



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 1

**PROYECTO DE ORDENANZA MODIFICA ORDENANZA N° 37/19 DE
FRACCIONAMIENTO, USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DE LA CIUDAD DE VILLA
ALLENDE**

VISTO:

La Ordenanza de Fraccionamiento, Uso y Ocupación de Suelo de la ciudad de Villa Allende N° 37/19, y la necesidad de actualizar la misma.

Y CONSIDERANDO:

Que en el año 2019 se sancionó la Ordenanza N° 37/19 de Fraccionamiento Uso y Ocupación del Suelo en la Ciudad de Villa Allende, lo que permitió contar con una normativa que contemple el desarrollo y crecimiento de la ciudad y dotar a la Dirección de Obras Privadas del Municipio de las herramientas para el ejercicio de sus competencias.

Que la citada normativa ha sido de grán utilidad para el crecimiento ordenado de la ciudad y para el trabajo de la oficina de obras privadas del Municipio.

Que la ciudad de Villa Allende es una ciudad metropolitana a la ciudad de Córdoba con altas tasas de crecimiento en su población, las que exceden la media provincial. Que ello y su entorno natural y cercanía a la ciudad de Córdoba hace que sea una de las ciudades más atractivas para vivir en la Provincia de Córdoba, y que tenga una demanda sostenida a los fines de la aprobación de nuevos proyectos.

Que a lo largo de estos cinco (5) años de su aplicación la Dirección de Obras Privadas del Municipio ha recabado experiencia sobre cuestiones que requieren ser modificadas.

Que esta gestión Municipal estableció la creación de una nueva oficina de Planeamiento Urbano a los fines de diferenciar las tareas de Planeamiento Urbano, que contemplen el crecimiento de nuevas áreas o sectores de la ciudad, de la Dirección de Obras Privadas con competencia para la aprobación y revisión de proyectos en el cumplimiento de la Ordenanza N° 37/19.

Que las propuestas de cambios a la normativa actualizan la demanda de densificación creciente acompañando los cambios demográficos y permitiendo nuevas tipologías atendiendo la demanda. Que las mismas han sido previstas otorgando mayor aprovechamiento en el uso y ocupación de suelo, en parcelas adyacentes a las infraestructuras ya dotadas de servicio con cambios en la normativa



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 2

de uso de suelo de algunos sectores de la ciudad como son los principales corredores, el área central y el barrio Golf.

Que la aplicación de esta nueva normativa está sujeta a la ejecución de las obras de infraestructura necesarias que posibiliten su ejecución, en particular las obras de saneamiento urbano y cloacas que no pueden ser afrontadas con recursos corrientes del municipio, siendo necesario que la Administración Municipal cuente con recursos e instrumentos financieros asignados específicamente a financiar su ejecución.

Que a tal fin se propicia el dictado de una ordenanza de creación de un “Fondo de Desarrollo Urbano” destinado al financiamiento e inversión de programas y proyectos y la ejecución de obras de infraestructura urbana con el objetivo de promover el desarrollo de la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus vecinos posibilitando el desarrollo equilibrado y sostenible.

Que asimismo la presente ordenanza contempla reasumir la competencia a los fines de establecer condiciones de uso de suelo en la zona este, mediante la derogación de la ordenanza N° 1/2012 en relación a la adhesión a la Ley Provincial N° 9841 de Regulación de Uso de Suelos en el Área Metropolitana de Córdoba (IPLAM).

Por todo ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA
ALLENDE SANCIÓN CON FUERZA DE**

ORDENANZA N°.

ARTÍCULO 1º.- MODIFÍCASE la Ordenanza N° 37/19 de Fraccionamiento, Uso y Ocupación de Suelo de la ciudad de Villa Allende en su:

-Apartados **a; b4** y **c** del Inciso A del Artículo 4.

-Aregar el apartado **i** al Inciso A del Artículo 4.

-Inciso B e Inciso D del Artículo 5.

-Artículo 9;

-Inc. C del Artículo 10.

-Artículo 11.

-Artículo 12.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 3

-Inciso B del Artículo 18.

-Artículos 27,32,33,34,35,36,37,38,39,40,54,64,109 y 171.

Los que quedarán redactados de la siguiente forma:

Artículo 4º:

A)

a) **Uso del suelo residencial/habitacional:** comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso residencial / habitacional, a los usos residenciales con los siguientes tipos de vivienda:

- **Vivienda Individual Agrupada.** Conjunto de viviendas individuales edificadas sobre una misma parcela bajo el régimen de propiedad horizontal, que no superen en la resolución del proyecto planta baja y una planta alta, siendo condición necesaria la existencia de espacios descubiertos tanto de uso común como de uso exclusivo. Con acceso independiente a cada vivienda, compartiendo terreno, acceso al predio, pudiendo compartir infraestructura de servicios.

- **Vivienda Colectiva:** Edificación o grupo de edificaciones de más de una unidad habitacional de vivienda permanente construidas en una misma parcela bajo el régimen de propiedad horizontal, que como mínimo en la resolución del proyecto plantea planta baja y una planta alta, destinada a departamentos con espacios de circulación horizontal y/o vertical de uso común y que comparten acceso, espacios de uso común e infraestructura para provisión de servicios, y evacuación y tratamiento de efluentes.

Será condición necesaria para el encuadramiento en esta categoría, que la edificación se resuelva mediante superposición total o parcial de las unidades.

- **Plan de Vivienda:** aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas, y/o agrupamientos urbanos; promovidos, producidos y/o financiados por el estado -municipal, provincial o nacional, por cooperativas, asociaciones, sindicatos o similares organizaciones con personería jurídica, o de iniciativa privada.

b.4 Usos Comercial y Servicios según Escala



Municipalidad de Villa Allende

Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280

E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 4

1- Emprendimiento de Escala Barrial: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta está destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, hasta los (400 m²), y su desarrollo no supere una altura máxima de 7,50 mts. (Planta Baja más una planta elevada). No se requiere estacionamiento dentro del lote.

2- Emprendimiento de Escala Sectorial: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, sea superior a (400 m²), y no supere los (1.000 m²), pudiendo alcanzar la máxima altura y cantidad de plantas previstas para la zona, según normativa vigente, en caso de ser necesario por las características particulares de la actividad se requerirán informe a las áreas Municipales correspondientes para la factibilidad. No se requiere estacionamiento dentro del lote.

3- Emprendimiento de Escala Urbana: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, **sea superior a (1.000 m²) y no supere los (3.500m²)**, pudiendo alcanzar la máxima altura y cantidad de plantas previstas para la zona, según normativa vigente; en caso de ser necesario por las características particulares de la actividad se requerirán informe a las áreas Municipales correspondientes para la factibilidad. No se requiere estacionamiento dentro del lote.

4- Emprendimiento de Escala Regional: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, sea superior a (3.500 m²) y/o el alcance e influencia supere el uso urbano cualquiera sea su superficie cubierta. Deberá contar con estacionamientos, 1(un) estacionamiento c/35m² cubiertos útiles. Serán considerados en esta categoría, los parques empresariales, centros de negocios, complejos administrativos, y emprendimientos asimilables que, por su localización, envergadura y/o ámbito de influencia, causaren impacto físico, funcional y/o paisajístico de consideración en la trama urbana, cuyas condiciones urbanísticas serán reglamentadas en cada caso.

c. Uso Institucional y Equipamiento: Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, públicas o privadas, la atención social y la vida de relación.

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 5

Los inmuebles destinados a usos institucionales públicos y/o privados de tipo colectivo se denominan Equipamiento. Son tales los destinados a salud o sanitarios -para atención de personas, educativos, de enseñanza e investigación, sociales, culturales, deportivos, religiosos, y espacios verdes.

En el caso de edificios destinados a equipamiento comunitario (de índole educacional, sanitario, deportivo, administrativo, etc.) que causaren impacto formal, funcional o ambiental, quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo.

Las disposiciones especiales podrán abarcar variaciones en los Indicadores Urbanísticos en forma y magnitud a determinar vía reglamentaria, siempre acompañadas de las condiciones y exigencias particularizadas que aseguren un real y comprobable mejoramiento de la calidad funcional y ambiental en la parcela y su entorno persiguiendo la protección y promoción de los valores que justifiquen su categorización.

Las Iglesias, Templos, Torres, Monumentos y elementos alegóricos quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo, previo informe técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, conforme a las características de la parcela y en función del carácter urbanístico de la Zona en que se hallare inserta.

Las condiciones urbanísticas y de ocupación de las áreas particulares delimitadas en el Plano de Zonas y Corredores vigentes, podrán ser redefinidas por el Departamento Ejecutivo Municipal, “ad referéndum” del Concejo Deliberante y de conformidad a los resultados de los estudios particularizados de cada área Municipal interviniente.

Deberá solicitarse ante la Dirección de Obras Privadas, una “Factibilidad de Proyecto” con memoria y anteproyecto comprensibles donde consten las principales características de la propuesta para ser evaluada, sin cuya aprobación no podrá proseguir el trámite correspondiente, Art. 46.

Educativo: aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades, de distintos niveles de educación: Nivel Inicial (incluye Jardines de Infantes y Maternales), Nivel Primario, Medio y Superior e Investigación.

Sanitario: aquel que comprende establecimientos destinados a la prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas: hogares de día y geriátricos, salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica, establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad, otros.

Social y Deportivo: aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos,

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 6

sociedades de fomento, agrupaciones tradicionales y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas, y de otros deportes, estadios, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub (aladeltismo, paracaísmo, aeroplanos, otros similares), polígono de tiro, otros similares.

Cultural: aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores. Incluye museos, bares temáticos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, cines, teatros, salas de espectáculos y exposiciones y espectáculos al aire libre. Puede presentar riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, otros similares. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos.

Religioso: aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas, tales como templos, capillas, sedes religiosas, seminarios, conventos, otros.

Recreativo: Destinado a los espacios libres, abiertos y/o verdes.

i. Fondo de Desarrollo Urbano: Mediante la Ordenanza que se dicte al efecto se creará el Fondo de Desarrollo Urbano (FDU), a implementar como una nueva herramienta de gestión.

La creación del “Fondo de Desarrollo Urbano” estará destinado al financiamiento e inversión de programas y proyectos y la ejecución de obras de infraestructura urbana con el objetivo de promover el desarrollo de la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus vecinos posibilitando el desarrollo equilibrado y sostenible.

La ordenanza a dictarse establecerá las condiciones a los fines de su implementación y establecerá los aportes a realizar al FDU (Fondo de Desarrollo Urbano), para las modificaciones establecidas para cada Zona, Corredores y La eventual ampliación de territorio Zona Este.

B) Indicadores o parámetros urbanísticos de ocupación del suelo.***Altura Máxima:***

Se tomará como altura máxima de la construcción, la correspondiente a cada Zona o Corredor, tomada en un plano límite virtual que acompañe la pendiente natural del terreno.

En terrenos con pendiente, el nivel del piso de la planta baja estará ubicado 1,60 mts. por debajo o por encima del terreno natural.

En el sentido perpendicular o transversal con respecto a la calle, en terrenos con

**Municipalidad de Villa Allende**

Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280

E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 7

pendiente, las construcciones deberán escalonar el nivel de piso de Planta Baja con terrazas de no más de un metro con sesenta centímetros (1,60 mts.), del terreno natural, conformadas a través de excavaciones, muros de contención ciegos o elementos estructurales.

Las alturas máximas y mínimas (totales y parciales), se tomarán a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor del 10% (diez por ciento). Cuando ésta pendiente sea mayor, las alturas podrán compensarse siempre que se respeten las alturas máximas establecidas en los ejes medianeros.

Para situaciones no contempladas la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo y/o la Dirección que en el futuro la reemplace, determinará fundadamente y en concordancia a criterios generales la solución a adoptar.

D) Líneas, cotas y otros términos vinculados con la ocupación del suelo***Línea Municipal de Ochava o Línea Municipal de Esquina:***

Línea Municipal de Ochava o Línea Municipal de Esquina: línea de esquina perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos líneas municipales de las calles concurrentes, que genera un retiro obligatorio, y que no podrá ocuparse con construcciones de ningún tipo.

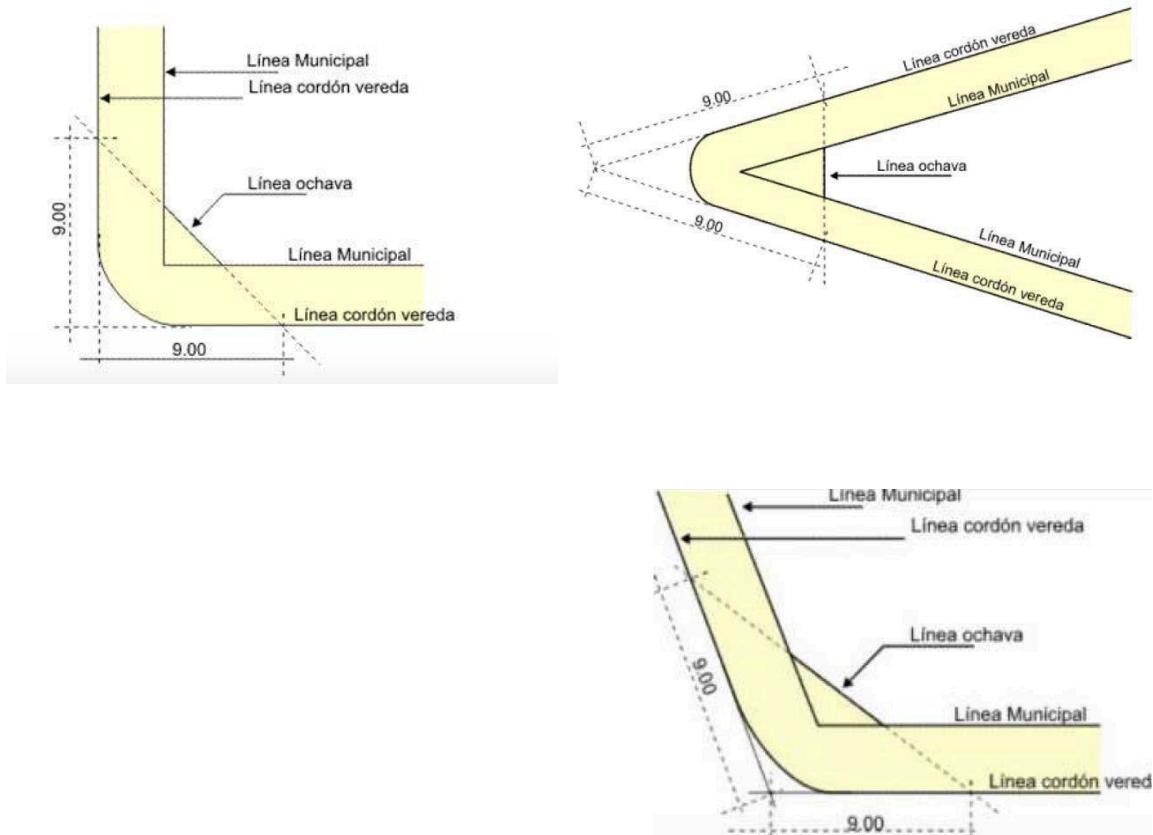
La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar las líneas de cordones de veredas concurrentes a la distancia de 9,00 (nueve) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. El D.E.M. podrá determinar la distancia por vía reglamentaria para parcelas, sectores urbanos y situaciones particulares.

Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté definido o materializado, el interesado/a deberá solicitar a la Dirección de Obras Públicas su delimitación. (Gráfico)



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 8



Retiros: indica la distancia medida en metros entre las líneas de la edificación (LE) y la línea municipal que divide el dominio público del privado (LM) y las líneas divisorias de límites entre parcelas, líneas medianeras. Según la relación con dichas líneas los retiros pueden ser: de frente, de fondo o laterales (uní o bilaterales).

Los retiros estarán destinados a jardines privados en viviendas.

En el caso de locales comerciales el uso del retiro debe estar librado al público, y deberá contar con tratamiento paisajístico; los mismos podrán estar tratados con solados de accesos no debiendo ocupar más del 30 % de la superficie. Se verificará en todas las escalas determinadas en el punto b.4 “Usos comercial y Servicios” del Artº4. Los elementos divisorios entre lotes en el ancho del retiro no podrán impedir la continuidad visual desde la vía pública en los casos de locales comerciales; en las superficies delimitadas por los retiros no se pueden ejecutar construcciones de ningún tipo (en planta baja o superiores) ni podrá ser utilizado para estacionamiento.

Línea de Ribera: línea que divide el dominio público del dominio privado, sobre curso de agua permanente o no. Calculada para períodos de recurrencia de 25



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 9

(veinticinco) años, o el que establezca las normas provinciales en el futuro. Será requerida en los lotes colindantes con cursos de agua permanentes o no, según condiciones emanadas por el APRHi, o el que en el futuro cumpla con esa función.

Artículo 9º: Se definen para los usos del suelo los siguientes requisitos:

- a.) Según el tipo de proyecto se deberá realizar el Aviso de Proyecto y/o Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a ANEXO I y ANEXO II de la Ley Provincial N°10208/14 y sus decretos reglamentarios 247/15, 248/15, 288/15, en los cuales se especifica qué tipo de proyecto debe cumplimentar dichos procedimientos.
- b.) Para usos del suelo de escala sectorial, urbana, regional o cuando el Órgano Técnico de Aplicación estime necesario por las características del proyecto, se deberá contar con la Factibilidad de Localización de Uso y Estudio de Impacto Urbano.

Las Factibilidades y visaciones previas aprobadas, caducarán automáticamente al año, si no se solicita la aprobación de planos definitivos del proyecto de obra en cuestión. En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación, se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables, tendrán un plazo máximo de noventa (90) días de notificados, para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del Expediente iniciado.

Los proyectos con planos definitivos, aprobados contarán con una validez de doce (12) meses desde tal aprobación, o cambio de Ordenanza, para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada, la que haya materializado como mínimo el 50% de los trabajos completos de cimentación, de lo que dejará constancia por medio de una declaración jurada suscrita por el profesional interviniente y el propietario. Asimismo, se fija como plazo máximo de finalización de obra el de dos (2) años, debiendo renovarse el permiso. Transcurrido dicho plazo, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, de conformidad a lo dispuesto por la Ordenanza vigente. Las visaciones previas tendrán una validez de 6 meses.

c.) No se permitirán construcciones dentro del Área Urbana en superficies de lotes que en su conformación natural tengan pendientes que superen el 25% (veinticinco por ciento), sin cumplir con los requisitos específicos solicitados por el Órgano de Aplicación.

d.) La ejecución de cercas, veredas y ochavas será exclusiva responsabilidad del propietario, siendo obligatoria su materialización según lo dispuesto en esta ordenanza y lo establecido por el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN PARCIAL PARA LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE, ORD. 653/85 o modificatorias posteriores, y lo



Municipalidad de Villa Allende

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 10

dispuesto por el Órgano Técnico de Aplicación respecto a las veredas reglamentarias catastralmente.

e.) Las veredas estarán conformadas por dos sectores: uno revestido junto a la línea municipal, “Vereda Construida”; y otro verde de absorción junto al cordón, “Vereda Verde”. La vereda verde debe tener una capa de suelo vegetal de no menos de veinte centímetros (20 cm) de espesor. El arbolado a incorporar deberá ser autorizado por la Dirección de Ambiente quien determinará la especie.

Cuando no exista “Vereda Verde” se construirán cazuelas de 1.00 x 1.00 m interior, para el alojamiento de los árboles a una distancia máxima de 7.00 m entre ejes.

f.) En los cruces peatonales de esquina se ejecutarán rampas, con las siguientes dimensiones mínimas: ancho dos metros (2.00 m); pendiente máxima de 20 %, en sus tres lados, pudiendo tener un escalón de hasta 1,75 cm.de altura máxima entre calzada y rampa.

El solado será antideslizante. La pendiente transversal de la vereda construida, será del 2%.

g.) No se permite:

- La discontinuidad de las veredas.
- La construcción de escalones (barreras arquitectónicas).
- La construcción de ningún elemento o mobiliario anclado o clavado.
- La modificación de los cordones de vereda ni ocupación de las mismas para estacionamiento vehicular, salvo para ingreso vehicular.

h.) Cerramientos de frente en terrenos sobre elevados:

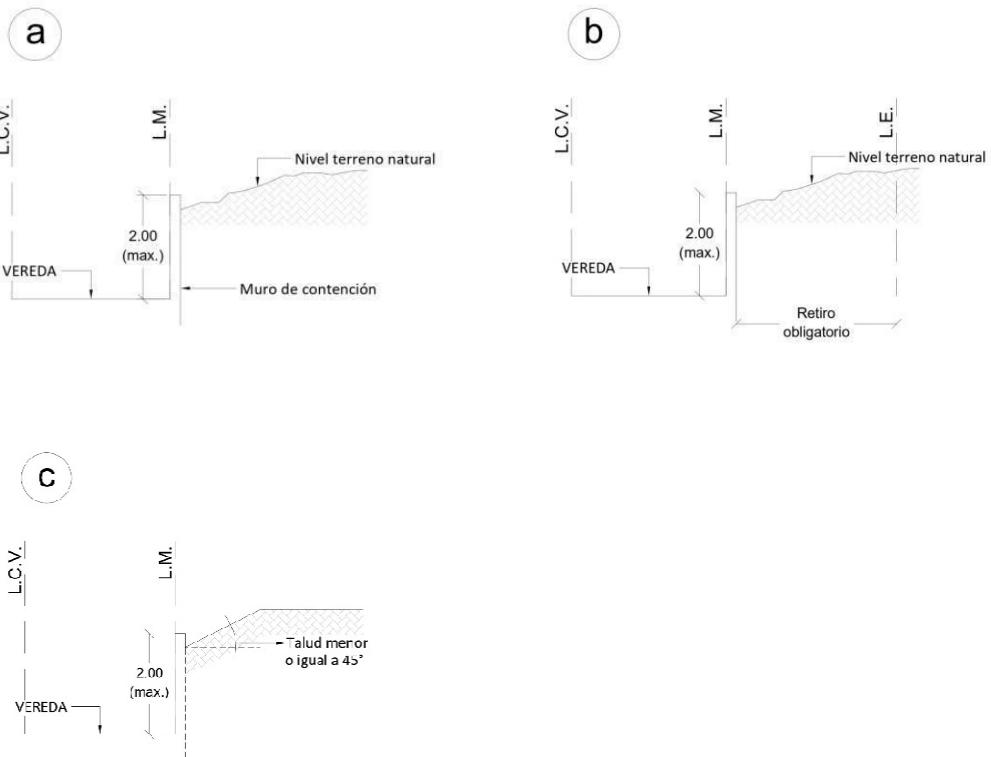
En aquellos predios en que el nivel natural del terreno esté sobre elevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrán ejecutar un muro o tapia cuya altura no deberá superar los 2,00 (dos) metros desde el nivel de vereda, el que actuará como muro de contención.

En caso que el terreno esté sobre elevado con respecto a nivel de la vereda en más de 2,00 (dos) metros, se ejecutará el muro antes mencionado hasta una altura máxima de 2.00 (dos) metros, que sólo podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 11



- i.) Para la presentación de o tratamiento de cualquier proyecto de Arquitectura, Aprobación o Registración de planos de Relevamiento de cualquier tipo de construcción o edificación en parcelas colindante a cursos de agua, ríos y arroyos, será obligatorio la presentación de la Línea de Ribera aprobada por la autoridad competente, que quedará plasmada en los documentos gráficos y planos correspondientes.
- j.) Para el tratamiento de cualquier proyecto de Arquitectura, Aprobación o Registración de planos de Relevamiento de cualquier tipo de construcción o edificación que contemple a más de una parcela, se deberá realizar primero la unión de las mismas.

Artículo 10º:



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 12

c. **Redondeo de UF Habitacional de vivienda.** A los efectos del cálculo del número máximo de unidades funcionales admitidas por parcela, cuando la relación entre el número de unidades posibles y la superficie de la parcela según la Zona diera como resultado una cifra con decimales, se aumentará una unidad a la cantidad de números enteros, si los decimales fueran iguales o mayores a 0, 50 (cincuenta).

Artículo 11º

● ***Vivienda Individual Agrupada***

-Cuando se realicen hasta 4 (cuatro) viviendas, se deberá cumplimentar con los siguientes incisos: 1, 5, 7, 14, 17, 18, 20, 22.
-Cuando se realicen de 5 (cinco) a 9 (nueve) viviendas individuales agrupadas, se deberá cumplimentar con las disposiciones de los incisos: 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23.
-Cuando se realicen 10 o más unidades el proyecto deberá estar sujeto a las siguientes disposiciones:

1. Deberán respetarse las pautas de fraccionamiento usos e indicadores urbanísticos de cada zona, salvo los que se modifiquen expresamente en este artículo.
2. El proyecto requerirá factibilidad de localización de la Dirección de Obras Privadas y Usos del suelo, la que podrá solicitar la cesión de superficie para continuidades viales para una mejor estructuración urbanística del área en que se inserta.
3. Retiro de Línea de Edificación: 2(dos) metros más que el permitido en cada zona.
4. Retiro lateral y de fondo para locales auxiliares (quinchos, cocheras, vestuarios, etc.), según los indicadores urbanísticos de cada zona excepto Zonas D1, D2, E1, E2, E3 y E4 que deberán dejar 2 mts. más que el determinado en dichas zonas.
5. Los retiros de frente y espacios verdes serán parte del IPL
6. Retiro mínimo entre unidades: 4mts. Pudiendo adosarse hasta un máximo de 4 (cuatro) unidades por bloque.
7. Requerimiento de Estacionamiento Mínimo: 1 (una) cochera por unidad de hasta dos dormitorios, 2 (dos) cocheras por unidad de tres dormitorios o más.



Municipalidad de Villa Allende

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 13

Además un 15% (quince por ciento) sobre la cantidad de unidades funcionales (U.F.), destinadas a estacionamiento de cortesía, no siendo obligatorio los estacionamientos de cortesía cuando sean menos de 4 (cuatro) unidades funcionales.

8. Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes, siendo estos lugares posibles de retención de agua.

9. Índice de Arborización: mínimo de 1 unidad arbórea cada 30 m² de la superficie de IPL.

10. Deberá presentar planimetría y relevamiento fotográfico del arbolado existente. En la planimetría deberá reflejar las ubicaciones respecto a la obra de las especies existentes (en verde), arbolado a extraer (en rojo) y arbolado propuesto para implantar (en azul), indicando especies de cada uno. Tamaño A3 a color. Además presentar relevamiento fotográfico del arbolado existente con identificación de especies, para informe preliminar de la Dirección de Ambiente Municipal.

11. Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.

12. La accesibilidad de las viviendas desde y hacia la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación. Los espacios para maniobras de acceso y egreso vehicular tales como áreas de espera se deberán resolver dentro del lote. En caso que la Autoridad de Aplicación lo determine y/o cuando el acceso sea desde pasajes o calles públicas inferiores a 10 metros de ancho, se requerirá a la propiedad un estudio de tránsito. (ver en el original dice 19. "no se permitirá cuando el acceso sea desde pasajes o calles públicas inferiores a 10 mts de ancho.")

13. Las calles de circulación internas deberán ser diseñadas y construidas contemplando el escurrimiento de aguas pluviales (sea cordón cuneta, badenes, etc.). Materializadas con superficies absorbentes. Deberán tener un ancho mínimo de 6.00 mts.

14. Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas. Asimismo, la Municipalidad no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios. Se deberá generar un espacio técnico para el mismo, accesible desde la calle pública según disposiciones Ordenanza n°57/22 GIRSU.



