



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



ÍNDICE

TÍTULO I – DISPOSICIONES PRELIMINARES	Pág. 3
• Capítulo I – Título, alcances, objetivos y ámbito de aplicación	
• Capítulo II – Definiciones	
TÍTULO II – DISPOSICIONES GENERALES	Pág. 20
• Capítulo I – Generalidades	
• Capítulo II – Fraccionamiento del suelo	
• Capítulo III – Usos del suelo	
• Capítulo IV – Ocupación del suelo	
TÍTULO III – DISPOSICIONES ESPECIALES	Pág. 104
• Capítulo I – Generalidades	
• Capítulo II – Disposiciones especiales para las zonas normativas	
• Capítulo III – Disposiciones especiales para ejes normativos	
• Capítulo IV – Disposiciones especiales para los precintos normativos	
TÍTULO IV – DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES	Pág. 214
• Capítulo I – Procedimientos y tramitaciones	
• Capítulo II – Información pública de los actos y normas urbanísticas	
• Capítulo III – De los incentivos ambientales	
TÍTULO V – DISPOSICIONES PUNITIVAS	Pág. 249
• Capítulo I – Relativo a las infracciones	
• Capítulo II – Relativo a las sanciones	
TÍTULO VI – DISPOSICIONES TRANSITORIAS	Pág. 252
• Capítulo I – Adecuación de expedientes en trámite	
TÍTULO VII – EXCEPCIONES	Pág. 254
• Capítulo I – Disposiciones para excepciones	



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.



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 y, si hiciera falta, sugerir 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 3° bis: PRINCIPIOS RECTORES DEL DESARROLLO URBANO

El presente Código es resultado del proceso de planificación participativa “Proyecto Ciudad”, cuyos aportes de la comunidad y de los actores institucionales constituyen su fundamento y legitimidad.

Se sustenta en los principios del desarrollo urbano sostenible, orientando la planificación y gestión del territorio hacia el uso equilibrado de los recursos, la preservación ambiental y la mejora de la calidad de vida de la población.

Asimismo, adopta como ejes orientadores los paradigmas del derecho a la ciudad, la equidad territorial, la inclusión social, la resiliencia climática, la movilidad sustentable y la proximidad urbana.

A tales fines, el Municipio podrá establecer indicadores técnicos de sostenibilidad, equidad, accesibilidad y calidad de vida, integrándolos a los procesos de factibilidad, evaluación y monitoreo de proyectos de urbanización y edificación, mediante metodologías participativas e interdisciplinarias.

El Municipio podrá, además, definir e implementar incentivos ambientales sostenibles, consistentes en beneficios urbanísticos, fiscales o administrativos, destinados a promover prácticas de conservación, eficiencia energética, ampliación de espacios verdes y protección de los ecosistemas locales.

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.

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

El Departamento Ejecutivo Municipal, a propuesta del Órgano Técnico de Aplicación, podrá, de ser necesario, reglamentar, modificar y/o proponer al Concejo Deliberante la actualización del presente Código, con el fin de adecuarlo a la evolución técnica, normativa y urbanística.

Artículo 11°: PUBLICACIÓN

El presente Código, sus posibles reglamentaciones y futuras modificaciones entrarán en vigencia a partir de su publicación oficial por la Municipalidad de Estación Juárez Celman.

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 continua 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.
- 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 generales de la regulación en una zona. Describe, de forma orientativa, los criterios principales para el tipo e intensidad de uso de la tierra. Este concepto sirve como marco para establecer las disposiciones normativas



específicas (índices, límites, exigencias, etc.) que se aplicarán para el desarrollo de proyectos privados y el control del crecimiento urbano.

- i. *Precinto*: es un ámbito territorial delimitado que, por sus dimensiones, características o situación particular, requiere un tratamiento normativo específico y diferente al de la zona en la que se encuentra. Los precintos pueden ser:
 - Precintos históricos que, aunque aprobados, aún no están completamente materializados.
 - Predios institucionales con usos definidos (residencial, recreativo, deportivo, servicios de infraestructura) que necesitan una regulación particular.
- 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.
- 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

Fraccionamiento: toda división de tierra bajo la forma de 1) Subdivisión simple; 2) Subdivisiones especiales (partición de condominio y partición hereditaria); 3) Loteo o Urbanización; 4) Unión o unificación de lotes; 5) Conjunto Inmobiliario (CI) conforme Título VI, Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación. Todo emprendimiento de carácter cerrado deberá instrumentarse exclusivamente como Conjunto Inmobiliario.



- a. *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.
- b. *Subdivisión Especial*: toda partición de inmueble originada en causas de derecho preexistentes al presente Código, comprendiendo: 1) Partición de condominio: cuando el inmueble se encuentra a nombre de dos o más titulares, según escrituras públicas anteriores a la promulgación del presente Código y registradas en el Registro de la Propiedad. Quedan excluidos los condominios constituidos con posterioridad y aquellos generados por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal). 2) Partición hereditaria: cuando el fraccionamiento resulte de la aplicación de las disposiciones del Código Civil en materia de derechos sucesorios.
- 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). Podrán ser: 1) *Loteo privado*: todos aquellos loteos de iniciativa privada, con el fin de ampliar el núcleo urbano existente. 2) *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.
- d. *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.
- e. *Conjunto Inmobiliario (CI)*: Emprendimiento urbanístico conformado por un conjunto de unidades funcionales, cualquiera sea su nombre o denominación (barrio cerrado, country, club de campo, housing, parques industriales, parques logísticos, comerciales, administrativos, etc.), que se somete al régimen legal del Título VI del Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación



(CCyCN). Se caracteriza por un cerramiento perimetral, partes comunes y privativas, y se diferencia por su escala de acuerdo a los parámetros definidos en este Código.

Clasificación por escala de fraccionamientos y CIs:

- a. *Pequeña Escala*: proyectos cuya parcela madre (o sumatoria por unificación conforme Art. 26°) sea $\leq 15.000 \text{ m}^2$ y/o generen ≤ 25 parcelas o subparcelas.
- b. *Gran Escala*: proyectos con parcela madre $> 15.000 \text{ m}^2$ y/o > 25 parcelas o subparcelas. Efectos. La escala determina la aplicación del régimen de cesiones del Cap. "Cesión de espacios de uso público": solo los proyectos de Gran Escala están obligados a cesiones, sin perjuicio de la continuidad vial pública (Art. 73°) y de las obras de infraestructura.

Sobre parcelamiento:

- c. *Bloque*: toda superficie territorial rodeada de calles.
- d. *Cañadones*: se consideran como tales los arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales de escurrimiento, canales de riego y otros similares.
- e. *Cota de la manzana*: es el nivel del punto más alto de la línea municipal de la manzana, determinado por la autoridad municipal competente.
- f. *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.
- g. *En línea*: es cuando la línea de fachada coincide con la línea municipal.
- h. *Frente de parcela*: es la línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.
- i. *Fuera de línea*: es cuando la línea de fachada supera el límite establecido por la línea municipal e invade el espacio público.



-
- j. *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.
 - k. *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.
 - l. *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.
 - m. *Línea de ribera*: es la línea que divide el dominio público del dominio privado, sobre curso de agua permanente o no.
 - n. *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.
 - o. *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.
 - p. *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.
 - q. *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.
 - r. *Manzana*: es todo bloque que permite la continuidad de la trama vial, con independencia de su designación catastral.
 - s. *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.



- t. *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.
- u. *Parcela atípica*: todo lote irregular, que no es cuadrado ni rectangular.
- v. *Parcela entre medianeras*: todo lote que no es parcela de esquina.
- w. *Parcela de esquina*: todo lote que tiene, por lo menos, dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
- x. *Parcela regular*: todo lote constituido por cuatro lados de forma cuadrangular o rectangular.
- y. *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.
- z. *Retirada*: es cuando la línea de fachada no coincide con la línea municipal y se sitúa en el interior de la parcela.
- aa. *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:

- a. *Vivienda individual*: edificación destinada a una única unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio y en parcela de dominio exclusivo, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos.



- b. *Vivienda colectiva*: conjunto de viviendas edificadas sobre una misma parcela, bajo el régimen de Propiedad Horizontal conforme al Código Civil y Comercial de la Nación, que pueden desarrollarse en dos o más niveles, respetando las condiciones de los indicadores urbanísticos definidos para la zona.
- c. *Vivienda individual agrupada*: conjunto de viviendas unifamiliares construidas sobre una parcela de dominio único, sometidas al régimen de Propiedad Horizontal conforme al Código Civil y Comercial de la Nación. Comparten espacios comunes, accesos y/o servicios, con copropiedad indivisa sobre dichos espacios, respetando los indicadores urbanísticos de la zona. Esta figura comprende desarrollos de menor escala como housings o complejos de dúplex, tríplex, etc.

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.
- 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 complejo 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.
 - 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 la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela. Para su cálculo se considera la proyección cenital de las superficies cubiertas y semicubiertas situadas sobre la cota de parcela. Quedan excluidas del cómputo las superficies impermeables descubiertas (veredas perimetrales,



solados exteriores, patios duros, decks impermeabilizados, estacionamientos descubiertos y análogas), las cuales solo se consideran a los efectos del Índice de Permeabilidad del Lote (IPL).

El FOS se expresa en porcentaje.

- 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. El FOT se expresa en número decimal
- 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.
- 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 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 expreso.
- 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

- 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, previo a la realización de estudios técnicos interdisciplinarios que contemplen aspectos ambientales, de infraestructura y de movilidad, y a la emisión de un dictamen técnico fundado por parte de la Secretaría de Planeamiento Estratégico en su carácter de Órgano Técnico Municipal de Aplicación. No podrán ser objeto de excepción las Áreas No Urbanizables definidas por razones ambientales, de riesgo o de protección, las limitaciones impuestas por normativa ambiental nacional o provincial ni los estándares mínimos de seguridad, salubridad y habitabilidad.

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.

Art. 22 bis – Declaración de Emprendimientos de Interés Urbano-Estratégico

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá declarar como “Emprendimientos de Interés Urbano-Estratégico” aquellos proyectos de carácter industrial, logístico, educativo, turístico, tecnológico, de vivienda social o de desarrollo metropolitano que resulten significativos para la ciudad. Dichos proyectos podrán acceder a beneficios fiscales, reducción de plazos administrativos y flexibilización de indicadores urbanísticos, conforme lo determine el Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

CAPÍTULO II: FRACCIONAMIENTO 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 (PARTICIÓN DE CONDOMINIO Y PARTICIÓN HEREDITARIA).
- III. LOTE O URBANIZACIÓN.
- IV. UNIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTE.
- V. CONJUNTO INMOBILIARIO (CI).

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 24° bis: COMPATIBILIDAD NORMATIVA.

En todo proyecto de conjunto inmobiliario (urbanización cerrada, country, housing, club de campo, etc), la instrumentación jurídica deberá ser compatible con las normas catastrales de la Provincia de Córdoba y con el régimen de Propiedad Horizontal Especial del CCCN.

La Municipalidad podrá exigir al emprendedor la presentación de planos de mensura y afectación conforme a las resoluciones técnicas vigentes de la Dirección General de Catastro.

