. Se deberá fijar domicilio y tipo de loteo a realizar.

En esta solicitud, deberán consignarse y adjuntarse:

i. Información del inmueble con datos de la propiedad: acreditar titularidad, datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble y constancia de pago al día de los impuestos y tasas, ya sea de orden municipal o provincial.

ii. Información técnica preliminar, con un plano del área de ubicación del inmueble, el diseño preliminar del loteo y la información relacionada al mismo, donde conste como mínimo:

- Memoria descriptiva de la propuesta.
- Plano/Croquis de ubicación correspondiente al loteo y que abarque por lo menos una zona de 500 (quinientos) metros de radio, aproximadamente, con relación al mismo, y en relación a las urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales.
- Diseño preliminar del loteo, en el que se indiquen calles, avenidas, pasajes, etc., de los loteos colindantes en trámite de aprobación, en ejecución, o ejecutadas. Allí se indicarán, con sus medidas lineales y superficies, todas las parcelas, espacios verdes, calles, etc.
- Balance de superficies, por manzana y total, indicando las superficies a ceder a la Municipalidad, conforme a los requerimientos del presente Código.
- Indicación de los escurrimientos de aguas naturales a los cursos de canales, ríos, etc.

- Relevamiento de bosques y espacios verdes, con ubicación de la vegetación existente, con descripción de las principales unidades vegetales, indicando cuales de estas son nativas de la provincia de Córdoba.

c. *Aprobación mediante emisión del Certificado de Factibilidad Técnica de Urbanización.*

Una vez que el titular del inmueble o emprendedor haya cumplido con todas las instancias de observaciones y correcciones solicitadas por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación sobre el proyecto, el municipio tendrá un plazo de 10 (diez) días hábiles para devolver al interesado la carpeta debidamente aprobada, si correspondiere, junto al Certificado de Factibilidad Técnica de Urbanización.

Dicho documento deberá presentarse para cualquier otra tramitación relacionada con el loteo de referencia. La Factibilidad Técnica de Urbanización del diseño preliminar, sólo habilita al interesado a requerir la aprobación del anteproyecto de la urbanización o aprobación provisoria del loteo.

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá rechazar, total o parcialmente, el diseño preliminar, si el mismo no cumple con los requisitos del presente Código y no está diseñado en un todo conforme a la Planificación Urbana Municipal (Ordenanza N° 812).

d. *Aprobación del Anteproyecto de Urbanización.*

Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnica de Urbanización, el interesado completará el expediente con la presentación de la siguiente documentación del Anteproyecto de Urbanización:

i. Nota presentación del anteproyecto.
ii. Diseño preliminar, correspondiente al Certificado de Factibilidad Técnica.
iii. Certificado de Dominio actualizado, emitido por el Registro General de la Propiedad.
iv. Plano del anteproyecto de loteo, realizado sobre el plano planialtimétrico, desarrollando la propuesta de fraccionamiento de los lotes, trazado de la red vial completo, terrenos a ceder al municipio para espacios verdes públicos y espacios comunitarios. Este plano

deberá cumplir los requisitos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia, o la que en un futuro la reemplace.

Toda la información antes detallada deberá ser presentada por mesa de entrada, en soporte digital, en formato DWG y PDF o en futuros formatos, según el criterio del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá sugerir modificaciones al trazado, contemplando los intereses urbanísticos de la comunidad, según los casos y zonas, sin detrimento de los intereses del peticionante.

Con todo lo actuado en el expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación dispondrá de 30 (treinta) días corridos, desde la presentación, para aprobar o no el anteproyecto, pudiendo devolver un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en el referido loteo. Dicha aprobación o denegatoria será debidamente notificada al interesado.

e. Aprobación de proyectos.

El interesado contará con 180 (ciento ochenta) días corridos, desde la notificación de la visación del anteproyecto, para presentar, por mesa de entrada del municipio, la totalidad de los proyectos de las obras a realizar. Previo al vencimiento de este plazo, el emprendedor podrá solicitar una prórroga de hasta igual término.

Para la aprobación de dichos proyectos, el emprendedor deberá presentar la siguiente documentación:

i. Estudio de suelos, definiendo tipo y especificando características mecánicas, como capacidad portante, absorción, permeabilidad y nivel de freática. El tipo de estudio solicitado se establecerá en relación a la escala del loteo. Se detallará en una grilla tipo y cantidad de sondeos.

ii. Proyecto de redes de infraestructura de agua potable, vialidad vehicular y peatonal, manejo de escurrimientos pluviales, energía eléctrica y alumbrado público, arbolado de calles y tratamiento de espacios verdes, gas (de corresponder) y sistema cloacal (de corresponder). Esto incluye:

- Proyecto ejecutivo del sistema de provisión de agua potable.
- Proyecto ejecutivo de la red vial, con detalle de tratamiento de calzadas, cordón cuneta y tratamiento de red peatonal (de corresponder).
- Plano de drenajes modificados, con detalle de los naturales y artificiales, y cálculo de capacidad para condiciones críticas. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de ésta a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura. Incorporación de detalle de cortes de suelo y rellenos, y sus taludes, con un plan de estabilización de taludes con prácticas de conservación apropiadas.
- Proyecto de red cloacal (de corresponder).
- Proyecto de alumbrado público: indicar la ubicación de arbolado y su compatibilización con las columnas de alumbrado y las de la red de energía eléctrica, y todo otro dato que aporte a la evaluación del proyecto.
- Plan de forestación de calles y espacios verdes públicos, con especificación de especies propuestas.

iii. En los casos que correspondiere, el emprendedor deberá presentar los proyectos de arquitectura de edificios para equipamiento comunitario, estacionamientos, etc., a ejecutarse en las parcelas resultantes del loteo, con destino a espacios verdes y/o equipamiento comunitario, los que deberán cumplimentar con las disposiciones del presente Código, del Código de Edificación y de la Ordenanza Tarifaria vigente al momento de dicha presentación. Asimismo, deberán presentarse los proyectos correspondientes a pórticos de ingreso, cerramientos sobre límites con vía pública, etc.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

iv. Informe de Evaluación de Impacto Ambiental aprobado por el Consejo Provincial del Ambiente, o la que en un futuro la reemplace, de acuerdo a lo exigido por la ley provincial N° 7.343.