Municipalidad de Villa Allende

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 14

15. El proyecto deberá disponer de factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o autorización de los entes públicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. Se deberá solicitar ante la Secretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Córdoba, la aprobación del vertido de efluentes según Decreto Provincial 847/16, de manera concomitante con el desarrollo de la obra.
16. Presentar estudio geológico de absorción de suelo.
17. Cuando el proyecto contemple cuatro unidades, solo deberá presentar sistema de tratamiento de aguas cloacales, para informe preliminar de la Dirección de Ambiente Municipal,
18. Factibilidad previa de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios, EPEC, ECOGAS, RSU, Agua Potable, etc.
19. Los patios y tendederos de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.
20. Desagües pluviales: deberán proyectarse de manera tal que el agua de lluvia quede retenida mayor cantidad de tiempo en el predio y luego, por canalización se conducirá a los desagües naturales o construidos existentes en la zona, pudiendo utilizarse para riego.
21. Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes siendo estos lugares posibles de retención de agua.
22. Los cerramientos sobre línea municipal no podrán ser lonas verdes o muros que superen los 0.70mts, pudiendo llegar a dos metros con rejas, tejido o materiales permeables. Se deberá atender la relación paisajística del emprendimiento con la vía pública y el entorno urbano en el que se inserta.
23. Redes de servicios privados: las instalaciones de alumbrado, distribución de energía eléctrica domiciliaria, telefonía, televisión y conexión a internet o similares, deberán ser subterráneas en el predio y en su perímetro de veredas y calles.
24. En todos los casos las fachadas con vista desde el dominio público, deberán ser tratadas.
25. Se deberán ceder dos metros para ampliación de vereda cuando se trate de más de cuatro unidades.

Artículo 12º



Municipalidad de Villa Allende

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 15

● ***Vivienda colectiva.***

Los proyectos estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

1. Deberán respetarse las pautas de fraccionamiento, usos y ocupación -indicadores urbanísticos, cantidad máxima de Unidades Funcionales de vivienda- de cada zona normativa o Corredor donde estén permitidas, salvo los que se modifiquen expresamente en este artículo.
2. El proyecto requerirá Factibilidad de Localización de la Dirección de Obras Privadas y usos del Suelo, la que podrá solicitar la cesión de superficie para continuidades viales para una mejor estructuración urbanística del área en que se inserta.
3. No se permitirá vivienda colectiva, cuando el acceso sea desde pasajes o calles públicas inferiores a 10 metros de ancho.
4. Requerimiento de Estacionamiento Mínimo: 1 (una) cochera por unidad funcional de vivienda de hasta dos dormitorios, 2 (dos) cocheras por unidad funcional de vivienda de tres dormitorios o más, además un 15% (quince por ciento) calculado sobre la cantidad de unidades funcionales (U.F.) destinado a estacionamiento de cortesía.
5. Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes, siendo estos lugares posibles de retención de agua.
6. Índice de Arborización: mínimo de 1 unidad arbórea cada 30 metros cuadrados de la superficie de IPL.
7. Deberá presentar planimetría y relevamiento fotográfico del arbolado existente. En la planimetría deberá reflejar las ubicaciones respecto a la obra de las especies existentes (en verde), arbolado a extraer (en rojo) y arbolado propuesto para implantar (en azul), indicando especies de cada uno. Tamaño A3 a color. Además presentar relevamiento fotográfico del arbolado existente con identificación de especies, para informe preliminar de la Dirección de Ambiente Municipal.
8. Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.
9. La accesibilidad de las viviendas desde y hacia la vía pública se realizará a través de espacios comunes de circulación. Los espacios para maniobras de acceso y



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 16

egreso vehicular tales como áreas de espera se deberán resolver dentro del lote.

10. Las calles de circulación internas deberán ser diseñadas y construidas contemplando el escurrimiento de aguas pluviales (sea cordón cuneta, badenes, etc.). Materializadas con superficies absorbentes. Deberán tener un ancho mínimo de 6.00 mts.

11. Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que, en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas. Asimismo, la Municipalidad no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios. Se deberá generar un espacio técnico para el mismo, accesible desde la calle pública según disposiciones de Ordenanza N°57/22 GIRSU.

12. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.

13. Que dispongan de factibilidad de conexión a la red cloacal y/o autorización de los entes públicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. Se deberá solicitar ante la Secretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Córdoba la aprobación del vertido de efluentes según Decreto Provincial 847/16, de manera concomitante con el desarrollo de la obra. En el caso que tengan planta de tratamiento propio y/o sistema alternativo de tratamiento, se requerirá un análisis periódico de la calidad del agua por profesional habilitado.

14. Cuando el proyecto contemple hasta 10 unidades sólo deberá presentar sistema de tratamiento de aguas cloacales, para informe preliminar de la Dirección de Ambiente Municipal

15. Presentar estudio geológico de absorción de suelo.

16. Factibilidad de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios, EPEC, ECOGAS, RSU, Agua Potable, etc.

17. Los cerramientos sobre línea municipal no podrán ser lonas verdes o muros que superen los 0.70mts, pudiendo llegar a dos metros con rejas, tejido o materiales permeables. Se deberá atender la relación paisajística del emprendimiento con la vía pública y el entorno urbano en el que se inserta.

18. Desagües pluviales: deberán proyectarse de manera tal que el agua de lluvia quede retenida mayor cantidad de tiempo en el predio y luego, por canalización se



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 17

conducirá a los desagües naturales o construidos existentes en la zona. Serán solicitadas al proyectista/urbanizador las obras complementarias necesarias por lo que se recomienda su consulta al organismo competente.

19. Los retiros de frente y espacios verdes serán parte del IPL.
20. Los patios y tendederos de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.
21. Gas Natural y Energía Eléctrica: se deberán prever en el predio los espacios físicos que pudieren requerir los entes prestadores, a los efectos de la construcción de cámaras y subestaciones.
22. Redes de servicios: las instalaciones de alumbrado, distribución de energía eléctrica domiciliaria, telefonía, televisión y conexión a internet o similares, deberán ser subterráneas en el predio y en su perímetro de veredas y calles.
23. El proyecto deberá contemplar usos directos a la vía pública, comercio, vivienda u otros usos permitidos en la zona, promoviendo variedad y vitalidad en el borde público-privado. Se promueve la localización de un uso de suelo que garantice actividad en planta baja, diversidad y vitalidad en el plano cero y en contacto con el espacio público de la calle. También mediante el diseño paisajístico con vegetación y otros elementos de diseño exterior.
24. **Cuando se trate de más de cuatro unidades en zona ... se deberán ceder dos metros sobre la vía pública para ampliación de vereda.**

Cuando se realicen hasta 10 unidades los proyectos deberán cumplimentar solo con los siguientes incisos: 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,16,17,18,19,20,21,23, y 24 en su caso.

Artículo 18º:

- **b.** En los comercios de escala urbana y regional (a partir de los 1000m²), deberá ser previsto estacionamiento adecuado dentro de la parcela. No podrá ser inferior a una cochera por cada 35 metros cuadrados de superficie cubierta útil. Se incluyen Bancos y oficinas en este requerimiento. Diseño del estacionamiento con criterio paisajístico,

Artículo 27: Conforme al Anexo Gráfico N° 1, 2 y 3:



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 18

- a) El Área Urbana comprende las zonas normativas A,B,C,D1,D2,E1,E2,E3,E4,E5,F,G1,G2,H,I,J1,J2,.
- b) Las Áreas No Urbanizables comprenden: El área rural Este y Oeste, Áreas de Protección Ambiental y Áreas de Reserva verde.
- c) Las Áreas de valor Estratégico comprenden la zona K.
- d) El Área Inundable comprende los Corredores río Saldan y Arroyo chico.
- e) Los Corredores integran y articulan las áreas y zonas. A los fines normativos se establecen parámetros para 11 corredores.
- f) Los conjuntos inmobiliarios definidos en el Art. 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza se rigen por su regulación específica.

ZONAS NORMATIVAS: AREA URBANA

Artículo 32º:

Se permitirá en zonas urbanas la construcción bajo nivel del Cordón Vereda de cocheras, locales de servicio y/o locales auxiliares, tales como sala de máquinas, cisternas, depósitos de basura, bauleras, etc., no computándose la superficie ocupada en la aplicación de índices FOS y FOT. Esta disposición también resultará de aplicación para construcciones con este destino que se resuelvan semienterradas, sin superar 1,20 metros desde el nivel de cordón de vereda.

Artículo 33º:

Zona A	Centro - Las Rosas
Zona B	La Cruz, Industrial, La Amalia y Cumbres
Zona C	San Clemente, Cóndor Bajo y Español.
Zona D1	Lomas Este, Lomas Oeste
Zona D2	San Alfonso, Jardín de Epicuro, Zona Patrimonio Histórico (zona Nogal Histórico entre límite con Saldan y calle Paso de los Andes)
Zona E1	Cóndor Alto, V.A. Golf.
Zona E2	Cóndor Alto, V.A. Golf, Ord.n° 15/97 y 32/16
Zona E3	V.A. Golf, límite con Área Rural Este.
Zona E4	Calle Guayaquil, Las Lomitas Ord.n° 57/95 y Ord.n° 33/16, Ord.n° 25/95 y Ord.n° 34/94
Zona E5	Cumbres de Villa Allende, Ord.N°21/99, Ord.n° 12/98

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 19

Zona F	Polinesias.
Zona G1	Villa Brizuela y Barrio Industrial
Zona G2	B° Industrial
Zona H	Villa Allende Parque, El Ceibo
Zona I	Lomas Sur y Pan de Azúcar
Zona J1	Al norte de Av. Lucchesse
Zona J2	Al Este de calle Las Tipas y al Sur de Av. Lucchesse

ZONA A: Centro, Las Rosas***Carácter Urbanístico:***

Usos mixtos comerciales y de servicios con uso residencial.

Zona de máxima mixtura de uso con funciones centrales, comercios, equipamientos y servicios a escala barrial, sectorial y urbana, máximas densidades o intensidades poblacionales y edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 340 m²

Frente Mínimo: 12 mts.

No se permitirán subdivisiones con pasillos propios o de uso común interno.

Usos

- DOMINANTE: mixto comercial y de servicios con uso residencial.
- COMPLEMENTARIO: Institucional
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 70%**
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 2**
- c. Índice de Permeabilidad: **I.P.L: 30%**

En la presente Zona, la superficie cubierta de uso común de Planta Baja, destinada a estacionamiento de vehículos, y la superficie de balcones que se ejecuten por dentro de la Línea Municipal, no serán considerados a los fines del cálculo del F.O.T.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 20

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 170 m².

Vivienda colectiva: Según PERFIL A -Anexo Gráfico N°IV-.

e. Altura Máxima: 13,50m. (planta baja, más tres plantas) según PERFIL A.

Esta altura máxima sólo podrá ser superada por instalaciones accesorias, espacios técnicos y/o elementos de coronamiento, los que deberán ubicarse dentro de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada de frente y/o fondo, forme con la horizontal un ángulo de 45° (cuarenta y cinco) grados.

f. Retiros:

- De Frente: 3m.
- En Esquina:

Para comercios y para vivienda: Compensados. 3,00mts. hasta los 3,00mts. de línea medianera y después 1,50mts. hacia la esquina.

Materialización de la ochava en ambos usos, según Art.n°5 inc.B, Cap.II

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales: desde la primera planta elevada

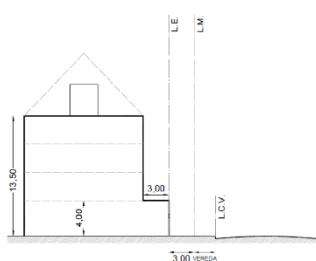
En lotes de frente igual o menor a 16mts: sin retiro lateral obligatorio. En lotes mayores a 16mts de frente: retiro Unilateral de 4,00mts.

En lotes mayores a 25mts de frente: retiro Bilateral de 4,00mts.

- De Fondo: 4,00mts.

- Retiro de Piscinas: 1,50mts. de medianeras laterales y fondo, de frente el que establezca la zona.

g. Tratamiento de Muros Medianeros: Los muros medianeros laterales y de fondo destinados a quedar a la vista, deberán ser tratados siguiendo las características del conjunto del edificio.



PERFIL A / ZONA A

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 21

h. Vivienda individual agrupada, deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n°11 de la presente ordenanza.

i) Vivienda colectiva, deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n°12 de la presente ordenanza.

ZONA B: La Cruz, Industrial, La Amalia y Cumbres

Carácter Urbanístico:

Uso preferentemente residencial con usos complementarios: comercios, servicios e institucionales/equipamiento. Zona de media densidad e intensidad poblacional.

Incluye las manzanas 01-02-012 y 01-02-014.

Fraccionamiento / Subdivisión:

-Lote Mínimo: 400 m²

-Frente mínimo: 15 mts.

Usos:

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial y servicios, institucional, equipamientos.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores urbanísticos:

a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 50%

b. Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 80%

c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 40%

d. Índice de Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual Agrupada: 1(una) unidad cada 300m².

Vivienda Colectiva: No permitido.

e. Altura Máxima: 6,50mts. de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).

f. Retiros:

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 22

- De Frente: 4,00mts.
- En Esquina.

Para comercios y vivienda: 4,00mts de cada calle, sin retiro lateral.

Para vivienda: Compensados. 4,00mts. hasta los 3,00mts. de línea medianera, y después 2,00mts hacia la esquina.

Materialización de la ochava en ambos usos según Art.n°5 inc.B, Cap.II

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales

En lotes menores a 15mts. de frente: sin retiro lateral.

En lotes mayores a 15mts. de frente: unilateral de 4,00mts

En lotes mayores a 30mts. de frente: bilateral de 4,00mts

- De Fondo: 4,00mts.