Artículo 25°: En todo proyecto de fraccionamiento se deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por las leyes de Presupuestos Mínimos Ambientales dictadas en consecuencia del Artículo 41° de la Constitución Nacional, incluyendo sus reglamentaciones, leyes provinciales de adhesión y modificaciones vigentes. En especial, deberá observarse la Ley Nacional N° 26.331 (Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos) y su normativa complementaria, así como la Ley Provincial N° 9.814 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba. Asimismo, se deberá cumplimentar lo establecido por la Ley Provincial N° 9.216, que prohíbe el desmonte total de los bosques nativos. El Municipio no podrá autorizar intervenciones que contravengan las disposiciones mencionadas.

Artículo 26°: CONSIDERACIÓN DE PARCELAS UNIFICADAS

A los fines de la aplicación de las disposiciones del presente Código y del Código de Edificación vigente, todos los terrenos individuales y colindantes que pertenezcan a un mismo propietario, o a varios emprendedores que integren una sociedad o mantengan entre sí un acuerdo o convenio, podrán ser considerados como una única parcela, previa solicitud formal del titular o titulares. En tal caso, se sumarán las superficies de todos o algunos de los terrenos, según lo requerido en la solicitud, a los efectos de aplicar los indicadores urbanísticos y las normas correspondientes.

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, con acceso por calles existentes o pasillos internos privados. No implica apertura de calles públicas; cuando corresponda prever una futura calle pública, se deberá reservar uno de los lotes resultantes como “lote-vía” con características y dimensiones de calle/avenida/bulevar/vía y destino “calle pública”; ejecutada a cargo del interesado la infraestructura vial y de servicios, dicho lote-vía podrá cederse e incorporarse al Dominio Público Municipal.

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. Las parcelas 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. Las parcelas que no fueran dotadas de infraestructura, se las considerará “No edificable” hasta que se realicen las obras antes mencionadas.

- 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. Implice 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 igualmente 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	---	4	30	---
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 cumplierse 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. LOTE O URBANIZACIÓN



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.

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, 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 loteo del 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 registrará 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 históricos 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 Conjuntos Inmobiliarios de cualquier tipo.

Artículo 51°: Todo precinto histórico 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 amanzamiento y parcelamiento aprobados, y las superficies y localización de los espacios verdes y equipamiento comunitario.

Artículo 52°: El precinto historico 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 historico no podrá ser materializado mientras no sea posible la efectiva prestación de los servicios públicos.

-

IV. UNIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTE

Artículo 54°: Se entiende por Unión o Unificación de lote a la integración de dos o más parcelas contiguas, con el objeto de conformar una nueva unidad parcelaria de mayor superficie, manteniendo frente a la vía pública y respetando las normas de zonificación e indicadores urbanísticos aplicables.

La unificación se inscribirá en el Registro de la Propiedad y en Catastro, consolidando la parcela madre como una sola unidad jurídica y técnica.

-

V. CONJUNTO INMOBILIARIO (CI)

Artículo 55°: DEFINICIÓN

Se considera Conjunto Inmobiliario (CI) a todo emprendimiento urbanístico conformado por un conjunto de unidades funcionales, cualquiera sea su nombre o denominación (barrio cerrado, country, club de campo, housing, Propiedad Horizontal Especial, parques industriales, logísticos, comerciales,



administrativos, etc.), sometido al régimen legal del Título VI, Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación.

Se caracteriza por cerramiento perimetral, existencia de partes comunes y privativas, y se clasifica según su escala de acuerdo con lo previsto en este Código.

Artículo 56°: Clasificación por escala

a) Pequeña Escala: proyectos cuya parcela madre (o sumatoria por unificación conforme Art. 26°) sea $\leq 15.000 \text{ m}^2$ y/o generen ≤ 25 parcelas o subparcelas.

b) Gran Escala: proyectos con parcela madre $> 15.000 \text{ m}^2$ y/o > 25 parcelas o subparcelas.

Efectos: la escala determina la aplicación del régimen de cesiones del Capítulo “Cesión de espacios de uso público”: solo los proyectos de Gran Escala están obligados a cesiones de EV y EC, sin perjuicio de la continuidad vial pública (Art. 73°) y de las obligaciones de infraestructura (en caso de no tenerlas).

Artículo 57°: CONDICIONES GENERALES DE LOCALIZACIÓN

1. Los CI deberán localizarse únicamente en Áreas Urbanizables definidas por este Código.
2. Las subparcelas internas tendrán acceso por vía pública o por circulaciones privadas, conforme reglamentación.
3. Todas las obras de infraestructura y nexos de servicios públicos deberán ser ejecutadas a exclusivo cargo del emprendimiento, con las mismas exigencias que para los loteos tradicionales.
4. Los accesos, circulaciones y espacios comunes serán de uso exclusivo de sus copropietarios, salvo que el Municipio requiera la apertura de calles públicas para garantizar continuidad vial o conexión metropolitana, en cuyo caso se deberán ceder como Dominio Público.
5. Las redes y espacios internos serán responsabilidad de la entidad civil administradora.



Artículo 58°: ACCESOS Y CONTROL

- a) Los ingresos y egresos deberán diseñarse de modo que no afecten la fluidez del tránsito público ni generen filas de espera sobre la vía pública.
- b) En vías provinciales o nacionales, requerirán aprobación del organismo competente.
- c) Deberán preverse bahías internas de espera, veredas accesibles y espacio para sistemas de control (garitas, barreras), sin invadir espacio público.

Artículo 59°: BORDES Y CERRAMIENTOS

1. Se prohíben cerramientos completamente ciegos o que generen impactos negativos sobre el paisaje urbano.
2. Los bordes deberán resolverse con transparencia, vegetación y tratamientos que integren el ámbito privado con el espacio público.
3. Se admitirán dos modalidades:
 - Lotes perimetrales con frente a la vía pública, para usos residenciales, de equipamiento o mixtos, reduciendo hasta un 30% las dimensiones mínimas y con un máximo de 200 m lineales continuos de frente, intercalados con espacios verdes.
 - Franja verde perimetral de uso público de entre 20 y 30 m de ancho, parquizada y forestada, con ciclovías, veredas arboladas y mobiliario urbano, donada al Municipio al aprobarse el emprendimiento.

Artículo 60°: REGLAMENTO INTERNO Y ADMINISTRACIÓN

1. Todo CI deberá presentar reglamento interno sujeto a revisión del DEM.
2. En caso de no presentarlo, el OTMA podrá establecer factores de ocupación y pautas de diseño.



3. El reglamento deberá garantizar la calidad paisajística, ambiental, mantenimiento de espacios comunes y responsabilidad en la prestación de servicios internos.

Artículo 61°: TIPOLOGÍAS ADMITIDAS

La Municipalidad reconocerá como CI las siguientes tipologías:

- a) Residenciales.
- b) Comerciales y/o administrativos.
- c) Industriales, con o sin mixtura con usos logísticos y comerciales.
- d) Mixtos residencial–comercial.
- e) Logísticos.

Todas las tipologías deberán cumplir con condiciones de localización, superficies mínimas y máximas y requisitos técnicos previstos por este Código y por Catastro Provincial.

Artículo 62°: SUBDIVISIÓN INTERNA EN PH

Las subparcelas resultantes de un CI podrán someterse a régimen de Propiedad Horizontal, siempre que se cumplan disposiciones vigentes y requisitos técnicos y urbanísticos exigidos.

Artículo 63°: CIRCULACIONES INTERNAS Y PASILLOS

En CI de pequeña escala (viviendas individuales agrupadas, housings, dúplex, tríplex), los pasillos y circulaciones internas deberán cumplir los anchos, largos y veredas previstos en la siguiente tabla:

Unidades Internas a un solo lado del pasaje	Unidades Internas a uno o ambos lados del pasaje	Ancho mínimo	Largo máximo	Veredas
Hasta 4	---	4	30	---
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 64°: CONTINUIDAD VIAL, ACCESIBILIDAD Y FORESTACIÓN

- a. En los emprendimientos de Gran Escala, los anchos de calles, bulevares y avenidas deberán ajustarse a las mismas exigencias que rigen para los loteos tradicionales.
- b. Todo Conjunto Inmobiliario deberá respetar la continuidad de calles, avenidas y bulevares del entorno inmediato, conforme la red estructural de la Planificación Urbana Municipal (Ord. N° 812).
- c. El diseño deberá garantizar condiciones de accesibilidad universal en espacios comunes, circulaciones internas y accesos generales.
- d. Se exigirá una forestación mínima del 70% con especies autóctonas, incluyendo bordes y franjas verdes perimetrales.

Los accesos deberán prever medidas de seguridad vial y asegurar compatibilidad con la red futura definida por la planificación municipal.

-

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.
- 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.
- i. *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.
- ii. *Lotes correspondientes a Conjuntos Inmobiliarios (barrios cerrados, 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.
- iii. *Lotes correspondientes a fraccionamientos con destino comercial y de servicios:*
- Superficie de lote mínima: 500 (quinientos) metros cuadrados.
 - 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.
- iv. *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.
 - 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 Conjuntos Inmobiliarios 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.
 - 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 69° bis: PROMOCIÓN DE USOS MIXTOS EN FRENTE A AVENIDAS, BULEVARES Y COLECTORAS LOCALES.

1. **Ámbito de aplicación.**

En todo nuevo fraccionamiento o urbanización de carácter residencial ubicado en AU1 o AU2, así como en Conjuntos Inmobiliarios que cuenten con lotes con frente directo a avenidas, bulevares o ejes viales públicos de jerarquía local o metropolitana, dichos lotes podrán destinarse a usos comerciales de pequeña y mediana escala, en forma exclusiva o combinada con uso habitacional.

Esta disposición no será aplicable a fraccionamientos con destino comercial o industrial, los cuales se registrarán por las normas específicas de este Código.

2. **Modalidades de implantación.**

a) **Parcela mixta (residencial + comercial).**

- o La cantidad de unidades residenciales permitidas estará determinada por el régimen aprobado en el loteo.



- En lotes autorizados para una (1) unidad habitacional, se admitirá la incorporación de un (1) local comercial adicional. Esta disposición será aplicable tanto a los lotes frentistas a avenidas, bulevares y ejes viales públicos, como a aquellos localizados sobre calles de carácter local dentro del emprendimiento.
- En lotes autorizados para dos (2) unidades habitacionales bajo tipología de complejo dúplex, se admitirá la incorporación de hasta dos (2) locales comerciales, correspondiendo uno (1) a cada unidad. No obstante, cuando dichos lotes se ubiquen sobre calles de escala local del emprendimiento, solo se autorizará la incorporación de un (1) local comercial, además de las dos (2) unidades habitacionales previstas.
- En lotes autorizados para mas unidades habitacionales, el OTA dispondrá la cantidad de locales comerciales mediante resolución fundada.

b) Parcela destinada exclusivamente a comercio.

- Podrán desarrollarse locales comerciales sin requerimiento de unidad residencial asociada.
- Se admitirá la implantación de hasta un (1) local cada 50 m² de superficie de lote.
- En esta modalidad se podrán configurar pequeños centros comerciales, paseos comerciales o formatos de comercios a cielo abierto, siempre que se presenten con tratamiento arquitectónico y paisajístico adecuado.

3. Escala y limitaciones.

- a) Cada local individual no podrá superar los 300 m² de superficie cubierta.
- b) Los locales admitidos deberán encuadrarse como comercio de proximidad de escala barrial o zonal.
- c) Quedan excluidas actividades de gran escala o alto impacto tales como industrias, depósitos logísticos, locales bailables, salones de fiestas u otros análogos.