Una vez aprobados los proyectos, previa solicitud por nota del emprendedor, se procederá a autorizar el inicio de las obras que correspondan.

f. Aprobación Definitiva de la Urbanización.

Para la aprobación definitiva del loteo, el emprendedor completará el expediente con la presentación de la siguiente documentación:

i. De la Mesa de Entrada Única de Loteo y Programa de Escrituración de Loteos: toda la documentación necesaria para la Aprobación de Loteos en la provincia de Córdoba.
ii. De la Secretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Córdoba, o la que en un futuro la reemplace: certificado de factibilidad de fuente de agua potable; certificado de volcamientos de líquidos cloacales, para el caso de no disponer de servicio de cloacas municipal; aprobación del sistema y/u obras de escurrimiento pluviales; y toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de aguas, deberá acompañar, además de lo requerido anteriormente, el plano aprobado y certificado, determinando Línea de Ribera y Línea de Riesgo Hídrico.
iii. De la Dirección Nacional y/o Provincial de Vialidad, o las que en un futuro las reemplace: los fraccionamientos frentistas a la red vial nacional y/o provincial y sus colectoras (respectivamente), deberán presentar el proyecto de accesos y/o intersecciones aprobado.
iv. Del prestador del servicio de energía eléctrica: punto de derivación otorgado por el prestatario del servicio; y proyecto visado y aprobado de la red de distribución eléctrica por el prestador del servicio de energía eléctrica y el colegio profesional correspondiente.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

v. Del prestador del servicio de gas natural (de ser necesario): factibilidad de provisión del servicio de gas natural.

vi. Del colegio profesional correspondiente: plano del loteo visado y aprobado.

En todos los casos, el plano de proyecto de urbanización deberá responder al diseño visado y aprobado por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención de este órgano.

Una vez completada la mencionada documentación, en un plazo máximo de 10 (diez) días, el interesado deberá realizar el ofrecimiento de donación de las superficies del loteo destinadas al dominio público y/o privado municipal.

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación tendrá un plazo de 30 (treinta) días para verificar el cumplimiento de todos los extremos del presente Código, la Ordenanza Tributaria y de toda otra reglamentación municipal, provincial y de organismos intervinientes; constatar el certificado final de obras correspondiente; y comprobar que no existan observaciones al respecto.

Luego, el Departamento Ejecutivo Municipal emitirá un Decreto aceptando las superficies ofrecidas en donación al Dominio Público y/o Privado Municipal, y autorizando al Órgano Técnico Municipal de Aplicación a aprobar el plano de loteo.

Cuando el propietario del emprendimiento realice la venta total o parcial del inmueble, por cambio de firmas o formación de sociedades, deberá comunicar la operación a realizarse por escrito al municipio, quedando de hecho los nuevos poseedores del dominio obligados a cumplir todas las disposiciones emergentes del presente Código.

Si el propietario desistiere, en forma definitiva, de las operaciones realizadas para la ejecución del emprendimiento, esta condición deberá ser comunicada por escrito, en cuyo caso el Departamento Ejecutivo Municipal, por Resolución o Decreto, dejará sin efecto todo lo actuado en el expediente respectivo y el mismo será archivado definitivamente. Este acto podrá realizarse en cualquier momento del trámite del expediente ordinario.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Cualquier operación de loteo posterior a realizarse en el referido inmueble, deberá iniciarse como caso nuevo, sin que tenga validez lo actuado en el expediente anterior dejado sin efecto.

El propietario de todo loteo, una vez aprobado el emprendimiento, está obligado a la conservación total de la infraestructura ejecutada, a su exclusivo cargo y por el término de 6 (seis) meses. También estará obligado a mantener las parcelas resultantes del fraccionamiento en condiciones de higiene y libre de malezas, mientras no las haya transferido.

El emprendedor tendrá un plazo de 30 (treinta) días, desde la aprobación definitiva del fraccionamiento, salvo causas de fuerza mayor debidamente justificada y aceptada por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, el emprendedor deberá realizar la escritura pública traslativa de dominio de los espacios cedidos a favor del municipio.

g. *Control y Certificados de Final de Obra.*
    i. La inspección de los trabajos de realización de infraestructuras, en un todo de acuerdo con los planes de avances y a los proyectos aprobados, estará a cargo del personal técnico municipal, que controlará e informará periódicamente del estado de realización en tiempo y forma. Esta inspección podrá emitir informe técnico especial de las obras, el avance y los plazos, cuando lo crea necesario.
    ii. El Órgano Técnico Municipal de Aplicación, con los informes anteriormente mencionados, podrá poner en marcha los mecanismos que garanticen la ejecución de las obras en tiempo y forma, dando lugar a las notificaciones y emplazamientos que correspondieren a los responsables, efectivizando si es necesario la aplicación de multas y sanciones.
    iii. El Órgano Técnico Municipal de Aplicación, mediante el informe del personal técnico municipal designado, además de controles propios, otorgará certificado final de obra, cuando se encuentre terminada cada intervención de infraestructura.

iv. En los casos que se ejecutaran modificaciones a la documentación aprobada, se deberán presentar planos conforme a obra, para luego solicitar inspección y certificado final de obra.

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación controlará el cumplimiento de las exigencias de este Código, la calidad técnica de toda la documentación presentada y el Plan de Ejecución de las obras de infraestructuras propuesto, visando en caso de ser satisfactorio, el Proyecto de Urbanización respectivo.

-

Subsección 1.2: Mensura, subdivisión (simple, especial, etc.) y/o unión

Artículo 261°: Para la aprobación de subdivisiones y uniones, se deberá presentar el plano correspondiente, el cual debe confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

Artículo 262°: VISACIÓN PREVIA DEL PLANO DE MENSURA, SUBDIVISIÓN Y/O UNIÓN

Todos los casos de mensuras, subdivisiones y/o uniones, previstos en la presente Ordenanza, requieren de la visación previa municipal, a los efectos de que el Órgano Técnico Municipal de Aplicación proceda a su revisión y visado en el caso de estar en condiciones.

