



**Municipalidad de Villa Allende**

Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280

E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA ALLENDE	
SECRETARIA	
Nº EXPTE:	30-25
FECHA:	23 / 06 / 2025
FOLIO:	
FIRMA:	 Dra. Ariana Edith Ali Sec. Concejo Deliberante Villa Allende

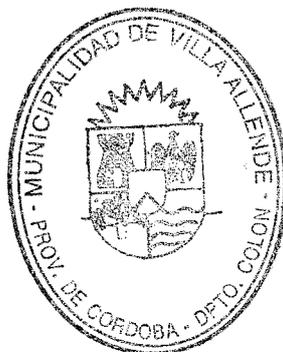
Villa Allende 18 de Junio de 2025.

Sra.  
Presidente del Concejo Deliberante  
De la Municipalidad de Villa Allende  
**MARIA TERESA RIUCAZAUX DE VELEZ**  
S / D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y al Cuerpo Legislativo que preside, a los efectos de elevar para su tratamiento y aprobación el **PROYECTO DE ORDENANZA AUTORIZANDO AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL A APROBAR VIA EXCEPCION CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN PROPIEDAD DE Sr. NEGRELLI NICOLAS, INMUEBLE 001-01-119-038, LOTE OF. 57b.-**

Sin otro particular, saludo a Ud., muy atte.-



Cr. PABLO CORNET  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



**Municipalidad de Villa Allende**  
Av. Goycoechea 586 TE. (03543)-439280  
E-mail: [informes@villaallende.gov.ar](mailto:informes@villaallende.gov.ar)  
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

**PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 160**

**VISTO:**

La nota presentada con fecha 28 de Mayo de 2025 mediante Expediente Municipal N° 11725 por el Sr. **NICOLAS NEGRELLI, DNI. 42.895.948** en carácter de propietario del terreno sito en calle Manuel Pizarro N° 1961 de Barrio San Alfonso, de la Ciudad de Villa Allende, Pcia. de Córdoba, inmueble designado catastralmente como: Circ.: 001; Secc.: 01; Mz.: 119; Parc.: 038, Manzana Oficial S/D, Lote Oficial 57b, de su propiedad., mediante la cual solicita la aprobación del proyecto constructivo de vivienda unifamiliar en el referido inmueble.

**Y CONSIDERANDO:**

Que el proyecto constructivo presentado para su aprobación por el Sr. Nicolás Negrelli en el inmueble designado catastralmente como: 001; 001; 119; 038, Mzna. Of. S/D, Lote oficial 57 b, no respeta uno de los indicadores urbanísticos establecidos en la Ordenanza N° 37/19.

Que según la citada Ordenanza N° 37/19, el inmueble en cuestión se encuentra en la Zona D2, con los siguientes indicadores urbanísticos.

**ZONA D2 San Alfonso, Jardín de Epicuro, Zona Patrimonio Histórico (Zona Nogal Histórico entre límite con Saldán y Calle Paso de Los Andes), Cumbres de Villa Allende.**

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.: 40%.
- b. Factor de ocupación Total, F.O.T.: 0,60.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 500m<sup>2</sup>.
- e. ALTURA MÁXIMA: 6,50m. de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)

**f. RETIROS**

- De Frente: 4m.
- En Esquina: 4m. de cada calle. Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.
- **Laterales Bilateral: 4m.**
- De Fondo: 4m.
- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.

Que en referencia a los retiros pretendidos en el plano de vivienda unifamiliar presentado se observan los siguientes:



**Municipalidad de Villa Allende**  
Av. Goycoechea 586 TE. (03543)-439280  
E-mail: [informes@villaallende.gov.ar](mailto:informes@villaallende.gov.ar)  
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

**PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 161**

**Indicadores Urbanísticos      Ordenanza 37/19      Propuesta**

Indicadores Urbanísticos	Ordenanza 37/19	Propuesta
Retiros Laterales	4.00 mts bilateral	<b>3.00mts un lateral /opuesto sin retiro</b>
Retiros de frente	4.00 mts	4.00 mts
Retiros de fondo	4.00 mts	4.00 mts

Que el proyecto de vivienda unifamiliar sito en calle Manuel Pizarro n° 1961, de barrio San Alfonso de Villa Allende, inmueble designado catastralmente como Circ.: 001; Secc.: 001; Mz.: 119; Parc.: 038, manzana oficial S/D, Lote oficial 57b, de su propiedad, **cumple con todas las condiciones y normativas para ser aprobado**, a excepción de los retiros laterales de dicho lote.

Que conforme surge del informe de la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Villa Allende: "...analizado el proyecto y verificado los datos presentados por el profesional, es una zona con construcciones ya existentes y consolidadas según la normativa anterior con un retiro de un lateral de 3 metros; es que solicitamos la aprobación vía excepción, de solo cumplimentar con un retiro lateral y permitir apoyarse en el lateral opuesto tal cual lo reglamentada por Ordenanza 8/91...".

Que conforme surge del informe de la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Villa Allende la aprobación vía excepción, no perjudica a ningún vecino colindante y no colindante de sus cuatro lados contiguos.

Que la aprobación de la excepción de la Ordenanza N° 37/19 solicitada, daría la posibilidad al Sr. NICOLAS NEGRELLI, DNI. 42.895.948 de poder construir su anhelada vivienda familiar.

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA N°**

**Art. 1: AUTORIZASE** al Departamento Ejecutivo a realizar la excepción a la Ordenanza N° 37/19, del proyecto de vivienda unifamiliar presentado por el Arq. Luis Mario Elorza Mat. A-5015 en el inmueble propiedad del Sr. NICOLAS NEGRELLI, DNI: 42.895.948 designado catastralmente por la Municipalidad de Villa Allende como Circ.: 001; Secc.: 01; Mz.: 119; Parc.: 038, Manzana Oficial S/D, Lote Oficial 57b, sito en calle Manuel Pizarro N°1961, de Barrio San Alfonso, de la Ciudad de Villa Allende, Pcia.de Córdoba.



**Municipalidad de Villa Allende**  
Av. Goycochea 586 TE. (03543)-439280  
E-mail: [informes@villaallende.gov.ar](mailto:informes@villaallende.gov.ar)  
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

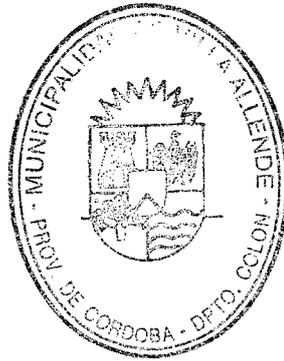
**PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 162**

**Art. 2: ESTABLECER**, que el único indicador Urbanístico exceptuado de cumplimiento según la Ordenanza vigente es el referido a los retiros lateral Sur, de dicho lote, de apollo de la Vivienda y el retiro Norte de tres metros (3 mts.) que se aprobará vía excepción.

**Art. 3: ESTABLECER** que el proyecto descrito en el Art. 1° de la presente Ordenanza, deberá dar cumplimiento a todos los demás requisitos especificados en la Ord. N° 37/19.

**Art. 4: Dé forma.**

MANUEL LUIS DE PALACIOS  
SECRETARIO DE PLANIFICACION  
GENERAL Y MODERNIZACION  
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



  
Cr. PABLO CORNET  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE