



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

DECRETOS FOLIO N° 528

Villa Allende, 11 de Diciembre de 2019.-

VISTO:

La sanción de la Ordenanza que **APRUEBA** la Ordenanza de **FRACCIONAMIENTO, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO** de Villa Allende.-

Y CONSIDERANDO:

La facultad del Departamento Ejecutivo de Promulgar las Ordenanzas sancionadas por el Concejo Deliberante, conforme lo establecido en la Carta Orgánica Municipal.


Por ello:

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE
DECRETA**

Art. 1°: PROMULGAR la Ordenanza N° 37/19 sancionada por el **CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE** en Sesión Ordinaria de fecha 03 de Diciembre de 2019.-

Art. 2°: Comuníquese, publíquese, dese la Registro Municipal y archívese.-

DECRETO N° 277/19


NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE




ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

ORDENANZAS FOLIO N° 104

**ORDENANZA FRACCIONAMIENTO, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE
LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ÁMBITO DE APLICACIÓN

OBJETIVOS

ÓRGANO TÉCNICO DE APLICACIÓN

TÍTULO II: USOS DEL SUELO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES REFERIDAS A LOS USOS DEL SUELO

Sección 1: Según la actividad o propósito específico de los inmuebles

Sección 2: Según condicionantes específicas para el desarrollo de los usos del suelo

Sección 3: Escalas de los usos del suelo según su alcance y área de influencia

**CAPÍTULO 2: DEFINICIONES REFERIDAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO
Y EDIFICACIÓN Y TÉRMINOS GENERALES**

CAPÍTULO 3: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LOS USOS

Sección 1: DEL USO RESIDENCIAL - HABITACIONAL

Sección 2: DEL USO COMERCIAL Y SERVICIOS, INSTITUCIONAL -
EQUIPAMIENTO, INDUSTRIAL, RURAL PRODUCTIVO

Sección 3: DEL USO VIAL - RED VIAL PARQUIZADA





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

ORDENANZAS FOLIO N° 105

TÍTULO III: ZONIFICACIÓN URBANA TERRITORIAL
Usos, Fraccionamiento y Ocupación del Suelo por Zonas y Corredores

CAPÍTULO I: DEFINICIONES REFERIDAS A LA ZONIFICACIÓN

**CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS
NORMATIVAS**

**CAPÍTULO III: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LAS ZONAS
NORMATIVAS**

**CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES RELATIVAS A LOS
USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

TÍTULO IV: FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

**CAPÍTULO 1: DEFINICIONES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO /
SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

CAPÍTULO 2: URBANIZACIONES O LOTEOS

Sección 1: CONSIDERACIONES / DISPOSICIONES GENERALES

Sección 2: DEL PROYECTO

2.1 DEL TRAZADO DE LA RED VIAL

2.2 DEL DISEÑO Y TRAZADO DE MANZANAS

2.3 DE LAS CONDICIONANTES AMBIENTALES

2.4 DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

Sección 3: DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

Sección 4: AFECTACIÓN DE SUPERFICIES AL USO COMÚN

Sección 5: UBICACIÓN Y TRAZADO DE SUPERFICIES DE USO COMÚN

Sección 6: NOMENCLATURA

Sección 7: INFRAESTRUCTURA

CAPÍTULO 3: SUBDIVISIONES SIMPLES y UNIONES

CAPÍTULO 4: SUBDIVISIONES ESPECIALES

**CAPÍTULO 5: DE LAS TRAMITACIONES, DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y
PROCEDIMENTALES**

**CAPÍTULO 6: DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES RELATIVAS AL
FRACCIONAMIENTO DEL SUELO**





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

ORDENANZAS FOLIO N° 106

Sección 1: DE LAS TRAMITACIONES PARA URBANIZACIÓN/LOTEO

Sección 2: DE LAS TRAMITACIONES PARA SUBDIVISIONES

TÍTULO V: DISPOSICIONES GENERALES PROCEDIMENTALES Y PUNITORIAS

ANEXOS GRÁFICOS

Anexo I: Zonificación urbana territorial general.

Anexo II: Zonificación del Área Urbana. Zonas y Corredores.

Anexo III: Área Inundable.

Anexo IV: Perfiles Normativos Edilicios.

Anexo V: Perfiles transversales por tipo de vías.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 107

VISTO:

Las funciones y atribuciones del Municipio otorgadas por la Carta Orgánica Municipal de Villa Allende, particularmente por su art. 16 inc.11;

Y CONSIDERANDO:

La necesidad de contar con una normativa que regule el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo dentro del radio municipal de la Ciudad de Villa Allende.

Que este Concejo Deliberante ha recibido para su tratamiento un Proyecto de Ordenanza de Fraccionamiento de Tierras en todo el Territorio de la Ciudad de Villa Allende, y un Proyecto de Ordenanza de Uso y Ocupación en el Ejido Municipal de la Ciudad de Villa Allende enviados por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Que asimismo, se recibió para su tratamiento un proyecto del Consejo Municipal de Ambiente denominado "Proyecto de Ordenanza de Ordenamiento Territorial."