Cuando se tratare de inmuebles edificados, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación verificará especialmente el cumplimiento de las exigencias de las normas sobre edificación y usos del suelo.

En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones del presente Código, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación dictaminará la solución a adoptarse.

Para la visación previa, deberá presentarse una carpeta por duplicado que contenga la siguiente documentación:

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

a. Nota de solicitud firmada por el titular del inmueble, fijando domicilio y tipo de fraccionamiento a realizar, con indicación de él o los profesionales actuantes.
b. Autorización del titular, si se delega la gestión del trámite de visación previa o definitiva, con los datos del responsable asignado.
c. 2 (dos) planos con la propuesta, indicando parcelas con sus medidas lineales, angulares, de superficie, calles, planillas de superficie y demás exigencias dispuestas por las normativas fijadas por la Dirección General de Catastro de la Provincia, y firmados por profesional competente.
d. Certificado de dominio actualizado, emitido por el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Córdoba.
e. Certificado de libre deuda municipal.
f. Comprobante de pago de derechos y aranceles correspondientes, según Ordenanza Impositiva Municipal.

La presentación antes referida será analizada por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, facultado para rechazar, observar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto de subdivisión presentado.

Salvadas las observaciones que se formulen, el propietario y/o profesional deberá presentar, dentro de un plazo de 60 (sesenta) días, la documentación requerida para continuar el trámite pertinente.

Artículo 263°: APROBACIÓN DEL PLANO DE MENSURA, SUBDIVISIÓN Y/O UNIÓN

Para la visación definitiva de los planos de mensuras, subdivisiones y/o uniones, se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva Municipal vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

Además, el propietario y/o profesional deberá presentar la siguiente documentación:

a. Plano de mensura, subdivisión y/o unión con visación previa aprobada.
b. 5 (cinco) copias del plano de mensura, subdivisión y/o unión definitiva, para que se le devuelva uno con la visación definitiva.
c. Plano de mensura, subdivisión y/o unión sellado por el colegio profesional.

d. Copia del plano de mensura, subdivisión y/o unión presentado ante la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, según normativa, para dar nomenclatura catastral.

Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

Si el expediente con todos los requisitos mencionados anteriormente, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación deberá aprobar el plano de mensura, subdivisión y/o unión e incorporar, de forma provisoria, la nomenclatura catastral municipal de cada parcela.

Toda parcela que se someta a las operaciones de subdivisiones que den continuidad a zonas urbanizadas, para ser aprobadas, se deberá dotar de infraestructura mínima y realizar los nexos determinados por el presente Código y por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación competente, a costo y cargo del emprendedor, con el fin de brindar los servicios a cada uno de los inmuebles resultantes.

Por lo tanto, se deberán presentar los proyectos de redes de infraestructura de: agua potable, vialidad vehicular y peatonal, manejo de escurrimientos pluviales, energía eléctrica y alumbrado público, arbolado de calles, gas natural (de corresponder) y sistema cloacal (de corresponder).

Una vez aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba e inscripto en el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Córdoba, se deberá incorporar, de forma definitiva, la nomenclatura catastral municipal de cada parcela.

-

Subsección 1.3: Tramitación para emprendimientos de conjuntos inmobiliarios

Artículo 264°: Para tramitar un emprendimiento de conjunto inmobiliario, el interesado deberá presentar una serie de documentación que se diferencian según su tipología:

a. *Para conjuntos inmobiliarios a.i y b.i*: la documentación, gestión administrativa, exigencias y cumplimientos serán los mismos que para el trámite de mensura, subdivisión y/o unión.
b. Para *conjuntos inmobiliarios* c.i, a.ii, a.iii, b.ii y b.iii: la documentación, gestión administrativa, exigencias y cumplimientos serán los mismos que para los proyectos de urbanización referida a fraccionamiento.

-

Subsección 1.4: Proyectos de urbanización con edificación

Artículo 265°: Los proyectos de urbanización en los que, además de subdivisión, se materialice la edificación con destino a equipamiento, comercio, servicio, vivienda u otro uso permitido para la zona, deberán obtener un Certificado de Factibilidad de Urbanización y Edificación, que será extendido por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, para lo cual deberá presentar ante el municipio la siguiente documentación:

a. La misma documentación requerida para la tramitación de una urbanización referida a fraccionamiento sin edificación.
b. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
c. Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s, en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar el cumplimiento de las cesiones correspondientes y la accesibilidad y funcionalidad de las actividades propuestas (adecuación a la trama vial existente; veredas reglamentarias, especificando medidas y materiales; número de accesos peatonales y vehiculares, públicos y de servicios; áreas correspondientes a vía pública, a espacios verdes públicos y a reservas de uso público; y localización de áreas de estacionamiento y de servicio).
d. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

e. Plano de diseño de mobiliario urbano, graficando elementos tales como luminarias, papeleros, bancos, fuentes, forestación con indicación de tipo y cantidad de especies, juegos infantiles, pérgolas y todo otro elemento a considerar, consignando materiales, dimensiones, cantidades y toda otra indicación acorde a la magnitud del emprendimiento.

En los proyectos de urbanización con edificación que incluyan la construcción de viviendas, además de los requisitos especificados, deberá preverse, en los casos que el municipio así lo determine (viviendas sociales), la construcción del equipamiento social correspondiente, según la cantidad de unidades habitacionales propuestas, tales como guardería infantil, salón de usos múltiples (SUM), etc., con sus correspondientes estacionamientos.

Respecto del SUM, es decir, el local cubierto afectado a diversos usos comunitarios (reuniones de consorcio, sociales, actividades infantiles y similares), deberá tener una superficie mínima de 20 (veinte) metros cuadrados, con una relación de 1 (un) metro cuadrado por cada vivienda, y estar ubicado a no más de 150 (ciento cincuenta) metros de las viviendas.

Mientras que, para el estacionamiento, en caso de no estar previsto para cada vivienda en su propia parcela, se proveerán sectores ubicados a una distancia no mayor a 150 (ciento cincuenta) metros en relación a la vivienda a la que sirven y organizados en playas conectadas preferentemente con la red vial interna.

Artículo 266°: El Certificado de Factibilidad de Urbanización y Edificación para los proyectos de urbanización con edificación se extenderá una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

a. Aprobación de la localización, según el área de emplazamiento del emprendimiento a ejecutarse.
b. Los indicadores urbanísticos correspondientes, conforme el área en que se localice el proyecto.
c. Indicación de la infraestructura que debe concretarse, conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

d. Indicación de las conexiones con la red vial existente.
e. Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
f. Las cesiones de calles que corresponda efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponda ceder, con destino a espacio verde público y reservas de uso público (según corresponda).
g. En los casos que el Departamento Ejecutivo Municipal lo considere necesario, descripción del equipamiento social a construir determinando tipo, superficie, características técnicas y plazos de ejecución.
h. Indicación de la ubicación y cantidad de los espacios destinados a estacionamiento, determinando tipo y superficie.
i. Indicación de los sectores y/o porcentajes de forestación y veredas que deberán ejecutarse.
j. Indicación de las obras viales, de señalización y de construcción de refugios, especificadas por los organismos competentes como necesarias.
k. En los supuestos en que se requiera Estudio de Impacto Ambiental, el Certificado deberá incluir las pautas, condicionamientos, medidas de mitigación y control que haya determinado el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

Artículo 267°: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Urbanización y Edificación en los proyectos de urbanización con edificación, el interesado tendrá 1 (un) año, contado a partir de la fecha de expedición del mismo, para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del Permiso de Edificación por parte de la Dirección de Obras Privadas, o la que en un fututo la reemplace, cumpliendo los requisitos exigidos por el Código de Edificación vigente. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

a. Vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga.

b. Ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos.
c. Se hubieran cumplido los 18 (dieciocho) meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo Certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

En los proyectos de urbanización con edificación, el interesado dispondrá de un plazo de 6 (seis) meses, contados desde el otorgamiento del Permiso de Edificación, para presentar ante la Dirección de Obras Privadas, o la que en un futuro la reemplace, los planos de mensura y división visados por la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de ser confeccionados y tramitados por la Municipalidad, con cargo al mismo.

-

Subsección 1.5: Régimen de garantías

Artículo 268°: Todo emprendedor interesado en adherir un emprendimiento de urbanización al régimen de garantías, deberá presentar un pedido de autorización por escrito en la mesa de entrada municipal y dirigido al Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

La nota de solicitud deberá detallar: el número de expediente municipal del emprendimiento, la acreditación de titularidad de dominio del inmueble con los correspondientes datos dominiales, la acreditación de representación o mandato si correspondiera, los datos catastrales del inmueble y toda otra característica del mismo.

El emprendimiento deberá contar con la visación del anteproyecto de loteo notificada por el municipio y la totalidad de los proyectos de las obras a realizar.

Artículo 269°: Si el emprendedor hubiere constituido las garantías ante la Mesa Única de Entrada de Loteos, podrá pedir una exención de constituir una nueva garantía ante el municipio, presentando toda documentación que acredite la de validez provincial.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación tendrá un plazo de 30 (treinta) días, a contar desde la presentación de la solicitud, para expedirse por nota sobre la viabilidad o no de la propuesta, con exposición de motivos, condiciones y solicitando la presentación de toda la documentación que sea necesaria, teniendo en cuenta la normativa municipal vigente.

Artículo 270°: Una vez otorgada la viabilidad para adherirse al régimen de garantías, el emprendedor debe proceder a la presentación de la siguiente documentación:

a. Constancias de pago al día de tasas, impuestos y deudas del inmueble donde se realiza el emprendimiento, ya sea de orden municipal como provincial.
b. Proyectos de infraestructura del loteo (con nexos) aprobados por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.
c. Proyectos de arquitectura de edificios a ejecutarse en las parcelas resultantes del loteo, con destino a espacios verdes, equipamiento comunitario, estacionamientos, pórticos de ingreso, cerramientos sobre límites con vía pública, etc., aprobados por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.
d. Presupuesto, plan de trabajos de avance de las obras de infraestructura, cronogramas, curva de inversión e informe técnico actualizado, especificando avances y faltantes para el cumplimiento del presente Código.

Artículo 271°: Cumplidos los requisitos expresados en los Artículo inmediatos anteriores, el municipio realizará el informe de los costos de las contribuciones de Derechos de Oficina para el loteo, según la Ordenanza Tributaria e Impositiva vigente, los que deberán ser abonados por el interesado en un plazo de hasta 90 (noventa) días desde la notificación.

Artículo 272°: El Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado a instrumentar, mediante convenio fundado a concertar con los emprendedores, en cualquier momento del proceso de loteo, otras formas de pagos de las contribuciones de Derechos de Oficina, tributos y/o deudas, como por ejemplo la realización de obras públicas, cesión de tierras, provisión de equipamientos y/o servicios,

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

provisión de vehículos y/o maquinarias viales o de cualquier tipo, provisión de mobiliario urbano, provisión de combustible; y/o cualquier otra acción que genere una operatoria a favor del municipio.

Artículo 273°: El cobro de las tasas por servicios municipales y del servicio de agua de las parcelas resultantes de todo emprendimiento de loteo, estará exento (o nulo) por un período de 5 (cinco) años, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto, caducando automáticamente el mismo una vez que el lote es cedido y/o vendido por parte del inversor, emprendedor titular del loteo y/o de la parcela madre.

Artículo 274°: Una vez realizado el pago de los tributos y la presentación de la documentación, se deberán garantizar la ejecución, en los plazos comprometidos, de las obras de infraestructura básicas y gestiones administrativas faltantes, exigidas en el presente Código.

