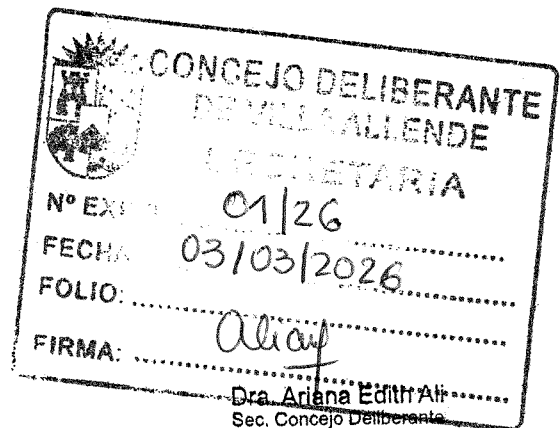




Municipalidad de Villa Allende

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

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba



Villa Allende 26 de febrero de 2026.-

Sra.

Presidente del Concejo Deliberante

De la Municipalidad de Villa Allende

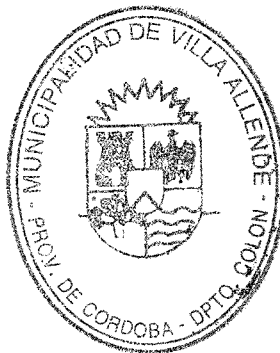
MARIA TERESA RIUCAZAUX DE VELEZ

S / D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y al Cuerpo Legislativo que preside, a fin de elevar el **PROYECTO DE ORDENANZA MODIFICATORIA DEL INDICADOR URBANISTICO FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL F.O.T. EN LA ORDENANZA N°23/24 PARA EL BARRIO CERRADO VIARAVA 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. Goycochea 586 TE. (03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS DE ORDENANZAS FOLIO N° 1

**PROYECTO DE ORDENANZA MODIFICATORIA DEL INDICADOR
URBANISTICO FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL F.O.T. EN LA
ORDENANZA N°23/24 PARA EL BARRIO CERRADO VIARAVA DE LA
CIUDAD DE VILLA ALLENDE**

VISTO

El Expediente Administrativo N°14289/25 iniciado por la Sra. Nora Bencich en su carácter de presidenta de TISVA S.A. solicitando se propicie la modificación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) correspondiente a las Zonas A y B del “Barrio Cerrado Viarava”, establecidos en la Ordenanza N° 23/24.

CONSIDERANDO:

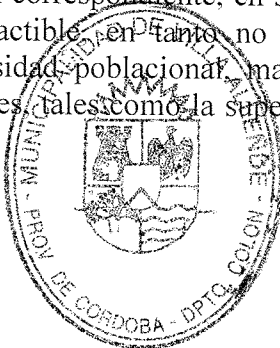
Que mediante Ordenanza N° 27/20 se autorizó la factibilidad de localización del loteo “Viarava”, promovido por TISVA S.A., habilitando el uso del suelo como urbanizable.

Que por Ordenanza N.º 23/24 se establecieron los indicadores urbanísticos del barrio cerrado Viarava, fijándose un F.O.S. de 0,35, un F.O.T. de 0,45, un I.P.L. del 50%, una altura máxima de 6,50 m y una (1) vivienda unifamiliar por lote.

Que la señora Bencich en su presentación solicita la elevación del Factor de Ocupación Total (FOT) de 0,45 a 0,50, manifestando que el incremento del F.O.T. no implica aumento de densidad ni de unidades funcionales, manteniéndose el F.O.S., el I.P.L. y el carácter unifamiliar del barrio; agregando que el aumento propuesto resulta razonable y compatible con la infraestructura proyectada y con los objetivos de desarrollo urbano sustentable establecidos en la Ordenanza vigente.

Que en la citada petición expresa que el F.O.T. vigente de 0,45 resulta restrictivo para la tipología de viviendas que desean construir (unifamiliares de 3 o más dormitorios, con espacios complementarios como escritorios, áreas de trabajo remoto, cocheras dobles, quinchos, etc.).