4. Condiciones de diseño.

- a) Los locales preferentemente deberán implantarse con frente activo hacia la vía pública, respetando en todos los casos los indicadores urbanísticos aplicables a la zona en que se localicen.
- b) En desarrollos mixtos, los accesos a la vivienda y al local deberán ser independientes, localizando preferentemente las viviendas en pisos superiores o en el fondo del lote.
- c) Se deberá prever estacionamiento y condiciones de accesibilidad conforme a lo establecido en este Código y normas complementarias.

5. Armonización normativa.

- a) En los fraccionamientos AU1 y AU2, las disposiciones del presente artículo prevalecerán sobre las normas generales de usos de lotes residenciales, habilitando la mixtura en los casos previstos.
- b) En Conjuntos Inmobiliarios, esta habilitación será aplicable exclusivamente a los lotes que tengan frente a vías públicas estructurantes (avenidas, bulevares o colectoras), no a los frentes internos del emprendimiento.
- c) En fraccionamientos con destino comercial o industrial, se mantiene lo dispuesto en los artículos específicos de este Código, sin aplicación del presente régimen.
- d) En lo referente a los ejes comerciales de carácter regional regulados por el artículo 248, el presente artículo tendrá carácter complementario y no sustitutivo, prevaleciendo en todos los casos lo dispuesto en dicho artículo 248.

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:

- 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 conjuntos inmobiliarios: 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.

Artículo 72°: COMPLEJOS DÚPLEX EN EMPRENDIMIENTOS RESIDENCIALES O MIXTOS

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar desarrollos con lotes aptos para complejos dúplex (viviendas y comercios), exclusivamente en el marco de emprendimientos urbanísticos de carácter residencial o mixto.

En todos los casos, la exigencia de cesión de Espacios Comunitarios (EC) se mantendrá en la misma proporción prevista para cada zona y tipo de emprendimiento, no pudiendo ser reducida por la incorporación de lotes dúplex. Se procederá según el procedimiento que se detalla a continuación:



Se procederá de la siguiente manera:

- a. *Área Urbanizable 1 – Opción 1:* se podrán plantear lotes apto complejos 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. Conjuntos Inmobiliarios (de gran escala): superficie mínima de 400 (cuatrocientos) metros cuadrados, frente mínimo de 12 (doce) metros lineales y superficie de espacio verde exigida del 8% (ocho por ciento).
- b. *Área Urbanizable 1 – Opción 2:* se podrán plantear lotes apto complejos dúplex hasta el 100% (cien por ciento) de las parcelas resultantes de emprendimientos de loteo o vivienda social.
 - i. Superficie mínima de 300 (trescientos) metros cuadrados, frente mínimo de 12 (doce) metros lineales y superficie de espacio verde público exigida del 7% (siete por ciento).

Los indicadores urbanísticos podrán reducirse hasta un 10% (diez por ciento) en menos, siempre que el emprendimiento se destine en un 100% (cien por ciento) a vivienda o loteo social, de interés social o de carácter accesible para sectores de ingresos medios y bajos.

En ningún caso podrán acceder a este beneficio aquellos emprendimientos que, aun siendo presentados como sociales, incluyan canjes, transferencias o cesiones de lotes con empresas privadas o terceros que impliquen la pérdida del carácter social de dichos lotes. La sola existencia de parcelas dentro del emprendimiento que no mantengan condición de vivienda social, accesible o de interés social, inhabilitará la aplicación de este régimen especial de flexibilización.
- c. *Área Urbanizable 1 – Opción 3:* 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. Conjuntos Inmobiliarios (de gran escala): superficie mínima de 460 (cuatrocientos sesenta) metros cuadrados, frente mínimo de 12 (doce) metros lineales y superficie de espacio verde exigida del 9% (nueve por ciento).
- d. *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. Conjuntos Inmobiliarios (de gran escala): superficie mínima de 460 (cuatrocientos sesenta) metros cuadrados, frente mínimo de 14 (catorce) metros lineales y superficie de espacio verde exigida del 8% (ocho por ciento).
- e. *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. Conjuntos Inmobiliarios (de gran escala): superficie mínima de 500 (quinientos) metros cuadrados, frente mínimo de 14 (catorce) metros lineales y superficie de espacio verde exigida del 9% (nueve por ciento).

-

SECCIÓN 4: CESIONES DE SUELO PARA INFRAESTRUCTURA Y ESPACIOS PÚBLICOS



Artículo 73°: ALCANCE Y RÉGIMEN APLICABLE

Rige para toda intervención de urbanización o fraccionamiento, abierta o cerrada (Conjuntos Inmobiliarios (de gran y pequeña escala), respecto de la cesión y/o afectación de espacios de uso público: plazas, parques, reservas, espacio comunitario (EC) y red vial pública (calles, avenidas, bulevares, pasajes y demás vías y ensanches), incluyendo la previsión de lotes-vía para futuras aperturas conforme Art. 73°

Artículo 74°: CONTINUIDAD VIAL OBLIGATORIA

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).

La obligación de continuidad de la trama circulatoria es independiente del régimen de cesiones por escala (Art. 18° y 74°).

Cuando la continuidad de la red deba preverse sin apertura concomitante (p. ej. en subdivisión simple), el proyecto deberá reservar e identificar un lote-vía con destino "calle pública", de sección y geometría acordes a la traza aprobada, a efectos de su posterior ejecución y cesión conforme lo determine la autoridad competente.

Artículo 74° BIS: MOVILIDAD SUSTENTABLE

En todo fraccionamiento o conjunto inmobiliario de gran escala, será obligatoria la planificación y previsión de espacios físicos destinados a garantizar la futura incorporación de infraestructura de movilidad sustentable y transporte público, de acuerdo con el rol metropolitano o local del emprendimiento y su relación con el entorno.

La planificación deberá contemplar:



- a) Red de ciclovías, biciesendas y sendas peatonales que aseguren la conectividad interna y la vinculación con la red de la ciudad y metropolitana existente o proyectada.
- b) Carriles selectivos y dársenas de detención para transporte público, con previsión de áreas de ascenso y descenso de pasajeros, paradores cubiertos y zonas de maniobra seguras.
- c) Bahías de estacionamiento temporal, bicicleteros y espacios para micromovilidad (monopatines, bicicletas compartidas, etc.), incorporando criterios de accesibilidad universal.
- d) Ejes de conexión estratégica que, según el caso, garanticen la vinculación con vías estructurantes, nodos urbanos, centros educativos, sanitarios, productivos o recreativos.
- e) Corredores verdes multifuncionales, donde sea técnicamente posible, destinados a integrar ciclovías, veredas arboladas, forestación nativa y mobiliario urbano de apoyo.

La Municipalidad podrá, mediante ordenanza o convenio urbanístico, requerir la materialización parcial o total de estos espacios en función de la escala del proyecto, el grado de consolidación urbana del entorno y la priorización de la planificación metropolitana vigente.

Artículo 75°: RÉGIMEN DE CESIONES DE ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS COMUNITARIOS.

El régimen de cesiones de espacios verdes (EV) y de espacio comunitario (EC) se aplicará exclusivamente a los proyectos de Fraccionamiento de Gran Escala según la definición del Artículo 18°, es decir, aquellos cuya parcela madre o la sumatoria por unificación de parcelas supere los 15.000 m², o que generen más de 25 parcelas resultantes.

Antihormiga: en las cesiones, para determinar la escala, el Municipio acumulará por 5 años las superficies y/o lotes de proyectos colindantes o dentro de un radio de 300 m pertenecientes al mismo titular, control común o grupo económico. Si la suma supera los umbrales, aplica Gran Escala.

1. Fraccionamientos de Pequeña Escala (≤ 15.000 m² de parcela madre y ≤ 25 parcelas): No será exigible la cesión de Espacios Verdes (EV) ni de Espacio Comunitario (EC), sin perjuicio de las obligaciones de infraestructura y de continuidad vial previstas en este Código (Arts. 58° y 73°).



2. Urbanizaciones Abiertas (Gran Escala): El emprendedor deberá ceder las siguientes superficies al Dominio Público Municipal (DP): a) Espacios Verdes (EV): una superficie mínima del 5% del total de la superficie neta de los lotes resultantes. b) Espacio Comunitario (EC): una superficie mínima del 5% del total de la superficie neta de los lotes resultantes.
3. Conjuntos inmobiliarios (CI) destino residencial, comercial, o de servicios (Gran Escala): El emprendedor deberá ceder las siguientes superficies al Dominio Público Municipal (DP): a) Espacios Verdes (EV): se deberá destinar una superficie mínima del 7% del total de la superficie neta de los lotes o subparcelas resultantes. Esta cesión podrá materializarse cediendo terrenos al DP o afectando espacios verdes internos de uso común y dominio privado, que computarán al porcentaje si cumplen con las condiciones del Artículo 76°. b) Espacio Comunitario (EC): se deberá ceder una superficie mínima del 7% del total de la superficie neta de los lotes o subparcelas resultantes. Esta cesión será siempre de carácter público y se incorporará al DP.

Artículo 76°: CESIONES EN FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES Y/O MIXTOS

En proyectos de Gran Escala (Art. 18°) con destinos industriales/logísticos/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. El equipamiento comunitario se resolverá según determine el OTMA con cesión pública obligatoria cuando correspondiere por localización/impacto.

a) Forma de cumplimiento (i) abiertos y ii) CI):

- i) Cesión al Dominio Público Municipal (DP) como espacio verde público; o
- ii) Afectación de espacios verdes internos de uso común (dominio privado) que computarán al 5% si cumplen los requisitos del Art. 76° (ubicación, diseño, accesibilidad, arbolado nativo/sombreado, intangibilidad y mantenimiento).

En todos los casos, los planos de mensura deberán identificar las superficies cedidas y/o afectadas que integren el porcentaje exigido.



b) Espacio Comunitario (EC):

Cuando correspondiere por localización/impacto y planificación sectorial, el EC será siempre público y se materializará mediante cesión obligatoria al DP; en Conjuntos Inmobiliarios (CI) se aplican las mismas modalidades de cesión y exigencias de mensura/registro previstas para los desarrollos residenciales (Art. 74°), no admitiéndose su satisfacción con áreas internas privadas.

Artículo 77°: NATURALEZA DE LOS ESPACIOS VERDES

Se consideran espacios verdes públicos a todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques, plazas y otros espacios abiertos de uso público, que sean cedidos al Municipio e incorporados al Dominio Público Municipal.

Los espacios verdes internos de los Conjuntos Inmobiliarios, aunque computen para el cumplimiento del porcentaje exigido por este Código, tendrán carácter de sectores comunes de dominio privado, no configurando espacios públicos. Sin perjuicio de ello, deberán cumplir con los mismos requisitos urbanísticos, ambientales y de diseño establecidos en el Artículo 76° para los espacios verdes públicos.

