



Municipalidad de Villa Allende

Av. Goycochea 586 TEL.(03543)-439280

E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA ALLENDE	
SECRETARIA	
Nº EXPTE:	39-26
FECHA:	23 / 09 / 2026
FOLIO:	
FIRMA:	

Dra. Ariana Edith Ali
Sec. Concejo Deliberante
Villa Allende

Villa Allende 22 de Septiembre de 2026.-

Sra.

Presidente del Concejo Deliberante

De la Municipalidad de Villa Allende

MARIA TERESA RIUCAZAUX DE VELEZ

S

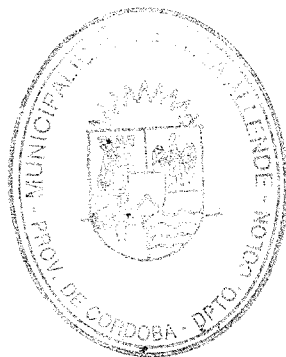
/

D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y al Cuerpo Legislativo que preside, a fin de elevar **PROYECTO ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS DENTRO DEL EJIDO DE LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE.**

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



Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TEL. (03543)-439280
E-mail: informes@villallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS DE ORDENANZAS FOLIO N° 113

**PROYECTO ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LOS
CONJUNTOS INMOBILIARIOS DENTRO DEL EJIDO DE LA CIUDAD DE
VILLA ALLENDE**

VISTO:

La necesidad de dotar al Municipio de Villa Allende de las herramientas normativas adecuadas para asegurar que los conjuntos inmobiliarios se integren de manera equilibrada al tejido urbano, evitando impactos negativos sobre la infraestructura, el ambiente y la calidad de vida de los vecinos, conforme las atribuciones conferidas en la Carta Orgánica Municipal y en ejercicio del poder de policía municipal.

Y CONSIDERANDO:

Que el presente proyecto tiene por finalidad establecer un marco normativo municipal claro para la localización, autorización y control de los denominados conjuntos inmobiliarios, conforme al régimen establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

Que la figura jurídica de los conjuntos inmobiliarios, está contemplada en los artículos 2073 a 2086 del C.C. y C.N., siendo definidos en el artículo 2073 como aquellos emprendimientos urbanísticos tales como clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro desarrollo que presente características similares, independientemente de su destino residencial, laboral, comercial o empresarial.

Que en las citadas normas reconoce expresamente que los aspectos urbanísticos y territoriales de estos desarrollos corresponden al ámbito del derecho público local; en este sentido, el artículo 2075 dispone que todos los aspectos relativos a zonas autorizadas, dimensiones, usos del suelo, cargas urbanísticas y demás elementos urbanísticos se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Que esta disposición reafirma el principio constitucional de autonomía municipal, conforme lo reconoce la Constitución Nacional y la legislación provincial, en virtud del cual los municipios poseen competencias propias en materia de ordenamiento territorial, planificación urbana, regulación del uso del suelo y control de urbanizaciones.

Que la Carta Orgánica Municipal de Villa Allende establece en su artículo 91 inciso 13, apartados f), g) y h), la facultad del Municipio para dictar normas relativas al





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

PROYECTOS DE ORDENANZAS FOLIO N° 114

planeamiento urbano, subdivisión de tierras, urbanizaciones y edificación dentro del ejido municipal.

Que el municipio en virtud de su Poder de Policía urbanístico tiene la facultad originaria y exclusiva de regular el planeamiento urbano y la edificación dentro de su ejido, garantizando la seguridad, salubridad y sustentabilidad ambiental, ordenamiento territorial y calidad de vida urbana; así como también, ejercer el control de fiscalización sobre las infraestructuras y el uso del suelo para prevenir impactos ambientales o urbanísticos negativos.

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA /26**

ARTÍCULO 1º.- OBJETO.

La presente Ordenanza establece la reglamentación urbanística de los Conjuntos Inmobiliarios previstos en el artículo 2073 y siguientes del C.C. y C.N. dentro del ejido de la Ciudad de Villa Allende.