Que ante la magnitud y complejidad de tales proyectos, ha sido necesario solicitar asesoramiento y establecer consultas permanentes con distintas instituciones, profesionales y vecinos de nuestra comunidad, para trabajar en una planificación que respete el aprovechamiento y ocupación del suelo de manera sostenible, y el modelo de ciudad por la que tantos vecinos eligieron y eligen para vivir, manteniendo su armonía y salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

Que administrar el suelo racionalmente debe ser la garantía ineludible con nuestros vecinos. Ello sólo lo resuelve la aplicación de medidas que impliquen cumplimiento por todos los actores, públicos, privados, individuales, de la ley natural y la ley racional: ocupación del suelo y uso de sus recursos con resiliencia, sustentabilidad, respeto y protección del medio ambiente.

Que quienes legislamos debemos tener en cuenta la más sencilla razón, que indica considerar el ímpetu productivista y el ambientalista: ambas se necesitan, se deben nutrir entre sí, colaborando, moderando y respetándose pues ninguna sobrevive a sí misma sin la supervivencia de la otra.

Que es necesario tener en cuenta no sólo la infraestructura con la que cuenta la ciudad, también hay que considerar la idiosincrasia de los barrios consolidados, asimismo como el análisis de factores económicos, sociales, urbanísticos, culturales, y más.

Que en este sentido la Carta Orgánica Municipal en su artículo 46 establece que "La Municipalidad clasifica las distintas zonas del espacio territorial rural y urbano según su situación, carácter y modelo de utilización y procura la distribución y organización





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

ORDENANZAS FOLIO N° 108

espacial de aquellos usos o actividades sociales que tienen incidencia física sobre el territorio. Compatibiliza progreso y desarrollo socio-económico con calidad de vida y características culturales del Municipio. Encauza y ordena el crecimiento del área urbana; determina áreas de especial protección en función de sus valores ecológicos, ambientales o paisajísticos y establece medidas cautelares para su preservación." Y en su artículo 47 establece que la Municipalidad ordena y regula el uso e intensidad del suelo y las edificaciones en el territorio urbano y rural, protegiendo el suelo del Municipio desalentando la especulación y atendiendo al interés general de los vecinos y la ciudad, priorizando su uso con sentido social.

Que respecto de la cantidad de unidades de vivienda por lotes y por zonas, debe fundamentarse en los condicionantes del soporte natural -tipos de suelo, pendientes, procesos geomorfológicos-, capacidad del soporte infraestructural, valores paisajísticos y ambientales. Pero además, debe basarse en los objetivos de una densificación razonable acorde con las características de la zona objeto de densificación.

Que es vital un estudio integral con respecto a las áreas rurales Este y Oeste propuestas por el DEM, hasta que se consolide la definición de un plan integral de desarrollo del territorio municipal que permita definir con precisión los elementos necesarios para el control del crecimiento de la ciudad, motivo por el que se mantienen como áreas no urbanizables.

Que en concordancia con lo anterior, la ley 10208 "Ley de Política Ambiental de la Provincia de Córdoba" tiene como uno de sus objetivos el de promover el mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras en forma prioritaria; como así también promover la participación ciudadana en forma individual y a través de organizaciones no gubernamentales, académicas, científicas, actores y diversos sectores que afecten el ambiente..." respetando el desarrollo sostenible de las zonas urbanas y rurales, incluyendo la preservación de las áreas agrícolas, los agroecosistemas y la prestación ambientalmente sostenible de los servicios públicos.

Que a los efectos de evitar un crecimiento no sustentable, se hace necesario plantear el desarrollo de la ciudad garantizando accesibilidad y conectividad promoviendo la continuidad espacial de la trama urbana, con la adecuada provisión de infraestructura y equipamientos, densidades poblacionales razonables para la escala y tipo de ciudad según sus zonas y barrios, otorgando gran valor al espacio público y al patrimonio y ambiente natural local.

Que continuando el proceso iniciado con la promulgación de la Ordenanza 43/18, que promovía la creación de una Comisión de Urbanismo, ésta ha sido creada por la Ordenanza 36/19.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 109

Que asumida la necesidad y el desafío de que la normativa en materia de Desarrollo Urbano de la Ciudad sea el resultado de un proceso de planificación participativo, la presente ordenanza contó para su estudio, preparación y elaboración con el asesoramiento y revisión de Colegios Profesionales con delegación en Villa Allende, con los Profesores de las cátedras de Urbanismo de la FAUD de la Universidad Nacional de Córdoba, de Cámaras y estamentos municipales, de profesionales de nuestro medio e invitados especiales, del CMA, el IPLAM y otras entidades, así como una encuesta dirigida a los vecinos y Talleres de los que participaron representantes de todos los ámbitos de nuestra Ciudad, dando como resultado un trabajo interdisciplinario de visión integral, que se debe continuar en el tiempo bajo estos principios.