Para ello, deberá constituirse un depósito o transferencia de dinero a favor del municipio, de un monto suficiente que cubra el presupuesto (verificado y aprobado por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación) de las obras de infraestructura y gestiones administrativas faltantes. A dicho monto presupuestado, se adicionará un porcentaje del 30% (treinta por ciento), para atender gastos e imprevistos de ejecución.

El Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado a renovar el plazo de obra, reajustando el monto por Decreto, en función a la variación que arroje el Índice del Costo de la Construcción publicado por la Dirección General de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Artículo 275°: La garantía también podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por los propietarios, el emprendedor o el municipio a estos efectos; títulos públicos u otras formas que acepte la Municipalidad.

Artículo 276°: Otra de las formas de garantía es a través de un seguro de caución, que deberá ser pactado con la empresa o entidad que lo otorgue, por el costo y el plazo que demande la ejecución de las obras de infraestructura y las gestiones administrativas, según el presupuesto y plan de trabajos aprobado por la Municipalidad, debiendo estar la póliza endosada a favor de la misma.

Artículo 277°: Una vez cumplimentada la documentación y los requisitos correspondientes, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación procederá a otorgar, en un plazo de 10 (diez) días hábiles, la adhesión al Régimen de Garantías mediante Resolución o Decreto, la que deberá ser comunicada al interesado dentro de los 10 (diez) días hábiles subsiguientes a su firma.

Artículo 278°: Tras la aprobación de la adhesión al Régimen de Garantías, el Departamento Ejecutivo Municipal queda autorizado a visar los planos de proyectos para la construcción civil en inmuebles, producto del fraccionamiento proyectado en el emprendimiento en cuestión.

Artículo 281°: Una vez aceptada la adhesión al Régimen de Garantías y el Informe de Evaluación de Impacto Ambiental aprobado por el Consejo Provincial del Ambiente, de acuerdo a lo exigido por ley provincial N° 7.343, el solicitante deberá dar inicio a las obras de infraestructura y cumplimentar con las gestiones administrativas.

En caso de que éstas no se iniciaren dentro del plazo de 180 (ciento ochenta) días o cuando en las mismas se produzcan desviaciones del plan de trabajo y curva de inversiones aprobados por la Municipalidad, con hasta un 20% (veinte por ciento) de tolerancia, el municipio podrá ejecutar directamente las obras de infraestructura y cumplimentar las gestiones faltantes, haciendo efectiva la garantía, sin perjuicio de las sanciones que fueren aplicables, previa notificación y emplazamiento que legalmente proceda.

Artículo 279°: El emprendedor podrá solicitar la extensión y/o modificación de los plazos y montos presentados inicialmente en el plan de trabajo y curva de inversiones, invocando causales que se estimen atendibles. El Departamento Ejecutivo Municipal quedará facultado a autorizar dicha solicitud, cuando a su exclusivo e irrecurrible criterio existan razones técnicas, físicas o de concertación con los diferentes proyectos que lo justifiquen.

Artículo 280°: Con el final de obras de infraestructura emitido por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación y el cumplimiento de todas las gestiones administrativas exigidas en el presente Código, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de la garantía presentada, la que podrá liberarse

de modo progresivo y proporcional, a medida que las obras vayan ejecutándose conforme a lo proyectado y aprobado según plan de avance.

Artículo 281°: La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras y las gestiones administrativas se ejecuten del modo previsto.

-

SECCIÓN 2: RELATIVO A LOS USOS

Artículo 282°: Todo uso nuevo o cambio del existente, que se efectuará a partir de la vigencia del presente Código, deberá ser previamente autorizado por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, quien deberá expedir la autorización correspondiente, a través de los procedimientos que se indican en el presente Código.

Artículo 283°: Cuando se dejara de ejercer un uso considerado como no conforme según el presente Código, por un término igual o mayor a 12 (doce) meses, el mismo no podrá ser restablecido en el lugar, aunque si relocalizado, cumplimentando lo que se disponga en las disposiciones especiales por áreas, ejes o precintos.

Artículo 284°: Cuando fuera necesario, y de acuerdo con lo dispuesto en el presente Código, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá decidir el cese del uso no conforme, dentro del plazo que en cada caso se determine.

Para la fijación de este plazo, se deberán considerar los siguientes aspectos: la antigüedad y el estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la persistencia del uso no conforme ocasionara. Tal uso podrá ser relocalizado cumplimentando, lo que se disponga en las disposiciones especiales por áreas, ejes o precintos.

-

Subsección 2.1: Relativo a los usos del suelo comercial, servicios, equipamiento y productivos

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 285°: Las actividades industriales caracterizadas como "Tolerables" en el presente Código, que fueren existentes al momento de su entrada en vigencia, podrán conservar su localización, debiendo corregir sus efectos contaminantes en los plazos que fije el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

Artículo 286°: Se consideran usos tolerados a aquellos no conformes, existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse como usos permitidos porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad; y, que no obstante ello, se admite su permanencia porque no producen un impacto negativo inadmisible en la zona en la que se ubican. El Órgano Técnico Municipal de Aplicación será el que determinen, en cada caso, qué usos no conformes pueden considerarse como usos tolerados.

Artículo 287°: Toda solicitud de reforma de los usos considerados tolerados deberá ser evaluada por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, pudiendo accederse a lo peticionado, cuando tal reforma tenga por finalidad una mejora ambiental o tecnológica.

Artículo 288°: Los usos del suelo industrial o asimilables, los productivos agropecuarios y los extractivos existentes al momento de entrada en vigencia del presente Código, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como "Molestas", cuya localización se hallare prohibida en la zona en que desarrollan sus actividades y, por lo tanto, se los calificare como usos no conforme, deberán cesar dentro del plazo que el Órgano Técnico Municipal de Aplicación determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización a zona apta.

A los fines del otorgamiento del plazo de relocalización, se evaluarán el grado de molestias, características del establecimiento y todo otro elemento de juicio que concurra a adoptar una decisión acorde con el mantenimiento y protección de la seguridad y comodidad de los habitantes de la comunidad.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Durante el plazo otorgado, deberán respetarse las condiciones de funcionamiento que serán fijadas por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación. La transgresión a las mismas, implicará la caducidad del plazo y la automática relocalización del establecimiento.

