



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

**ORDENANZA N° 12399**

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

**EMPRENDIMIENTOS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVOS**

**CAPÍTULO I: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Art. 1º.- LA presente Ordenanza tiene por objeto establecer requisitos funcionales mínimos, normas de localización y condiciones de ocupación para los emprendimientos que alberguen usos comerciales y/o administrativos a desarrollarse en aquellas zonas de las Ordenanzas de ocupación del suelo que establezcan límites al número máximo de unidades funcionales o unidades de vivienda, en toda la jurisdicción del Ejido Municipal de la ciudad de Córdoba.-----



## **CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

Art. 2º.- **QUEDAN** excluidos de lo establecido en el Artículo anterior, los emprendimientos que alberguen supermercados y/o superficies comerciales mayores a (1.000 m<sup>2</sup>), cuyos requisitos funcionales mínimos y condiciones de localización están regulados por la Ordenanza N° 9.843/97 y modificatorias.-----

### **CAPÍTULO II: DEFINICIONES.**

Art. 3º.- **A** los fines de la aplicación de la presente Ordenanza entiéndase por:

Emprendimiento de Uso Comercial: Edificación o grupo de edificaciones destinadas a albergar actividades relacionadas a la venta o intercambio de productos de cualquier clase, y/o actividades de servicio con atención al público, cuya localización está regulada por la Ordenanza N° 8133/85 y modificatorias. Quedan excluidos de esta categoría, los emprendimientos regulados por Ordenanza N° 9.843/97 y sus modificatorias.

Emprendimiento de Uso Administrativo: Edificación o grupo de edificaciones destinadas al desarrollo de actividades administrativas privadas y/o servicios profesionales remunerados. Se incluyen en esta categoría, estudios profesionales, oficinas en todos sus tipos, consultorios destinados o no a sanidad, y destinos asimilables. Quedan excluidos de esta



## **CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

definición, los equipamientos comunitarios regulados por el Art. 17º de la Ordenanza 8256/86.

Emprendimiento de Uso Residencial: Edificación o grupo de edificaciones destinadas a albergar la vivienda en sus diferentes tipos.

Emprendimiento de Uso Exclusivo: Edificación o grupo de edificaciones destinadas a albergar una única actividad, ya sea comercial o administrativa, sin incluir el destino vivienda.

Emprendimiento de Uso Mixto: Edificación o grupo de edificaciones destinadas a albergar más de una actividad, ya sea comercial o administrativa, con la combinación entre ellas, pudiendo incluir o no el destino vivienda.

Escala del emprendimiento: Refiere a los diferentes niveles dimensionales que atañen a la influencia o impacto de un emprendimiento específico en relación al contexto de la Ciudad.

Escala Barrial: La determinada por el ámbito de influencia de un barrio, conformado por un agrupamiento de población en torno a un pequeño centro o eje de servicios y equipamientos, que posee características básicas de unidad y reconocimiento por parte de sus habitantes.

Escala Sectorial: La determinada por el ámbito de influencia de un sector urbano, definido por la presencia de límites o barreras físicas que identifican un conjunto de barrios como un gran fragmento de la trama urbana.



## **CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

Escala Urbana: La determinada por el ámbito de influencia de la Ciudad en su conjunto.

Escala Regional: Se determina cuando el área de influencia de un emprendimiento específico trasciende los límites de la Ciudad.

### **CAPÍTULO III: CLASIFICACIÓN**

Art. 4°.- **ESTABLÉCENSE** las siguientes categorías para los Emprendimientos definidos en el Art. 3° de la presente Ordenanza:

- a- **Tipo I – Emprendimiento de Escala Barrial**: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, no supere los (300 m<sup>2</sup>) y su desarrollo no supere una altura máxima de 7,50 mts. (Planta Baja más una planta elevada);
- b- **Tipo II – Emprendimiento de Escala Sectorial**: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, sea superior a (300 m<sup>2</sup>) y no supere los (1.000 m<sup>2</sup>), pudiendo alcanzar la máxima altura y cantidad de plantas previstas para la zona, según normativa vigente;



## **CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

- c- **Tipo III – Emprendimiento de Escala Urbana:** Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, sea superior a (1.000 m<sup>2</sup>) y no supere los (5.000m<sup>2</sup>), pudiendo alcanzar la máxima altura y cantidad de plantas previstas para la zona, según normativa vigente;
- d- **Tipo IV – Emprendimiento de Escala Regional:** Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, sea superior a (5.000 m<sup>2</sup>). Serán considerados en esta categoría, los parques empresariales, centros de negocios, complejos administrativos, y emprendimientos asimilables que por su localización, envergadura y/o ámbito de influencia, causaren impacto físico, funcional y/o paisajístico de consideración en la trama urbana, cuyas condiciones urbanísticas serán reglamentadas en cada caso por el Departamento Ejecutivo Municipal, previo estudio de las áreas técnicas pertinentes.-----

## **CAPÍTULO IV – LOCALIZACIÓN**

Art. 5º.- **LOS** Emprendimientos Mixtos y/o Exclusivos, definidos en el Art. 4º de la presente

Ordenanza, se localizarán según las siguientes disposiciones:



## **CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

**Tipo I:** – Se podrán localizar en cualquier sector de la Ciudad.

**Tipo II:** –Se podrán localizar en cualquier sector de la Ciudad, con excepción de zonas rurales, zonas industriales peligrosas, áreas de reserva, y parcelas cuyo Patrón de Uso del Suelo, según Ordenanza N° 8133/85 y modificatorias, sea “Ia” o “Ib”.

**Tipo III:** –Se podrán localizar exclusivamente en parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo ancho sea igual o mayor a 20,00 mts. o en parcelas cuya superficie sea igual o mayor a (2.500 m<sup>2</sup>), con excepción de zonas rurales, zonas industriales peligrosas, áreas de reserva, y parcelas cuyo Patrón de Uso del Suelo, según Ordenanza N° 8133/85 y modificatorias, sea “Ia” o “Ib”.

**Tipo IV:** – Se podrán localizar exclusivamente en parcelas frentistas a las vías definidas como Autopistas y Arteriales Principales de acuerdo al Artículo 13° de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias, y su localización estará condicionada a una evaluación pormenorizada de la Dirección de Planeamiento Urbano, conforme a las características de la parcela y su entorno y en función del carácter urbanístico de la Zona en que se hallare inserta. En este caso, el emprendimiento quedará sujeto a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo Municipal. Las disposiciones especiales contendrán condiciones y exigencias particularizadas que aseguren un real y comprobable mejoramiento de la calidad funcional y ambiental en la parcela y su entorno.-----



## **CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

### **CAPÍTULO V – DISPOSICIONES PARTICULARES**

Art. 6º.- **A** los fines de determinar el número máximo de unidades por parcela para los Emprendimientos regulados en la presente Ordenanza, se asimilará cada oficina, local comercial y/o vivienda, a una unidad funcional o de vivienda, según disposiciones específicas de la Ordenanza N° 8256/86 y sus modificatorias.-----

Art. 7º.- **EN** lo referido a locales comerciales, la limitación establecida en el Art. 6º de la presente Ordenanza determinará el número máximo de unidades funcionales factibles de ser subdivididas por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), admitiéndose divisiones internas de los mismos cuando se ubiquen en Planta Baja, debiendo cumplimentar con las exigencias establecidas por la Ordenanza N° 9387/95 Código de Edificación.-----

Art. 8º.- **EN** lo referido a locales de oficina, la limitación establecida en el Art. 6º de la presente Ordenanza determinará el número máximo de unidades funcionales factibles de ser subdivididas por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), admitiéndose divisiones internas de los mismos cuando se encuentren vinculados



## **CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

físicamente por espacios cubiertos comunes, y su dotación sanitaria reglamentaria se resuelva mediante grupos sanitarios comunes. En tal caso, se considerará al conjunto como unidad funcional independiente.-----

Art. 9º.- **EN** el caso de supermercados y locales pertenecientes a superficies comerciales reguladas por Ordenanza N° 9.843/97, no será de aplicación la limitación de unidades establecida en el Art. 6º de la presente Ordenanza.-----

Art. 10º.- **CUANDO** los Emprendimientos Comerciales, Administrativos o Mixtos, superen la cantidad de cinco (5) unidades funcionales independientes o una superficie cubierta total de (300 m<sup>2</sup>), éstos deberán contar con espacios para estacionamiento de acuerdo a la magnitud del emprendimiento, con un mínimo de un espacio por cada (100 m<sup>2</sup>) de superficie cubierta. Dichos espacios deberán resolverse en el interior de la parcela, y ubicarse por fuera del espacio destinado a retiro de frente.-----

Art. 11º.- **EL** Departamento Ejecutivo Municipal podrá, "Ad Referéndum" del Concejo Deliberante, disponer la autorización de Emprendimientos Comerciales, Administrativos y/o Mixtos, con variaciones a las condiciones de ocupación y/o localización establecidos por la presente Ordenanza, cuando se trate de parcelas cuya superficie sea mayor a (2.500 m<sup>2</sup>),





## **CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

y su localización presente condiciones favorables de accesibilidad, infraestructura y servicios, propicias para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector donde se encuentran.

Estas condiciones especiales, podrán comprender variaciones en la altura o las superficies máximas definidas por la presente Ordenanza, siempre acompañadas con condiciones y exigencias particularizadas que aseguren un real y comprobable mejoramiento de la calidad funcional y ambiental en la parcela y su entorno.

En todos los casos establecidos en el presente Artículo, serán de aplicación las disposiciones de la Ordenanza N° 11.272/07. El monto de obras complementarias se calculará en función de la superficie comercial y/o administrativa que exceda los límites de la presente Ordenanza.-----

Art. 12º.- **SERÁN** aplicables las condiciones de ocupación establecidas en la Ordenanza N° 8256/86 y modificatorias, cuando resulten más restrictivas a las condiciones fijadas en la presente Ordenanza.-----

## **CAPÍTULO VI – DISPOSICIONES TRANSITORIAS**



## **CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

Art. 13º.- **LA** presente Ordenanza será de aplicación a partir de su publicación para todos aquellos trabajos que requieran permisos de edificación, con presentación de planos de obra, consistentes en edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación y/o reformas de los mismos.-----

Art. 14º.- **LOS** Emprendimientos regulados por la presente Ordenanza, que contaran con informe de factibilidad de localización, deberán completar el trámite de informe técnico, según Ordenanza N° 9387/95, en un plazo máximo de sesenta (60) días a contar desde la promulgación de la presente Ordenanza. Caso contrario, caducará la autorización otorgada.-----

Art. 15º.- **DERÓGASE** la Ordenanza N° 12.291/14 y toda otra disposición que se oponga a la presente Ordenanza.-----

## **CAPÍTULO VII**

Art. 16º.- **COMUNÍQUESE**, Publíquese, dése copia al Registro Municipal y **ARCHÍVESE**.-----

DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, A LOS VEINTISEIS DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL QUINCE.