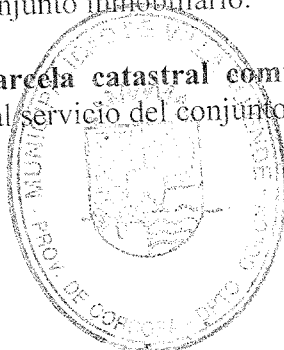
ARTÍCULO 2º.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza es la Secretaria de Planificación General y Modernización, a través de la Dirección de Obras Privadas o la que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 3º.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS.

A los fines de una correcta interpretación de los términos técnicos utilizados en la presente Ordenanza, se adoptan las siguientes definiciones:

- a) Inmueble general o parcela catastral de origen:** el o los inmuebles afectados al régimen jurídico de Conjuntos Inmobiliarios.
- b) Unidad funcional o subparcela catastral privada:** cada una de las unidades que componen la subdivisión del conjunto inmobiliario.
- c) Unidad funcional o subparcela catastral común:** sujeta a régimen de indivisión forzosa y perpetua, destinados al servicio del conjunto.





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

PROYECTOS DE ORDENANZAS FOLIO N° 115

ARTÍCULO 4°.- CONSTITUCIÓN DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.
Podrá constituirse como Conjuntos Inmobiliarios todo emprendimiento urbanístico cuyo inmueble general o parcelas catastrales de origen, genere más de cinco (5) unidades funcionales o subparcela catastral.

Se admitirán futuras subdivisiones o subconsorcios mediante la subdivisión de unidades funcionales, conforme lo dispuesto en el artículo 2068 del Código Civil y Comercial de la Nación debiendo indicarse en tal caso en el plano del proyecto y especificar su destino.

ARTÍCULO 5 °.- SUPERFICIE DEL INMUEBLE GENERAL O PARCELA CATASTRAL DE ORIGEN.

La superficie del inmueble general o parcela catastral de origen de los Conjuntos Inmobiliarios deberá respetar los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 1 ha

ARTÍCULO 6°.- CONTINUIDAD VIAL.

La aprobación del proyecto está condicionada a que el Conjunto Inmobiliario, según su ubicación, configuración y carga a la circulación del sector, no produzca un impacto negativo a la continuidad y la fluidez del sistema vial en que se inserte, según estudios de planificación que a tal fin desarrollen las áreas competentes. En caso que existan discrepancias o impactos negativos el proyecto deberá incluir las obras o alternativas de remediación que correspondan según la normativa vigente.

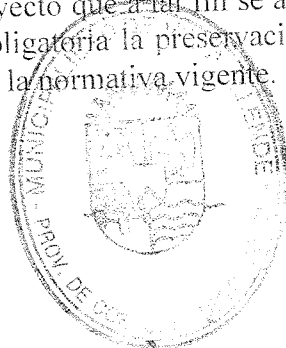
ARTÍCULO 7°.- SALIDA A LA VÍA PÚBLICA Y CERRAMIENTO PERIMETRAL.

Las unidades funcionales tendrán acceso directo a la vía pública o a través de vías internas de circulación. El cerramiento perimetral deberá armonizar con el paisaje urbano y garantizar la conectividad del sector.

No se permitirán muros ciegos o elementos opacos en los límites con el dominio público: dichos límites deberán materializarse mediante una calle interna, conforme al perfil establecido en el **ANEXO I**. En las colindancias con fundos privados, se aplicarán las normas de medianería previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación y en las Ordenanzas locales vigentes.

ARTÍCULO 8.- LINEAMIENTOS PARA EL ARBOLADO.

El arbolado en las vías de circulación interna, espacios verdes públicos y en las superficies comunes será definido en el proyecto que a tal fin se autorice, según requerimientos de la Dirección de Ambiente. Será obligatoria la preservación, mantenimiento y reposición de las especies arbóreas conforme a la normativa vigente.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 586 TEL. (03543)-439280
E-mail: informes@villallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS DE ORDENANZAS FOLIO N° 116

ARTÍCULO 9.- DE LA UNIDAD FUNCIONAL O SUBPARCELA CATASTRAL.

