



Municipalidad de Villa Allende

Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba



Villa Allende 13 de Agosto 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. a los fines de remitir Proyecto de Ordenanza referido a **OTORGAR FACTIBILIDAD DE URBANIZACION / LOTEO VIA EXCEPCION A ORDENANZA N° 37/19**, el que **reemplaza** al Ingresado a ese Concejo Deliberante el 01/04/2025, bajo Expediente N° 12/25.

Sin otro particular, saluda a Ud. atentamente.-

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



Dr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 199

**PROYECTO DE ORDENANZA PARA OTORGAR FACTIBILIDAD DE URBANIZACION /
LOTEO VIA EXCEPCION A ORDENANZA N° 37/19**

VISTO

El Expediente Administrativo N°11805/24 iniciado por el Sr Augusto Pech, solicitando Certificado de Factibilidad de Urbanización/Loteo en parcelas de su propiedad que se encuentran en zona normada J1, de la Ordenanza N° 37/19 Ordenanza Fraccionamiento, Uso y Ocupación de Suelo de la Ciudad de Villa Allende.

Y CONSIDERANDO

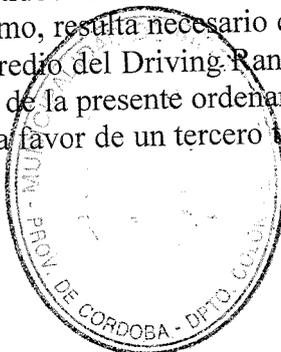
Que con fecha 27 de mayo de 2024 el señor Pech solicita Certificado de Factibilidad de Urbanización/Loteo en relación con las parcelas de su propiedad que se encuentran en zona normada J1, de la Ordenanza N° 37/19;

Que el pedido de factibilidad es en relación con parcelas ubicadas sobre Zona J1, normada por Ordenanza No 37/19;

Que obra dictamen de la Dirección de Obras Privadas, la cual había realizado algunas observaciones solicitando modificaciones al proyecto presentado; solicitando se contemplen los siguientes puntos:

- 1) Incluir en el pedido de fraccionamiento la parcela correspondiente al actual Driving Range.
- 2) Generar en la parcela correspondiente al Driving Range una calle de conformidad a lo establecido en la Ordenanza N° 37/19.
- 3) Continuidad vial hacia el norte, vinculación con Teruel, y vialidad existente.
- 4) Verificar la esorrentía del Driving.
- 5) Incluir en el proyecto la incorporación del espacio norte de la parcela superior no incluida en la normativa a los fines de un mejor desarrollo urbano de la misma.

Que Augusto Luis Pech presentó una nota accediendo a tales requerimientos, aunque condicionado tanto a: 1- la viabilidad y al crecimiento ordenado del proyecto, como a 2- evitar incumplimientos de obligaciones contractuales asumidas con anterioridad (driving). Que a tal efecto se suscribe un acuerdo con los titulares del Driving Range a los fines de posibilitar la cesión de los espacios verdes EV 5 y EV 6 comprometidos sobre el corredor Luchesse, que se encuentran a la fecha dentro del predio concedido. Asimismo, resulta necesario que se difiera la ejecución de la calle y la apertura del EV 4 que atraviesan el predio del Driving Range, autorizando un comodato por un plazo de ocho (8) años a partir del dictado de la presente ordenanza a favor Augusto Luis Pech y/o el concesionario, toda vez que su concesión a favor de un tercero tiene vigencia hasta el día primero de junio de dos mil treinta y dos (1/06/2032),





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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 200

Que sería necesario aprobar excepciones a la Ordenanza No 37/19, por lo que se requiere su aprobación por el Concejo Deliberante mediante Ordenanza específica sobre las cuestiones que se detallan a continuación:

- 1- Que las superficies que corresponden ser destinadas a Espacio Comunitario y parte del Espacio Verde sean ubicadas en superficies de propiedad del Sr. Pech que no se encuentran en zona normada J1, y que surgen del croquis provisorio en una (1) foja adjunto, identificados como EV2 y EC.
- 2- Que se incluya en la normativa correspondiente a zona J1 el resto de la superficie que forma parte del lote SC1, identificado como lote SC1', y que surge del croquis provisorio que se adjunta.
- 3- Que se autorice un comodato de los espacios cedidos para la ejecución de calle y Espacio Verde EV 4 por un plazo de ocho (8) años a partir del dictado de la presente ordenanza a favor de los actuales titulares de dominio.

Que el propietario ofrece la cesión de seis metros de ancho sobre la colectora, en el espacio actualmente ocupado por el driving, y la inmediata materialización de un parque lineal sobre esa superficie.

Que, conforme surge del informe realizado por el Arquitecto Lucas M. Ruarte (Magister – Director de la M.A.P. de la Facultad de Arquitectura de la U.C.C y responsable del Plan Estratégico para el Ordenamiento Territorial, Uso y Movilidad, en el Sector Este de la Ciudad de Villa Allende, aprobado por Ordenanza N° 44/24), dirigido al señor Manuel Luis de Palacios, Secretario de Planificación General y Modernización de la Municipalidad de Villa Allende, manifiesta su conformidad respecto de la inclusión del Lote SC1 Prima en la normativa J1 correspondiente a dicho sector (J1 de la Ordenanza No 37/19).

Que, es facultad del Concejo Deliberante considerar y autorizar la excepción a la normativa vigente.

Por ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA/25

Art. 1°: AUTORIZAR vía excepción a la Ordenanza N° 37/19, que las superficies de propiedad del Sr. Pech que no se encuentran en zona normada J1, y que surgen del croquis provisorio que en una (1) foja forma parte de la presente ordenanza, identificados como EV2 y EC destinadas exclusivamente a Espacio Comunitario y parte del Espacio Verde, se consideren en zona normada J1.-





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

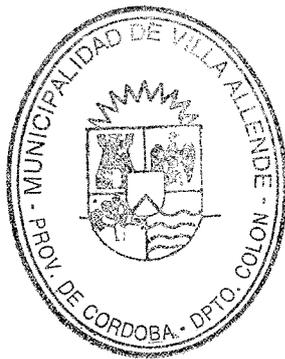
PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 201

Art. 2°: AUTORIZAR vía excepción a la Ordenanza N° 37/19, que se incluya en la normativa correspondiente a zona J1 el resto de la superficie que forma parte del lote SC1, identificado como lote SC1', y que surge del croquis provisorio que en una (1) foja forma parte de la presente ordenanza, hasta un total de mil seiscientos tres metros cuadrados (1603 mts.2).-

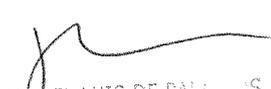
Art. 3°: AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo a suscribir a favor de Augusto Luis Pech y/o el concesionario PRO LINE ARGENTINA S.A. un contrato de comodato por el plazo de (8) ocho años contados a partir del dictado de la presente Ordenanza y/o hasta que se produzca extinción del contrato de concesión, y cuyo objeto sean los espacios EV4 y su calle contigua.

Art. 4° ESTABLECER en relación con la autorización dada en los Art. 1° y 2° de la presente, que, las excepciones a la Ordenanza No 37/19, se refieren única y exclusivamente al espacio comunitario (EC), espacio verde (EV2) y lote SC1', debiendo exigirse el cumplimiento del resto de la normativa vigente al otorgarse aprobación definitiva al proyecto de loteo/urbanización.-

Art. 5°: Dé forma.-




C. PABLO CORNET
DEPENDIENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE


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