- Retiro de Piscinas: 1,50mts de medianeras laterales y fondo, de frente el que establezca la zona.

g. Vivienda individual agrupada, deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n°11 de la presente ordenanza

ZONA C: San Clemente, Cóndor Bajo y Español***Carácter Urbanístico***

Uso preferentemente residencial con usos complementarios: comercios, servicios e institucionales/equipamiento. Zona colindante y periférica al área central a consolidarse con medias intensidades y densidades.

Fraccionamiento / Subdivisión

- Lote Mínimo: 360 m2.
- Frente mínimo: 12mts.

Usos

- DOMINANTE: Residencial.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 23

a. Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.: 60%.

b. Factor de ocupación Total, F.O.T.: 1

c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40%.

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 250 m².

Vivienda colectiva: solo permitido en Bº Español.

e. Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja más una planta)

f. Retiros:

- De Frente: 3,00mts.

- En Esquina:

Para comercios y vivienda compensados. 3,00mts. hasta los 3,00mts. de línea medianera y después 1,50mts. hacia la esquina.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas.(Art.nº5 inc.B, Cap.II)

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:

En lotes menores a 16mts de frente: sin retiro lateral.

En lotes mayores a 16mts de frente: unilateral: 4,00mts.

En lotes mayores a 30mts de frente: bilateral: 4,00mts.

- De Fondo: 4,00mts.

- Retiro de Piscinas: 1,50 de medianeras laterales y fondo, de frente el que establezca la zona.

g. Vivienda individual agrupada, deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.nº11 de la presente ordenanza.

Indicadores Urbanísticos para Viviendas Colectivas en Barrio Español.

Podrán materializarse sólo en caso de parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 800m² con tolerancia en menos de 10%.

a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 60%

b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 1,2

En la presente Zona, la superficie cubierta de uso común de Planta Baja, destinada a estacionamiento de vehículos, y la superficie de balcones que se

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 24

ejecuten por dentro de la Línea Municipal, no serán considerados a los fines del cálculo del F.O.T.

- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 40%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.: 1 (una) unidad cada 100m² para vivienda colectiva
- e. Altura: 10,50mts de altura, (planta baja, más dos plantas elevadas).
- f. Retiros: los regulados para toda la zona.
- g. Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n°12 de la presente ordenanza.

ZONA D1: Lomas Este y Lomas Oeste***Carácter Urbanístico:***

Uso residencial dominante con bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión:

Lote Mínimo: 750 m².

Frente mínimo: 15 mts.

Usos:

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Servicios turísticos. Institucional y Equipamiento: sólo hogares de día. Social y Deportivo. Religioso.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%.
- b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 60%.
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.:



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 25

Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 500 m2.
Vivienda colectiva: no permitido.

e. Altura Máxima: 6,50mts. de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).

f. Retiros:

- De Frente: 4,00mts.
- En Esquina: 4,00mts. de cada calle.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. (Art.n°5 inc.B, Cap.II)

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:

En lotes con frente de hasta 15mts.: sin retiro.

En lotes con frente de 15mts a 25mts.: retiro unilateral de 4,00mts.

En lotes con frente mayor a 25mts.: retiro Bilateral de 4,00mts.

- De Fondo: 4,00mts.

- Retiro de Piscinas: 1,50mts. de medianeras laterales y fondo, de frente según retiro de edificación.

g. Vivienda individual agrupada, deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n°11 de la presente ordenanza.

ZONA D2: San Alfonso, Jardín de Epicuro, Zona Patrimonio Histórico(zona Nogal histórico entre límite con Saldan y calle Paso de los Andes)

Carácter Urbanístico:

Uso residencial dominante con bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión:

-Lote Mínimo: 750 m2.

-Frente Mínimo: 15 mts.

Usos:

- DOMINANTE: Residencial.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 26

- COMPLEMENTARIO: Comercial escala barrial, de seguridad y turísticos. Institucional y Equipamiento: sólo hogares de día y geriátricos, salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento. Social y Deportivo. Religiosos.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%.
- b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 60%.
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F

Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 400 m².
Vivienda Colectiva: No permitido.

e. Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos(planta baja más una planta).

f. Retiros:

- De Frente: 4,00mts.
- En Esquina: 4,00mts. de cada calle.
- Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, Cap.II)
- Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:

En lotes de hasta 15mts. de frente: sin retiro lateral

En lotes con frente mayor a 15m: unilateral de 4,00mts.

En lotes con frente mayor a 25mts: bilateral de 4,00mts.

- De Fondo: 4,00mts.

- Retiro de Piscinas: 1,50 mts de medianeras laterales y fondo, y de frente según retiro de edificación.

- g. Vivienda individual agrupada, deberá cumplimentar con las

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 27

disposiciones del Art.n°11 de la presente ordenanza.

ZONA E1: Condor Alto, V.A. Golf***Carácter Urbanístico:***

Uso residencial dominante.
Zona de bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión:

Lote Mínimo: 650m²
Frente Mínimo: 15 mts.

Usos

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Servicios turísticos. Institucional y Equipamiento: sólo hogares de día y geriátricos. Religioso.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%.
- b. Factor de ocupación Total:F.O.T.: 60%.
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F:
Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 650 m².
- e. Altura Maxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. Retiros
 - De Frente: 6,00mts.
 - En Esquina: 6,00mts de la calle del lado menor y 4,00 mts de la calle del lado mayor.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, [Cap.II](#))



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 28

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- **Laterales:**

En lotes de hasta 15mts. de frente: sin retiro lateral

En lotes con frente mayor a 15mts: unilateral de 4,00mts.

En lotes con frente mayor a 25mts: bilateral: 4.00mts

- **De Fondo: 4,00mts.**

- **Retiro de Piscinas:** 1,50mts de medianeras laterales y fondo, y de frente según retiro de edificación.

g. Vivienda individual agrupada, deberá cumplimentar con las disposiciones del

Art.n°11 de la presente ordenanza. **No podrán adosarse más de dos unidades funcionales**

ZONA E2: Condor Alto, V.A. Golf, Ord.n°15/97 y Ord.n°32/16

Carácter Urbanístico:

Uso residencial dominante. Grandes lotes.

Zona estructurada en relación al predio de la cancha de Golf del Córdoba Golf Club.

Fraccionamiento / Subdivisión:

Lote Mínimo: 1000m2.

Frente mínimo: 20 mts.

Usos:

- **DOMINANTE:** Residencial.
- **COMPLEMENTARIO:** Servicios de oficinas y turísticos./ Institucional y Equipamiento: sólo hogares de día y geriátricos, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento. Religioso.
- **TOLERADOS:** Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos:

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 29

b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 60%.

c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 60%.

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 800 m².

Vivienda colectiva: 1 (una) unidad cada 200m², con un máximo de 40 unidades, sólo permitidas en las manzanas colindantes con el Córdoba Golf Club sobre calles Lisboa, Av. Argentina y Progreso.

e. Altura máxima: 6,50mts. de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).

f. Retiros:

- De Frente: 10mts.
- En Esquina: 10mts de la calle del lado menor y 6,00mts de la calle del lado mayor.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, Cap.II)

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:

En lotes con frente de hasta 25 mts: unilateral de 4,00 mts.

En lotes con frente mayor a 25 mts.: bilateral de 4,00 mts

- De Fondo: 5,00 mts.

Retiro de Piscinas: 1,50 mts de medianeras laterales y fondo, y de frente según retiro de edificación.

g. DISPOSICIONES RELATIVAS A VIVIENDA AGRUPADA:

- La parcela sobre la cual se desarrolle el conjunto no podrá superar los 10.000 m².
- Cuando el conjunto supere las 4 unidades, cada unidad deberá contar con una superficie mínima cubierta propia de 120m².
- Cuando el conjunto contemple 10 o más unidades, deberá contar con una superficie del 15% de la parcela con destino a Espacio Verde de uso común-propio.
- No podrán adosarse más de dos unidades.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 30

- Cuando se trate de más de 4 o más unidades deberá ser cedido un espacio de dos metros sobre las vías públicas para ampliación de vereda.

- Deberá cumplir con las disposiciones del Art. 11º de la presente Ordenanza.

h.DISPOSICIONES RELATIVAS A VIVIENDA COLECTIVA:

- Las viviendas colectivas podrán materializarse en lotes cuya superficie sea igual o mayor a 4000 mts².

- Que cuenten con factibilidad de conexión a la red cloacal existente o sujeta a la ejecución de obras a cargo del propietario.

- Factor de ocupación del suelo: F.O.S.: 40%

- Factor de ocupación Total: F.O.T.: 1,2.

En la presente Zona, la superficie de balcones que se ejecuten por dentro de la Línea de Edificación, no serán considerados a los fines del cálculo del F.O.T.

- Superficie mínima propia por unidad: 80 m²

- Altura máxima de la edificación: 10,50mts (planta baja, más dos plantas elevadas)

Altura de tanques y espacios técnicos a partir de los 10.50mts. hasta 13mts. máximo.

- Retiros mínimos de la edificación:

De Frente, Fondo y Laterales: 15 mts..

En lotes frentistas al Córdoba Golf Club, retiro de frente 10 mts., fondo y lateral 15 mts.

Entre bloques: 6.00 mts, o $\frac{2}{3}$ de la altura mayor

- Las cocheras deberán resolverse en subsuelo, será de aplicación lo establecido en el Art. 32º de la presente ordenanza.

- Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art. 12º de la presente Ordenanza.

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 31**ZONA E3: V.A.Golf y limite con Area Rural Este*****Carácter Urbanístico***

Uso residencial dominante. Zona de bajas densidades e intensidades edilicias. El Órgano de Aplicación deberá diseñar el trazado a partir de la continuidad vial con las zonas colindantes.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 1000 m² Frente Mínimo: 20 mts.

Usos

- EXCLUSIVO: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: No posee.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 30%.
- b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 60%
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 60%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.:

Vivienda Individual Agrupada: 1 (una) unidad cada 800 m².

Vivienda Colectiva: No permitidas

- e. Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. Retiros:
 - De Frente: 10mts.
 - En Esquina: 10mts. de la calle del lado menor y 6mts. de la calle del lado mayor.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 32

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. (Art.n°5 inc.B, [Cap.II](#))

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:
- En lotes con frente de hasta 25mts: unilateral de 4,00mts.
- En lotes con frente mayor a 25mts: bilateral de 4,00mts.
- De Fondo: 5,00mts.
- Retiro de Piscinas: 1,50 mts de medianeras laterales y fondo, y de frente según retiro de edificación.

g. DISPOSICIONES RELATIVAS A VIVIENDA AGRUPADA:

- La parcela sobre la cual se desarrolle el conjunto no podrá superar los 15.000m2.
 - Atendiendo a previsiones de continuidad vial, la Dirección de Obras Privadas podrá solicitar la apertura de una calle pública a los efectos de asegurar la referida continuidad vial.
 - Retiro mínimo entre unidades: ver Art.n° 11 de la presente ordenanza.
 - Cuando el conjunto supere las 4 unidades, cada unidad deberá contar con una superficie mínima cubierta de uso exclusivo de 120m2.
 - No podrán adosarse más de dos unidades.
 - Cuando se trate de más de 4 o más unidades deberá ser cedido un espacio de dos metros sobre las vías públicas para ampliación de vereda.
 - Cuando el conjunto contemple 10 o más unidades deberá contar con una superficie del 15% de la parcela con destino a Espacio Verde de uso común privado.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Art. 11º de la presente Ordenanza,

ZONA E4: Calle Guayaquil, Las Lomitas, Ord.n°57/95, Ord.n°33/16, Ord.n°25/95 y Ord.n°34/94

Carácter Urbanístico:

Uso residencial dominante. Grandes lotes. Zona de bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión:



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 33

Lote Mínimo: 1500 m2.

Frente Mínimo: 25 mts.

Al tratarse de grandes lotes, con muy bajo nivel de consolidación, para nuevas ocupaciones, en el diseño de trazados deberá respetarse la continuidad vial con las zonas colindantes para ir conformando el amanazamiento armónico de nuevos barrios abiertos.

Usos

- EXCLUSIVO: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: No posee.

Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 30%.
 - b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 60%
 - c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 60%.
 - d. Índice Unidades Funcionales habitacionales: U.F.1
- Vivienda individual agrupada (una) unidad cada 1500m2.
Vivienda Colectiva: No permitido.
- e. Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).

f.Retiros:

- De Frente: 10mts.
- En Esquina: 10mts. de la calle del lado menor y 6mts. de la calle del lado mayor.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, [Cap.II](#))

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:
- Bilateral: 5.00mts.
- De Fondo: 5.00mts
- Retiro de Piscinas: 1,50 mts de medianeras laterales y de fondo, y de frente según normativa de la zona.

g. Disposiciones vivienda agrupada: Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art. 11º de la presente ordenanza.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 34

ZONA E5: Loteo Petrini y Cumbres

Carácter Urbanístico:

Uso residencial dominante. Zona de bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión:

Lote Mínimo: 1000 m² Frente Mínimo: 20 mts.

Usos

- EXCLUSIVO: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: No posee

Indicadores Urbanísticos:

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%.

b.Factor de ocupación Total: F.O.T.: 60%.

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.

d.Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.

Vivienda individual agrupada: 1(una) unidad cada 400m².

Vivienda colectiva: no permitida.

e.Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).

f.Retiros:

- De Frente: 6,00mts.
- En Esquina: 6,00mts de la calle del lado menor y 3,00mts de la calle del lado mayor.
- Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, [Cap.II](#))

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales
- Bilateral: 3,00mts.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 35

- De Fondo: 3,00mts.

Retiro de Piscinas: 1,50mts de medianeras laterales y de fondo, y de frente el que establezca la zona.

g. Disposiciones vivienda agrupada: Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art. 11º de la presente ordenanza.

ZONA F: Polinesias

Carácter Urbanístico

Uso dominante residencial con usos complementarios: comercios, servicios e institucionales/equipamiento. Zona de baja y media densidad e intensidad poblacional.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 340 m2.

Frente: 12mts.

Usos

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial y Servicios a escala barrial, institucional y equipamientos.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 50%.
- b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 80%.
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 40%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 150 m2.

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 36

Vivienda colectiva: no permitida.

e. Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)

f.Retiros:

- De Frente: 3m.
- En Esquina.
- Para comercios y vivienda: Compensados. 3m. hasta los 3m. de línea medianera y después 1,50mts hacia la esquina.

Materialización de la ochava en ambos usos según tratamiento permitido de cercas.
(Art.nº5 inc.B, [Cap.II](#))

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Lateral: sin retiro lateral.
- De Fondo: 4m.

Retiro de Piscinas: 1,50mts de medianeras laterales y fondo, de frente el que establezca la zona.

g.Disposiciones relativas a vivienda agrupada deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.nº 11 de la presente ordenanza.

ZONA G1: Villa Brizuela y Bº Industrial***Carácter Urbanístico***

Uso industrial dominante. Usos mixtos: industriales compatibles con uso comercial y servicios de escala sectorial y urbana, con institucional-equipamiento y con vivienda individual complementaria. Baja densidad e intensidad poblacional.

Zona colindante y periférica al área central, de conformación lineal en correspondencia con el Corredor calle Elpidio González.

Fraccionamiento / Subdivisión

Uso suelo industrial Lote Mínimo: 1500 m2. Frente Mínimo: 30 mts.

Uso suelo residencial Lote Mínimo: 500 m2. Frente Mínimo: 15mts.

Usos

- DOMINANTE: Industriales o asimilables compatibles con uso comercial y servicios.

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 37

- COMPLEMENTARIO: Residencial e institucional-equipamiento.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos**a.Factor de Ocupación del Suelo**

Para uso Industrial F.O.S.: 70%.

Para uso residencial y otros F.O.S.: 40%.

b.Factor de ocupación Total

Para uso Industrial F.O.T.: 1,50.

Para uso Residencial y otros F.O.T.: 80%

c.Índice de Permeabilidad Libre

Para uso Industrial I.P.L.: 25%.

Para uso residencial y otros I.P.L.: 50%.

d.Índice Unidades Funcionales U.F:

Para industria: 1 (una) unidad por cada 750 m² para industria.

Para residencial: Vivienda individual agrupada: 1 (una) unidad cada 250 m²

Vivienda colectiva: no permitida.

e.Altura Máxima:

Para Uso Industrial: 12mts. de altura.

Para Uso Residencial y otros: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)

f.Retiros:

- De frente: 5,00mts.

- En Esquina.

Para comercios: 5mts hasta los 5mts del E.M. y después 2.5mts hacia la esquina Para vivienda: 5mts hasta los 2.5mts del E.M. y después 2.5mts hacia la esquina.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, [Cap.II](#))

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- LATERALES.

Para Uso Industrial:

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 38

Retiro bilateral: 5,00mts.

Para Uso Residencial y otros:

En lotes menores a 15m de frente: Sin retiro.

En lotes mayores a 15m. de frente: Unilateral de 4,00mts.

- De Fondo: 4,00mts
- Retiro de Piscinas: 1,50mts de medianeras laterales y fondo, de frente el que establezca la zona.

g. Disposiciones relativas a vivienda agrupada: deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.nº 11 de la presente ordenanza.

ZONA G2: Villa Brizuela y B° Industrial***Carácter Urbanístico***

Zona destinada a usos mixtos: residencial de baja densidad e intensidad poblacional y edilicia, con mixtura con usos comerciales y servicios de escala barrial, uso institucional-equipamientos e industrias compatibles.

Zona colindante y periférica al área central, de conformación lineal en correspondencia con el Corredor calle Elpidio González.

Fraccionamiento / Subdivisión

Uso suelo residencial. Lote Mínimo: 500 m2. Frente Mínimo: 15m.

Uso suelo industrial. Lote Mínimo: 1500 m2. Frente Mínimo: 30 m.

Usos

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial y Servicios de escala barrial, institucional-equipamientos e industrial compatible.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 39

a.Factor de Ocupación del Suelo Para uso Industrial F.O.S.: 50%.
Para uso residencial y otros F.O.S.: 40%.

b.Factor de ocupación Total,
Para uso Industrial F.O.T.: 80%
Para uso Residencial y otros F.O.T.: 70%

c.Índice de Permeabilidad Libre Para uso Industrial I.P.L.: 25%.
Para uso residencial y otros I.P.L.: 50%.

d. Índice Unidades Funcionales U.F.:
Para industria: 1 (una) unidad por cada 750 m2.
Para Residencial: Vivienda individual agrupada: 1 (una) unidad cada 250 m2.
Vivienda colectiva: no permitida.

e.Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)

f.Retiros:
- De Frente: 5,00mts.
- En esquina:
- Para comercios: 5mts hasta los 5mts del E.M. y después 2.5mts hacia la esquina
- Para vivienda: 5mts hasta los 2.5mts del Em. y después 2.5mts hacia la esquina. Materialización de la ochava en ambos usos según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, [Cap.II](#))

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:
- En lotes menores a 15mts.de frente: sin retiros.
- En lotes mayores a 15mts. de frente: retiro unilateral de 4,00mts.
- En lotes mayores a 30mts. de frente: retiro bilateral de 4,00mts.
- De Fondo: 4m.
- Retiro de Piscinas: Para uso de vivienda:1,50mts de medianeras laterales y fondo, de frente el que establezca la zona.
- Para uso comercial: 4,00mts de laterales y fondo, de frente el que establezca la zona.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 40

g. Disposiciones relativas a vivienda agrupada: deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n° 11 de la presente ordenanza.

ZONA H: Villa Allende Parque y El Ceibo.

Carácter Urbanístico

Usos mixtos: preferentemente residenciales con comercios y servicios e institucional-equipamiento de escala barrial y sectorial. Zona colindante y periférica al área central, a renovarse con medias y medias- altas densidades e intensidades poblacionales y edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 600 m2.

Frente Mínimo: 15 mts.

Usos

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial y Servicios de escala barrial y sectorial, institucional- equipamientos.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%.
- b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 80%
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.:
Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 300 m2.
Vivienda colectiva: no permitido.
- e. Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 41

una planta).

f. Retiros:

- De Frente: 5,00mts.

En Esquina: 5,00mts. de cada calle.

Para lotes de lado menor inferior a 15m, deberán retirarse 5m del lado menor, y 2,5 del lado mayor.

Materialización de la ochava en ambos usos según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, [Cap.II](#))

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- LATERALES

En lotes menores a 15m de frente: sin retiro.

En lotes mayores a 15m de frente: retiro unilateral de 4,00mts.

En lotes mayores a 30m de frente: retiro bilateral de 4,00mts.

- De Fondo: 4,00mts.

- Retiro de Piscinas: 1.50mts de medianeras laterales y fondo, de frente el que establezca la zona.

g. Disposiciones relativas a vivienda agrupada: deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n° 11 de la presente ordenanza.

ZONA I: Lomas Sur y Pan de Azúcar***Carácter Urbanístico***

Usos mixtos: preferentemente residenciales con comercios y servicios e institucional-equipamiento de escala barrial y sectorial. Zona colindante y periférica al área central, a renovarse con medias y medias- altas densidades e intensidades poblacionales y edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 400 m2. Frente mínimo: 15 mts.

Usos

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial y Servicios de escala barrial, institucional-equipamientos.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 42

encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%.
- b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 80%
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad
cada 200 m².

Vivienda colectiva: 1(una) cada 120m², solo permitido en b° Lomas Sur

e. Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).

f. Retiros:

- De Frente: 4,00mts.
- En Esquina:

Para comercios y vivienda: Compensados. 4,00mts hasta los 4,00mts de línea medianera y después 2.00mts hacia la esquina.

Materialización de la ochava en ambos usos según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, [Cap.II](#))

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:

En lotes menores a 15mts de frente: sin
retiro lateral

En lotes mayores a 15mts de frente: retiro unilateral de 4,00mts

En lotes mayores a 30mts de frente: retiro bilateral de 4,00mts.

- De Fondo: 4,00mts.

- Retiro de Piscinas: 1,50mts de medianeras laterales y fondo, y frente el que establezca la zona.

g. Disposiciones relativas a vivienda agrupada: deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n° 11 de la presente ordenanza.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 43

Indicadores Urbanísticos para Viviendas Colectivas en B° Lomas Sur.

Podrán materializarse sólo en caso de parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 800m² con tolerancia en menos de 10%.

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 60%

b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 1,2

En la presente Zona, la superficie cubierta de uso común de Planta Baja, destinada a estacionamiento de vehículos, y la superficie de balcones que se ejecuten por dentro de la Línea Municipal, no serán considerados a los fines del cálculo del F.O.T.

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 40%.

d.Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.: 1 (una) unidad cada 120m² para vivienda colectiva

e.Altura: 10,50mts de altura, (planta baja, más dos plantas).

f.Retiros: los regulados para toda la zona.

g.Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n°12 de la presente ordenanza.

Zona J1: Al norte de Av. Lucchese.

Carácter Urbanístico

Usos mixtos preferentemente comerciales y servicios de escala urbana y regional e institucionales- equipamientos. A consolidarse con medias intensidades edilicias y densidad poblacional. Se promueven proyectos de valor estratégico,

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 1500 m². Frente Mínimo: 25 m.

Usos

- DOMINANTE: Comercial y de Servicios de escala urbana y regional.
- COMPLEMENTARIO: Institucional, Equipamientos, Residencial.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 44

uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.: 40%
- b. Factor de ocupación Total, F.O.T.: 80% 1,2
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales: U.F.:

Vivienda Individual Agrupada: 1 (una) unidad cada 750m².

Vivienda colectiva: 1 (una) unidad cada 180m².

- e. Altura Máxima: 6.50mts, planta baja más planta alta.

f. Retiros:

- De Frente: 10mts.
- En Esquina: 10m de la calle del lado menor y 6,00mts de la calle del lado mayor.
- En esquina para comercios: 4,00mts de cada calle.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, Cap.II)

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:
- Bilateral: 4,00mts.
- De Fondo: 4,00mts.
- Se prohíbe estacionamiento en espacio de retiro de frente y de vereda.
 - Retiro de Pileta: 1,50mts de medianeras laterales y de fondo, y de frente según normativa de la zona.

g. Disposiciones relativas a vivienda agrupada: deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n° 11 de la presente ordenanza.

Indicadores Urbanísticos para Viviendas Colectivas

Podrán materializarse sólo en caso de parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 3000m² con tolerancia en menos de 10%.

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 60%

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 45

b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 1,2

En la presente Zona, la superficie cubierta de uso común de Planta Baja, destinada a estacionamiento de vehículos, y la superficie de balcones que se ejecuten por dentro de la Línea Municipal, no serán considerados a los fines del cálculo del F.O.T.

c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 40%.

d. Altura máxima: 10.50mts (planta baja más dos plantas elevadas).

ZONA J2: Al este de calle Las Tipas y al Sur de Av. Luchese.

Carácter Urbanístico

Usos mixtos preferentemente residenciales, institucionales y comerciales. A consolidarse con medias intensidades edilicias y densidades,. Servicios, equipamientos, instituciones y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial, sectorial y urbana.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 500 m² Frente: 15 mts.

Usos

- DOMINANTE: Residencial e institucional.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, equipamientos y servicios.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%.
- b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 80%
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.:
Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 500 m².
Vivienda Colectiva: No permitida.
- e. Altura Máxima: 6,50mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 46

f. Retiros:

- De Frente: 4,00mts.

En Esquina:

Para comercios y vivienda: Compensados. 4m. hasta los 4m. de línea medianera y después 2m hacia la esquina.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas.(Art.n°5 inc.B, Cap.II)

Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

Se prohíbe la localización de estacionamientos dentro de espacio de retiro de frente.

- Laterales:

En lotes con frente igual o menor a 15mts.:
sin retiro.

En lotes con frente mayor a 15mts : retiro bilateral de 4mts.

En lotes con frente mayor a 30mts : retiro bilateral de 4,00mts.

- De Fondo: 4,00mts.

- Retiro de Piscinas: 1,50mts de medianeras laterales y fondo, y frente el que establezca la zona.

g. Disposiciones relativas a vivienda agrupada: deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.n° 11 de la presente ordenanza.

Artículo 34º: Cuadro síntesis de Dimensiones de superficies mínimas de parcelas y superficies por unidad funcional por zonas normativas:

Zon a	Carácter Urbanístico o Dominante	Lote Mínimo (Área / Frente)	F. O. S.	F.O. T.	I.P. L.	Altura Máxima	Retir o de Fren te	Vivien da Agrup ada (U.F.)	Vivienda Colectiva
A	Mixto (Comercial, Servicios, Residencial)	340 m2/12 m	70 %	2	30 %	13,50m (PB + 3 plantas)	3,00 m	1 u. c/ 170 m ²	1 u. c/ 170 m ²



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 47

B	Residencial (Media Densidad)	400 m2/15 m	50 %	80%	40 %	6,50m (PB + 1 planta)	4,00 m	1 u. c/ 300 m²	No permitid o
C	Residencial (Media Densidad)	360 m2/12 m	60 %	1	40 %	6,50m (PB + 1 planta)	3,00 m	1 u. c/ 250 m²	Solo Bº Español: 1 u. c/ 100 m²
D 1	Residencial (Baja Densidad)	750 m2/15 m	40 %	60%	50 %	6,50m (PB + 1 planta)	4,00 m	1 u. c/ 500 m²	No permitid o
D 2	Residencial (Baja Densidad)	750 m2/15 m	40 %	60%	50 %	6,50m (PB + 1 planta)	4,00 m	1 u. c/ 400 m²	No permitid o
E 1	Residencial (Baja Densidad)	650 m2/15 m	40 %	60%	50 %	6,50m (PB + 1 planta)	6,00 m	1 u. c/ 650 m²	No permitida
E 2	Residencial (Grandes Lotes)	1000 m2/20 m	40 %	60%	60 %	6,50m (PB + 1 planta)	10,00 m	1 u. c/ 800 m²	1 u. c/ 200 m² sólo en manzana s permitid as
E 3	Residencial (Baja Densidad)	1000 m2/20 m	30 %	60%	60 %	6,50m (PB + 1 planta)	10,00 m	1 u. c/ 800 m²	No permitid as
E 4	Residencial (Grandes Lotes)	1500 m2/25 m	30 %	60%	60 %	6,50m (PB + 1 planta)	10,00 m	1 u. c/ 1500 m²	No permitid o

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 48

E 5	Residencial (Baja Densidad)	1000 m2/20 m	40 %	60% %	50 %	6,50m (PB + 1 planta)	6,00 m	1 u. c/ 400 m²	No permitid o
F	Residencial (Baja y Media Densidad)	340 m2/12 m	50 %	80% %	40 %	6,50m (PB + 1 planta)	3,00 m	1 u. c/ 150 m²	No permitid o
G 1	Industrial Dominante (Mixto)	Ind: 1500/30m, Res: 500/15m	40 %	Ind: 1,50 , Res: 80%	50 %	Ind: 12m Res: 6,50m	5,00 m	1 u. c/ 250 m²	No permitid o
G 2	Residencial Dominante (Mixto)	Res: 500/15m, Ind: 1500/30m	40 %	Ind: 80% , Res: 70%	50 %	6,50 m	5,00 m	1 u. c/ 250 m²	No permitid o
H	Mixto (Residencia l, Comercios/ Servicios)	600 m2/15 m	40 %	80% %	50 %	6,50 m	5,00 m	1 u. c/ 300 m²	No permitid o
I	Usos mixtos (Residencia l Dom.)	400 m2/15 m	40 %	80% %	50 %	6,50m (PB + 1 planta)	4,00 m	1 u. c/ 200 m²	Solo B° Lomas Sur: 1 u. c/ 120 m²
J1	Comercial/ Servicios y Residencial	1500 m2/25 m	40 %	80% %	50 %	6,50 m 10,50 mt	10,00 m	1 u. c/ 750 m²	1 u. c/ 180 m²



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 49

J2	Residencial e Institucional Dominante (Mixto)	500 m2/15 m	40 %	80%	50 %	6,50 m	4,00 m	1 u. c/ 500 m ²	No permitido
----	---	-------------	------	-----	------	--------	--------	----------------------------	--------------

Artículo 35º: En el Área Inundable de acuerdo al plano publicado por el APRHi o dependencia de la Provincia que la suplante. Dentro de la zona descriptas los proyectos deberán considerar y respetar una cota 0.00 edificable, de +2.20 hacia arriba en planta baja / no admisible ninguna construcción habitable a cota más baja.

En todos los casos se respetarán las condiciones de fraccionamiento e indicadores urbanísticos de la zona correspondiente.

Artículo 36º: Delimitación de los corredores.

Cada corredor queda delimitado por las parcelas frentistas al mismo, variables según cada tipo de corredor variable desde los 50 metros hasta los 200 metros de fondo, según caso y localización, medidos con una línea paralela a la línea municipal respecto a la línea de frente del lote. Según plano de Zonificación del Área Urbana, Anexo N°II y las excepciones reflejadas en dicho plano.

Cuando una parcela se encuentre afectada como Corredor en más de un 80% de su superficie, el DEM considerará la conveniencia de que toda la parcela mantenga los indicadores urbanísticos del Corredor correspondiente.

Artículo 37º: En los corredores se permitirá únicamente los usos contemplados en este artículo, quedando prohibidos los restantes. En los corredores se admitirán usos mixtos residenciales, incluidas viviendas individuales agrupadas y colectivas, comercios e institucional-equipamiento según lo definido para cada corredor.

Artículo 38º: A los fines normativos para la sistematización de las disposiciones particulares y específicas de corredores, los mismos se agrupan en los siguientes:

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 50

	CORREDOR
C1	Av. Padre Luchesse
C2	Av. Rio de Janeiro, Derqui, Patrícios.
C3	Av. Goycochea
C4	Av. Roque Saenz Peña
C5	Av. Bodereau
C6	Av. Elpidio Gonzalez
C7	Av. Del Carmen
C8	Av. Puerto Argentino
C9	Av. Neuquén
C10	E-53 - AEROPUERTO (Ordenanza N° 47/24).

Artículo 39º: Disposiciones Específicas por Corredor.

CORREDOR C1a: Av. Padre Lucchese Norte, desde Ruta E53 hasta rotonda ubicada entre las manzanas 03-02-34 y 03-02-36 . Profundidad del corredor: 200mts

Se promueve en este corredor la realización de proyectos de escala urbana regional formulados bajo criterios urbano sustentables: usos mixtos, Caracterizado por parque lineal 15 mts con cesión al municipio, de alta frecuencia de uso social, deportivo y recreativo,

Se promueve en los edificios de este corredor el uso de terrazas verdes accesibles para el uso sustentable.

Se promueve convenios específicos.

Fraccionamiento/Subdivisión

Lote mínimo: 2500m2. Frente mínimo: 30mts.
Cesión espacio público frente: 15 mts.

Indicadores urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.: 50%
- b. Factor de Ocupación Total, F.O.T.: 1,7
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40%

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 51**d.Unidades Funcionales: U.F.:**

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m2.

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m2

d.Retiros:

- Frente: 10mts
- Contrafrente: 8 mts
 - En Esquina: 10m de frente y 7mts sobre calle lateral secundaria.

- Retiro de Piscinas: 7mts lateral y 7mts de fondo, y de frente según normativa para vivienda individual.

Para piscinas de clubes y/o de uso público recreativo o uso masivo, los retiros serán de 10mts de frente, contrafrente y lateral.

f.Altura Máxima: 15 mts., Planta Baja más 4(cuatro) plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +15mts. no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados desde la línea de edificación.

g.Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.

h.Distancia mínima entre bloques: 15 mts.

i. Largo máximo de los lados, frente y fondo de construcciones en bloques con uso residencial o comercial: 50 mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11° de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12° de la presente ordenanza.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 5000m2

CORREDOR C1b: Av. Padre Lucchese Norte, desde rotonda ubicada entre las manzanas 03-02-36 y 03-02-34 hasta la calle Mendoza. Profundidad del corredor: 100mts.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 52

Corredor sector caracterizado por colectora norte, equipamiento comercial de escala regional VAS, viviendas colectivas, emprendimientos comerciales, y por espacios de usos deportivos y recreativos. **Espacio parque lineal 6**, uso público de alta frecuencia e intensidad. Deportivo y recreativo.

Se promueve en este corredor la realización de proyectos de escala urbana regional formulados bajo criterios urbanos sustentables: usos mixtos, borde con el parque lineal 6, conservación de vegetación nativa y no nativa, e implementación de infraestructuras alternativas eco-sustentables, uso de energías limpias y alternativas, entre otros.

Se promueve en los edificios de este corredor el uso de terrazas verdes accesibles.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 2500m².

Frente mínimo: 30mts.

Cesión espacio público frente: 6,00mts.

Indicadores urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 45%

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 1,35

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%

e. Índice de Unidades Funcionales: U.F.

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m²

Vivienda colectiva: 1 (una) cada 150m².

e.Retiros:

- Frente: 9,00mts
- Fondo: 5,00mts
- Laterales: 6,00mts.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y frente según normativa.

f.Altura Máxima: 13,50 mts. Planta Baja más 3 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +13.50 mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45°grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 53

Distancia mínima entre bloques: 13,5 metros

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11º de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12º de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 5000m²

CORREDOR C1 Sur: Av. Padre Lucchese. Desde Ruta E53 hasta calle Mendoza
Profundidad del corredor: 50mts.

Corredor Luchesse Sur, consolidado por emprendimientos comerciales,residenciales y equipamientos educativos.

Se promueve en este corredor la realización de proyectos de escala urbana regional formulados bajo criterios urbano sustentables: usos mixtos, borde con el parque lineal 6mts, Conservación de vegetación nativa y no nativa, e implementación de infraestructuras alternativas eco-sustentables,y el uso de energías alternativas entre otros.

Se promueve en los edificios de este corredor el uso de terrazas verdes accesibles para el uso sustentable.

Las parcelas identificadas catastralmente como: 03-01-060-001, 03-01-058-001(nomenclatura municipal), 03-01-059-002, y 03-01-059-003, debido a su morfología (superficie y forma) podrán ser tratadas por normativa particular, previo informe técnico de Obras Privadas y aprobado por el Concejo Deliberante.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15mts.

Cesión espacio público frente: 6,00mts.

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 54***Indicadores urbanísticos***

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 45%

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.:1

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%

d.Unidades Funcionales (U.F.):

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m2.

Vivienda colectiva: 1(una) cada 200m2.

e.Retiros

- Frente: 9,00mts

- Laterales: 6 mts

- Fondo: 5,00mts

- En Esquina: 9,00mts. desde cada calle colectora y 6,00mts desde calle lateral secundaria perpendicular a colectora.

- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f.Altura Máxima: 13,50 mts.Planta Baja más 3(tres) plantas elevadas.Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +13.50mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Distancia mínima entre bloques: 13,50 mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11º de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12º de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 5000m2

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 55**CORREDOR C2: Av.Río de Janeiro, Santiago Derqui, Patricios**

C2 Norte: Desde calle Mendoza hasta calle Cararffa, lado Norte.(4)
C2 Norte B: Desde calle Caraffa hasta calle Lisboa, ladera Norte.(5)
C2 Sur: Desde calle Mendoza hasta calle Alsina.(6)
C2Sur B: desde calle Ricardo Rojas hasta calle Mariani, lado Sur.(7)
C2 Derqui Norte: Desde calle Lisboa hasta calle Progreso.
C2 Derqui Sur: Desde calle Dean Funes hasta Puente Arroyo Saldan.
C2 Patricios Norte: Desde calle Progreso hasta Arroyo Saldan.

CORREDOR C2 Norte (4): Río de Janeiro Norte. Desde calle Mendoza hasta calle Caraffa.

Profundidad del corredor: 50mts

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote
mínimo:750
m2. Frente
mínimo:

15m2.

Indicadores urbanísticos

- a.Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.: 60%
- b.Factor de Ocupación Total, F.O.T.: 1,2
- c.Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%
- d.Unidades Funcionales: U.F.:
 - Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m2.
 - Vivienda colectiva: 1(una) cada 180m2.
- e.Retiros
 - De Frente: 5,00mts
 - De Fondo: 4,00mts
 - Laterales:



Municipalidad de Villa Allende

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 56

En lotes con frente menor a 15 mts: sin retiro

En lotes con frente mayor a 15mts: sin retiro en P.B. A partir de la primera planta, retiro unilateral de 4,00mts.

En lotes con frente mayor a 25mts: uso comercial, en P.B. sin retiro. A partir del primer piso bilateral de 4,00mts.

En Esquina: 5,00mts. de cada calle.

- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f. Altura Máxima: 10,50 mts. Planta Baja más 2(dos) plantas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11º de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12º de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 3000m2

CORREDOR C2 Norte B (5): Rio de Janeiro Norte. Desde calle Caraffa hasta calle Lisboa (norte).

Profundidad de Corredor: 100mts

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote
mínimo:7
50m2.
Frente
mínimo:1
5mts.

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 57***Indicadores urbanísticos***

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 60%

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 1,2

c.Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m²

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m².

e.Retiros

- Frente: 5,00mts mas 2,00mts para ensanche de vereda.

- Fondo: 6,00mts.

- Laterales: 5,00mts.

- En Esquina: 10mts. sobre corredor mas 2,00mts para ensanche de vereda y 5mts sobre calle secundaria.

- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa y destino de uso.

f.Altura Máxima: 10,50 mts. Planta Baja más 2 (dos) plantas elevadas.Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11º de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12º de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 3000m²



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 58

CORREDOR C2 Sur (6) : Río de Janeiro Sur. Desde calle Mendoza hasta calle Ricardo Rojas.
Profundidad del Corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750 m2. Frente mínimo: 15 mts.

Indicadores urbanísticos

a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 60%

b. Factor de Ocupación

Total: F.O.T.:

1,2

c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%

d. Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m2.

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m2.

e. Retiros:

- Frente: 5,00mts

- Fondo: 4,00mts

- Laterales:

- En lotes con frente menor a 15mts : sin retiro

- En lotes con frente mayor a 15mts: sin retiro en P.B. A partir de la primera planta, retiro unilateral de 4,00mts.

- En lotes con frente mayor a 25mts: en P.B. sin retiro. A partir del primer piso bilateral de 4,00mts.

- En Esquina: 5,00mts. de cada calle.

- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f. Altura Máxima: 10,50 mts. Planta Baja más 2(dos) plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 59

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11° de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12° de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 3000m2

CORREDOR C2 Sur B (7): Rio de Janeiro. Desde calle Alsina hasta Av. Padre Mariani (Zona Especial)
Profundidad del Corredor: 50mts

ZONA ESPECIAL EN MANZANAS 01-02-083; 01-02-150 y 01-03-121.

ALTURA: 13.50m a partir de cota 0.00 edificable mas 2.00mts.

Del lado de la manzana que colinda con el río se deberá respetar una cota 0.00 edificable más 2.20mts. hacia arriba en planta baja, no admisible ninguna construcción habitable a cota más baja. (ver gráfico corte arroyo Saldan Av. Rio de Janeiro)

En pasaje Córdoba se toma altura de: 10.50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo:

750m2.

Frente mínimo:

15mts.

Indicadores urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 60%



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 60

- b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 2,4
c.Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 30%
d.Unidades Funcionales: U.F:
 Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m2.
 Vivienda individual agrupada: No permitida.

e.Retiros:

- De Frente: 5,00mts

- De Fondo: 4,00mts
- Laterales: 5,00mts
- En Esquina: 5,00 mts. desde cada calle
- Retiro de piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f.Altura Máxima: 13,50 mts. Planta Baja más 3 plantas elevadas.Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.

Vivienda Agrupada: No permitida.