Los frentes de las subparcelas se ajustarán a lo dispuesto por la Ordenanza N° 2/26 para la zona. En el caso de las superficies mínimas será de hasta un diez por ciento (10%) inferiores a las previstas para la zona; mientras que los anchos de los frentes de las subparcelas deberán respetarse los establecidos por la mencionada Ordenanza.

ARTÍCULO 10.- VÍAS DE CIRCULACIÓN INTERNA, ACCESOS Y ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO Y DESTINADOS A OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA.

Los espacios necesariamente comunes destinados a vías de circulación deberán garantizar la comunicación, accesibilidad y seguridad de los peatones y vehículos que transiten dentro del Conjunto Inmobiliario.

Los anchos mínimos de las vías de circulación internas serán de doce (12) metros.

La Dirección de Planeamiento Urbano, o la dependencia que en el futuro la reemplace, podrá exigir perfiles de calles superadores, cuando las dimensiones o complejidad del proyecto así lo requieran.

Los puntos de acceso vehicular de ingreso y egreso a los Conjuntos Inmobiliarios, no deberán incidir desfavorablemente en la circulación vehicular de la zona.

ARTÍCULO 11.- ESPACIOS DE USO COMÚN.

Los espacios de uso común destinados al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, así como a instalaciones y servicios comunes, espacios verdes, deberán contar con una superficie no menor al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela. No están contemplados en este porcentaje los espacios de circulación.

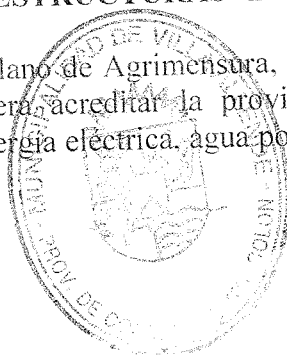
ARTÍCULO 12.- CONDICIONES Y LIMITACIONES.

Las condiciones y limitaciones de la unidad funcional o subparcelas catastrales de los Conjuntos Inmobiliarios quedarán determinadas en forma análoga a una parcela y se regirán por lo normado en la Ordenanza N°2/26 y sus modificatorias. El retiro de frente se medirá sobre la línea divisoria entre la parcela de la unidad funcional y la sub parcela destinada a circulación.

Para el desarrollo del Conjunto Inmobiliario de más de 10 has. debe contemplarse una superficie equivalente al cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela catastral de origen destinada a Espacio Verde de uso público fuera del perímetro cerrado.

ARTÍCULO 13.- INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

Previo a la aprobación del Plano de Agrimensura, el inmueble general o parcela catastral de origen a urbanizar deberá acreditar la provisión instalada, para el suministro al Conjunto Inmobiliario de energía eléctrica, agua potable, gas natural (sujeto a factibilidad)





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

PROYECTOS DE ORDENANZAS FOLIO N° 117

y red colectora cloacal o autorización de volcamiento, expedido por los organismos técnicos correspondientes.

ARTÍCULO 14.- INFRAESTRUCTURAS INTERNAS DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

Las unidades funcionales o subparcelas catastrales deberán garantizar las infraestructuras que continuación se detallan:

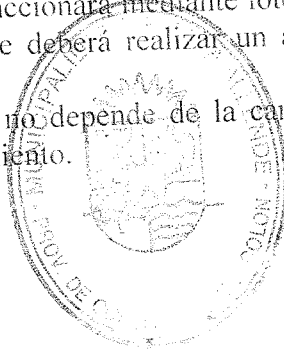
- a) Red de distribución, conexiones domiciliarias y toda obra de infraestructura que la prestadora del servicio determine para la provisión de agua potable;
 - b) Provisión de energía eléctrica autorizada por Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.), o quien en el futuro la reemplace;
 - c) Infraestructura de escurrimiento y vías de circulación de acuerdo a proyecto vial-hidráulico aprobado por APRHi o quien en el futuro la reemplace;
 - d) Red colectora cloacal con conexiones domiciliarias, nexo con descarga en red existente de la Municipalidad de Villa Allende y toda obra de infraestructura que la prestadora del servicio determine, o autorización de volcamiento a cuerpo receptor del dominio público provincial, de acuerdo a lo determinado Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI);
 - e) Red de gas natural (sujeto a factibilidad).
 - f) Arbolado en vías de circulación interna y superficies comunes;
 - g) Cierre perimetral;
 - h) Red de infraestructura subterránea para provisión de servicio de telecomunicaciones para internet, tv por cable, telefonía y otros;
 - i) Estudio de tránsito y definición de los puntos de ingreso y egreso vehicular.
- Todas las obras de infraestructura mencionadas deberán ser proyectadas, ejecutadas y conservadas a exclusivo cargo del urbanizador y/o la Administración del Conjunto Inmobiliario.

