



NormAustral

Análisis normativo urbanístico automatizado

Generado el 21 de julio de 2026, 02:21 p. m.

normaustral.com

DIRECCIÓN

Av. Ambrosio Olmos 800, Córdoba

COORDENADAS

-31.431360, -64.190849

ZONA

ZONA_B — Área Intermedia

Indicadores urbanísticos

FOS (FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO)

80%

Superficie edificable: 288.00 m²

FOT (FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL)

8.00 eq.

2880 m² edificables

ALTURA MÁXIMA

23.5 m

Altura/pisos efectivos: ~23.5m (~8 pisos)

Potencial constructivo

SUP. BRUTA NORMATIVA

2880 m²

FOT × lote

SUP. EFECTIVA

2880 m²

con retiros



SUP. VENDIBLE

2210 m²

~78% eficiencia

UF TECHO (HECHO NORMATIVO)

44 UF

~65 m² promedio cada una

UF VENDIBLES (PROPUESTA)

≈ 34 UF

Asume 78% eficiencia (descuenta circulación, espacios técnicos y patios). Un arquitecto puede variar según tipología.

Retiros obligatorios

FRONTAL

Sin retiro · Línea municipal

LATERAL

Entre medianeras

FONDO

3 m

Resumen de cumplimiento

VIABLE CON VERIFICACIONES

FOS

80%

80% máx

288 m² ocupables

OK CUMPLE

FOT (EQ.)

8.00 eq.

8.00 máx

2880 m² edificables

OK CUMPLE

ALTURA

23.5m

23.5m máx

8 pisos + 2 bajo plano 45°

OK CUMPLE

SUBDIVISIÓN

360 m² / 12m

250 m² / 12m mín

Lote válido (cumple mínimo de zona) pero no genera 2 lotes para subdivisión

! VERIFICAR

COCHERAS

33 requeridas

Vivienda colectiva >4 unidades:
~0.75 cocheras/unidad = 33 cocheras

Verificar espacio

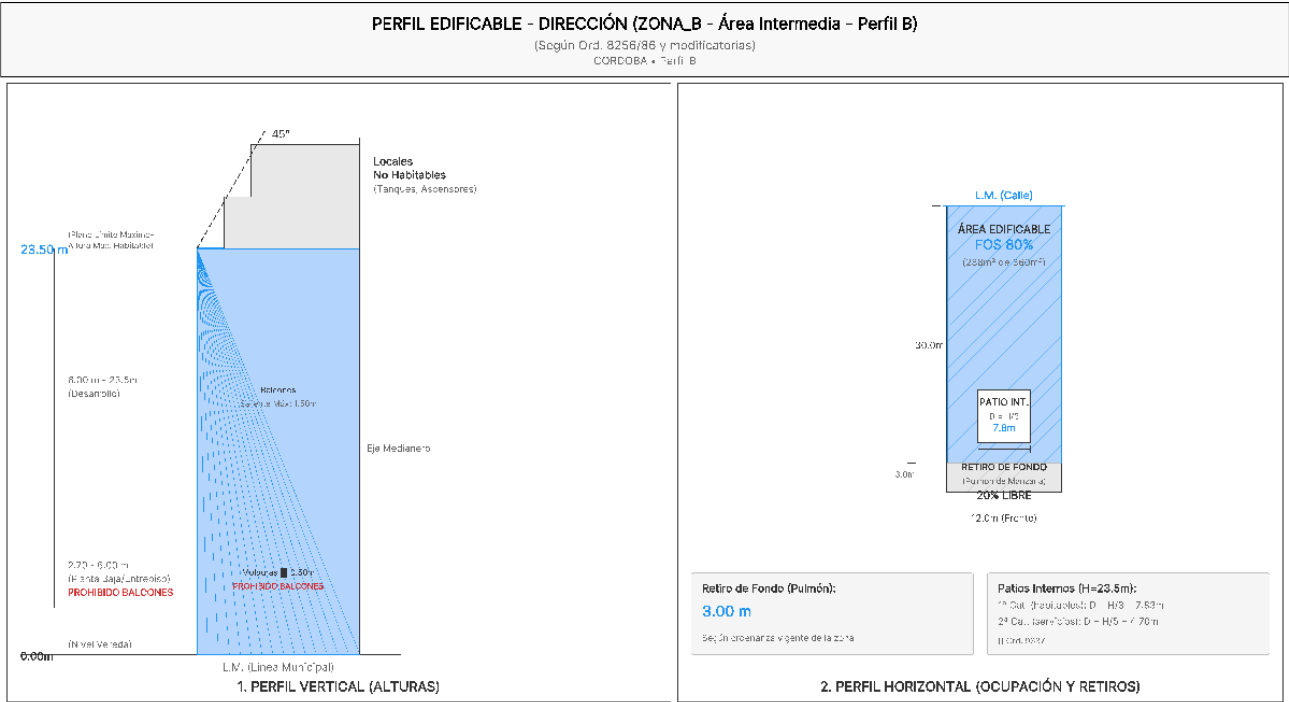
! VERIFICAR



Ubicación geográfica



Perfil de edificación



Corte lateral mostrando altura máxima permitida, retiros y perfil edificable según normativa