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 37/19**

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ÁMBITO DE APLICACIÓN - OBJETIVOS

Artículo 1°: Apruébase la presente como **Ordenanza de Fraccionamiento, Uso y Ocupación del Suelo de Villa Allende**, que regula el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo dentro del radio municipal de la ciudad de Villa Allende.

Artículo 2°: Son **objetivos** de la presente ordenanza:

- a. Integrar el desarrollo local con el de la región y la Provincia, armonizando sus intereses.
- b. Propender al desarrollo armónico del territorio a partir de criterios urbano - ambientales que garanticen el uso sustentable del suelo y la preservación del patrimonio natural, paisajístico e histórico.
- c. Promover el desarrollo urbano sustentable priorizando la mejora y completamiento de infraestructura del área urbanizada.
- d. Asegurar la integración urbana y social de nuevos fraccionamientos a la trama urbana existente, promoviendo la continuidad vial y contemplando el rol protagónico articulador de los espacios públicos y equipamientos sociales.

Artículo 3°: ÓRGANO TÉCNICO DE APLICACIÓN

Serán organismos encargados de la aplicación de la presente Ordenanza la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, o aquella que cumpla estas funciones de acuerdo a la





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

ORDENANZAS FOLIO N° 110

Ordenanza Orgánica del D.E.M., y las Oficinas Técnicas correspondientes que de ellas dependen.-

TÍTULO II USOS DEL SUELO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES REFERIDAS A LOS USOS DEL SUELO

Artículo 4º: A los los efectos de la presente Ordenanza se establecen los siguientes **términos técnicos vinculados a los usos del suelo:**

Uso del Suelo: Término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

A) Según la actividad o propósito específico de los inmuebles se entiende por:

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 viviendas:

Vivienda Individual: Edificación de una unidad habitacional/de vivienda permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha unidad.

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 comunes y otros de uso exclusivo. Con acceso independiente a cada vivienda, compartiendo terreno, acceso al predio, pudiendo compartir infraestructura.

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 planteen planta baja y una planta alta, destinada a departamentos con espacios de circulación de uso común y que comparten acceso y espacios comunes.

Vivienda comunitaria: Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable o temporaria con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Plan de Vivienda: Es el que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, agrupadas y/o colectivas con





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

ORDENANZAS FOLIO N° 111

características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos; promovidos, producidos y/o financiados por el estado - municipal, provincial o nacional- o por cooperativas, asociaciones, sindicatos o similares organizaciones con personería jurídica.

b. Uso Comercial y Servicios. Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Incluye también actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación de servicios de distinto tipo y escalas.

b.1 Comercios

Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados: Uso Comercial que comprende a establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, venta de pastas frescas, así como las categorías de comercio integral, autoservicio y supermercado, almacenes, kioscos, verdulerías, carnicería, entre otros de este tipo. Se considera uso comercial a las fábricas de pan, helados o pastas para venta al público a escala barrial.

Comercios minoristas en general: Uso Comercial que comprende a establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local y/o conformando galerías o paseos comerciales o centros comerciales - tipo shoppings-, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Se incluyen servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales como cines y teatros.

Comercios mayoristas en general: Uso Comercial que comprende a aquellos establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

Comercio minorista y/o mayorista molesto y/o peligroso: Uso Comercial que comprende a aquellos establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar inconvenientes con otros usos porque presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

b.2 Servicios

Básicos y Generales: Comprende aquellos usos destinados a la prestación de servicios complementarios del uso habitacional. Incluye servicios tales como





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

ORDENANZAS FOLIO N° 112

reparaciones en general (no incluye vehículos, rodados ni maquinarias), tintorerías y lavaderos de ropa, cerrajerías, peluquerías, farmacias y otros similares.

Centrales: Comprende prestación de servicios profesionales, bancarios, financieros, administrativos institucionales. Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, otros.

Recreativos: destinados a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles y similares.

Con actividades molestas: incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes destinados a eventos y espectáculos, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Fúnebres: aquel que comprende al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, y actividades relacionadas, excepto cementerios.

De Seguridad: aquel que comprende a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. Incluye comisarías, destacamentos, comandos, otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos y defensa civil.

Del Automotor: aquel que comprende servicios destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado. Incluye talleres mecánicos, lavaderos de vehículos.

Playas De Estacionamiento De Uso Público y Cocheras: Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Estaciones de Servicio: estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

De transporte y comunicación: aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de taxis, mudadoras y empresas de transporte, terminales de líneas de transporte colectivo local, helipuertos.

Depósitos: aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia.