Que la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo de la Municipalidad de Villa Allende, luego de la evaluación correspondiente, en su informe ha concluido que la modificación solicitada resulta factible, en tanto no implica un aumento de la cantidad de viviendas ni de la densidad poblacional, manteniéndose inalterados los indicadores urbanísticos fundamentales, tales como la superficie máxima de ocupación





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° 2

del suelo (F.O.S.), el Índice de Permeabilidad Libre (I.P.L.), los retiros y las alturas máximas permitidas.

Que, asimismo, se ha determinado la inexistencia de impacto urbano y estructural, no viéndose afectada la imagen urbana, la relación entre volumen construido y espacio libre, ni la capacidad de las infraestructuras existentes y proyectadas.

Que, en relación con la respuesta a la demanda tipológica, el informe coincide que el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) vigente de 0,45 resulta restrictivo para las tipologías de vivienda previstas, consistentes en viviendas unifamiliares de tres dormitorios con espacios complementarios tales como escritorios, áreas de trabajo remoto, cocheras dobles y quinchos.

Que, finalmente, la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo dictaminó que no existen objeciones técnicas ni urbanísticas para modificar el artículo 1° de la Ordenanza N.º 23/24, inciso b), estableciendo el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) en 0,50, conforme lo tramitado en el presente expediente.

Que es competencia de este Concejo Deliberante reglamentar los indicadores urbanísticos aplicables a los lotes resultantes de las urbanizaciones, de conformidad con lo dispuesto por la Ordenanza General de Fraccionamiento, Uso y Ocupación del Suelo N° 37/19, en especial lo previsto en su artículo 228 y concordantes.

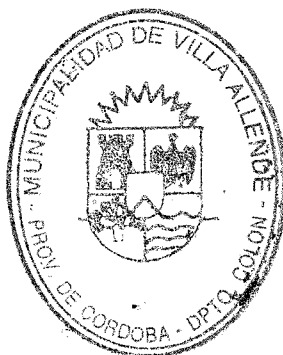
Por ello:

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

Art 1°: MODIFICASE el artículo 1 de la Ordenanza N° 23/24, estableciendo como Factor de ocupación Total, F.O.T.: 0,50 para las **Zonas A y B** del barrio cerrado VIARAVA.

Art. 2°: De Forma.


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




Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



Villa Allende Municipio

www.villaallende.gov.ar
Goycoachea 586 - Villa Allende - Córdoba
Tel: 03543-439280 - informes@villaallende.gob.ar



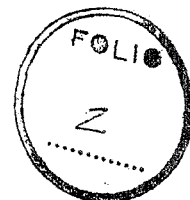
Mesa de Entradas

Año 2025 Expediente 14289 Fecha 28/11/2025
Iniciador PECH, NICOLAS
Domicilio RIO DE JANEIRO 2001 B° LOMAS ESTE
Telefono -- Celular 351-6982323
Email njpech@gmail.com
Asunto MULTINOTA
Destinatario SEC. PLANIF. Y MODERNIZACION
Observaciones REF: SOLICITUD DE MODIFICACION DEL FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T) DE LA URBANIZACION "VIARAVA"

Visado	Observaciones
Pase a	
Firma y sello	

Fecha	Pase a	Observaciones	Firma

Anexos



Villa Allende, 28 de Noviembre de 2025

**Al Sr. Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Allende
S / D**

Ref.: *Solicitud de modificación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) de la urbanización "Viarava" – Ordenanza N.º 23/24*

De mi mayor consideración:

Yo, Nora Bencich, DNI N.º 16.821.028, en mi carácter de presidente de **TISVA S.A.**, con domicilio especial constituido en Río de Janeiro 2001 de esta ciudad, en el marco del loteo "**Viarava**", a V.S. digo:

I. Antecedentes

Que mediante **Ordenanza N.º 27/20** el Concejo Deliberante autorizó el cambio de uso de suelo del inmueble donde se emplaza la urbanización "**Viarava**", otorgando factibilidad de localización como "**Urbanizable**", conforme lo exigido por la autoridad ambiental provincial.