Dimensiones del lote

FRENTE

12 m

PROFUNDIDAD

30 m

SUPERFICIE TOTAL

360.00 m²

Estacionamiento requerido



Cocheras mínimas:	33
Tipo de uso:	vivienda colectiva
Superficie computable:	2880 m ²
Unidades funcionales:	44
Fórmula aplicada:	Vivienda colectiva >4 unidades: ~0.75 cocheras/unidad = 33 cocheras

Advertencias:

- Fórmula exacta para >4 unidades no documentada en investigación. Se aplicó ratio conservador 0.75 cocheras/unidad.

- VALIDAR con Ordenanza 8256 Art. 4.6 o consultar con Dirección de Planeamiento Urbano

Fuente normativa: **Ord. 8256/1986 Art. 4.6 + Ord. 9387/95**

Mixtura de Usos del Suelo

Usos permitidos (14):

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Colectivo
- Servicios Profesionales - Uso prioritario de la zona
- Servicios Personales
- Servicios de Salud
- Servicios Educativos
- Servicios Culturales
- Comercio Vecinal
- Comercio Minorista (condicionado)
- Oficinas Profesionales
- Oficinas Administrativas
- Gastronomía
- Estacionamiento
- Equipamiento Comunitario

Usos prohibidos (3):

- Industria 1ª Categoría (compatible vivienda) - Toda industria prohibida en Zona B
- Industria 2ª Categoría (molesta)
- Industria 3ª Categoría (peligrosa)

Fuente normativa:

Ord. 8256/1986 (Zonificación y Usos del Suelo)

Altura máxima según Ancho de Calle (Art. 34)

Altura máxima permitida:	23.5 m
Ancho de calle:	12 m (estimado)
Art. 34 aplicado:	No
Regla aplicada:	Calle ≥ 10m: Altura máxima según zona ZONA_B (23.5m)

Advertencias:

- Ancho de calle 12m ≥ 10m → Se aplica altura máxima de zona (23.5m)
- Ancho de calle estimado en 12m (valor conservador). Integración con IDECOR pendiente.
- Datos oficiales disponibles en: MapasCórdoba (<https://mapascordoba.gob.ar>) o tel. (0351) 4285700 int. 1730-1738
- IMPORTANTE: Validar ancho real antes de proyectar. Si < 10m, aplica Art. 34 (altura máx 8m sin retiro)

Fuente normativa:

Ord. 8256/1986 Art. 34

Patios de ventilación e iluminación



Patio de 1ra categoría

Lado mínimo Superficie mínima
7.83 m **61.36 m²**

Fórmula: $H/3 = 23.5m / 3$ · Ventila: estar, comedor, dormitorio, escritorio
Ord. 9387/1995 — Art. 4.3 (Patios de iluminación y ventilación)

Patio de 2da categoría

Lado mínimo Superficie mínima
4.7 m **22.09 m²**

Fórmula: $H/5 = 23.5m / 5$ · Ventila: baño, cocina, lavadero, palier
Ord. 9387/1995 — Art. 4.3 (Patios de iluminación y ventilación)

Fraccionamiento y Subdivisión

Estado:	No subdivisible
Superficie mínima requerida:	250 m²
Superficie actual:	360.00 m² (cumple)
Frente mínimo requerido:	12 m
Frente actual:	12 m (cumple)

Advertencias:

- El lote cumple los mínimos de la zona pero NO alcanza para subdividirse en dos lotes reglamentarios (requiere ~2× el mínimo de superficie y frente)
- Valores inferenciales basados en Ord. 8256/1986 y Disp. 195/64 DG (provincial)
- VALIDAR con Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba antes de subdividir

Fuente normativa: **Ord. 8256/1986 (inferido) + Disp. 195/64 DG**

Pendiente del terreno

Pendiente promedio:	14.7%
Clasificación:	Fuerte (10-20%)



Elevación:	428 m.s.n.m.
Fuente:	OpenTopoData SRTM30m (30m)

Pendiente significativa: se recomienda estudio geotécnico y considerar cimentación especial, muros de contención y diseño de drenaje.

Mercado inmobiliario (Exclusivo Córdoba)

Valor catastral del suelo:	\$4.395.200/m²
Valor total del lote:	\$879.040.000
Sup. catastral / Pedanía:	200m² / CAPITAL
Alquiler residencial:	\$6.800/m²/mes
Alquiler comercial:	\$9.400/m²/mes
Comparables OMI:	17 ventas, prom. \$1.267/m²
Rango de precios:	\$520 — \$1.980/m²
Fuente:	IDECOR/MapasCórdoba 2025

Nota: El valor catastral es de referencia fiscal y puede diferir del valor de mercado.

Superficie por piso (calculada)

Piso	Sup. (m²)	Altura top
#1	288	2.9 m
#2	288	5.9 m
#3	288	8.8 m
#4	288	11.8 m
#5	288	14.7 m
#6	288	17.6 m
#7	288	20.6 m
#8	288	23.5 m

Altura por piso asumida: 2.94 m. • Altura efectiva total: ~23.5 m



+2 pisos bajo plano 45° $\approx$ 576m² adicionales (superficie variable según el retiro escalonado que defina el proyecto — no se renderizan como filas porque dependen del arquitecto).

Distribución estimada por piso. En tipologías comerciales o pasantes, la PB puede destinarse parcialmente a local/cocheras y reducir la superficie residencial útil.

Resumen ejecutivo

En este lote podés construir hasta 2880 m² en 8 pisos + 2 bajo plano 45°.

Ocupación en planta baja: 288 m² (80% del lote) · Zona: ZONA_B

Superficie total edificable: 2880 m². Altura máxima: 23.5 m (8 pisos). PB: 288 m² (FOS 80%). FOT equivalente: 8.00 eq..

Análisis detallado

El FOS del 80% habilita una ocupación máxima en planta baja de 288 m², dejando 72 m² del lote sin edificar. Este porcentaje libre debe destinarse a cumplir el retiro de fondo obligatorio de 3 m —que sobre una planta de 12 m de frente implica una franja de 36 m² de retiro en el nivel de terreno— más los espacios de acceso, circulación vertical y eventual iluminación de unidades interiores. Dado que la normativa no exige retiro frontal (construcción sobre línea municipal) ni retiros laterales (entre medianeras), la planta libre de diseño puede disponerse con gran eficiencia hacia el frente y los laterales. El retiro de fondo de 3 m configura el único condicionante geométrico de planta, y los 288 m² de FOS representan el techo normativo de ocupación, sin que los retiros deban descontarse aritméticamente de esa cifra: los retiros regulan la forma del volumen construido, no reducen el índice.

En cuanto al potencial vertical, la Ordenanza 8256/1986 establece para Zona B un sistema de perfil escalonado compuesto por 8 pisos principales hasta los 23.5 m de altura, más 2 niveles adicionales retranqueados bajo el plano de 45°. La superficie total construible teórica es de 2.880 m². Cabe aclarar que los dos niveles bajo plano de 45° tendrán plantas de menor superficie que los pisos inferiores, cuya dimensión exacta dependerá de la resolución volumétrica del anteproyecto; el valor de 2.880 m² es el dato normativo teórico y el descuento real por esos retranqueos surgirá del desarrollo del proyecto. La altura máxima del cuerpo principal es 23.5 m, y dado que el ancho de calle estimado es de 12 m —superando el umbral de 10 m que establece la normativa—, no se aplica la restricción de altura reducida del Art. 34. Este escenario de 8 pisos principales en una arteria de estas características posiciona al lote como uno de alto aprovechamiento vertical dentro del tejido intermedio de la ciudad.

Las restricciones más relevantes a considerar son: el retiro de fondo de 3 m como único limitante de planta; la ausencia de retiro frontal y lateral que favorece la máxima ocupación en PB; y la obligación de que las construcciones en subsuelo no superen el 60% de la superficie del lote, con un 40% de superficie permeable obligatoria en ese nivel. Esta última restricción es determinante para la resolución del estacionamiento, ya que la normativa exige 33 cocheras para la tipología de vivienda colectiva proyectada, lo que demanda un estudio pormenorizado de la sección subterránea —posiblemente en varios niveles de subsuelo— dado que la huella disponible es de 360 m². El lote no es subdivisible: si bien cumple la superficie mínima de 250 m² y el frente mínimo de 12 m, no alcanza las dimensiones necesarias para generar dos parcelas reglamentarias independientes. Respecto al Factor de Impermeabilización del Suelo, la Ordenanza 13.460/2024 no aplica FIS a la Zona B, por lo que no existe restricción adicional de superficie impermeable más allá de los parámetros de FOS y subsuelo ya señalados.