ARTÍCULO 15.- FONDO DE DESARROLLO URBANO - APORTE - APLICACIÓN DE APORTES.

En el caso de optar por la aplicación de la presente normativa a los fines de la ejecución de un Conjunto Inmobiliario se deberá realizar un aporte al Fondo de Desarrollo Urbano de la ciudad de Villa Allende creado por ordenanza N° 06/26.

A los fines del cálculo del aporte al fondo de Desarrollo Urbano (FDU) se deberá contemplar la diferencia de unidades de Conjuntos Inmobiliario vs. las unidades que se desarrollarían si la parcela se fraccionara mediante loteo en base a la 2/26 o la Ord que la reemplace. Sobre ese cálculo se deberá realizar un aporte de hasta un diez (10) de la diferencia.

Dicho cálculo será empírico y no depende de la cantidad de unidades de vivienda del Conjunto Inmobiliario en tratamiento.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TEL. (03543)-439280
E-mail: informes@villallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS DE ORDENANZAS FOLIO N° 118

A los fines del aporte será de aplicación lo establecido en la Ordenanza N° 06/26 que crea el Fondo de Desarrollo Urbano de la ciudad de Villa Allende.

ARTÍCULO 16.- TRÁMITE SEGÚN ESCALA DEL PROYECTO.

a) Conjuntos inmobiliarios hasta 25 unidades:

Serán tratados como subdivisión simple. No requieren intervención de la Mesa de Entradas Únicas de Loteos (MEUL), ni de los organismos provinciales de ambiente o recursos hídricos (APRHi), salvo que la autoridad de aplicación municipal lo exija por razones técnicas fundadas vinculadas a riesgo hídrico o ambiental. Las subparcelas deberán cumplimentar con los puntos 10, 15, 16 y 17 del artículo 11° de la Ord. N° 02/26

b) Conjuntos inmobiliarios de más de 25 unidades:

Su tratamiento deberá realizarse obligatoriamente a través de la MEUL de la Provincia de Córdoba, cumplimentando la totalidad de los requisitos en materia de impacto ambiental y recursos hídricos.

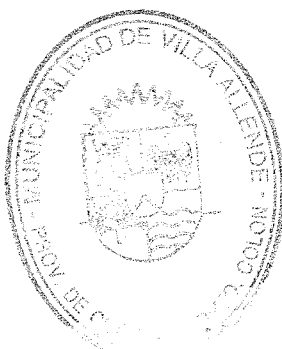
ARTÍCULO 17.- APROBACIÓN.

Todo proyecto de Conjunto Inmobiliario deberá cumplimentar con la siguiente documentación:

- Certificados de Factibilidades de servicios emitidos por los entes prestatarios.
- Resolución de la Dirección de Ambiente Municipal y cuando corresponda por la escala, la licencia ambiental de la Secretaría de Ambiente de la Provincia.
- Intervención de la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHi) para la aprobación de escurrimientos y disposición final de efluentes.
- Aprobación de Planos de Agrimensura.
- Certificado de Final de Obra de todas las infraestructuras y servicios exigidos en el artículo 14°
- Autorización para la Construcción de Obras de Arquitectura y posterior obtención del Final de obra del Conjunto Inmobiliario.

ARTÍCULO 18: De forma.-

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



Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE