Gral. Güemes al [redacted] · barrio General Paz

Zona C1 (Ord. 8256) · Nomenclatura [redacted] · Designación oficial: Mz. [redacted], lote [redacted]

El informe trae la numeración, la nomenclatura, la designación y la manzana: en este ejemplo van ocultos por privacidad.

Lado oeste de Gral. Güemes, a 29,9 m de la esquina con 25 de Mayo, medidos sobre la Línea Municipal desde el vértice sur del lote.

SUPERFICIE CONSTRUIBLE	QUÉ LIMITA	VENDIBLE ESTIMADA
hasta 2.067 m²	**Centro de manzana**	**1.304–1.509 m²**
Con patios, entre 1.672 y 1.935 m² (orientativo, depende del proyecto)	Le saca 846 m². El plano a 45° saca 289 m²	**20–23 unidades**
		Con patios; supuestos de proyecto, no normativos

Con patios, entre 1.672 y 1.935 m². La norma cuenta la superficie construible con los patios reglamentarios (Ord. 8256, Art. 8° BIS), y dónde van lo define el proyecto. Con pisos de 28,62 m de fondo, según su ubicación sacan del 6 al 19 %: es una estimación orientativa, no un número de la norma.

1 El lote

DATO	VALOR	FUENTE
Superficie	500,00 m² según el catastro de IDECOR	Catastro de IDECOR
Medidas	9,96 m de frente, 10,18 m de contrafrente y 49,7 m de fondo	Calculado por urbacode
Ancho de calle	20,04 m ± 0,30 m (calle Gral. Güemes)	Calculado por urbacode
Estado actual	Edificado · 278 m² cubiertos registrados · sin propiedad horizontal	Catastro de IDECOR



UBICACIÓN

Manzana [redacted], entre Gral. Güemes, 25 de Mayo, Gral. Deheza y Av. 24 de Septiembre. El lote, sobre Gral. Güemes, a 29,9 m de la esquina con 25 de Mayo. Dibujo: catastro de IDECOR.

2 Lo que la norma permite sumar aparte de los 2.067 m²

BENEFICIO	QUÉ PIDE	CUÁNTO SUMA
Subsuelo	Hasta la línea de frente interno más el 25 % del centro de manzana; en el Distrito 1, con cocheras, el lote entero. Lo que ocupe el centro de manzana lleva cubierta plana, accesible y parquizada (Ord. 8256, Art. 32° BIS)	hasta 341 m² por nivel 500 m² con cocheras
Cubierta verde	La Municipalidad puede autorizar que la planta baja ocupe hasta el 50 % del centro de manzana, hasta 4 m de alto, con cubierta verde en el 80 al 100 % de lo que se autorice y suelo absorbente en la mitad del terreno libre (Art. 32° TER)	+53 m² de planta baja

Cada uno con su condición, y ninguno sumado a los 2.067 m².

ANTES DE COMPRAR O PROYECTAR, CONFIRMAR

- La superficie del título: todo el número sale de los 500 m² del catastro.
- El ancho de la vereda, en el lugar: si mide menos de 2,50 m, la planta baja pierde unos 5 m² por cada 50 cm que falten.
- En la Municipalidad de Córdoba, que no estén catalogados ni el inmueble, ni sus linderos, ni los de enfrente.

3 Lo que fija la norma

Ord. 8256, zona C1 (texto vigente de la Ord. 12483/15)