Disposiciones Relativas a Vivienda Colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12° de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

CORREDOR C2: DERQUI Norte: Av. Santiago Derqui,. Desde calle Lisboa hasta calle Progreso.

Profundidad del corredor: 100mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo:

750m2.



Municipalidad de Villa Allende

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 61

Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 60%

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 1.8

c.Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 30%

d.Unidades Funcionales: U.F:

Vivienda individual agrupada: 1(una) cada 500m2.

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m2.

e.Retiros

- De Frente: 7,00mts + 2,00mts. para futuro ensanche de vereda.
- De Fondo: 7,00mts.
- Laterales:
- En Planta Baja: sin retiro
- En lotes mayores a 15mts de frente: unilateral de 4,00mts desde el primer piso.
- En lotes mayores a 25,00mts de frente: bilateral de 4,00mts desde el primer piso
- En Esquina: 7,00mts. sobre corredor y 5mts sobre calle lateral secundaria perpendicular al corredor.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f.Altura Máxima: 13,50 mts. Planta Baja más 3 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +13.5mts no podrán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.

Distancia mínima entre bloques: 15 mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11° de la presente ordenanza. Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 62

Disposiciones Relativas a Vivienda Colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12º de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 4000m2.

CORREDOR C2

a): **DERQUI Sur (9):** Av. Santiago Derqui Sur. Desde calle Dean Funes hacia el Oeste hasta el puente Arroyo Saldan.
Profundidad del corredor: 100mts.

Manzana completas incluidas al corredor:

01-02-001;01-02-017;01-02-018;01-02-003;01-02-005;01-02-006;01-02-200;01-02-199;01-02-015;01-02-016;01-02-197;01-02-198

Manzanas afectadas a futuro trazado de calle COSTANERA:
01-02-016; 01-02-197; 01-02- 200.

Retiro de parcelas frentistas: 10mts + 2 mts para futuro ensanche de vereda.

Fraccionamiento/Subdivisión

Lote mínimo: 750m2.
Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

- a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 60%
- b.Factor de Ocupación
- Total, F.O.T.:
 1,2
- c.Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40%
- d.Unidades Funcionales: U.F.:
 Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m2
 Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m2

e.Retiros

- De Frente: 10mts + 2,00mts para futuro ensanche de vereda
- De Fondo: 6,00mts.

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 63

- Laterales:
- En Planta Baja: sin retiro
- En lotes mayores a 15mts de frente: retiro unilateral de 4,00mts desde el primer piso
- En lotes mayores a 25,00mts de frente: retiro bilateral de 4,00mts desde el primer piso.
- En Esquina: 10mts. sobre el corredor y 5,00mts sobre las calles secundarias perpendiculares al corredor.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f. Altura Máxima: 13,50 mts. Planta Baja más 3 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +13.5mts no podrán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11° de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda Colectiva :

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12° de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m2.

CORREDOR C2

b): PATRICIOS Norte (10): Patricios. Desde calle Progreso, hacia el oeste hasta fin de Ejido Municipal.

Profundidad del corredor: 100mts.

Manzanas completas incluidas al corredor:

01-03-008; 01-03-009; 01-03-045; 01-03-128; 01-03-134.

RETIRO de PARCELAS FRENTISTAS: 5,00mts + 2 mts para futuro ensanche vereda.

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 64***Fraccionamiento/ Subdivisión***

Lote

mínimo: 75

0m2.

Frente

mínimo:

15mts.

Indicadores urbanísticos

a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 60%

b. Factor de Ocupación

Total, F.O.T.:

1,2

c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40%

d. Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m2

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m2

e. Retiros

- De Frente: 5,00mts + 2,00mts para futuro ensanche de vereda
- De Fondo: 6,00mts
- Laterales:
- En planta baja: sin retiro.
- En lotes mayores a 15mts. de frente: retiro unilateral de 4,00mts.
- En lotes mayores a 30mts de frente: retiro bilateral de 4,00mts.
- En Esquina: 5,00mts. de cada calle.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f. Altura Máxima: 10,50 mts. Planta Baja más 2 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts no podrán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 65

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11° de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12° de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m2.

CORREDOR C3

a): **Av. GOYCOCHEA.**(11) Desde calle Pte. Perón hasta puente arroyo Saldan.
Profundidad del corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote
mínimo: 750m2.
Frente mínimo:

15m.

Indicadores urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 80%

b.Factor de Ocupación
Total, F.O.T.:
2%

c.Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%

d.Unidades Funcionales: U.F.:
Vivienda Individual agrupada: no permitida
Vivienda colectiva: según perfil A



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 66

e.Retiros

- De Frente: 5,00mts
- De Fondo: 4,00mts
- Laterales:
- En planta baja: sin retiro.
- En lotes mayores a 15mts. de frente: retiro unilateral de 3,00mts.
- En lotes mayores a 25mts de frente: retiro bilateral de 3,00mts.
- En Esquina: 5,00mts. de cada calle.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f.Altura Máxima: 13,50 mts. Planta Baja más 3 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +13.5mts no podrán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada: No permitida

Disposiciones Relativas a Vivienda Colectiva

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12º de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1000m²

CORREDOR C3

b): Av. Goycochea Área Central (12). Desde puente Arroyo Saldán hasta puente Arroyo Seco.

Profundidad del corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo:



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 67

según zona

Frente mínimo: según zona.

Indicadores urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 80%

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 2,5

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.:50%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: no permitida.

Vivienda colectiva: según perfil A1.

e.Retiros:

- De Frente: 3,00mts

- De Fondo: 5,00mts.

- Laterales:

- En lotes hasta 15mts de frente: sin retiros.

- En lotes mayores a 15mts. de frente: retiro unilateral de 3,00mts a partir del primer piso.

- En lotes mayores a 25mts de frente: retiro bilateral de 3,00mts. a partir del primer piso.

- En Esquina: 3,00mts. sobre calle principal y 3,00mts sobre calle secundaria.

- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f. Altura Máxima: 16mts. Planta Baja más 4 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +16mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45 grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada: No permitida

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12º de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 68

cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1000m2

CORREDOR C4: Av. Roque Saenz Peña (13). Desde Av. Padre Mariani hasta Calle Dean Funes
Profundidad del corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: según
zona.

Frente mínimo: según
zona.

Indicadores urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 80%

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 2

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.:50%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: no permitida.
Vivienda colectiva: según perfil C.

e.Retiros:

- De Frente: Sin retiro
- De Fondo: 4,00mts
- Laterales: Sin retiro
- En Esquina: cumplimentar y respetar línea de ochava.
- Retiro de Piscinas: fondo según normativa. Laterales, 1,50mts.

f.Altura Máxima: 10.50 mts. Planta Baja más 2 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts / no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 69

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada: No permitida

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12º de la presente ordenanza.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1000m2

CORREDOR C5: Av. Agrimensor Bodereau (15). Desde rotonda Av. Goycochea hasta calle Félix Frías
Profundidad de corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo:

750m2.

Frente mínimo:

15mts.

Indicadores urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 80%

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 1,2

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 40%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 250m2.

Vivienda colectiva: según perfil B.

e.Retiros:

- De Frente: 5,00mts

- De Fondo: 5,00mts.

- Laterales:

- En lotes hasta 15mts de frente: sin retiro

- En lotes con frente mayor a 15mts: retiro unilateral de 4,00mts a partir del



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 70

primer piso.

- En lotes con frente mayor a 25mts: retiro bilateral de 4,00mts a partir del primer piso.
- En Esquina: 5 mts sobre corredor y 5,00mts sobre calle secundaria.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f. Altura Máxima: 10.50mts. Planta Baja más 2 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45 grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11º de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12º de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m2

CORREDOR C6: Av. Elpidio Gonzalez (16). Desde puente arroyo Seco hasta fin de la zona urbana.

Profundidad del corredor: 50mts.

Las parcelas identificadas catastralmente como: 01-01-153-002, 01-01-153-003, 01-01-153-010, 01-02-058-002, y 01-02-058-017, serán tratadas por normativa particular, previo informe técnico de Obras Privadas y aprobado por el Concejo Deliberante.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m2.

Frente mínimo: 15mts.

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 71***Indicadores urbanísticos*****a.Factor de Ocupación del Suelo**

Para uso industrial F.O.S.: 65%
Para uso residencial F.O.S.: 40%

b.Factor de Ocupación Total

Para uso industrial F.O.T.: 1,5
Para uso residencial F.O.T.: 80%

c.Índice de Permeabilidad Libre

Para uso industrial I.P.L.: 25%
Para uso residencial I.P.L.: 50%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Para uso industrial: 1(una) unidad cada 750m²
Para uso residencial:
Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 250m².
Vivienda colectiva: No permitida.

e.Retiros

- De Frente: 5,00mts
- De Fondo: 4,00mts.
- Laterales:
 - Para uso industrial: retiro bilateral de 5,00mts.
 - Para uso residencial y otros:
 - En lotes hasta 15mts de frente: sin retiro
 - En lotes mayores a 15mts de frente: unilateral de 3,00mts.
 - En lotes mayores a 20mts. de frente: bilateral de 3,00mts.
 - En Esquina:
 - Para uso industrial: 5 mts sobre corredor y 5,00mts sobre calle secundaria.
 - Para residencial: 5,00mts sobre corredor y 3,00mts sobre calle secundaria.
 - Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f.Altura Máxima:

- Para uso industrial: 12mts



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 72

- Para uso residencial: 6,50mts, planta baja mas una planta.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11º de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona

CORREDOR C 7: Av. Del Carmen.(17) Desde Av. Goycochea hasta calle Pellegrini

Profundidad del corredor: solamente frentistas.
Este corredor incluye parcelas de valor patrimonial.
Cuando la parcela sea colindante a parcela de valor patrimonial, deberá dejar retiro lateral de 5,00mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo:

750m².

Frente mínimo:

15mts.

Indicadores urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 70%

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 2

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 30%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: no permitida.

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m²..

e.Retiros:

- De Frente: 6,00mts

- De Fondo: 4,00mts.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 73

- Laterales:
- En lotes hasta 15mts de frente: sin retiro.
- En lotes mayores a 15mts de frente: retiro unilateral de 4,00mts.
- En lotes mayores a 25mts de frente: retiro bilateral de 4,00mts.
- En Esquina: 6mts sobre colectora y 4.00mts sobre calle secundaria.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f. Altura Máxima: 13,50 mts. Planta Baja más 3 plantas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +13,50mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada: no permitida.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12° de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m²

CORREDOR C 8: Puerto Argentino (18). Desde Av. Argentina hasta Calle Buenos Aires.

Profundidad del corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: según zona.

Frente mínimo: según zona.

Indicadores urbanísticos

a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 74

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 1,2

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.:40%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 250m2.

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m2.

e.Retiros

- De Frente: 5,00mts.
- De Fondo: 5,00mts.
- Laterales:
- En lotes hasta a 15mts de frente: sin retiro
- En lotes mayores a 15mts de frente: retiro unilateral de 3,00mts.
- En lotes mayores a 20mts de frente: retiro bilateral de 3,00mts de frente.
- En Esquina: 5 mts sobre corredor y 3,00mts sobre calle secundaria.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f.Altura Máxima: 10.50 mts. Planta Baja más 2 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11° de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12° de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 75

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1000m²

CORREDOR C 9: Neuquén. Desde calle Av. S. Derqui hasta Av. E. Gonzalez.

Profundidad del corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo:

750m².

Frente mínimo:

15mts.

Indicadores urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 50%

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 1,5

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.:40%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(un) cada 500m².

Vivienda colectiva: 1(un) cada 150m².

e.Retiros:

- De Frente: 5,00mts
- De Fondo: 5,00mts
- En lotes hasta 15mts de frente: sin retiro.
- En lotes mayores a 15mts de frente: retiro unilateral de 4,00mts
- En lotes mayores a 25mts de frente: retiro bilateral de 4,00mts.
- En Esquina: 5,00mts sobre el corredor y 3,00mts sobre calle secundaria.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f.Altura Máxima: 10,50mts. Planta Baja más 2 plantas elevadas.Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10,5mts / no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada:



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 76

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.11° de la presente ordenanza.
Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12° de la presente ordenanza.

Las piscinas deberán respetar los retiros laterales y de fondo según normativa de cada zona.

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m²

CORREDOR C10 E-53: Aeropuerto: afecta a todas las parcelas con frente a ruta E-53 y colectoras. Ubicado al sur de la Av. Padre Luchesse. Ordenanza 47/24.

Artículo 40°: Cuadro síntesis de dimensiones de superficies mínimas de parcela y superficies mínimas por unidad funcional por corredor.