Industriales: aquel que comprende actividades complementarias al uso productivo industrial como lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

Turísticos: es aquel derivado de las actividades vinculadas a la prestación de servicios turísticos. Incluye alojamiento turístico (habitacional temporario) y atractivos turísticos.

Alojamiento Turístico: aquel destinado al alojamiento temporario y circunstancial de personas sin régimen común de relación interna, en el cual se presta el servicio de alojamiento por un período no inferior a una pernoctación y no mayor a tres meses (Art. 1199 inc. b) Ley N°26.994 -





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

ORDENANZAS FOLIO N° 113

Código Civil y Comercial de la Nación) a huéspedes que no constituyan domicilio permanente en el inmueble afectado a dicho uso, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios a la prestación básica de alojamiento. A los efectos de la presente Ordenanza las modalidades de alojamientos se corresponden con lo establecido por el Decreto N°1681/18 de la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6483/80:

- 1. Hotel, Hostería y Residencial:** establecimientos que brindan alojamiento en habitaciones individuales con baño privado o exclusivo, con una cantidad mínima de cinco (5) unidades, ajustados a determinadas características constructivas y funcionales y en los que se presta el servicio básico de alojamiento y servicios complementarios ajustados a las categorías reconocidas en dicho Decreto.
- 2. Apart-Hotel:** establecimiento integrado que brinda alojamiento en apartamentos/unidades independientes, con un mínimo de cinco (5) unidades, que cuentan con espacios destinados a cumplir las funciones de estar-comedor, cocina o kitchenette, dormitorio y baño, y en el que se prestan servicios complementarios ajustados a las categorías reconocidas en dicho Decreto.
- 3. Conjunto de Departamentos de uso turístico:** unidades de alojamiento independientes agrupadas en un mínimo de tres (3) en un mismo edificio, que cuentan con espacios destinados a cumplir las funciones de estar-comedor, cocina o kitchenette, dormitorio y baño, y en las que no se brindan los servicios complementarios de necesario cumplimiento para ser clasificado como Apart-Hotel.
- 4. Hostal:** establecimiento que brinda alojamiento en inmuebles de valor histórico-cultural y patrimonial reconocidos por normativa existente -de todos los niveles estatales-, que a criterio del Organismo de Aplicación cuentan con condiciones de habitabilidad y confort adecuadas y en el que se prestan servicios complementarios ajustados a las categorías reconocidas en dicho Decreto.
- 5. Albergue:** establecimiento en el que brinda alojamiento en habitaciones individuales y/o compartidas, con baños comunes, privados o exclusivos, y que presta los servicios básicos y complementarios que se reconocen en la presente reglamentación. Esta modalidad no conlleva categoría.
- 6. Apart Cabañas:** establecimiento que brinda alojamiento en un mínimo de tres (3) unidades que se encuentran localizadas en un mismo predio, ya sean adosadas o aisladas entre sí, y cuya categoría se ajusta a los servicios, comodidades y espacios que se brindan como complemento del alojamiento.
- 7. Conjunto de casas de uso turístico:** son unidades de alojamiento independientes, agrupadas o no un mínimo de tres (3) unidades localizadas en un mismo predio y en las que no se brindan servicios complementarios de necesario cumplimiento para ser clasificado como Apart Cabañas.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 114

8. Complejo Turístico: establecimiento integrado funcionalmente que presta alojamiento en una o más modalidades reconocidas por el Decreto citado, o en un campamento turístico, y que cuenta con los servicios y espacios complementarios requeridos para la realización de actividades recreativas en general.

9. Complejo Especializado: establecimiento integrado funcionalmente que presta alojamiento en una o más modalidades reconocidas por el Decreto citado, incorporando a sus prestaciones un servicio especializado de carácter rural, salud (SPA), deportivo, recreativo, naturista.

10. Alojamiento Alternativo: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en espacios singulares y no tradicionales que responden a diversas técnicas constructivas.

b.3 Uso mixto Comercios/Servicios de Ruta: aquel destinado a la atención de las necesidades de tránsito de paso o breve estadía, tanto de personas como de unidades automotrices. Involucra tanto actividades del Uso Comercial y De servicios. Su localización se caracteriza por concentrarse en ejes viales como rutas y caminos de distintas jerarquías funcionales.

b.4 Usos Comercial y Servicios según Escala

1- Emprendimiento de Escala Barrial: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, no supere los (600 m²) y su desarrollo no supere una altura máxima de 7,50 mts. (Planta Baja más una planta elevada);

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 (600 m²) y no supere los (1.000 m²), pudiendo alcanzar la máxima altura y cantidad de plantas previstas para la zona, según normativa vigente;

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 (5.000m²), pudiendo alcanzar la máxima altura y cantidad de plantas previstas para la zona, según normativa vigente;

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 (5.000 m²) y/o el alcance e influencia supere el uso urbano cualquiera sea su superficie cubierta. 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.-





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

ORDENANZAS FOLIO Nº 115

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. 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 y para atención de animales-, educativos, de enseñanza e investigación, sociales, culturales, deportivos, religiosos, recreativos.