Que en el expediente tramitado ante la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba (Expte. CBA-DDA-CASE-01-2022-00002357) se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental y se otorgó **Licencia Ambiental** para la urbanización "Loteo Viarava", con 321 lotes destinados a vivienda unifamiliar, 16 lotes de espacios verdes y 3 lotes para pórticos de acceso, constatando el cumplimiento de las exigencias técnicas y ambientales aplicables.

Que posteriormente, mediante **Ordenanza N.º 23/24**, el Honorable Concejo Deliberante estableció los **indicadores urbanísticos** para las Zonas A y B del barrio cerrado "**Viarava**", fijando, entre otros parámetros, un **F.O.S. de 0,35**, un **F.O.T. de 0,45**, un **I.P.L. de 50 %**, **altura máxima de 6,50 m** y un **índice de 1 (una) vivienda individual por lote**.

Que, conforme surge de los considerandos de la propia Ordenanza N.º 23/24, el Concejo Deliberante ejerce la competencia de reglamentar los **indicadores urbanísticos aplicables a los lotes resultantes de las urbanizaciones**, de conformidad con la Ordenanza General de Fraccionamiento, Uso y Ocupación del Suelo N.º 37/19 (art. 228 y concordantes).

Que el loteo se encuentra en plena ejecución de las obras de infraestructura, habiendo obtenido todas las factibilidades exigidas por la Ordenanza N.º 37/19 (agua, energía eléctrica, escurrimientos pluviales, no inundabilidad, etc.), según consta en el expediente tramitado ante M.E.U.L. y la documentación incorporada a la Ordenanza N.º 23/24.

II. Necesidad urbanística y funcional del cambio solicitado

Que el proyecto urbanístico de "Viarava" fue concebido y diseñado por el Arq. Urb. Heriberto Allende en el año 2015, conforme a los parámetros habitacionales y tipologías de vivienda predominantes en ese momento. Desde entonces, y en especial a partir de la experiencia de la pandemia de COVID-19, se ha verificado un **cambio sustancial en las necesidades y estándares de confort de las viviendas**

unifamiliares, incorporándose de manera casi generalizada exigencias como espacios de trabajo remoto, áreas de estudio para los hijos, ambientes más versátiles, mayores superficies de estar y expansión semicubierta, así como mejores condiciones de asoleamiento, ventilación y distanciamiento interior.

Que, en relación a lo expresado anteriormente, los adquirentes de lotes en el barrio "Viarava" nos han manifestado reiteradamente que el **F.O.T. vigente de 0,45 resulta restrictivo** para la tipología de viviendas que desean construir (unifamiliares de 3 o más dormitorios, con espacios complementarios como escritorios, áreas de trabajo remoto, cocheras dobles, quinchos, etc.), limitando significativamente la superficie edificable en planta alta, aun manteniendo el F.O.S. de 0,35 establecido en la normativa.

Que debe tenerse en cuenta que el **F.O.T. solamente limita la superficie total edificable (sumatoria de plantas), sin aumentar la cantidad de unidades funcionales por lote**, que continúa siendo **1 (una) vivienda individual** según la Ordenanza N.º 23/24, ni tampoco altera el F.O.S. ni el Índice de Permeabilidad Libre (I.P.L.), que se mantienen en 0,35 y 50 % respectivamente.

Que, un incremento del F.O.T. de 0,45 a **0,50** no implica **mayor densidad poblacional ni incremento en el número de viviendas**, sino únicamente una **mayor flexibilidad en la organización interna de las edificaciones** (principalmente en planta alta), dentro de la misma huella constructiva máxima (F.O.S.) y con las mismas alturas y retiros ya aprobados.

Que al conservarse **invariables el F.O.S. y el I.P.L.**, tampoco se incrementa la superficie impermeabilizada del suelo ni se altera el equilibrio hidrológico ni la capacidad de absorción del terreno, manteniéndose los mismos estándares de sustentabilidad ambiental ya valorados en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Licencia Ambiental otorgada.

III. Comparación con otros barrios y zonas residenciales de Villa Allende

Que la **Ordenanza N.º 37/19** establece, para diversas zonas residenciales consolidadas o en proceso de consolidación, **F.O.T. superiores al actualmente fijado para Viarava**, aun tratándose de áreas con usos dominantes residenciales y con índices de unidades funcionales y alturas comparables o superiores a los de este barrio cerrado.