Desde el punto de vista económico y comercial, la ubicación en Av. Ambrosio Olmos —arteria de Área Intermedia con perfil de renovación— y la mixtura de usos habilitados en Zona B (residencial unifamiliar, residencial colectivo, servicios profesionales, servicios personales, servicios de salud, entre otros 14 usos permitidos) dotan al lote de notable versatilidad programática. El techo de 44 unidades funcionales de 65 m² promedio permite proyectar desarrollos de escala media con alto potencial de rentabilidad por metro cuadrado construido, especialmente en tipologías de vivienda colectiva con locales comerciales o consultorios en planta baja, que capitalizan la altura de piso a techo libre sobre línea municipal. La prohibición de todo uso industrial (de 1^a, 2^a y 3^a categoría) no representa una limitación relevante para el perfil residencial-comercial que naturalmente corresponde a esta localización.

Recomendaciones

- Priorizar una tipología de vivienda colectiva de 8 pisos principales con los 2 niveles superiores retranqueados bajo plano de 45°, aprovechando los 2.880 m² teóricos construibles y maximizando la relación entre unidades vendibles (34 estimadas) y superficie total del lote (360 m²).
- Resolver las 33 cocheras requeridas mediante subsuelos: dado que la huella máxima en subsuelo es el 60% del lote (es decir, 216 m²), se deberán proyectar múltiples niveles subterráneos con circulación eficiente, contemplando además el 40% de superficie permeable obligatoria en ese nivel desde la etapa de anteproyecto.

- Explorar la incorporación de usos mixtos en planta baja —servicios profesionales, servicios de salud o servicios personales, todos habilitados en Zona B— para capitalizar la posición sobre línea municipal sin retiro frontal, generando locales con frente directo a Av. Ambrosio Olmos y diferenciando el producto del mercado residencial puro.
- Verificar el ancho real de calle de Av. Ambrosio Olmos ante la Dirección de Planeamiento Urbano o mediante los recursos cartográficos oficiales disponibles (MapasCórdoba o comunicación al tel. (0351) 4285700 int. 1730-1738), dado que el análisis utiliza un ancho estimado de 12 m: si el ancho real fuera menor a 10 m, resultaría de aplicación el Art. 34 de la Ord. 8256/1986 con restricción de altura a 8 m sin retiro, lo que modificaría sustancialmente el potencial constructivo.
- Considerar que la zona es limítrofe con Zona A y Zona A1 (detectadas a menos de 50 m), por lo que resulta imprescindible obtener el certificado de nomenclatura catastral y el Certificado de Uso de Suelo oficial para confirmar la zonificación exacta de la parcela antes de comprometer recursos en el desarrollo del anteproyecto.
- Optimizar la distribución de los 288 m² de FOS en planta baja destinando la franja posterior de 3 m de retiro de fondo a patio o área técnica, y concentrando núcleos de circulación vertical en posición central o medianera para liberar fachada y mejorar la iluminación natural de las unidades interiores.

Próximos pasos

- Paso 1 — Certificado de Nomenclatura Catastral y Certificado de Uso de Suelo: Solicitar ambos documentos ante la Municipalidad de Córdoba Capital (Dirección de Planeamiento Urbano). Estos instrumentos confirmarán la zonificación exacta (Zona B vs. Zona A / Zona A1 limítrofes), los parámetros urbanísticos oficiales vigentes y los usos habilitados para la parcela.
- Paso 2 — Verificación del ancho real de Av. Ambrosio Olmos: Consultar el dato oficial en MapasCórdoba (<https://mapascordoba.gob.ar>) o mediante comunicación al (0351) 4285700 int. 1730-1738, y/o solicitar la documentación vial en la Dirección de Planeamiento Urbano. Confirmar que el ancho ≥ 10 m para mantener la altura máxima de 23.5 m habilitada por la Zona B.
- Paso 3 — Consulta técnica de factibilidad edilicia: Presentar una consulta formal ante la Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba Capital para verificar la aplicabilidad simultánea de la Ord. 8256/1986 y la Ord. 8057/85, confirmar el sistema perfil/pisos para este lote específico, y obtener criterios de interpretación sobre los niveles bajo plano de 45° y la resolución de subsuelos.
- Paso 4 — Verificación de factibilidades de servicios: Gestionar ante las prestadoras correspondientes las factibilidades de agua, cloacas, gas y electricidad para un desarrollo de la escala proyectada (hasta 34 unidades funcionales), dado que la capacidad de red puede condicionar el programa final del proyecto.
- Paso 5 — Desarrollo del anteproyecto esquemático: Con los certificados y factibilidades obtenidos, desarrollar un anteproyecto que resuelva volumétricamente el sistema de perfil escalonado (8 pisos principales + 2 bajo plano de 45°), la distribución de los 288 m² de FOS en planta baja, los subsuelos de estacionamiento dentro del límite del 60% de la huella y con el 40% de superficie permeable, y el retiro de fondo de 3 m.
-