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, 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, paracaidismo, 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.

d. Uso Industrial: Comprende el Uso destinado al desarrollo de actividades referidas a:





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

ORDENANZAS FOLIO N° 116

-La producción de bienes, transformación -física o química- o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas y la obtención de materia prima de carácter mineral.
-Al montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material.

Quedan exceptuados de este uso, las panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.

En el marco de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CLANAE 97), y específicamente en función de su impacto ambiental, las **actividades industriales y/o asimilables** se reconocen según la siguiente clasificación teniendo en cuenta la clasificación que establece el Código Industrial Internacional Uniforme CIIU:

Inocuas: las que, por su tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.

Tolerables: las que, por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos fácilmente controlables.

Molestas: las que, por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos controlables a alto costo.

Nocivas: las que, por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o tóxicos o perniciosos sobre el entorno y la población del mismo.

Peligrosas, inflamables o explosivas: las que, por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

e. Uso del suelo Servicios de Infraestructura / Infraestructuras Urbanas: Comprende las actividades ligadas a brindar servicios a la ciudad para el funcionamiento normal de la misma: sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas transformadoras/productoras, distribuidoras, de tratamiento y/o de almacenamiento (de energía, agua, residuos sólidos urbanos -RSU-, gas, telefonía fija y celular, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, infraestructuras urbanas de transporte -estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo-, la defensa, la seguridad u otro uso social específico. Los cementerios constituyen un Uso Específico especial.

f. Uso del Suelo Rural Productivo: destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables, y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo, siendo el uso agropecuario un uso específico del suelo rural destinado a la producción vegetal y animal destinada a obtención de alimentos.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 117

g. Uso Espacio Verde Público: superficie de dominio público municipal o de otro nivel estatal caracterizado por la preponderancia/presencia de vegetación, destinada a actividad recreativa pasiva u ociosa, o a actividad recreativa activa, con el equipamiento o mobiliario adecuado a dichos usos. Constituye un sistema estructurante de la ciudad.

h. Uso Vial / Red Vial Jerarquizada: Comprende las vías de comunicación de dominio público, conformando la red estructurante de la movilidad, conectividad y accesibilidad de la ciudad.

B) Según condicionantes específicas para el desarrollo de los usos del suelo los mismos se clasifican en:

Usos Permitidos: son aquellos que, estando admitidos en las zonas del Municipio, cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

Usos dominantes: son aquellos que, señalándolos como principal y preferencial para determinada zona, la caracteriza y, por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover en el futuro.

Usos complementarios: son aquellos considerados compatibles con el uso del suelo dominante, admitiéndose en forma subordinada al mismo.

Usos condicionados: son aquellos que pudiendo ser compatibles con los usos del suelo dominante y/o complementario, sólo se permiten cumpliendo los requisitos que se fijen a fin de que no afecte a las características del área.

Usos no conformes: son aquellos habilitados por autoridad competente, que con la puesta en vigencia de la presente Ordenanza no puedan encuadrarse como Usos Permitidos porque no cumplen con todos los requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.

Usos no consignados: son aquellos no incluidos en los tipos de usos definidos y contemplados en esta ordenanza.

Usos no permitidos/prohibidos: son aquellos no admitidos en el Municipio y aquellos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por las normas vigentes, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

Usos inocuos: son aquellos que no producen ningún efecto a partir de emanaciones o exhalaciones dañinas tales como: humo, polvo, explosiones, etc. y/o no producen vibraciones o ruidos molestos.

Usos nocivos o peligrosos: son aquellos que emanan exhalaciones dañinas tales como: humo, polvo, explosiones, etc.

Usos molestos: son aquellos que presentan algunos inconvenientes detallados anteriormente, en menor proporción o producen vibraciones o ruidos, caracterizándose





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

ORDENANZAS FOLIO N° 118

especialmente por la molestia de los ruidos, o producen daños, incomodidad y efectos negativos tales como emisión de olores, humo y contaminantes atmosféricos.

C) Escalas de los usos del suelo según su alcance y área de influencia:

Escala barrial: la determinada por el ámbito de influencia de un barrio, conformado por un agrupamiento de población en torno a un pequeño centro o eje de servicios y equipamientos, que posee características básicas de unidad y reconocimiento por parte de sus habitantes.

Escala sectorial: la determinada por el ámbito de influencia de un sector urbano, definido por la presencia de límites o barreras físicas que identifican un conjunto de barrios como un gran fragmento de la trama urbana.

Escala Urbana: la determinada por el ámbito de influencia de la Ciudad en su conjunto.

Escala Regional: se determina cuando el área de influencia de un emprendimiento específico trasciende los límites de la Ciudad.