Corredor	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (mts)	F.O.S.	F.O.T	I.P.L.	Altura Máxima (mts)	Unidades Funcionales (Viv. individual agrupada)	Unidades Funcionales (Vivienda Colectiva)
C1a: Av. Padre Lucchese Norte, desde Ruta E53 hasta rotonda entre rutas 03-02-34 y 03-02-36.	2500	30	50%	1,7	40 %	15	1 cada 500m ²	1 cada 150m ²

**Municipalidad de Villa Allende**

Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280

E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 77

C1b: Av. Padre Lucchese Norte, desde rotonda entre mzas 03-02-36 y 03-02-34 hasta calle Mendoza.	2500	30	45%	1,35	50 %	13,50	1 cada 500m ²	1 cada 150m ²
C1 Sur: Av. Padre Lucchese, desde Ruta E53 hasta calle Mendoza.	750	15	45%	1	50 %	13,50	1 cada 500m ²	1 cada 200m ²
C2 Norte (4): Río de Janeiro Norte, desde calle Mendoza hasta calle Caraffa.	750	15	60%	1,2	50 %	10,50	1 cada 500m ²	1 cada 180m ²
C2 Norte B (5): Río de Janeiro Norte, desde calle Caraffa hasta calle Lisboa (norte).	750	15	60%	1,2	50 %	10,50	1 cada 500m ²	1 cada 150m ²
C2 Sur (6): Río de Janeiro Sur, desde calle Mendoza hasta calle Ricardo Rojas.	750	15	60%	1,2	50 %	10,50	1 cada 500m ²	1 cada 150m ²
C2 Sur B (7) (Zona Especial): Río de Janeiro, desde calle Ricardo Rojas hasta Av. Padre Mariani.	750	15	60%	2,4	30 %	13,50	No permitida	1 cada 150m ²

**Municipalidad de Villa Allende**

Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280

E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 78

C2: DERQUI Norte (8): Av. Santiago Derqui, desde calle Lisboa hasta calle Progreso.	750	15	60%	1,8	30 %	13,50	1 cada 500m ²	1 cada 150m ²
C2: DERQUI Sur (9): Av. Santiago Derqui Sur, desde calle Dean Funes hacia el Oeste hasta el puente Arroyo Saldan.	750	15	60%	1,2	40 %	13,50	1 cada 500m ²	1 cada 150m ²
C2: PATRICIOS Norte (10): Patricios, desde calle Progreso hacia el oeste hasta fin de Ejido Municipal.	750	15	60%	1,2	40 %	10,50	1 cada 500m ²	1 cada 150m ²
C3: GOYCOCHEA (11): Av. Goycochea, desde calle Pte. Perón hasta puente arroyo Saldan.	750	15	50%	2	50 %	13,50	No permitida	Según perfil A
C3: Goycochea Área Central (12): Av. Goycochea, desde puente Arroyo Saldán hasta puente Arroyo Seco.	Según zona	Según zona	50%	2,5	50%	16	No permitida	Según perfil A1

**Municipalidad de Villa Allende**

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 79

C4: Roque Saenz Peña (13): Av. Roque Saenz Peña, desde Av. Padre Mariani hasta Calle Dean Funes.	Según zona	Según zona	50%	2	50 %	10,50	No permitida	Según perfil C
C5: Agrimensor Bodereau (15): Av. Agrimensor Bodereau, desde rotonda Av. Goycochea hasta calle Félix Frías.	750	15	50%	1,2	40 %	10,50	1 cada 250m ²	Según perfil B
C6: Elpidio Gonzalez (16) (Industrial): Av. Elpidio Gonzalez, desde puente arroyo Seco hasta fin de la zona urbana.	750	15	65%	1,5	25 %	12	1 cada 250m ² (vivienda) 1 cada 750m ² (industria)	No permitida
C7: Del Carmen (17): Av. Del Carmen, desde Av. Goycochea hasta calle Bialet Masse.	750	15	70%	2	30 %	13,50	No permitida	1 cada 150m ²
C8: Puerto Argentino (18): Puerto Argentino, desde Av. Argentina hasta Calle Buenos Aires.	Según zona	Según zona	40%	1,2	40 %	10,50	1 cada 250m ²	1 cada 150m ²



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 80

C9: Neuquén: Neuquén, desde calle Av. S. Derqui hasta Av. E. González.	750	15	50%	1,5	40 %	10,50	1 cada 500m ²	1 cada 150m ²
C10 E-53: Aeropuerto: Afecta todas las parcelas con frente a Ruta E-53 y colectoras, al sur de la Av. Padre Luchesse	Ord 47/24							

Artículo 54º: Se producirá la caducidad de la factibilidad de localización aprobada, cuando modifique la razón social, cuando exista una modificación del estado parcelario y/o cuando no se continúe con el trámite correspondiente en un plazo de 3 años.

Artículo 64º: Perfiles por tipos de vías .Se deberá considerar en todo nuevo trazado la jerarquía vial dispuesta en la Sección 3: DEL USO VIAL - RED VIAL JERARQUIZADA Art. N°23, adoptando para ello los perfiles transversales de tipo de calles, cuya representación se incluye en el Anexo Gráfico N°V que forma parte de la presente Ordenanza. Los perfiles serán los siguientes:

a. **Arterial Regional:**

- Se ejecutará de acuerdo a Perfiles Tipo 1. Ancho: 75,00m,conforme a la zona de implantación. Se considerarán para su diseño las normas y criterios de la Dirección



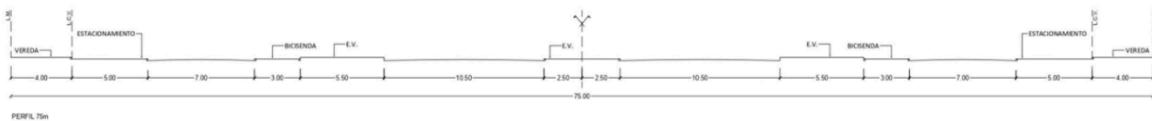
Municipalidad de Villa Allende

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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 81

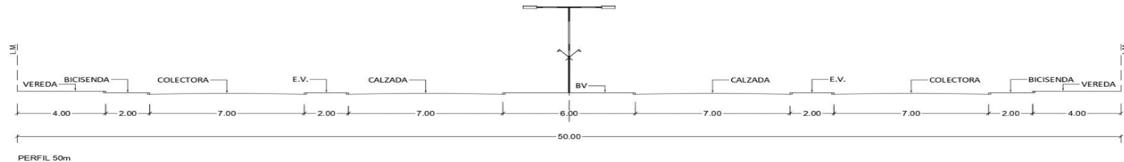
Nacional de Vialidad y/o de la Dirección Provincial de Vialidad

PERFIL 75m



- Se ejecutará de acuerdo a perfil Tipo 2. Ancho: 50,00m, conforme a la zona de implantación. Se considerará para su diseño las normas y criterios de la Dirección Nacional de Vialidad y/o de la Dirección Provincial de Vialidad.

PERFIL 50m



- b. **Arteriales Urbanas Principales:** deberán ejecutarse según Perfil Tipo 3. Anchos: entre Líneas Municipales, 30,00 m.; vereda peatonal, 6,50 m. en el caso que no haya estacionamiento y 3m. con estacionamiento fuera de calzada de 3,50 m.; calzadas, 7,00 m. cada una, separadas por cantero central de 3,00 m. Las dársenas para estacionamientos deberán diseñarse de manera ritmada combinadas con vegetación y otros espacios públicos en la vereda, evitando la continuidad completa del estacionamiento

de vehículos a lo largo de toda la cuadra.

- c. **Arteriales Urbanas Secundarias:** se ejecutarán de acuerdo a Perfiles Tipo 4 ó 5. Anchos de Perfil Tipo4 -tipo boulevard-: entre Líneas Municipales, 25,00 m.; vereda peatonal, 4,00 m.; calzadas, 7,00 m. cada una, separadas por un



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 82

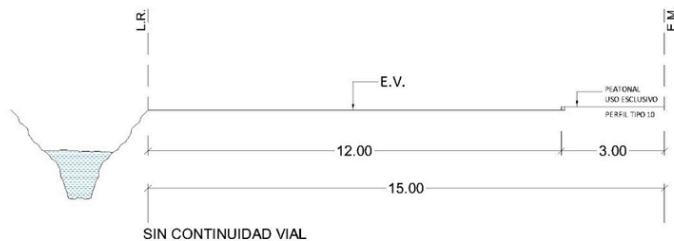
cantero central de 3,00 m. Anchos de Perfil Tipo 5: entre Líneas Municipales, 22,00m.; de vereda, de 5,00 m.; de calzada, 12,00 m.

- d. **Colectoras locales:** se ejecutarán de acuerdo a Perfiles Tipo 6 ó 7. Anchos de Perfil Tipo 6: entre Líneas Municipales, 20,00 m.; de vereda, 4,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m.; de calzada, 6,00 m. Anchos de Perfil Tipo 7: entre Líneas Municipales, 15,00 m.; de vereda, de 3,50 m.; de calzada, 8,00 m.
- e. **Calles locales:** se ejecutarán de acuerdo a Perfiles Tipo 7. Anchos de Perfil Tipo 7: entre Líneas Municipales, 15,00 m.; de vereda, de 3,50 m.; de calzada, 8,00 m.
- f. **Calles sin salida:** se ejecutarán de acuerdo a Perfil Tipo 8. Deberán contar con un Cul de Sac en su extremo cerrado. Anchos: para calles de largo mayor a 70 metros el Cul de Sac deberá tener, 27,00 m. como mínimo, con calzada de 6,00 m. e isleta central con radio mínimo de 5,00 m.; la calle de ingreso, 14,00 m. como mínimo, compuesta por calzada de 8,00 m. y veredas de 3,00 m; Anchos: para calles de largo menor a 70 metros el Cul de Sac deberá tener, 18,00 m. como mínimo, con calzada de 5,00 m. e isleta central con radio mínimo de 4,00 m.; la calle de ingreso, 9,00 m. según Perfil Tipo 9.
- g. **Peatonales de uso vehicular restringido:** deberán ejecutarse según Perfil Tipo 9. Ancho: entre Líneas Municipales, 9,00 m.
- h. **Peatonales exclusivas:** deberán ejecutarse según Perfiles Tipo 10 ú 11. Anchos: de Perfil Tipo 10, entre Línea Municipal y Espacio Verde de uso público, 3,00 m.; de Perfil Tipo 11, entre Líneas Municipales, 6,00 m.
- i. **Calles laterales a cursos de agua:** se ejecutarán de acuerdo a Perfiles Tipo 12 ó 13.
- Con continuidad vial: Perfil Tipo 12, Anchos entre Línea Municipal y Línea de Ribera: de 17.50m ; de veredas 3,50m cada una, de calzada 7,00 m., de espacio de estacionamiento 3.50m.



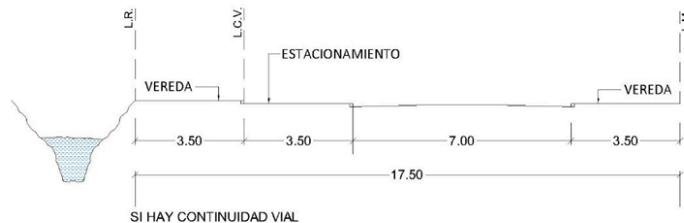
Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 83



- Sin continuidad vial: de Perfil Tipo 13, entre Línea Municipal y Línea de Ribera: 15,00 m., de peatonal uso restringido 3,00m, de espacio verde 12,00 m. entre la peatonal de uso restringido y la Línea de Ribera.

PERFIL 13



Artículo 109º: Será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal las superficies necesarias con destino a nuevas calles y prolongación de calles existentes. Cuando el fraccionamiento supere los veinte mil metros cuadrados de superficie, (con variación de hasta +/- 10% de superficie) además deberá transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 84

menor al 15% (quince por ciento) de la superficie total de las parcelas resultantes, el que se destinará a Espacios Verdes y una superficie de terreno no menor al 5% (cinco por ciento) de la superficie total de las parcelas, que se afectará a equipamiento comunitario y usos institucionales. El terreno a transferir deberá tener una pendiente adecuada a los usos previstos. El decreto autorizando el fraccionamiento del inmueble importará el traspaso al dominio público de las superficies antes mencionadas, debiéndose ordenar al Registro General la anotación correspondiente. En ningún caso, el propietario podrá exigir compensación alguna.

Artículo 171º: En los casos en que se proyecte una subdivisión simple con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos:

a. Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta cuatro (4) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 8,00 m. de ancho y 45,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal, con uso vehicular restringido y prohibido su estacionamiento, por lo que las parcelas o edificaciones deberán contar con estacionamiento propio.

b. Cuando la subdivisión proyectada resulte de cinco (5) o más parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 12,00 m. de ancho y 70,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son privados, de uso común exclusivamente. De ser posible deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar, según Perfil Tipo 8 -Anexo Gráfico N° V Perfiles viales- (Art. 14º, inc. e).

Las parcelas generadas bajo este formato deberán cumplir con las condiciones de superficie y frente de la zona correspondiente. El frente se considerará el que tenga sobre el pasillo privado y los retiros de la línea de edificación serán contemplados el de la zona, tomando como frente el que la parcela tenga sobre el palillo privado..

ARTÍCULO 2º.- DEROGAR el Art. 13 y Anexos I,II, III y IV y V de la Ordenanza N° 37/19 de Fraccionamiento, Uso y Ocupación de Suelo de la Ciudad 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 ORDENANZAS FOLIO N° 85

ARTÍCULO 3º.-INCORPORAR como Artículo 238 bis, ter, quater, Artículo y Anexos I – Zonas y Corredores, II - Corredores, III - Zonas y IV – Perfiles Viales de la Ordenanza N° 37/19 de Fraccionamiento, Uso y Ocupación de Suelo.

Artículo 238 bis: DETERMINACIÓN DE LÍNEA DE RIBERA.

Presentar por parte del propietario la determinación de la línea de ribera, aprobada por el APRHI, (u otra oficina que en un futuro cumpla esa función) para el tratamiento de proyectos de arquitectura, agrimensura, aprobación o registro de planos, de relevamiento o cualquier tipo de construcción o edificaciones en parcelas que sean colindantes con cursos de agua, ríos y arroyos de nuestra ciudad.

Artículo 238 ter: MENSURA Y UNIÓN DE PARCELAS.

Regularizar por parte del propietario la situación dominial y catastral con mensura y unión de parcelas, cuando se pretenda realizar en más de una parcela colindante del mismo titular, cualquier pedido de factibilidad, aprobación de proyecto o registro de planos, relevamientos de construcciones o edificaciones.

Artículo 238 quarter: El Departamento Ejecutivo Municipal dictará, de corresponder, los actos reglamentarios que fueran necesarios a los fines de aplicar e interpretar los aspectos comprendidos en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4º.-Establecer que Ordenanza N° 37/19 y sus modificatorias deberán ser revisadas cada (5) años.

ARTÍCULO 5º.- Las modificaciones previstas en esta Ordenanza, sujetas al pago de aportes al Fondo de Desarrollo Urbano, no entrarán en vigencia hasta que resulte aplicable la ordenanza por la que se crea dicho fondo.

ARTÍCULO 6º.- De forma.