Artículo 78°: CONDICIONES PARA LAS SUPERFICIES CEDIDAS Y PARA LOS EV INTERNOS COMPUTABLES

Los terrenos a transferir, destinados a espacios verdes públicos, espacio social comunitario y/o para usos institucionales, así como los espacios verdes internos que se computen, deberán cumplir las siguientes condiciones (en lo que resulte aplicable para cada caso):

- a) Ubicación y dimensiones: aprobadas por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación (OTMA), conforme a las directivas del presente Código.
- b) Base de cálculo: el porcentaje de cesión o cómputo se tomará de la superficie neta, obtenida al descontar del total de los lotes la superficie destinada a calles y pasajes públicos, vehiculares y peatonales.
- c) Forma y funcionalidad: el/los lotes deberán tener la forma adecuada para el desarrollo de los usos previstos.



- d) Forestación y sombra: los EV deberán diseñarse de modo que al menos un 30% de su superficie logre sombreado efectivo con especies arbóreas nativas al cabo de 5 años desde su forestación.
- e) Cómputos específicos admitidos en EV públicos: i. Hasta 20% de las superficies verdes marginales de calles de resguardo y/o canteros centrales de vías arteriales o regionales. En ningún caso podrá superar 50% del total previsto para EV públicos. ii. Hasta 80% de las fajas verdes de uso público marginales a ríos, ríos secos, cursos de agua, canales, costas de cañadones, arroyos, etc., según perfiles tipo y por tramo determinado. iii. Hasta 100% de las fajas verdes obligatorias de emprendimientos industriales (20 m de ancho), cuando colinden con fraccionamientos residenciales u otros usos, aun con calle de por medio.
- f) Continuidad: se procurará dar continuidad a los EV públicos existentes y prever lo mismo para futuras urbanizaciones adyacentes, a fin de crear parques de grandes dimensiones y corredores verdes de interconexión, siguiendo los criterios de la Planificación Urbana.
- g) Destino de superficies cedidas: será el Departamento Ejecutivo Municipal, a propuesta del OTMA, quien fijará el destino de las superficies cedidas al DP, según mejor convenga a la comunidad y conforme a la Planificación Urbana.
- h) Instrumentación por convenio: el Departamento Ejecutivo Municipal, a propuesta del OTMA, podrá instrumentar, mediante convenio fundado, otras formas de materializar la cesión de espacios públicos de usos comunitarios (realización de obras públicas, cesión de tierras en otro predio, provisión de equipamientos y/o servicios, etc.), siempre que generen un beneficio equivalente o mayor a favor del municipio.
- i) Configuración parcelaria: la superficie cedida podrá conformarse como manzana circundada por calles, o como plazoletas, espacios verdes o lotes que formen parte de una manzana, siempre que no se produzca conflictividad de usos del suelo.
- j) No aptitudes: no se admitirán cesiones de superficies no aptas por ser zonas marginales, bordes de canales, bordes de vías férreas, barrancas o remanentes no funcionales.



- k) Equipamiento y accesibilidad en EV públicos: parques y plazas deberán organizarse con arbolado y ajardinamiento, y equiparse con sendas peatonales, construcciones relacionadas con servicios y mantenimiento, y elementos de accesibilidad e integración.
- l) Accesibilidad interna universal: deberá preverse en recorridos peatonales y con mobiliario básico (exigible también a EV internos que computen).
- m) Intangibilidad y mantenimiento para EV internos que computen: deberá constar en el Reglamento de Copropiedad la prohibición de cerramientos internos, ampliaciones edilicias o usos incompatibles, y el régimen de mantenimiento obligatorio a cargo del consorcio.
- n) Usos permitidos en EV públicos: se admitirán edificaciones destinadas a usos y servicios propios de parques o jardines, incluyendo usos culturales e instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la ocupación no supere el 15% de la superficie total y la altura no genere barrera visual. El OTMA evaluará el cumplimiento.
- o) Ocupación temporal de baldíos: el Municipio podrá autorizar instalaciones móviles con finalidad recreativa (circos, ferias, fiestas, etc.) en baldíos destinados a futuros EV públicos.

SECCIÓN 5: PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y PARQUIZACIÓN

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. En sectores con alta accesibilidad y cercanía a corredores de transporte y equipamientos, se priorizará el completamiento de las obras con diseño urbano a escala humana, con mixtura de usos compatibles, redes peatonales seguras y criterios de accesibilidad universal.

Artículo 85°: En los precintos históricos 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 mismo 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.).

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 un cronograma de avance que estará obligado a cumplir.

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 será responsable de presentar toda la documentación requerida por el prestador de los servicios o el organismo interviniente, garantizando que las obras cumplan con las condiciones técnicas aprobadas.

En caso de incumplimiento del cronograma o de las condiciones establecidas, las actuaciones deberán remitirse al Juzgado de Faltas Municipal, que será la autoridad competente para aplicar las multas, sanciones o medidas correctivas conforme al Código de Faltas vigente.

-

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.



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. Deberá contemplarse la posibilidad de incorporación de energías renovables, según factibilidad técnica y económica.



Artículo 98°: Una vez aprobado definitivamente el emprendimiento, las instalaciones y las redes que se encuentren sobre 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.

Artículo 101° bis: Eficiencia energética en edificaciones

1. **Ámbito de aplicación.**

En las edificaciones de más de mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie cubierta, los desarrolladores podrán optar por la presentación de un Plan de Eficiencia Energética, en carácter voluntario, orientado a la optimización del consumo de energía eléctrica y alumbrado.

2. **Contenido del plan.**

El plan podrá contemplar, entre otros aspectos:

- a) sistemas de iluminación de bajo consumo y gestión inteligente;
- b) medidas de eficiencia en el consumo eléctrico de climatización y equipamientos;
- c) previsión de infraestructura para generación renovable de energía (ej. fotovoltaica).



3. Incentivos.

El Órgano Técnico de Aplicación (OTA), mediante resolución fundada, podrá establecer incentivos urbanísticos para los proyectos que incorporen o superen estándares de eficiencia energética, definidos en el marco de este Código.

4. Naturaleza del régimen.

La presentación del Plan de Eficiencia Energética es de carácter optativo para el emprendedor, y en ningún caso constituye requisito obligatorio para la tramitación o aprobación del proyecto edilicio.

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.

Artículo 103°: Las especificaciones del arbolado de las calles y la parquización de los espacios verdes 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.

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.

Artículo 108°: Los espacios verdes 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 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 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 CUNETTA 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.

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:

- 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.

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 servicios públicos ni autorizará construcciones en lotes provenientes de fraccionamientos no aprobados o que no estén adheridos al Régimen de Garantías.

Toda construcción, edificación o intervención que se ejecute en dichas parcelas será considerada infracción y las actuaciones serán remitidas al Juzgado de Faltas Municipal, quien aplicará las sanciones correspondientes conforme al Código de Faltas vigente.

En caso de obras edificadas en contravención, la Municipalidad, mediante resolución fundada del Juzgado de Faltas, podrá disponer su demolición total o parcial, con costas y cargos íntegramente a cargo del infractor.

Artículo 134°: En los Conjuntos Inmobiliarios, 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 servicios en los espacios circulatorios de pasajes privados, salvo en los siguientes casos:

- a. Convenios de colaboración público–privada: mediante acuerdos celebrados entre la Municipalidad y los titulares o consorcios de los pasajes, que garanticen condiciones de accesibilidad, mantenimiento y libre tránsito.



- b. Decreto Municipal fundado: cuando razones de interés público, salubridad, seguridad urbana o integración territorial lo justifiquen, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la prestación de servicios, estableciendo las condiciones técnicas, económicas y administrativas aplicables.
- c. Régimen especial de regularización: en pasajes consolidados con uso residencial o mixto de carácter permanente, la Municipalidad podrá dictar normas particulares que permitan su incorporación progresiva a la red de servicios, siempre que se asegure el mantenimiento compartido y no se afecten derechos de terceros.

Toda autorización deberá instrumentarse por escrito, con plazos, condiciones de prestación y compromisos de mantenimiento definidos.

Artículo 136°: Será obligación del emprendedor inmobiliario realizar el amojonamiento de los esquineros de manzana en forma permanente y duradera, utilizando materiales y técnicas que aseguren su estabilidad y fácil identificación a lo largo del tiempo.

- a. Materialización: podrán emplearse mojones de hormigón, piezas metálicas, piedras trabajadas u otros elementos equivalentes, siempre que reúnan condiciones de solidez, resistencia al desgaste, inalterabilidad frente a agentes climáticos y fácil visibilidad para la verificación técnica.
- b. Dimensiones mínimas: los mojones deberán tener un anclaje suficiente en el suelo natural y sobresalir del terreno en una medida adecuada para su localización, no pudiendo ser inferiores a diez (10) centímetros de altura visible.
- c. Garantía de durabilidad: el emprendedor será responsable de la correcta colocación y de que los mojones permanezcan en condiciones estables durante la vida útil de la urbanización.
- d. Fiscalización municipal: la Municipalidad podrá verificar en cualquier momento el estado de los mojones y, en caso de su ausencia o deterioro, intimar a su reposición inmediata a cargo del emprendedor o responsable legal.



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.

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 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, interrumpen 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 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.

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:
- 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.
- 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 consolidación de una ciclo vía, según el sistema de ciclo vías y/o biciesendas 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) 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 bисendas 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. Los recorridos son de conexión entre barrios, espacios públicos, espacios verdes, plazas, parques, etc.

Artículo 145° bis: CONTROL DE ACCESOS EN RED VIAL Y/O ESPACIOS PÚBLICOS

Se admite la instalación de pórticos, casillas, portones, barreras u otros elementos de control de acceso en calles, avenidas, bulevares, rotondas u otros espacios de dominio público, existentes o proyectados, con el objeto de reforzar la seguridad barrial o de los futuros propietarios.

Su autorización estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) No implicará transferencia ni restricción del carácter público del suelo ni del libre tránsito general.
- b) El diseño deberá integrarse armónicamente al paisaje urbano, garantizando continuidad vial, accesibilidad universal e ingreso irrestricto de servicios públicos y de emergencia.
- c) La instalación, operación y mantenimiento serán a cargo exclusivo de los frentistas, entidades vecinales o administradoras privadas responsables.
- d) En proyectos de nuevos loteos o urbanizaciones, los desarrolladores podrán prever dichos elementos en la aprobación definitiva del emprendimiento, quedando sujetos a evaluación municipal y a las mismas condiciones precedentes.

La Municipalidad evaluará cada caso mediante dictamen técnico del Órgano Técnico Municipal de Aplicación y resolverá mediante acto administrativo fundado.

SECCIÓN 8: CONDICIONANTES AMBIENTALES



Artículo 146°: CONDICIONANTES AMBIENTALES (REMISIÓN OBLIGATORIA).

En toda nueva urbanización deberán cumplirse los requisitos ambientales generales establecidos en el Artículo 44 de este Código (adaptación al soporte natural; orientación de manzanas y calles; relación geométrica vía–edificación; localización e integración de espacios verdes; resguardo de cursos de agua; forestación con especies nativas según el porcentaje mínimo vigente). El presente artículo actúa como remisión integral y complementaria del Artículo 44; toda modificación de éste se considerará automáticamente incorporada al Artículo 146°.

-

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.
- 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, 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.

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.
- 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 estuviere previsto como dominante o complementario, podrá admitirse solo en la medida que sea estrictamente accesorio o anexo a un uso permitido y no exista prohibición expresa en las disposiciones de zona o precinto aplicables. En caso de conflicto, prevalecerá la norma específica de la zona/precinto sobre esta norma general.

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.

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.

- 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 consideran uso de suelo de valor estratégico aquellos sectores del ejido municipal que, por su localización y características, constituyen reservas de suelo destinadas a acompañar el crecimiento futuro de la ciudad. Comprenden principalmente bolsones no urbanizados, predios ferroviarios, tierras fiscales y áreas de reconversión de antiguas industrias, etc., cuya incorporación como area urbanizable se prevé en la medida en que la Municipalidad disponga su desarrollo.



Artículo 163°: Se consideran uso de suelo industrial aquellas destinadas a la localización de actividades productivas derivadas del procesamiento de materias primas, la elaboración y transformación de bienes, y la logística o servicios asociados, cuyo impacto sobre el entorno urbano varía en función de la escala, volumen, rubro y tipo de proceso. En ellas podrán instalarse todas las categorías de patrones industriales reconocidos por este Código.

Clasificación por patrones de impacto:

- a. Patrón I: actividades de pequeña escala, con procesos productivos y magnitud laboral reducida. Sus relaciones con el entorno no producen impactos significativos y pueden considerarse inocuas. Son compatibles con la trama urbanizada, bajo los condicionamientos establecidos en la presente normativa.
- b. Patrón II: actividades de escala media, con mayor intensidad de uso del suelo y potencial de impacto que el Patrón I. Pueden considerarse compatibles con áreas residenciales, siempre que se apliquen restricciones constructivas, de edificación y/o medidas técnicas adecuadas.
- c. Patrón III: actividades de mayor concentración y especialización, que generan molestias significativas en el entorno. Solo podrán emplazarse en relación con áreas residenciales si cumplen procedimientos de localización y restricciones especiales, con medidas de mitigación ambiental y tecnológica.
- d. Patrón IV: actividades de gran escala, que producen impactos importantes sobre el ambiente y condicionan la localización de usos residenciales en su entorno. Requieren localización con adecuada accesibilidad a la infraestructura urbana y regional, y cumplimiento de disposiciones urbanísticas y tecnológicas específicas.
- e. Patrón V: actividades industriales peligrosas, inflamables, explosivas o sumamente nocivas. Su localización se restringirá a áreas expresamente designadas por la normativa municipal, quedando prohibido el uso residencial y condicionados los demás usos urbanos en su entorno.
- f. Patrón I.A.R. (Industria en Área Rural): actividades directamente relacionadas con la explotación y procesamiento de recursos naturales renovables o no renovables, en las que el suelo, el agua,



la flora o la fauna participan como elementos del proceso. Incluye también las actividades que, por su magnitud o características, deban asentarse en suelo rural.

- g. Patrón I.A.R.–R.V. (Industria en Área Rural–Reserva Verde): actividades productivas que, con autorización municipal, podrán localizarse en áreas de reserva destinadas a futuros parques urbanos, siempre que su implantación no comprometa la reconversión de dichos espacios a su función final como áreas verdes.

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.



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 inadmisibles 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.



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°: USOS NO PERMITIDOS

Se consideran usos no permitidos aquellos que incumplan las condiciones, limitaciones o requisitos que para cada uso se establecen en la presente normativa o sean expresamente declarados como tales por este Código o por futuras ordenanzas municipales.

De manera taxativa, quedan prohibidos en todo el ejido municipal los siguientes usos:

1. Centrales nucleares y cualquier instalación vinculada al ciclo del combustible nuclear.
2. Plantas de tratamiento, disposición o almacenamiento de residuos nucleares o radioactivos.
3. Usos industriales peligrosos, nocivos o explosivos que impliquen riesgo severo para la población o el ambiente.
4. Plantas de producción, almacenamiento o disposición de agroquímicos y pesticidas de alta toxicidad.
5. Cualquier otro uso cuya peligrosidad o incompatibilidad con la salud, la seguridad pública, el ambiente o la planificación urbana sea declarada expresamente por ordenanza municipal.

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

-

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:

- 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.

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°: SUPERFICIES MÍNIMAS PARA USO RESIDENCIAL

Las superficies mínimas admisibles para unidades habitacionales se establecen según tipología y cantidad de dormitorios, incluyendo los muros propios de la unidad:

- a) Vivienda mínima o monoambiente: 25 m².



- b) Un dormitorio: 35 m².
- c) Dos dormitorios: 55 m².
- d) Tres dormitorios: 75 m².
- e) Cuatro dormitorios o más: 95 m².

Disposiciones complementarias:

1. En desarrollos residenciales con unidades menores a 35 m² (monoambientes y un dormitorio), deberán preverse espacios comunitarios complementarios (SUM, co-working, áreas de expansión o terrazas comunes).
2. Se admiten tipologías híbridas de vivienda-trabajo (lofts, estudios profesionales, co-living) siempre que cumplan con la superficie mínima de 25 m² y las condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación natural, accesibilidad).
3. Las superficies mínimas podrán ser revisadas periódicamente por ordenanza especial, considerando cambios en las formas de habitar y en la demanda del mercado residencial.

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°: PRINCIPIO GENERAL

Para todos los aspectos relativos a línea municipal, línea de edificación, líneas de retiro y ochava, así como a fachadas, salientes, pórticos y cocheras en retiros, regirá lo dispuesto en el Código de Edificación, con carácter prevalente.

Las disposiciones del presente Código Urbanístico tendrán aplicación complementaria, exclusivamente en aquellos supuestos no previstos en el Código de Edificación.

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 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 de este Código para cada zona, deberá destinarse prioritariamente a jardines privados o espacios absorbentes, salvo las ocupaciones admitidas en el Código de Edificación y las siguientes disposiciones complementarias:



- a) El retiro podrá ser cubierto únicamente por salientes, balcones, aleros, cornisas, cocheras semicubiertas u otros elementos permitidos por el CE.
- b) Deberá cumplirse lo establecido en el CE en materia de altura libre, materialidad, desagües y proporciones constructivas de dichos elementos.

Artículo 198°: COMPLEMENTOS APLICABLES A RETIROS.

Sin perjuicio de lo establecido en el Código de Edificación, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones urbanísticas complementarias:

- a) Esquinas de manzana: la dimensión del retiro exigido para la zona se respetará en ambos lados desde la línea medianera hasta los tres (3) metros, pudiendo luego reducirse hasta un 50 % hacia la ochava, siempre que no se contradiga lo dispuesto en el CE sobre planos de visibilidad y prohibición de columnas o salientes en ochavas.
- b) Lotes con frente a tres calles: la dimensión del retiro exigido se deberá respetar sobre una de las vías y en las ochavas; en las otras dos calles podrá reducirse hasta un 50 %, en compatibilidad con las exigencias del CE.

Artículo 199°: CONSTRUCCIONES SIN RETIROS LATERALES

En los casos en que no se exija retiro lateral, las construcciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones urbanísticas, además de las condiciones técnicas del Código de Edificación:

- a) No se permitirá verter aguas de cubierta ni invadir con aleros sobre el lote vecino.
- b) No podrán abrirse ventanas de locales de primera categoría a menos de tres (3) metros del lindero en ninguna planta, salvo las excepciones previstas por el CE para ventilación a patios de segunda y aventanamientos con vidrio opaco de hasta 0,5 m² en planta baja, siempre que se materialice un cierre opaco o cerco vivo de dos (2) metros de altura.



c) Podrán admitirse dentro de los retiros los mismos elementos descriptos para el retiro de frente, conforme a los límites fijados por el CE.

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.

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.

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) 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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:*
- 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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:*
- 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - iv. Retiro unilateral: 3 (tres) tres metros para lotes que tengan entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
 - v. Retiros bilaterales: 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: se establece un retiro tipo martillo de 2 (dos) metros sobre ambas calles con martillos de 4 (cuatro) metros × 4 (cuatro) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 4 (cuatro) metros, cuando el lote tenga más de 30 (treinta) metros de frente y 4 (cuatro) metros de retiro de fondo.
 - iv. Retiro unilateral: 3 (tres) tres metros para lotes que tengan entre 15 (quince) y 30 (treinta) metros de frente.
 - v. Retiros bilaterales: 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.
 - 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: 70% (setenta por ciento).
- b. FOT: 2 (dos).
- c. IPL: 10% (diez por ciento).



- d. IUF: 1 (una) unidad cada 500 (quinientos) metros cuadrados.
- e. 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.



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 históricos:*
 - i. Precinto de loteos aprobados antes de 1980
- 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



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.



- 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.



- 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



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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros \times 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
- 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 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.
 - 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.
- 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - 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.
 - 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. 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.
 - 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 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.



- 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - 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.
- 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 (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 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros \times 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros \times 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres)



metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.

- 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - 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.
 - 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 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 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 (unmil 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros \times 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros \times 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.



- 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - 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 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:
 - 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.
 - 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 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 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 2 (dos) metros sobre ambas calles con martillos de 4 (cuatro) metros × 4 (cuatro) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 4 (cuatro) metros, cuando el lote tenga más de 30 (treinta) metros de frente y 4 (cuatro) metros de retiro de fondo.
 - 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.
- 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 preverse estacionamiento vehicular dentro de la parcela. El mínimo exigible será de una cochera cada 50 (cincuenta) m² de superficie neta de local, excluyendo del cómputo baños, depósitos, áreas de servicios y circulaciones internas.

Esta obligación alcanza a bancos, oficinas y demás establecimientos de concurrencia pública de similar escala. El diseño de los espacios de estacionamiento deberá integrarse armónicamente con el entorno, contemplando criterios paisajísticos, forestación y accesibilidad universal.

- 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).
- 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.
- ii. Contar con los núcleos sanitarios, según exigencias del Código de Edificación vigente.
- iii. El emprendimiento deberá prever estacionamiento vehicular dentro de la parcela. El mínimo exigible será de una cochera cada 50 (cincuenta) m² de superficie neta de local, excluyendo del cómputo baños, depósitos, áreas de servicios y circulaciones internas. Esta obligación alcanza a bancos, oficinas y demás establecimientos de concurrencia pública de similar escala. El diseño de los espacios de estacionamiento deberá integrarse armónicamente con el entorno, contemplando criterios paisajísticos, forestación y accesibilidad universal.
- 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:*
- 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. 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.
- 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:

- a. Monoambiente: 25 m².
- b. Un dormitorio: 35 m².
- c. Dos dormitorios: 55 m².
- d. Tres dormitorios: 75 m².
- e. Cuatro dormitorios o más: 95 m².

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).
- 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:

- Monoambiente: 25 m².
- Un dormitorio: 35 m².
- Dos dormitorios: 55 m².
- Tres dormitorios: 75 m².
- Cuatro dormitorios o más: 95 m².

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:

- Monoambiente: 25 m².
- Un dormitorio: 35 m².
- Dos dormitorios: 55 m².
- Tres dormitorios: 75 m².
- Cuatro dormitorios o más: 95 m².

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).
- 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 preverse estacionamiento vehicular dentro de la parcela. El mínimo exigible será de una cochera cada 50 (cincuenta) m^2 de superficie neta de local, excluyendo del cómputo baños, depósitos, áreas de servicios y circulaciones internas.

Esta obligación alcanza a bancos, oficinas y demás establecimientos de concurrencia pública de similar escala. El diseño de los espacios de estacionamiento deberá integrarse armónicamente con el entorno, contemplando criterios paisajísticos, forestación y accesibilidad universal.
 - 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:

- 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:

- Monoambiente: 25 m².
- Un dormitorio: 35 m².
- Dos dormitorios: 55 m².
- Tres dormitorios: 75 m².
- Cuatro dormitorios o más: 95 m².