D) Acciones vinculadas a los usos del suelo:

Cambio de uso del suelo: se entenderá que puede existir en los siguientes casos: a) Variación o ampliación de rubro b) Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta c) Variación de sus instalaciones o procesos susceptibles de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

Uso nuevo: Es toda modificación de uso existente o surgimiento de nuevo uso, que deberá contar previamente con el permiso municipal correspondiente.

CAPÍTULO 2: DEFINICIONES REFERIDAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN Y TÉRMINOS GENERALES

Artículo 5.º: A los efectos de la presente Ordenanza se establecen los siguientes términos técnicos vinculados a la **Ocupación del Suelo**.

A) Tipos de densidad urbana

Densidad poblacional: es la relación entre la cantidad de habitantes y la unidad de superficie considerada. En general se indica en hab./Ha.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 119

Densidad poblacional neta: es la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

Densidad fundiaria: es la relación entre las parcelas ocupadas y el total de parcelas de una manzana o fracción. Se indica en porcentajes (%).

B) Indicadores o parámetros urbanísticos de ocupación del suelo

Altura de fachada: es la altura permitida a las fachadas medida sobre la Línea de Edificación. Se expresa en metros y se puede adicionar número de plantas.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): expresa la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela. Dicha proyección horizontal del edificio sobre el terreno incluye las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela. El factor se expresa en porcentajes o eventualmente en números enteros y/o decimales.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): indica la relación entre la superficie cubierta máxima edificada -total de la superficie edificable- y la superficie total de la parcela. El factor se expresa en números enteros y/o decimales.

Frente de parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.

Índice de Permeabilidad del Suelo (I.P.L.): es el porcentaje de la superficie de suelo libre de todo tipo de construcción por el cual se absorbe el agua de lluvia.

Retiros: indica la distancia medida en metros entre las líneas de la edificación y las líneas divisorias de límites entre parcelas y municipales. En las superficies delimitadas por los retiros no se pueden ejecutar construcciones de ningún tipo (en planta baja o superiores). Según la relación con dichas líneas los retiros pueden ser: de frente, de fondo o laterales (uni o bilaterales).

Retiro de Frente: es la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Fachada de Frente o Principal.

Retiro Lateral: es a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Fachada Lateral. Dichas líneas y la del retiro lateral deben guardar paralelismo y equidistancia en todos sus puntos.

Retiro de Fondo: es la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno.

Superficie cubierta edificada: es aquella resultante de la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

Superficie permeable del lote: terreno natural.

Superficie impermeable cubierta: es la superficie edificada sobre terreno natural computable en el cálculo del F.O.S.

Superficie impermeable descubierta: a nivel del suelo natural, es la destinada a instalaciones deportivas, espejos de agua, con fondo impermeable y estacionamientos.

C) tipos edificios y otros índices





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

ORDENANZAS FOLIO N° 120

Edificio entre medianeras: aquél que se extiende hasta alcanzar las líneas divisorias de las parcelas sin contar con retiros laterales. Pueden presentar basamento sin retiro en planta baja y retiros laterales desde el primer piso.

Edificio aislado o de Perímetro Libre: aquella construcción que se encuentra separada de todas las líneas divisorias de las parcelas, ya sea de frente de fondo o laterales, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente ordenanza.

Unidad Funcional: Es la definida por el art. 2039 del Código Civil y Comercial.

Índice de unidades funcionales habitables/de vivienda: En los casos de propiedad horizontal, inclusive en los conjuntos inmobiliarios, la superficie mínima de terreno que habilita a generar una unidad funcional conforme a la definición del art. 2039 del Código Civil y Comercial de la Nación, destinada a ser habitable.

Índice de Verde Urbano: la cantidad de metros cuadrados de áreas verdes que existen por cada habitante en las ciudades, distinguiendo el Índice de Verde Urbano Público y el Índice de Verde Urbano Total (que incluye el Verde Privado).

D) Líneas, cotas y otros términos vinculados con la ocupación del suelo

Centro de Manzana: Espacio cuya proyección sobre el Plano Horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno y cuyos límites verticales quedan definidos por los planos límites de edificación asentados sobre las líneas de frente interno.

Fachada de frente: La que se materializa en el frente de la parcela comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública; puede estar ubicado sobre la Línea Municipal o sobre la Línea de Edificación emergente del retiro obligatorio o próximo a éstas.

Línea de Frente Interno o de Fondo: La fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela. Se obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma según el retiro de fondo.

Fachada de fondo: La fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachadas internas: Las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

Fachadas laterales: Las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

Futura línea Municipal: línea que deberá determinarse en función de futuros trabajos de mensura conforme a los anchos oficiales de calle que regula la presente ordenanza o lo que se reglamente a futuro.

Quinta Fachada: es el techo de las edificaciones.

Cota de Nivel municipal: cota fijada por la Municipalidad para el plano superior del cordón de la vereda, en el punto que se corresponde con el medio del frente del predio.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 121

Cota de la Parcela: nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria, medido en el punto medio de la Línea Municipal o frente de parcela, determinada por la autoridad municipal competente. En las parcelas pasantes se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.