PARÁMETRO	VALOR	NORMA	ESTADO
FOT	No tiene factor de ocupación total (FOT): la superficie sale de la huella por la cantidad de niveles	Zona C1, inc. 3	Publicado
FOS	Factor de ocupación del suelo (FOS): 80 % → hasta 400 m² de planta baja (el centro de manzana la deja en 341 m²)	Zona C1, inc. 3 a)	Publicado
Altura de fachada	12,00 m · planta baja + 3 pisos (dato de la capa de IDECOR). Rige con calle de menos de 24 m: Gral. Güemes mide 20,04 m (cálculo de urbacode)	Zona C1, inc. 3 b) · Gráfico N° 16	Publicado · Calculado por urbacode
Altura máxima	23,50 m · planta baja + 7 pisos (dato de la capa de IDECOR), dentro de un plano a 45° que arranca en el borde de la fachada, por la misma calle de menos de 24 m	Zona C1, inc. 3 b)	Publicado · Calculado por urbacode
Línea de frente	Sobre la Línea Municipal, o más atrás si se prefiere: el Plano de Retiros no marca retiro ni ensanche en esta cuadra	Zona C1, inc. 3 c) · Plano de Retiros, Distrito 1	Publicado
Vereda	Con menos de 2,50 m, la planta baja se corre a 2,50 m del cordón: pierde unos 5 m² por cada 50 cm que falten. Se mide en el lugar	Zona C1 · Gráfico N° 16	A confirmar
Retiro de fondo	La zona no exige	Zona C1, inc. 3 c)	Publicado
Centro de manzana	Rige: empieza a 28,62 m de la Línea Municipal y toma 212 m² del fondo, el 42 % del lote, en todo su ancho. Ahí sólo entra la planta baja: hasta el 25 % (53 m²) y hasta 4 m de alto	Arts. 27°, 28° y 32°	Calculado por urbacode
Unidades	La zona no fija un máximo de unidades	Zona C1 (sin punto de densidad)	Publicado
Subdivisión	No se puede dividir: dos lotes necesitan 24 m de frente (12 m cada uno, con 250 m²) y este tiene 9,96 m	Ord. 8060, Art. 6° (Cuadro I, zona 1)	Calculado por urbacode
Usos	Vivienda colectiva y servicios. La norma de usos sólo limita la industria: actividades inocuas (patrón Id)	Ord. 8256, zona C1, inc. 1 · Ord. 8133, Art. 8°	Publicado
Patrimonio	No figura en la capa de IDECOR del catálogo de patrimonio; tampoco los linderos ni los de enfrente (el más cercano, a 71 m)	Ord. 11190 · capa de IDECOR	A confirmar
Áreas de patrimonio	Fuera de las áreas arqueológicas (la más cercana, de Nivel 2, a 250 m) y de las áreas de protección patrimonial	Capas de IDECOR	Calculado por urbacode
Restricciones	Sin arroyos, canales, barrancas ni vías del tren a menos de 10 m (la elige urbacode para marcar frentistas: la norma no fija una)	Capa ambiental de IDECOR	Calculado por urbacode
Cocheras	La norma no las exige: el lote tiene menos de 12 m de frente	Código de Edificación (Ord. 9387), 3.2.10	Calculado por urbacode

Publicado lo dice la norma o el catastro Calculado por urbacode medido sobre la cartografía catastral

A confirmar se confirma en la Municipalidad o en el lugar

4 Cómo se llega a 2.067 m²

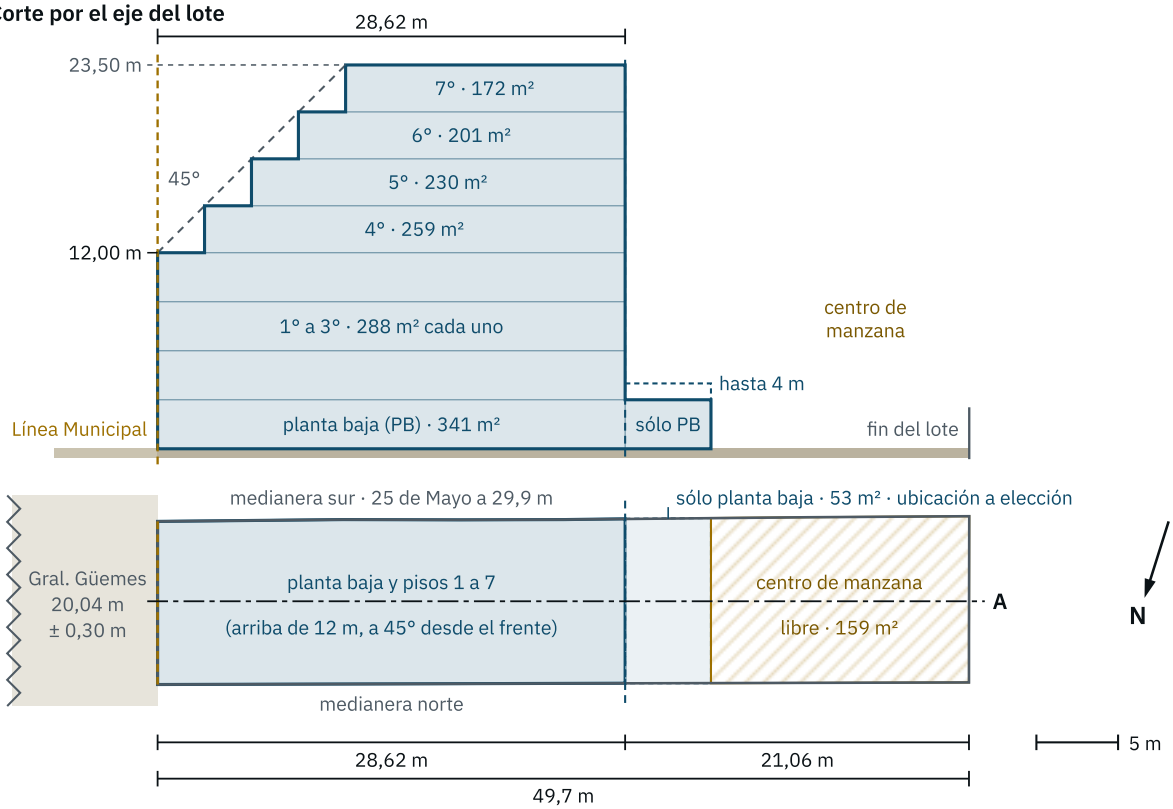
REGLA	CUENTA	RESULTADO
Planta baja por FOS	500 m² × 80 %	400,00 m²
Centro de manzana	Toma 212,14 m² del fondo: los pisos usan los 287,86 m² restantes. La planta baja suma 53,04 m² dentro del centro (el 25 %) y llega a 340,90 m²	287,86 m² por piso
Hasta los 12 m	Planta baja 340,90 m² + 3 pisos de 287,86 m²	1.204,48 m²
Plano a 45°	4 pisos más, cada uno 2,875 m más atrás: 259,01 + 230,21 + 201,24 + 172,32 m²	862,78 m²
Capacidad	**Planta baja + 7, dentro del plano a 45° y fuera del centro de manzana**	**2.067,26 m²**

El centro de manzana le saca 846 m² (sin él serían 2.913,55 m²): toma 212 m² del fondo y el FOS dejaba libres sólo 100 m². El plano a 45° saca 289 m² (sin él, 2.355,92 m²). Los pisos se miden sobre el dibujo real del lote, que no es un rectángulo exacto: por eso no bajan parejos.

5 Corte y planta

Envolvente máxima que permite la norma. No es un proyecto: los patios, el núcleo y las circulaciones reducen la superficie dentro de este volumen.

A · Corte por el eje del lote



Corte por el eje del lote (A) y planta, a la misma escala. En el centro de manzana sólo entra la planta baja: 53 m², hasta 4 m de alto, donde la ubique el proyecto. Pisos de 3 m hasta los 12 m y de 2,875 m arriba: la norma fija 23,50 m y planta baja + 7, que entran con 2,94 m de promedio. La fachada mira al este-noreste, con sol de mañana. Contorno del lote según el catastro de IDECOR.

6 Escenario de proyecto no normativo

	CON PATIOS (ORIENTATIVO)	SIN PATIOS (MÁXIMO DE LA NORMA)
Superficie construible	1.672–1.935 m²	hasta 2.067 m²
Vendible (78 %)	1.304–1.509 m²	1.612 m²
Unidades de 65 m² vendibles	20–23	24

El 78 % vendible y los 65 m² por unidad son supuestos de proyecto: con otros valores cambia el resultado.

7 Fuentes y alcance

Normativa. Ord. 8256 de Ocupación del Suelo, zona C1 (Art. 48°, texto de la Ord. 12483/15, y Gráfico N° 16), Arts. 8° BIS, 27°, 28°, 32° y 32° BIS, y Art. 32° TER (texto de la Ord. 12548/16); Ord. 8060 de Fraccionamiento, Art. 6° (Cuadro I); Ord. 8133 de Usos del Suelo, Art. 8°; Ord. 11190 (Catálogo de Patrimonio); Código de Edificación (Ord. 9387), 3.2.10; Plano de Retiros de Línea de Edificación, Distrito 1. Municipalidad de Córdoba.

Parcela. Catastro de IDECOR (Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Córdoba) y sus capas de normativa urbanística (zona, alturas y FOS), patrimonio, áreas arqueológicas, áreas de protección patrimonial y elementos ambientales, consultados el 17/11/2026. Medidas del lote, ancho de calle y centro de manzana (trazado sobre la manzana del catastro): calculados por urbacode sobre la cartografía catastral. Dirección: la del aviso del lote (IDECOR no publica números de puerta).

Alcance. Este informe es orientativo y sirve para evaluar un lote antes de avanzar. Lo que hay que confirmar antes de comprar o proyectar está en la página 1.

Consultas sobre este informe o sobre otro lote: 351 528-9553