Los usos del suelo de las características a que se hace referencia en los párrafos precedentes, que fueren existentes al momento de entrada en vigencia del presente Código, podrán continuar desarrollándose si no estuvieren taxativamente prohibidos en la zona de que se trate, siempre y cuando produzcan la adaptación en superficie, aspectos edilicios y de funcionamiento que, a criterio de los órganos técnicos y lo dispuesto por el presente Código y toda otra norma que estuviere vigente en relación a las actividades en cuestión, se hagan necesarios para el correcto encuadre de las mismas en las exigencias actuales.

Las modificaciones aludidas deberán realizarse dentro de los plazos que el Órgano Técnico Municipal de Aplicación otorgare. Concluidas dichas adaptaciones, las actividades en cuestión podrán continuar ejerciéndose en el lugar, siempre y cuando se otorgare el permiso municipal correspondiente. La no adaptación de los establecimientos en el plazo otorgado, determinará la automática relocalización.

Artículo 289°: Los usos del suelo industrial o asimilable, los productivos agropecuarios y los extractivos existentes al momento de entrada en vigencia del presente Código, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como nocivas, peligrosas, inflamables o explosivas, deberán cesar dentro del plazo que el Órgano Técnico Municipal de Aplicación determine, previo dictamen de los órganos competentes.

En aquellos casos en que produzcan algún efecto no contemplado o hecho imprevisible, no enunciados en el texto del presente Código, que puedan lesionar el interés público sobre cualquier otro en el ámbito municipal, referidos a seguridad, impacto ambiental, contaminación o cualquier otro factor, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer su inmediata clausura preventiva y/o cese de la actividad.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 290°: La solicitud de localización de un uso no consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse, la que será objeto de consideración y evaluación por parte del Departamento Ejecutivo y autorizado por Ordenanza, previo informe del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

Artículo 291°: En aquellos usos del suelo comerciales, de servicios, de equipamiento y productivos en los que los requisitos y limitaciones así lo estipulan, se deberá solicitar Certificado de Factibilidad de Localización y Servicios, que será extendido por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, una vez cumplimentados los requisitos que, como mínimo, se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes.

a. Nota de solicitud del Certificado de Factibilidad de Localización, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
b. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante.
c. Memoria descriptiva detallada del tipo de actividad a realizar.
d. Planimetría esquemática (plantas, cortes y vistas), debidamente acotada, en la que se visualice el entorno inmediato, tanto en el caso de una edificación existente como en una nueva. Exceptuando aquellos inmuebles que tengan planos previamente presentados.

Este Certificado deberá solicitarse tanto en el caso de que la actividad se pretenda desarrollar en un edificio existente como en uno nuevo.

Artículo 292°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación, al otorgar el Certificado de Factibilidad de Localización y Servicios, procederá a especificar, si fuera necesario: la pertenencia de las parcelas a la zona que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar y las veredas a ejecutarse, las conclusiones

emergentes y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del proyecto.

Artículo 293°: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado tendrá 6 (seis) meses, contados a partir de la fecha de expedición del mismo, para:

a. Iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Edificación, en caso de nueva edificación y/o modificación de la existente, si la hubiere.
b. Presentar documentación que acredite el cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos establecidas por el APRHi.
c. Presentar Evaluación de Impacto Ambiental, en los casos que corresponda.

Transcurrido dicho plazo, sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la factibilidad de localización y servicios, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de 10 (diez) días. Para obtener nuevamente el Certificado, se deberá iniciar una nueva actuación administrativa, con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

-

Subsección 2.2: Relativo al Uso Residencial

Artículo 294°: Las viviendas colectivas de más de 3 (tres) unidades funcionales, las viviendas comunitarias, las viviendas individuales agrupadas y/o los conjuntos de viviendas, requieren Certificado de Factibilidad de Localización, que será extendido por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

Artículo 295°: Los emprendimientos que superen la 1,5 (uno coma cinco) hectárea o las 25 (veinticinco) unidades de viviendas, deberán encuadrarse como proyecto de Urbanización con Edificación con destino a viviendas y cumplimentar los recaudos que establece el presente Código para los mismos.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 296°: Para obtener el Certificado de Factibilidad de Localización, los proyectos de Urbanización con Edificación deberán presentar ante el Órgano Técnico Municipal de Aplicación la siguiente documentación:

a. Nota de solicitud, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución y aquella de la que resulten las facultades del solicitante para actuar en su representación.
b. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante.
c. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
d. Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente, certificando la no inundabilidad del predio donde se desarrollará el proyecto.
e. Plano/s de implantación del conjunto, debidamente acotado/s, en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar la accesibilidad y funcionalidad del emprendimiento, localización de áreas de estacionamiento, del equipamiento social, entre otros.
f. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

Artículo 297°: Para obtener el Certificado de Factibilidad de Localización, los proyectos de Urbanización con Edificación deberán cumplir los siguientes recaudos:

a. *Delimitación de superficie con destino a espacio verde público*: a razón de 10 (diez) metros cuadrados por vivienda.
b. *Determinación de espacio de estacionamiento para viviendas*: conforme a lo establecido para los proyectos de Urbanización con Edificación en el presente Capítulo.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 298°: En caso de que el predio donde se proyecte instalar el emprendimiento de Urbanización con Edificación se encuentre afectado por áreas consideradas futura prolongación de calles existentes, se requerirá además el cumplimiento de los siguientes recaudos:

a. Cesión para la apertura al uso público de calles que se correspondan con la trama urbana existente (previa dotación de infraestructura mínima).
b. Cesión de la superficie del triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

Artículo 299°: El Certificado de Factibilidad de Localización para las viviendas colectivas de más de 3 (tres) unidades funcionales, las viviendas comunitarias, las viviendas individuales agrupadas y/o los conjuntos de viviendas contendrá:

a. Aprobación de la localización, según la zona de emplazamiento del emprendimiento a ejecutar.
b. Los indicadores urbanísticos correspondientes, conforme la zona en que se localice el proyecto.
c. Indicación de la infraestructura que debe concretarse, conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona.
d. Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
e. Las cesiones de calles, en los casos que correspondiere.
f. Indicación del equipamiento social a construir (de corresponder), determinando tipo, superficie, características técnicas, y la prioridad de su ejecución.
g. La ubicación y cantidad de los espacios destinados a estacionamiento, determinando tipo y superficie.
h. Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente, según las características del proyecto.