Paso 6 — Estudio de impacto ambiental y/o de tránsito si correspondiera: Evaluar con la Dirección de Planeamiento Urbano si la escala del emprendimiento (2.880 m² construibles, 33 cocheras, 34 unidades) requiere la presentación de un informe de impacto ambiental o de impacto vial como requisito previo al permiso de obra.

- Paso 7 — Presentación de documentación para permiso de obra: Una vez aprobado el anteproyecto y obtenidas todas las factibilidades, confeccionar la documentación técnica completa (planos de obra, memoria descriptiva, planillas de superficies) y presentarla ante la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Córdoba Capital para la tramitación del permiso de construcción.

Advertencias legales

Este análisis es de carácter orientativo y preliminar. Todos los parámetros urbanísticos deben ser validados obligatoriamente ante la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba Capital antes de iniciar cualquier trámite o desarrollo de proyecto.

Los parámetros normativos pueden haber sido modificados por ordenanzas posteriores a las citadas (Ord. 8256/1986, Ord. 8057/85, Ord. 9387/95, Ord. 13.460/2024). La normativa vigente debe verificarse con la versión actualizada disponible en el organismo municipal competente.

El lote se encuentra en zona limítrofe: se detectaron zonas Zona A y Zona A1 a menos de 50 m. La zonificación asignada (Zona B) tiene alta confianza según análisis point-in-polygon, pero debe confirmarse mediante el certificado de nomenclatura catastral oficial. Una diferencia de zonificación puede alterar todos los parámetros aquí analizados.

El lote NO es subdivisible: cualquier intento de fraccionamiento debe descartarse en esta instancia, dado que la parcela no alcanza el doble de la superficie y frente mínimos reglamentarios. Igualmente, cualquier decisión definitiva sobre subdivisión debe validarse ante la Dirección de Planeamiento Urbano y conforme a la normativa provincial aplicable.

La fórmula de estacionamiento aplicada (0,75 cocheras/unidad para vivienda colectiva de más de 4 unidades, resultando en 33 cocheras) es un ratio conservador inferido de la Ord. 8256/1986 Art. 4.6 y la Ord. 9387/95. La fórmula exacta vigente debe verificarse ante el organismo competente, ya que un valor diferente puede modificar significativamente la programación de subsuelos.

La zona Zona B está regulada también por la Ord. 8057/85 (Ocupación del Suelo - Área Central), además de la Ord. 8256/1986. Ambas normativas deben analizarse en conjunto para el proyecto, y

se recomienda solicitar un informe de factibilidad edilicia que contemple la totalidad de instrumentos aplicables.

Es obligatorio obtener el Certificado de Uso de Suelo ante la Municipalidad de Córdoba Capital como paso previo a cualquier presentación de anteproyecto o gestión de permiso de obra.

Advertencias y consideraciones

Nota: Ord. 8256 Zona B. Sistema perfil. Plano 45°. Retiro de frente según Línea Municipal.

Zona limítrofe: se detectaron otras zonas a menos de 50m (ZONA_A, ZONA_A1). Para proyectos reales, verificar zona exacta con certificado de nomenclatura catastral en la municipalidad.

Zonas del Área Central, regulada también por Ord. 8057/85 (Ocupación del Suelo - Área Central).

Las avenidas suelen tener retiros y bonus FOT específicos. NormAustral aplicó retiros de calle común. Verificar en ordenanza local antes de proyectar.

Restricciones especiales

- Construcciones en subsuelo: máx 60% con 40% permeable obligatorio

Observaciones

- Análisis preliminar basado en Ord. 13.460/2024
- Validación obligatoria con Dirección de Planeamiento Urbano
- Zona ZONA_B detectada por point-in-polygon (confianza: alta)
- Sistema PERFIL/PISOS (Ord. 8256): 8 pisos principales (23.5m) + 2 bajo plano 45°, FOS 80% = FOT equiv. 8.0

AVISO LEGAL: Este análisis constituye una HERRAMIENTA DE APOYO ORIENTATIVA y no reemplaza el estudio urbanístico profesional requerido por las normativas municipales. Se recomienda verificar con profesionales matriculados y la autoridad municipal correspondiente. NormAustral no se responsabiliza por decisiones basadas en este informe. Términos completos en normaustral.com/disclaimers