A modo de ejemplo de indicadores de barrios con lotes de superficies similares, pueden mencionarse, entre otros:

- **Zona E4 (Las Lomitas y áreas residenciales de grandes lotes)**, donde se admite un **F.O.T. de 0,60** con un F.O.S. del 30 % e I.P.L. del 60 %, manteniendo baja densidad y alturas máximas de 6,50 m (planta baja más un piso).
- **Barrio San Isidro**, donde se admite un máximo **F.O.T. de 0,50**, con un máximo F.O.S. de 0,35.
- **Barrio La Herradura**, donde se admite un máximo **F.O.T. de 0,60**, con un máximo F.O.S. de 0,40.

Que, en consecuencia, el pedido de elevar el **F.O.T. de Viarava a 0,50** mantiene al barrio **por debajo de los índices de ocupación total admitidos en otras zonas residenciales** de Villa Allende, resultando un **parámetro intermedio y prudente**, plenamente compatible con la estructura de servicios proyectada y con las políticas de densificación razonable que emanan de los objetivos de la Ordenanza N.º 37/19.

Que el **carácter de barrio cerrado con 1 (una) vivienda unifamiliar por lote**, sumado al mantenimiento de los retiros, alturas y porcentajes de suelo permeable, asegura que el incremento solicitado en el F.O.T. **no impactará negativamente en la imagen urbana, la relación volumen-espacio libre, ni en la capacidad de las infraestructuras existentes y proyectadas.**

IV. Fundamento normativo y de planificación

Que la **Ordenanza N.º 37/19** tiene por objetivos, entre otros, promover el desarrollo urbano sustentable, asegurar densidades razonables acorde al soporte natural y de infraestructura y compatibilizar la ocupación del suelo con la preservación ambiental y la calidad de vida de los vecinos.

Que el leve ajuste del F.O.T. de 0,45 a 0,50 en Viarava **no contradice dichos objetivos**, sino que **optimiza** el aprovechamiento del suelo dentro de un tejido ya autorizado como urbanizable.

V. Petitorio

Por todo lo expuesto, y en función de las competencias del Departamento Ejecutivo y del Honorable Concejo Deliberante, **SOLICITO**:

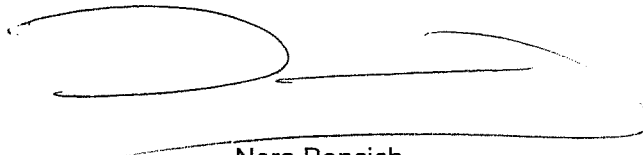
1. Se tenga por presentada la **solicitud de modificación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)** correspondiente a las **Zonas A y B del barrio cerrado "Viarava"**, actualmente fijado en 0,45 por la Ordenanza N.º 23/24, proponiéndose su elevación a **0,50**, manteniéndose **invariables** los restantes indicadores urbanísticos (F.O.S., I.P.L., alturas máximas, retiros y cantidad de unidades funcionales por lote).
2. Se requiera a las áreas técnicas competentes (Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Obras Privadas, Dirección de Ambiente y demás que corresponda) la emisión de **informe técnico y ambiental favorable** sobre la razonabilidad y viabilidad del ajuste propuesto, en atención a que:
 - No se incrementa la cantidad de viviendas ni la densidad poblacional,
 - No se altera la superficie máxima de ocupación del suelo ni la permeabilidad mínima exigida,
 - No se modifican retiros ni alturas, y
 - El nuevo F.O.T. de 0,50 se encuentra por debajo de valores ya admitidos en otras zonas residenciales de la ciudad.

3. Con base en dichos informes, se **eleva al Honorable Concejo Deliberante un proyecto de Ordenanza modificatoria** de la Ordenanza N.º 23/24, proponiendo la siguiente redacción orientativa:

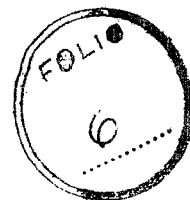
Artículo 1º.- Modifícase el inciso b) de los indicadores urbanísticos para las Zonas A y B del barrio cerrado "Viarava", establecidos en el Artículo 1º de la Ordenanza N.º 23/24, el que quedará redactado de la siguiente manera:
"b. Factor de Ocupación Total, F.O.T.: 0,50".