Artículo 300°: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización en las viviendas colectivas de más de 3 (tres) unidades funcionales, las viviendas comunitarias, las viviendas individuales agrupadas y/o los conjuntos de viviendas, el interesado tendrá un plazo de 1 (un) año, contado a partir

de la fecha de expedición del mismo, para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del Permiso de Edificación por parte de la Dirección de Obras Privadas.

Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por 6 (seis) meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Artículo 301°: Operará la caducidad automática del Certificado de Factibilidad de Localización cuando:

a. Vencido el plazo de 1 (un) año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga.
b. Ante la solicitud de prórroga por 6 (seis) meses, se registren cambios normativos.
c. Se hubieran cumplido los 18 (dieciocho) meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo Certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

-

Subsección 2.3: Relativo a proyectos en general (de uso comercial, mixto, etc.)

Artículo 302°: En el caso de proyectos urbanísticos no comprendidos en las acciones descriptas anteriormente, y que a juicio del Órgano Técnico Municipal de Aplicación requiriera Certificado de Factibilidad de Localización por el tipo de emprendimiento, el interesado deberá cumplimentar los requisitos que, como mínimo, se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes:

a. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución y aquella de la que resulten las facultades del solicitante para actuar en su representación.
b. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante.
c. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.

d. Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s, en los que se visualice el entorno inmediato.
e. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.
f. Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.

Artículo 303°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación, al otorgar el Certificado de Factibilidad de Localización, procederá a especificar: la pertenencia de las parcelas a la zona que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar y las veredas a ejecutarse, las conclusiones emergentes de la Evaluación de Impacto Ambiental (si correspondiere) y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del proyecto.

Artículo 304°: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado tendrá 6 (seis) meses, contados a partir de la fecha de expedición del mismo, para iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Edificación.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la factibilidad de localización, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de 10 (diez) días.

Para obtener nuevamente la factibilidad de localización, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

-

SECCIÓN 3: RELATIVO A LA OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 305°: En todo edificio existente que no cumplimente los indicadores urbanísticos establecidos en el presente Código o que sufriera daños por cualquier causa en más del 90% (noventa por ciento) de su valuación fiscal, en su reconstrucción deberán respetarse las normativas de las disposiciones especiales establecidas para el área en que se hallare.

Artículo 306°: Cualquier modificación que se pretendiera realizar en todo edificio existente que no cumplimente con los indicadores urbanísticos establecidos por zonas en el presente Código, deberá encuadrarse en las normas que se establecen en las disposiciones especiales para la zona en que se hallare ubicado.

En el caso de que ello no sea posible, la propuesta de modificación quedará sujeta al estudio particularizado del Órgano Técnico Municipal de Aplicación, quien determinará los requisitos que se deberán cumplimentar para ser aprobada, adoptando el criterio de optimización de los indicadores urbanísticos para lograr la adecuación del edificio modificado a las normas vigentes.

Artículo 307°: Todo lo referido a edificación se regirá por las disposiciones procedimentales establecidas en el Código de Edificación vigente.

-

SECCIÓN 4: RELATIVO A LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 308°: El Departamento Ejecutivo Municipal, a propuesta de sus organismos técnicos, conforme a las características de los proyectos a instrumentar y mediante convenio urbanístico fundado; podrá concertar con los emprendedores otras formas de materializar la cesión de espacios públicos de usos comunitarios y el incremento del aprovechamiento de ocupación de suelo, del cambio de usos, fraccionamiento o del pago de las tasas municipales correspondientes.

Artículo 309°: Dentro del procedimiento, el loteador podrá proponer un nuevo esquema de emprendimiento urbanístico, donde solicitará cambios en las condiciones para llevar adelante su proyecto, el cual será evaluado el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

Una vez aprobada la propuesta, se procederá a darle marco legal al asunto, mediante la instrumentación y firma de un Convenio Urbanístico.

Artículo 310°: La instrumentación de cada uno de los convenios urbanísticos cuya aplicación signifique una modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo vigentes, y que implique un mejor aprovechamiento, será considerada un acto que genera beneficio al emprendimiento, sin admitir prueba en contrario, y que otorgan derecho a la Municipalidad de Estación Juárez Celman a participar del mismo beneficio.

Cuando la acción urbanística genere cualquier otro tipo de mejor aprovechamiento de la parcela, los informes técnicos que deban realizarse post Convenio Urbanístico, determinarán el monto del beneficio y la participación del municipio en el mismo.

El Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado a disponer el destino de los beneficios, dicho valor puede ser abonado por los emprendedores con la realización de obras públicas, cesión de tierras, provisión de equipamientos y/o servicios, provisión de vehículos, maquinarias viales y/o de cualquier tipo, provisión de mobiliario urbano, provisión de combustible; y/o cualquier otra acción que genere una operatoria a favor del municipio.

CAPÍTULO II: INFORMACIÓN PÚBLICA DE LOS ACTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 311°: Se garantiza, a toda persona interesada, el libre acceso a los expedientes que se tramitan en el municipio, referidos a los actos y normas urbanísticos que regula el presente Código.

La petición deberá hacerse ante la oficina en la que el expediente se encuentre o ante el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, por escrito y debidamente fundamentada, especificando nombre y domicilio.

Artículo 312°: Toda persona, institución u organización (pública, privada o no gubernamental) que invocaren un interés de incidencia colectiva por algún acto municipal referente al otorgamiento de

Certificados de Urbanización, de Urbanización con Edificación y de Localización, podrán tomar vista de las actuaciones y presentar sus observaciones por escrito y debidamente fundamentadas.

La autoridad competente responderá las observaciones que se hubieren formulado. Si no existieren correcciones que formular o las presentaciones no fueran procedentes, la autoridad competente podrá dictar el acto o decisión urbanísticos oportunamente sometido a información pública. En caso contrario, se reformulará el proyecto de acto, en base a las observaciones efectuadas y aceptadas por la autoridad de aplicación.

TÍTULO V: DISPOSICIONES PUNITIVAS

CAPÍTULO I: RELATIVO A LAS INFRACCIONES

SECCIÓN 1: INFRACCIONES RELATIVAS A LAS URBANIZACIONES

Artículo 313°: Los responsables de las urbanizaciones que no cumplimentaren el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma acorde con los proyectos de urbanización debidamente aprobados, se harán pasibles de una multa, que será determinada anualmente.

Artículo 314°: En caso de efectuarse publicaciones en violación a lo dispuesto por el presente Código, los responsables se harán pasibles de una multa, que será determinada anualmente por cada publicación en infracción.

Artículo 315°: Serán considerados solidariamente responsables de las transgresiones los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras y profesionales intervinientes, cada uno de ellos en lo que hiciere a los aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

-

SECCIÓN 2: INFRACCIONES RELATIVAS A LOS USOS

Artículo 316°: Todo uso que se iniciare sin autorización municipal, hará pasible al o a los responsables, de la aplicación de una multa, que será determinada anualmente por el municipio, desde que el uso haya comenzado hasta que se solicitare en forma legal tal autorización. Tal multa deberá ser incrementada si el uso en cuestión contraviniera las normas de localización previstas en el presente Código, sin perjuicio de ordenarse su clausura cuando correspondiere.

Artículo 317°: Serán considerados solidariamente responsables de la transgresión los propietarios del inmueble, sus representantes, asociaciones o empresas promotoras y profesionales intervinientes,

cada uno de ellos en lo que hiciere a los aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

Artículo 318°: En caso de reincidencia de las infracciones descriptas, la multa de que se trate ascenderá al doble de lo establecido por cada reiteración de la infracción en forma acumulativa.

-

SECCIÓN 3: INFRACCIONES RELATIVAS A LA OCUPACIÓN

Artículo 319°: Cuando se hubieran ejecutado obras aprobadas a partir de la vigencia de este Código en las que no se dé cumplimiento a lo establecido en el mismo, en lo que respecta a indicadores urbanísticos, hará pasible al o a los responsables, de la aplicación de una multa, que será determinada anualmente por el municipio. Además, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá exigir, en cualquier oportunidad, que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. En caso de que no cumplimente con ello, podrá ordenar la demolición de la obra en infracción, con las costas a cargo del infractor.

CAPÍTULO II: RELATIVO A LAS SANCIONES

Artículo 320°: Las sanciones a las que hace referencia este Título, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter municipal de otro tipo. Las mismas serán determinadas por el Departamento Ejecutivo Municipal, por la vía reglamentaria correspondiente, y serán aplicadas tanto al propietario y/o responsable del proyecto como al profesional interviniente en el mismo.

Artículo 321°: Las sanciones se graduarán según la naturaleza o la gravedad de la falta, y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.

Artículo 322°: El monto de las multas a las infracciones será establecido anualmente por el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de los organismos correspondientes.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

Artículo 323°: En caso de encubrimiento de datos, falseamiento o adulteración de información en cualquier procedimiento regulado en este Código o en cualquier violación a las normas contenidas en el mismo, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, en función de la entidad y gravedad de la infracción cometida y el perjuicio ocasionado, podrá aplicar a los responsables del proyecto o los profesionales intervinientes, la sanción accesoria de apercibimiento o de inhabilitación de 1 (uno) a 5 (cinco) años, para actuar como tales ante la administración municipal.

Dichas inhabilitaciones serán publicadas y, en el caso de los profesionales, con noticia a los Colegios Profesionales correspondientes.

Artículo 324°: Cuando mediare clausura de un establecimiento o una actividad por generación de contaminación o deterioro ambiental, y posteriormente se probare fehacientemente la desaparición de la causa de dichas situaciones ambientales, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, mediante resolución fundada, podrá autorizar nuevamente la actividad.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

TÍTULO VI: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 325°: Todas las ordenanzas de loteo, fraccionamiento, uso de suelo o similares, tendrán vigencia transitoria, sólo para los trámites iniciados hasta el día de la publicación de este nuevo Código.

Artículo 326°: Los interesados con expedientes en trámite anteriores al día de la publicación del presente Código, tendrán un plazo de 90 (noventa) días, contados a partir de la fecha de su publicación, para cumplimentar con la totalidad de la documentación pertinente, a los efectos de obtener la aprobación definitiva de los proyectos.

Además, tendrán un plazo de 180 (ciento ochenta) días, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto, para el inicio de la ejecución del mismo, quedando el Órgano Técnico Municipal de Aplicación facultado para extender o establecer excepciones a los plazos, cuando a su exclusivo e irrecurrible criterio, existan razones ambientales, técnicas, físicas, sociales o jurídicas que lo justifiquen.

Artículo 327°: No habiendo el interesado cumplimentado con lo requerido para la aprobación del proyecto o iniciado la ejecución del mismo dentro de los plazos establecidos, además de cumplido 1 (un) año de vencidos estos plazos, sin necesidad de intimación alguna, el trámite caducará de pleno derecho, debiendo iniciarse las actuaciones en un nuevo expediente con sujeción a las normas del presente Código, no pudiendo valerse de las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubiesen incorporado.

+54 0351 4904950 /51 /52
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411
X5145XAJ · Dpto. Colón
Córdoba, Argentina

TÍTULO VII: EXCEPCIONES

Artículo 328°: El Órgano Técnico Municipal de Aplicación queda facultado para establecer excepciones a este Código Urbanístico, cuando a su exclusivo e irrecurrible criterio, existan razones ambientales, técnicas, físicas, sociales o jurídicas que lo justifiquen.