ORDENANZA Nº XXXXX

EMPRENDIMIENTOS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVOS

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

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.----------

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^2, cuyos requisitos funcionales mínimos y condiciones de localización están regulados por la Ordenanza Nº 9.843/97 y modificatorias.----------

CAPÍTULO II: DEFINICIONES.

Art. 3°.- 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 Nº 8133/85 y modificatorias. Quedan excluidos de esta categoría, los emprendimientos regulados por Ordenanza Nº 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 definición, los equipamientos comunitarios regulados por el Art. 17º de la Ord. 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.----------

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:

a- **Tipo I – Emprendimiento de Escala Barrial**: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos no supere los 300 m^2 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 sea superior a 300 m^2 y no supere los 1.000 m^2, alcanzando la máxima altura y cantidad de plantas previstas para la zona, según normativa vigente;----------

c- **Tipo III – Emprendimiento de Escala Urbana**: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos sea superior a 1.000 m^2 y no supere los 5.000m^2, alcanzando 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 sea superior a 5.000 m^2, que por su localización, escala, envergadura y/o ámbito de influencia, causare impacto físico, funcional y/o paisajístico de consideración en la trama urbana. Serán considerados en esta categoría, los parques empresariales, centros de negocios, complejos administrativos, etc. cuyas condiciones urbanísticas serán reglamentadas en cada caso por el Departamento Ejecutivo, 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, se localizarán según las siguientes disposiciones:----------

a- **Tipo I**: – Se podrán localizar en cualquier sector de la ciudad.----------

b- **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 Nº 8133/85 y modificatorias, sea "Ia" o "Ib".----------

c- **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 mayor a 2.500 m^2, con excepción de zonas rurales, zonas industriales peligrosas, áreas de reserva, y parcelas cuyo Patrón de Uso del Suelo, según Ordenanza Nº 8133/85 y modificatorias, sea "Ia" o "Ib"----------

d- **Tipo IV**: – Se podrán localizar exclusivamente en parcelas frentistas a las vías arteriales de penetración de la ciudad, 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. 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.----------

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, se asimilará cada oficina, local comercial y/o vivienda, a una unidad funcional o de vivienda, según disposiciones específicas de la Ordenanza Nº 8256/86 y sus modificatorias.----------

Art. 7º.- **EN** lo referido a locales comerciales, la limitación establecida en el Art. 6º de la presente determinará el número máximo de unidades funcionales factibles de ser subdivididas por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nº 13.512), admitiéndose divisiones internas de los mismos cuando se ubiquen en Planta Baja, debiendo

cumplimentar con las exigencias establecidas por la Ordenanza Nº 9387/95 Código de Edificación.----------

Art. 8º.- **EN** lo referido a locales de oficina, la limitación establecida en el Art. 6º de la presente determinará el número máximo de unidades funcionales factibles de ser subdivididas por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nº 13.512), admitiéndose divisiones internas de los mismos cuando se encuentren vinculados 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 Nº 9.843/97, no será de aplicación la limitación establecida en el Artículo Nº 6 de la presente. En tal caso, se considerará al conjunto como una unidad funcional independiente.----------

Art. 10º.- **CUANDO** los Emprendimientos Comerciales, Administrativos o Mixtos, superen la cantidad de 5 (cinco) unidades funcionales independientes o una superficie cubierta total de 300 m^2, éstos deberán contar con espacios para estacionamiento de acuerdo a la magnitud del emprendimiento, con un mínimo de un espacio por cada unidad funcional, o por cada 200 m^2 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.- **LA** Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico, o la que la sustituya en el futuro, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano, podrá disponer la autorización de Emprendimientos Comerciales, Administrativos y/o Mixtos, con variaciones a las condiciones de ocupación establecidos por la presente ordenanza, en los siguientes casos:----------

a- Cuando se trate de parcelas cuya superficie sea mayor a 2.500 m^2.----------

b- Cuando se trate de parcelas que presenten condiciones favorables de accesibilidad, infraestructura y servicios, y su localización presente características propicias para albergar emprendimientos de promoción del desarrollo urbano.--------

En estos casos, serán de aplicación las disposiciones de la Ordenanza Nº 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.----------

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

CAPÍTULO VI – DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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 Nº 9387/95, en un plazo máximo de sesenta días a contar desde la promulgación de la presente. Caso contrario, caducará la autorización otorgada.----------

Art. 15º.- **DERÓGASE** la Ordenanza Nº 12.291/14 y toda otra disposición que se oponga a la presente.----------

CAPÍTULO VII – DE FORMA

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 XXXX DÍAS DEL MES DE XXXX DE DOS MIL CATORCE.