4. Oportunamente, se sirva **hacer lugar a lo solicitado**, aprobando la modificación propuesta.

Sin otro particular y quedando a disposición, lo saludo con distinguida consideración.



Nora Bencich
DNI 16.821.028
Presidente de **TISVA S.A.**



Secretaría de
**Planificación General
y Modernización**



Ciudad de
Villa Allende

Villa Allende, 05 de Diciembre de 2025

TISVA S.A.
S/D

Atención: Sra. Bencich Nora, Presidente de TISVA S.A.

Ref. Expte n°14289/25
Modif. de F.O.T. de urbanización Viarava.

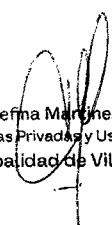
De nuestra consideración:

Atentos a la solicitud de modificación del Inciso b) de los indicadores urbanísticos correspondientes a las Zonas A y B, determinados en el Artículo 1° de la Ordenanza n° 23/24, relativa al barrio cerrado "Viarava"; y habiendo analizado la propuesta, la cual no afecta al resto de los indicadores urbanísticos vigentes en la mencionada ordenanza, esta Dirección considera lo siguiente:

- Es factible la modificación del inciso b) FOT: 0.45, determinado en los indicadores urbanísticos para las zonas A y B del B° Viarava, para llevarlo a un FOT: 0.50.

Así las cosas, esta Dirección dará Informe técnico al Ejecutivo para elevar al Concejo Deliberante la modificación del Inciso b. de los indicadores urbanísticos de las Zonas A y B del Art°1 de la Ord. N°23/24.

Sin otro particular saludo a Ud. atentamente.


Arq. Josefina Martínez Carranza
Dir. Obras Privadas y Uso del Suelo
Municipalidad de Villa Allende



Villa Allende, 05 de Diciembre de 2025

Informe Técnico

En respuesta a la solicitud de modificación del Factor de Ocupación Total (**F.O.T.**) correspondiente a las **Zonas A y B** del barrio cerrado **Viarava**, presentada mediante el **Expediente N°14289/25**, esta Dirección ha procedido a su análisis.

Tras su evaluación, se concluye que la modificación solicitada es factible en función de lo siguiente:

- No se incrementa la densidad: Se mantiene inalterada la cantidad de viviendas y, por lo tanto, la densidad poblacional.
- No se alteran Indicadores Fundamentales: se conservan la superficie máxima de ocupación del suelo (F.O.S.) ni la permeabilidad máxima exigida (I.P.L.) así como los retiros y las alturas.
- Ausencia de impacto Urbano/Estructural: no afectara la imagen urbana, la relación volumen-espacio libre, ni en la capacidad de las estructuras existentes y proyectadas.
- Respuesta a la demanda tipológica: El F.O.T. vigente de 0,45 resulta restrictivo para la tipología de viviendas que pretenden construir (unifamiliares de 3 dormitorios, con espacios complementarios como escritorios, áreas de trabajo remoto, cocheras dobles, quinchos).

En consecuencia, así quedaría redactado el Artículo modificado:

Artículo 1°.- Modifícase el inciso b) de los indicadores urbanísticos para las Zonas A y B del barrio cerrado "Viarava", establecidos en el Artículo 1° de la Ordenanza n°23/24, el que quedara redactado de la siguiente manera:

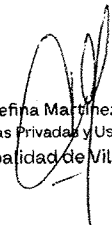
"b. Factor de Ocupación Total, F.O.T.: 0,50".

Así la cosas, esta Dirección no encuentra objeciones para modificar **ARTÍCULO 1° DE LA ORDENANZA 23/24**, inciso b) Factor de Ocupación Total, F.O.T.:0,50, tratado bajo este expediente.

Es todo lo que esta Dirección tiene para informar salvo mejor criterio.-


Ing. Luis Cruañez
Oficina de Catastro
Municipalidad de Villa Allende




Arq. Josefina Martínez Carranza
Dir. Obras Privadas y Uso del Suelo
Municipalidad de Villa Allende