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).
- 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.
 - 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 preverse estacionamiento vehicular dentro de la parcela. El mínimo exigible será de una cochera cada 50 (cincuenta) m^2 de superficie neta de local, excluyendo del cómputo baños, depósitos, áreas de servicios y circulaciones internas.

Esta obligación alcanza a bancos, oficinas y demás establecimientos de concurrencia pública de similar escala. El diseño de los espacios de estacionamiento deberá integrarse armónicamente con el entorno, contemplando criterios paisajísticos, forestación y accesibilidad universal.
 - 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 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 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).
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 5 (cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 10 (diez) metros × 10 (diez) metros en las dos medianeras.
- 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 río 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.
 - 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 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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.
- 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)
- 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.



- 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.
 - 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.
 - 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras y sin exigencia de retiro del otro lateral ni de fondo.



- 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: se establece un retiro tipo martillo de 1,5 (uno coma cinco) metros sobre ambas calles con martillos de 3 (tres) metros × 3 (tres) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 3,00 m, cuando el lote tenga más de 30,00 m de frente y sin exigencia de retiro de fondo.
 - 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 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.
 - Retiros en lotes esquina para vivienda: se establece un retiro tipo martillo de 2 (dos) metros sobre ambas calles con martillos de 4 (cuatro) metros × 4 (cuatro) metros en las dos medianeras, previéndose además un retiro lateral en la otra medianera de 4 (cuatro) metros, cuando el lote tenga más de 30 (treinta) metros de frente y 4 (cuatro) metros de retiro de fondo.
 - 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 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 Metropolitano”, 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.



- 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 ino cuos 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 preverse estacionamiento vehicular dentro de la parcela. El mínimo exigible será de una cochera cada 50



(cincuenta) m² de superficie neta de local, excluyendo del cómputo baños, depósitos, áreas de servicios y circulaciones internas.

Esta obligación alcanza a bancos, oficinas y demás establecimientos de concurrencia pública de similar escala. El diseño de los espacios de estacionamiento deberá integrarse armónicamente con el entorno, contemplando criterios paisajísticos, forestación y accesibilidad universal.

- 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:*

- 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 prever estacionamiento vehicular dentro de la parcela. El mínimo exigible será de una cochera cada 50 (cincuenta) m² de superficie neta de local, excluyendo del cómputo baños, depósitos, áreas de servicios y circulaciones internas. Esta obligación alcanza a bancos, oficinas y demás establecimientos de concurrencia pública de similar escala. El diseño de los espacios de estacionamiento deberá integrarse armónicamente con el entorno, contemplando criterios paisajísticos, forestación y accesibilidad universal.
- 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:*
- 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:*

- 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:
 - Monoambiente: 25 m².
 - Un dormitorio: 35 m².
 - Dos dormitorios: 55 m².
 - Tres dormitorios: 75 m².
 - Cuatro dormitorios o más: 95 m².

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:

- 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:

- Monoambiente: 25 m².
- Un dormitorio: 35 m².
- Dos dormitorios: 55 m².
- Tres dormitorios: 75 m².
- Cuatro dormitorios o más: 95 m².

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 (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).

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:

- Monoambiente: 25 m².
- Un dormitorio: 35 m².
- Dos dormitorios: 55 m².
- Tres dormitorios: 75 m².
- Cuatro dormitorios o más: 95 m².

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 (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 preverse estacionamiento vehicular dentro de la parcela. El mínimo exigible será de una cochera cada 50 (cincuenta) m² de superficie neta de local, excluyendo del cómputo baños, depósitos, áreas de servicios y circulaciones internas.

Esta obligación alcanza a bancos, oficinas y demás establecimientos de concurrencia pública de similar escala. El diseño de los espacios de estacionamiento deberá integrarse armónicamente con el entorno, contemplando criterios paisajísticos, forestación y accesibilidad universal.
 - 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:

- 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:

- Monoambiente: 25 m².
- Un dormitorio: 35 m².



- Dos dormitorios: 55 m².
- Tres dormitorios: 75 m².
- Cuatro dormitorios o más: 95 m².

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 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 preverse estacionamiento vehicular dentro de la parcela. El mínimo exigible será de una cochera cada 50 (cincuenta) m² de superficie neta de local, excluyendo del cómputo baños, depósitos, áreas de servicios y circulaciones internas.

Esta obligación alcanza a bancos, oficinas y demás establecimientos de concurrencia pública de similar escala. El diseño de los espacios de estacionamiento deberá integrarse armónicamente con el entorno, contemplando criterios paisajísticos, forestación y accesibilidad universal.
 - 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

Artículo 251°: Para los precintos históricos, 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, desarrollista, etc., 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 históricos, 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, Título VI, y las disposiciones reglamentarias que el presente Código establece para conjunto inmobiliario.

Cuando se realicen 10 o más unidades, estos precintos se registrarán 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.
- 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 tendedores de las unidades*: deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.
- 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.

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, junto con las disposiciones para la zona residencial Tecnológica-Educativa establecidas en este Código, con excepción de algunos indicadores urbanísticos que serán los siguientes:
 - 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



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

precinto (según lo planificado y planteado entre la UNC y el OTA), cuando a su exclusivo e irrecorrrible 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 los casos no contemplados expresamente por este Código, el Órgano Técnico Municipal de Aplicación (OTMA) realizará un estudio particularizado de la situación y elaborará un informe técnico que deberá:

- a. identificar las normas aplicables por analogía;
- b. evaluar los impactos urbanísticos, ambientales, sociales y de infraestructura;
- c. proponer condiciones de mitigación y compensación si correspondiera;
- d. incorporar indicadores de sostenibilidad, equidad y movilidad;
- e. encuadrarse en los objetivos y criterios generales y específicos de este Código.

El informe será remitido al Departamento Ejecutivo Municipal, que dictará el acto administrativo correspondiente, el cual deberá ser debidamente fundado y publicado para garantizar transparencia y acceso a la información.

-

SECCIÓN 1: RELATIVO A URBANIZACIONES

Artículo 257°: INGRESO Y ENCUADRE MUNICIPAL



Toda presentación de emprendimiento de urbanización ingresa por Mesa de Entradas municipal y es analizada por el Órgano Técnico Municipal de Aplicación (OTMA), que se pronunciará sobre:

- a) Cumplimiento formal mínimo de presentación.
- b) Viabilidad en principio del tipo de fraccionamiento conforme a este Código y a la planificación vigente.

Artículo 258°: INTERVENCIÓN PROFESIONAL

Toda documentación técnica (planos, memorias y estudios) deberá estar firmada por profesional habilitado e inscripto en su Colegio.

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, conjuntos inmobiliarios)

Artículo 260°: Los proyectos de urbanización que sólo prevén el fraccionamiento, deberán tramitar ante el municipio la siguiente documentación:

a. Certificado de Localización (Prefactibilidad municipal)

1. **Carácter optativo y efectos:** El Certificado de Localización no es requisito para iniciar el proceso de urbanización. Su tramitación es optativa y tiene por objeto brindar orientación y seguridad jurídica preliminar al interesado. El expediente puede iniciarse directamente con la Solicitud de Factibilidad Técnica de Urbanización. La no tramitación o la no emisión del Certificado de Localización no implica rechazo ni afecta la prosecución del trámite. El certificado no genera derechos adquiridos, no reemplaza visaciones de otros organismos y, en caso de discrepancias



con estudios ulteriores, prevalecerán los resultados y condicionamientos de la Factibilidad Técnica.

2. Solicitud: Nota simple con datos catastrales y croquis de ubicación (radio \approx 500 m) que evidencie vínculos viales y entorno.
3. Contenido del certificado: uso admitido, limitaciones, requerimientos básicos de urbanización e indicadores aplicables condicionantes de la aprobación.
4. Plazo: el OTMA emite en 10 días hábiles o formula observaciones únicas y consolidadas.
5. Causal de no emisión: improcedencia urbanística manifiesta o indisponibilidad de servicios estratégicos, circunstancia que deberá fundarse.

b. Solicitud de Factibilidad Técnica municipal

1. Nota solicitud de factibilidad
2. Acreditación de titularidad o mandato.
3. Memoria descriptiva del emprendimiento con criterios de implantación, trazado e integración con tejidos colindantes.
4. Información del inmueble (ubicación, dominio, catastro, dimensiones y linderos, libre deuda).
5. Diseño preliminar: plano sobre base planialtimétrica o equivalente con: entorno inmediato, trazado vial, parcelas, EV/EC con balance de superficies, escurrimientos naturales, y relevamiento de masas vegetales.

c. Aprobación mediante emisión de la Factibilidad Técnica de Urbanización.

Una vez que el titular del inmueble o emprendedor haya cumplido con todas las instancias de observaciones y correcciones solicitadas, el OTMA emite Certificado de Factibilidad Técnica de Urbanización en 10 días hábiles; habilita a tramitar Anteproyecto.



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. Diseño preliminar, correspondiente al Certificado de Factibilidad Técnica.
- ii. Certificado de Dominio actualizado, emitido por el Registro General de la Propiedad.
- iii. 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 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, 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.
- iv. Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Autoridad de Aplicación Provincial competente en materia ambiental, conforme a lo dispuesto por la Ley Provincial N.º10.208 de Política Ambiental Provincial y sus modificatorias.

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.
 - 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.

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. En caso de incumplimiento, las actuaciones y sanciones administrativas deberán ser remitidas al Juzgado de Faltas Municipal, que será la autoridad competente para aplicar multas, sanciones o medidas accesorias conforme al Código de Faltas vigente.
- 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 ejecutarán 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:

- 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 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.
- 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 futuro 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°: SOLICITUD DE ADHESIÓN AL RÉGIMEN DE GARANTÍAS

Todo emprendedor que desee adherir un emprendimiento al Régimen de Garantías deberá presentar solicitud dirigida al Órgano Técnico Municipal de Aplicación (OTMA). La nota deberá acompañar:



- Número de expediente municipal del emprendimiento.
- Título de dominio del inmueble o constancia dominial.
- Datos catastrales completos.
- En caso de corresponder, acreditación de representación o mandato.
El emprendimiento deberá contar con anteproyecto de loteo visado y proyectos de infraestructura y nexos con conformidad técnica de la Municipalidad o entes prestadores.

Artículo 269°: RECONOCIMIENTO DE GARANTÍAS PROVINCIALES

Cuando el emprendedor hubiere constituido garantía ante la Mesa Única de Entrada de Loteos (MEUL) de la Provincia de Córdoba, podrá solicitar su reconocimiento por parte del Municipio. Para ello deberá presentar la documentación respaldatoria y constancia de aceptación provincial. El Municipio podrá aceptar dichas garantías por resolución fundada, siempre que resulten equivalentes y ejecutables.

Artículo 270°: CONDICIONES Y REQUISITOS PARA ADHERIR AL RÉGIMEN DE GARANTÍAS

Para que un emprendimiento pueda ingresar al Régimen de Garantías, el emprendedor deberá acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones y presentar la documentación requerida:

- a. El emprendimiento debe contar con los servicios mínimos indispensables para la habitabilidad: agua potable, energía eléctrica y accesos viales seguros, ejecutados y en condiciones de uso.
- b. Presentar libre deuda de tasas e impuestos municipales y provinciales correspondientes al inmueble objeto del emprendimiento.
- c. Tener presentados los proyectos de infraestructura del loteo y sus nexos, con conformidad técnica del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.
- d. Elevar plan de trabajo, cronograma y curva de inversiones de las obras de infraestructura faltantes, acompañado de cómputo y presupuesto verificados.



e. Cumplimentar los estudios y aptos ambientales exigidos por la normativa nacional y provincial vigente.

f. Los lotes beneficiados deberán estar previamente amojonados y marcados en el terreno, según plano de loteo visado, con conformidad técnica del Órgano Técnico Municipal de Aplicación.

Artículo 271°: TRIBUTOS MUNICIPALES

Previo a la adhesión al régimen, el Municipio calculará y notificará el monto de contribuciones y Derechos de Oficina para loteos según la Ordenanza Tarifaria e Impositiva vigente. El pago deberá realizarse en un plazo máximo de 90 (noventa) días desde la notificación, salvo que se instrumente convenio urbanístico de concertación.

Artículo 272°: FORMAS DE GARANTÍA ADMITIDAS

La garantía podrá instrumentarse mediante:

- a. Depósito o transferencia bancaria.
- b. Seguro de caución emitido por entidad autorizada, endosado a favor del Municipio.
- c. Hipoteca en primer grado sobre inmuebles tasados a favor del Municipio.
- d. Títulos públicos u otros instrumentos financieros aceptados por resolución fundada.

El monto a garantizar será igual al presupuesto oficial de obras faltantes, verificado por el OTMA, más un adicional del 25% (veinticinco por ciento) destinado a redeterminaciones e imprevistos.

Artículo 273°: BENEFICIOS MUNICIPALES POR INTERÉS PÚBLICO

La Municipalidad podrá otorgar, mediante decreto fundado, los mismos beneficios previstos en este régimen, siempre que concurran razones económicas, sociales, ambientales o de uso, disposición u ocupación inmediata de ESPACIOS COMUNITARIOS del loteo y el emprendimiento cuente ya con los servicios mínimos indispensables para la habitabilidad (agua potable, energía eléctrica y accesos viales



seguros). El emprendedor deberá cumplimentar con lo dispuesto en los incisos a, b, d y f del Artículo 270° y asumir formalmente la obligación de completar las obras de infraestructura y gestiones faltantes, el incumplimiento quedará sujeto a sanciones del Juzgado de Faltas conforme al Código de Faltas Municipal.

Artículo 274°: BENEFICIOS EN EMPRENDIMIENTOS POR ETAPAS O FRENTE A CALLES PÚBLICAS

Cuando un loteo se ejecute en distintas etapas y alguna de ellas cuente con aprobación definitiva, con calles públicas ejecutadas y con los servicios mínimos indispensables para la habitabilidad (agua potable, energía eléctrica y accesos viales seguros), los lotes correspondientes a etapas siguientes que den frente a dichas calles podrán gozar de los beneficios del Régimen de Garantías.

Del mismo modo, podrán acceder a estos beneficios los lotes de distintos loteos, siempre que compartan frentes a calles públicas que ya cuenten con la infraestructura mínima, o aquellos que se localicen sobre calles públicas perimetrales al emprendimiento, en iguales condiciones de habilitación.

En todos los casos, el emprendedor deberá cumplimentar con lo dispuesto en los incisos a, b, d y f del Artículo 270° y asumir formalmente la obligación de completar las obras de infraestructura y gestiones administrativas faltantes, el incumplimiento quedará sujeto a sanciones del Juzgado de Faltas conforme al Código de Faltas Municipal.

La autorización se otorgará mediante decreto fundado, y quedará supeditada al pago de las tasas vigentes o a la existencia de un convenio urbanístico de concertación aprobado por la Municipalidad.

Artículo 275°: PLAZO DE OBRAS Y REDETERMINACIÓN

El plazo de ejecución será el previsto en el plan de trabajo aprobado. El Departamento Ejecutivo podrá autorizar prórrogas mediante resolución fundada, actualizando los montos garantizados según el Índice de Costo de la Construcción oficial.

Artículo 276°: LIBERACIÓN PROGRESIVA DE GARANTÍAS



La liberación de garantías se realizará en forma progresiva contra certificados parciales de avance emitidos por el OTMA, según hitos de infraestructura (red vial, agua potable, cloacas, desagües pluviales, energía e iluminación, espacios verdes y arbolado, señalización y obras complementarias). La liberación total sólo procederá con el final de obras de infraestructura y el cumplimiento de todas las gestiones administrativas.

Artículo 277°: INCUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

En caso de que las obras no se inicien dentro de los 180 días, o se detecten desvíos mayores al 20% del plan aprobado, o exista incumplimiento grave de órdenes técnicas, el Municipio podrá ejecutar directamente las obras faltantes utilizando la garantía constituida. En todos los casos se dará intervención al Juzgado de Faltas Municipal, autoridad competente para aplicar sanciones conforme al Código de Faltas vigente.

Artículo 278°: INSTRUMENTACIÓN Y ADHESIÓN FORMAL

Cumplidos los requisitos, el OTMA dictará resolución de adhesión al Régimen de Garantías en un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles, notificando al emprendedor. La aprobación habilitará al Departamento Ejecutivo a visar los planos de proyectos civiles vinculados al emprendimiento.

Artículo 279°: EXTENSIÓN O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN

El emprendedor podrá solicitar, por única vez, la extensión o modificación de los plazos y montos del plan de trabajo y curva de inversiones. El Departamento Ejecutivo podrá autorizar la solicitud por resolución fundada cuando existan razones técnicas o de concertación que lo justifiquen.

Artículo 280°: DEVOLUCIÓN Y CANCELACIÓN DE GARANTÍAS

La devolución de garantías podrá hacerse de modo progresivo, acompañando los certificados de obra emitidos por el OTMA, y será total una vez completadas todas las obras e instancias administrativas requeridas por este Código.

Artículo 281°: EXENCIÓN DE TASAS PARA EMPRENDIMIENTOS Y LOTEOS



El emprendedor o propietario de un emprendimiento de loteo que cuente con aprobación definitiva o adhiera al Regime de garantías en cualquiera de sus formas, podrá acceder a la exención del cobro de tasas municipales por servicios generales y del servicio de agua potable de las parcelas resultantes del emprendimiento, por un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto.

Este beneficio se aplicará exclusivamente en aquellos casos en que la Municipalidad de Estación Juárez Celman efectúe directamente el cobro de dichas tasas y servicios. En los supuestos en que la percepción se encuentre a cargo de otros organismos provinciales o entes reguladores u otras entidades, conforme a convenios vigentes, no será posible la exención.

La exención caducará automáticamente respecto de cada lote en el momento en que el mismo sea cedido y/o vendido por parte del inversor, emprendedor titular del loteo y/o de la parcela madre.

El emprendedor o loteador deberá informar a la Municipalidad, en forma semestral, el listado actualizado de las parcelas cedidas y/o vendidas, a fin de garantizar el correcto alta y cobro de tasas a los nuevos titulares.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la aplicación de sanciones por parte del Juzgado de Faltas Municipal, conforme lo establecido en el Código de Faltas vigente.

-

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

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 inadmisibles 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.

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.

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.

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.

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.

CAPÍTULO III: DE LOS INCENTIVOS AMBIENTALES

Artículo 312° bis: OBJETO

El presente capítulo establece un régimen de incentivos ambientales aplicables a proyectos de loteo y urbanización, destinados a promover la conservación de ecosistemas, la ampliación de superficies verdes, la eficiencia energética y el uso de energías renovables, mediante reducciones sobre los costos administrativos de aprobación definitiva.

Artículo 312 ter: PRINCIPIOS GENERALES

Los incentivos ambientales regulados en este capítulo son de carácter voluntario y se aplican exclusivamente a proyectos que superen las exigencias mínimas establecidas en este Código. Su



verificación y otorgamiento corresponderá al Órgano Técnico de Aplicación (OTA), mediante resolución fundada.

Artículo 312 quater: PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE INCENTIVOS

1. Presentación.

Los emprendedores que pretendan acceder a los incentivos previstos en el presente Capítulo deberán presentar ante el Municipio, junto con la documentación del loteo o urbanización o en cualquier etapa previa a la aprobación definitiva, una nota formal dirigida al Órgano Técnico de Aplicación (OTA) manifestando expresamente su voluntad de acogerse a dichos beneficios.

2. Contenido mínimo de la nota.

La nota deberá consignar:

- a) Identificación del emprendimiento y de sus responsables técnicos y legales.
- b) Indicación del o de los incentivos ambientales solicitados.

3. Evaluación.

El OTA verificará la documentación, podrá requerir subsanaciones y emitirá informe técnico con recomendación fundada sobre la procedencia del beneficio solicitado.

4. Otorgamiento.

El reconocimiento del incentivo se instrumentará mediante resolución fundada del OTA, quedando incorporado al expediente de aprobación del loteo o urbanización.

En caso de que, antes de la aprobación definitiva, el emprendedor no hubiere cumplimentado total o parcialmente las condiciones ambientales comprometidas, el Municipio procederá a reliquidar y cobrar el porcentaje de los costos administrativos correspondiente al beneficio no cumplido, como requisito previo a dicha aprobación definitiva.

Artículo 312 quinquies: INCENTIVOS A LA CONVERSIÓN Y CONSERVACIÓN DE BOSQUE NATIVO EN URBANIZACIONES



En los proyectos de loteo o urbanización que conserven, mejoren y pongan en valor superficies de bosque con predominancia de vegetación nativa, incorporados dentro de los espacios verdes públicos a ceder, se aplicarán incentivos económicos sobre el total de los costos administrativos de aprobación definitiva, conforme a las siguientes condiciones:

1. Condiciones de admisibilidad.

- a) El área conservada no deberá pertenecer a la zona roja de bosque nativo definida por la ley de bosques provincial.
- b) El área deberá contener una mayoría de especies nativas, ser identificada y georreferenciada en el plano de mensura presentado para aprobación.
- c) El emprendimiento deberá incorporar un Plan de Mejora y Conservación, que contemple limpieza de exóticas, regeneración, control y mantenimiento periódico hasta la aprobación definitiva.
- d) Una vez aprobado el loteo, la Municipalidad inscribirá el área como Área Natural Protegida (ANP) de uso y preservación pública.

2. Dotación de equipamiento.

Las áreas conservadas estarán exceptuadas de la obligación de incorporar juegos, canchas u otros equipamientos recreativos, a fin de no alterar la integridad del ecosistema. Solo podrán admitirse intervenciones de bajo impacto (senderos interpretativos, equipamientos rústicos, miradores de madera, cartelería educativa, alumbrado publico, etc).

3. Escala de incentivos.

La reducción de los costos administrativos de aprobación definitiva será la siguiente:



% de sup loteable conservada como bosque nativo	Reducción sobre costos administrativos
5 %	30 %
6 %	35 %
7–9 %	50 %
10–15 %	65 %
Más de 15 %	70 %

Artículo 312 sexies: INCENTIVOS POR INCREMENTO DE SUPERFICIE DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

Cuando un proyecto de loteo o urbanización ceda al Municipio una superficie de espacios verdes públicos mayor al quince por ciento (10%) de la superficie loteable, se aplicará una reducción del 10 % sobre el total de los costos administrativos de aprobación definitiva.

Artículo 312 septies: INCENTIVOS POR ALUMBRADO PÚBLICO SOSTENIBLE

En los loteos o urbanizaciones que incorporen sistemas de alumbrado público con luminarias LED solares autónomas, aprobadas previamente por el Órgano Técnico de Aplicación (OTA), se aplicará una reducción del 15 % sobre el total de los costos administrativos de aprobación definitiva.

Artículo 312 octies: INCENTIVOS POR FORESTACIÓN CON ESPECIES NATIVAS

Los proyectos que superen en al menos un 30 % los mínimos de forestación exigidos por este Código y utilicen 100 % de especies nativas en arbolado público y forestación de espacios verdes, podrán acceder a una reducción del 5 % sobre el total de los costos administrativos de aprobación definitiva.

Artículo 312 novies: INCENTIVOS POR ENERGÍAS RENOVABLES EN EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS



Cuando se construyan equipamientos en lotes con destino a espacios comunitarios que serán cedidos al Municipio (SUM, centros vecinales, edificios de servicios) y que se diseñen con sistemas de generación de energía renovable (fotovoltaica, térmica, híbrida) y que cubran al menos el 80 % de su consumo energético, se aplicará una reducción del 5 % sobre el total de los costos administrativos de aprobación definitiva del emprendimiento.

Artículo 312° decies: INCENTIVOS ACUMULATIVOS Y LÍMITES

1. Los incentivos previstos en los artículos 312° quinquies a 312° novies son acumulativos entre sí, siempre que las condiciones ambientales respectivas se verifiquen de manera independiente.
2. En ningún caso la reducción total podrá superar el noventa por ciento (90%) del monto total de los costos administrativos de aprobación definitiva.
3. La verificación del cumplimiento de estas condiciones será realizada por el Órgano Técnico de Aplicación (OTA), mediante informe técnico y resolución fundada.



TÍTULO V: DISPOSICIONES PUNITIVAS

CAPÍTULO I: RELATIVO A LAS INFRACCIONES

SECCIÓN 1: INFRACCIONES RELATIVAS A LAS URBANIZACIONES

Artículo 313°: Los responsables de urbanizaciones que no ejecuten las obras de infraestructura conforme a los proyectos aprobados deberán responder por el incumplimiento. En caso de verificarse la falta, la Municipalidad intimará al responsable a regularizar la situación en un plazo razonable. Si el incumplimiento persiste, las actuaciones se remitirán al Juzgado de Faltas Municipal, el cual aplicará las sanciones y multas que correspondan según el Código de Faltas vigente

Artículo 314°: Toda publicación que contravenga lo dispuesto en este Código será considerada una infracción.

Los responsables serán intimados a cesar inmediatamente la conducta. En caso de reincidencia o falta de corrección, las actuaciones se remitirán al Juzgado de Faltas Municipal, autoridad competente para disponer la aplicación de multas u otras medidas conforme al Código de Faltas vigente.

Artículo 315°: Serán solidariamente responsables de las transgresiones a este Código los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones, empresas promotoras y profesionales intervinientes, en la medida de su participación en las tramitaciones o en la ejecución de las obras. Todas las actuaciones derivadas de estas responsabilidades serán remitidas al Juzgado de Faltas Municipal, que determinará las sanciones aplicables de acuerdo con el Código de Faltas vigente.

SECCIÓN 2: INFRACCIONES RELATIVAS A LOS USOS

Artículo 316°: Todo uso que se inicie sin autorización municipal será considerado una infracción. Los responsables deberán regularizar la situación en un plazo razonable, y en caso de persistir el incumplimiento, las actuaciones serán remitidas al Juzgado de Faltas Municipal, que aplicará las sanciones correspondientes de acuerdo al Código de Faltas vigente.



Si el uso en cuestión contraviniera las normas de localización previstas en este Código, el Juzgado de Faltas podrá disponer además la clausura preventiva o definitiva de la actividad

Artículo 317°: Serán solidariamente responsables de la infracción los propietarios del inmueble, sus representantes, asociaciones o empresas promotoras y profesionales intervinientes, en la medida de su participación en la actuación, tramitación o ejecución de las obras o actividades. Todas las actuaciones vinculadas a estas responsabilidades serán remitidas al Juzgado de Faltas Municipal, autoridad competente para determinar las sanciones aplicables conforme al Código de Faltas vigente.

Artículo 318°: En caso de reincidencia de las infracciones establecidas en los artículos precedentes, el Juzgado de Faltas Municipal aplicará sanciones más severas y proporcionales a la reiteración de la conducta, conforme a lo dispuesto en el Código de Faltas vigente.

-

SECCIÓN 3: INFRACCIONES RELATIVAS A LA OCUPACIÓN

Artículo 319°: Cuando se ejecuten obras aprobadas a partir de la vigencia de este Código que no cumplan con las condiciones establecidas, los responsables serán pasibles de sanción conforme lo disponga el Juzgado de Faltas Municipal, según el Código de Faltas vigente. El inmueble deberá adecuarse a lo aprobado en planos y, en caso de incumplimiento, podrán ordenarse medidas correctivas, incluidas la demolición parcial o total de las partes en infracción, con costas a cargo del infractor.

CAPÍTULO II: RELATIVO A LAS SANCIONES

Artículo 320°: Las sanciones previstas en este Título se refieren exclusivamente al incumplimiento del presente Código Urbanístico. Serán aplicadas tanto a propietarios, responsables de proyectos como a



profesionales intervinientes, y siempre canalizadas mediante el Juzgado de Faltas Municipal, con remisión a lo establecido en el Código de Faltas vigente.

Artículo 321°: Las sanciones se graduarán según la naturaleza y gravedad de la infracción y los antecedentes del infractor. Una vez dictada la resolución por el Juzgado de Faltas Municipal, la sanción será firme y no podrá ser convertida en otra de distinta naturaleza

Artículo 322°: El monto de las multas aplicables a las infracciones será fijado conforme a lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes, y aplicado a través del Juzgado de Faltas Municipal, garantizando criterios de proporcionalidad y equidad.

Artículo 323°: El encubrimiento de datos, falseamiento o adulteración de información en cualquier procedimiento regulado por este Código hará pasibles a los responsables de sanciones determinadas por el Juzgado de Faltas Municipal conforme al Código de Faltas vigente. Asimismo, podrá disponerse como sanción accesoria la inhabilitación temporal de uno (1) a cinco (5) años para actuar en el ámbito municipal. En el caso de profesionales, se dará noticia formal a los Colegios Profesionales correspondientes.

Artículo 324°: Cuando un establecimiento o actividad sea clausurado por contaminación o deterioro ambiental, la reapertura sólo podrá autorizarse si se acredita fehacientemente la desaparición de las causas que motivaron la medida.

La resolución será dictada por la Municipalidad, y en caso de infracciones derivadas, se dará intervención al Juzgado de Faltas Municipal, conforme al Código de Faltas vigente.



TÍTULO VI: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPÍTULO I: ADECUACIÓN DE EXPEDIENTES EN TRÁMITE

Artículo 325°: Todas las ordenanzas de loteo, fraccionamiento, uso de suelo o disposiciones urbanísticas previas tendrán vigencia únicamente respecto de los trámites que hubieren sido formalmente ingresados y registrados con anterioridad a la fecha de publicación del presente Código. A partir de la publicación, todo nuevo emprendimiento deberá ajustarse a las disposiciones de este Código, sin excepción.

Artículo 326°: PLAZOS PARA ADECUACIÓN DE EXPEDIENTES EN TRÁMITE

Los interesados con expedientes en curso a la fecha de publicación del presente Código contarán con un plazo de noventa (90) días corridos para presentar la totalidad de la documentación pendiente, con el objeto de obtener la aprobación definitiva de sus proyectos bajo el régimen normativo anterior.

Obtenida la aprobación definitiva, los interesados tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días corridos para dar inicio a la ejecución material de las obras comprometidas.

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación podrá, mediante resolución fundada, prorrogar plazos o establecer excepciones, cuando concurran razones ambientales, técnicas, sociales, económicas o jurídicas que lo justifiquen, procurando siempre la continuidad de la inversión y la seguridad jurídica de los actores involucrados.

Artículo 327°: CADUCIDAD DE EXPEDIENTES

El incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo anterior producirá la caducidad automática del expediente. Transcurrido un (1) año desde el vencimiento del último plazo sin que se hubiera acreditado el inicio de las obras, el trámite quedará concluido de pleno derecho, sin necesidad de intimación previa por parte de la Municipalidad.



En tales casos, el interesado deberá iniciar un nuevo expediente ajustado al presente Código, no pudiendo invocar derechos adquiridos del trámite anterior, sin perjuicio de que le sean devueltos o desglosados los documentos y antecedentes técnicos presentados.

Artículo 328°: RÉGIMEN DE ADECUACIÓN VOLUNTARIA

Los expedientes en trámite podrán optar voluntariamente por adecuarse a las disposiciones del presente Código antes de su aprobación definitiva. En tal caso, podrán acceder a los beneficios urbanísticos, fiscales o procedimentales que se establezcan por ordenanza especial para fomentar la adecuación temprana.



TÍTULO VII: EXCEPCIONES

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PARA EXCEPCIONES

Artículo 329°: PRINCIPIOS Y LÍMITES DE LAS EXCEPCIONES

Las excepciones al presente Código Urbanístico tendrán carácter taxativo y restrictivo, y solo lo podrá conceder el Órgano Técnico Municipal de Aplicación, cuando a su exclusivo e irrecusable criterio, existan razones ambientales, técnicas, físicas, sociales o jurídicas que lo justifiquen y estén debidamente fundadas.

No podrán otorgarse excepciones que:

- a. Autoricen usos prohibidos por este Código.
- b. Superen en más de un diez por ciento (10%) los indicadores urbanísticos máximos (FOS, FOT, alturas, densidades, etc.).
- c. Reduzcan o eliminen cesiones de Espacios Verdes (EV) exigidas para cada zona o emprendimiento.
- d. Perjudiquen derechos adquiridos de terceros.

Toda excepción será fundada y registrada en el expediente respectivo, con trazabilidad de los actos administrativos.

Artículo 330°: PROCEDIMIENTO

El Órgano Técnico Municipal de Aplicación será la única autoridad facultada para proponer y dictaminar excepciones al presente Código Urbanístico.

La solicitud de excepción deberá ser presentada formalmente por el propietario, desarrollador o profesional actuante, mediante expediente que incluya memoria técnica, fundamentos urbanísticos y acreditación documental de la necesidad de apartarse de la norma.



Artículo 331°: ALCANCES DE LAS EXCEPCIONES

En ningún caso podrán otorgarse excepciones que impliquen:

- a. Invasión, apropiación o privatización de espacio público.
- b. Reducción de condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad o accesibilidad urbana.
- c. Contradicción con normativa ambiental nacional o provincial.

Artículo 332°: CARÁCTER PARTICULAR DE LAS EXCEPCIONES

Las excepciones tendrán carácter estrictamente particular y no generarán precedente ni derecho adquirido para otros casos.

Cada solicitud deberá ser evaluada y resuelta de manera individual, sin posibilidad de repetición automática en situaciones análogas.