Cota de la Manzana: nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana determinado por la autoridad municipal competente.

Línea Municipal: la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela y representando el límite entre el espacio de dominio público del espacio de dominio privado.

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 gravado de servidumbre y cesión forzosa, y que deslinda la parcela de la vía pública. **Línea de Edificación (L.E.):** Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frente de la parcela.

Línea Divisoria Lateral de la Parcela: La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

Línea de Ribera: línea que divide el dominio público del dominio privado, sobre curso de agua permanente o no. Calculada para periodos de recurrencia de 25 (veinticinco) años, o el que establezca las normas provinciales en el futuro.

Línea de Riesgo Hídrico: línea que establece una Zona de Inundación Potencial por Crecidas de carácter Extraordinario" Determinada con la misma metodología que la de ribera, con periodos de recurrencia trescientos (300) años, o el que establezcan las normas provinciales en el futuro.

Límite entre Parcelas: línea que divide las parcelas entre sí. Puede ser lateral o de fondo.

Manzana: superficie de terreno constituida por una o más parcelas, edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación. Constituyen junto con las calles el trazado urbano del ámbito urbano.

Parcela o lote: toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

Pasillo o pasaje: espacio público o privado destinado al tránsito vehicular y peatonal, o estrictamente peatonal, cuyo ancho es menor a los mínimos contemplados para calles. Su ancho está reglamentado en la presente ordenanza. Solo estará permitido en subdivisiones.

Plano Límite: El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 122

Artículo 6°: A los los efectos de la presente Ordenanza se establecen los siguientes **términos técnicos generales y aquellos vinculados a la edificación:**

Acera o vereda: Espacio de la calle destinado al tránsito de peatones, colindante con la L.M.

Alero o cornisa: elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente al resguardo de vanos y muros.

Ampliar: Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Aumento de la superficie de un loteo.

Anuncio y/o cartel publicitario: Toda imagen, leyenda, inscripción, signo, símbolo, dibujo y/o emisión luminosa y/o sonora, que pueda ser percibida en o desde el espacio público y realizado o no con fines comerciales.-

Balcón: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.

Calle: espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal. Está constituido por la vereda y la calzada.

Calzada: espacio de la calle destinada al tránsito de vehículos rodados.

Cochera o guardacoches: edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

Patrimonio: según lo dispuesto por la Ordenanza N°25/13 y su DECR. N°155/13, en lo relativo al PROGRAMA DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANÍSTICO, HISTÓRICO, TURÍSTICO, CULTURAL Y AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE.

Playa de estacionamiento: espacio cubierto o descubierta destinado exclusivamente para estacionar vehículos transitoriamente.

Reconstruir: rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba sin alteración de formas o medidas.

Reformar: modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o cambio de elementos, con aumento o no de superficie cubierta o el volumen edificado.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 123

Transformar: modificar mediante obras un edificio, con el fin de cambiar su uso o destino.

Vía Pública: Es cualquier espacio de dominio común por donde transitan los peatones o circulan los vehículos.

CAPÍTULO 3: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LOS USOS

Artículo 7º: Los usos permitidos en la presente ordenanza se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en usos: residencia/habitacional; comercial y servicios; industrial; servicios de infraestructura / infraestructuras urbanas; rural productivo; espacio verde público y vial. Los usos no consignados quedan sujetos a la evaluación del Órgano Técnico de Aplicación y al Concejo Deliberante. Según el caso mediante consulta a la Comisión de Urbanismo.

Artículo 8º: Usos NO permitidos en la ciudad de Villa Allende:

- Centrales nucleares.
- Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares y enterramiento de residuos.
- Uso Industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
- Establecimientos destinados al engorde a corral (feedlot) u hospedaje de animales vacunos, ovinos, porcinos u otros.
- Planta de agroquímicos.
- Crematorios.
- La actividad extractiva queda prohibida en la Ciudad de Villa Allende siendo considerada como aquella de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento.
- La instalación de quioscos y de carritos destinados a la venta de bebidas y comestibles de manera permanente en plazas y calles de barrio.

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 que tipo de proyecto debe cumplimentar dichos procedimientos.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 124

- 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.
- 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 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 tener en cuenta las especies o plantas preferentemente autóctonas conforme Ordenanza 30/13.

Sección I: DEL USO RESIDENCIAL / HABITACIONAL

Artículo 10º: Se mencionan a continuación los requisitos del Uso del Suelo Residencial/Habitacional/de Vivienda:

- a. **Superficies mínimas.** Para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias, para todas las tipologías de vivienda:
 - a) Para unidades de un dormitorio o monoambiente, superficie total útil mínima de 40,00m².
 - b) Para unidades de dos dormitorios, superficie total útil mínima de 70,00m².
 - c) Para unidades de tres dormitorios, superficie total útil mínima de 90,00m².





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

ORDENANZAS FOLIO N° 125

Las superficies son cubiertas propias incluidos tabiques interiores; no incluye aleros, balcones, galerías y muros exteriores.

Se admitirá, en este tipo de viviendas, una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5%. Esta condición será de aplicación para redondeo de superficie por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas, y en una sola unidad por planta.

- b. **De las Unidades Funcionales (UF) Habitacional de Vivienda.** La superficie a destinar a Unidades Funcionales Habitacional de Vivienda, se establecerá según el índice definido en la presente ordenanza para cada zona o corredor, restando a la superficie del lote la superficie que pudiera estar destinada a otros usos, comerciales servicios, industriales, otros.
- 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 70 (setenta).
- d. En las zonas industriales mixtas se permite una única vivienda familiar por parcela con carácter complementario al uso principal de la zona.

Artículo 11º: Vivienda Individual Agrupada

Cuando se realicen 10 ó 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. Índice de Arborización: mínimo de 1 unidad arbórea cada 30mts² de la superficie de IPL.
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.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 126

5. Retiro mínimo entre unidades: 4 mts. en proyectos resueltos en planta baja y 6 mts. en proyectos de dos plantas, pudiendo adosarse hasta un máximo de 4 (cuatro) unidades por bloque.
6. Requerimiento de Estacionamiento Mínimo: 1 (una) cochera por unidad de hasta dos dormitorios, 2 (dos) cocheras por unidad de tres dormitorios o más, además un 33% (treinta y tres por ciento) sobre la cantidad de unidades funcionales (U.F.), destinado a estacionamiento de cortesía.
7. Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.
8. La accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación.
9. No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.
10. 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, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. 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.
11. 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, según plazo que establezca la Dirección de Obras Privadas del Municipio.
12. Factibilidad previa de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios, EPEC, ECOGAS, RSU, Agua Potable, etc.
13. Los patios y tendaderos de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 127

14. 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.
15. Las vías de circulación internas deberán contar con pavimentos absorbentes.
16. 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.
17. Deberá presentar relevamiento de arbolado existentes, cuáles de ellos van a ser extraídos o removidos y por cuáles especies van a ser reemplazados y en qué sitio del mismo predio.
18. Estudio geológico de absorción de suelo.
19. No se permitirá cuando el acceso sea desde pasajes o calles públicas inferiores a 10 metros de ancho.
20. Provisión de agua para riego: se deberá presentar un proyecto de captación y distribución de aguas provenientes de desagües pluviales de cubiertas de techos, balcones, etc., el sobrante del mismo podrá salir a la vía pública.
21. Sistema Cloacal: deberá producirse la captación diferenciada en cada edificio, de las aguas negras y las aguas grises.
22. Las Aguas negras deberán ser tratadas por el sistema que mejor se adapte, conforme el estudio de absorción que deberá presentar el proyectista y que deberá firmar un profesional habilitado.
23. Las Aguas grises deberán quedar en los espacios verdes del conjunto, para almacenarlas en cisternas para riego y ser distribuidas de forma subterránea.
24. Gas Natural y Energía Eléctrica: se deberán prever en el predio, los espacios físicos que pudieren requerir los entes prestadores.
25. 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.
26. Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes. siendo estos lugares posibles de retención de agua.
27. Se deberá dejar un espacio libre de tres metros para futuro ensanche de vereda en Zonas D1, D2, E1, E2, E3 y E4.

Cuando se realicen de 4 (cuatro) a 9 (nueve) viviendas individuales agrupadas, se deberán cumplimentar las disposiciones de los incisos 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 23, 24, 26 y 27.-.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 128

Artículo 12°: Vivienda colectiva

El proyecto deberá estar sujeto 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. 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. 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, según plazo que establezca la Dirección de Obras Privadas del Municipio.
3. Las Aguas negras deberán ser tratadas por sistema adecuado y homologado, firmado por profesional habilitado. Se incluyen en dichos sistemas tratamiento eco-alternativos.
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 33% (treinta y tres por ciento) calculado sobre la cantidad de unidades funcionales (U.F.) destinado a estacionamiento de cortesia.
5. Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.
6. La accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realizará a través de espacios comunes de circulación o en forma directa planteando el ingreso/egreso por una sola entrada/salida o en forma directa por unidades vinculadas a la vía pública.
7. No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.
8. 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.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 386 TE. (03543)-439280
E-mail: informes@villallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

ORDENANZAS FOLIO N° 129

9. 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, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. 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.
10. Factibilidad de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios, EPEC, ECOGAS, RSU, Agua Potable, etc.
11. 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.
12. Las vías de circulación internas deberán contar con pavimentos absorbentes.
13. 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.
14. Estudio geológico de absorción de suelo.
15. No se permitirá cuando el acceso sea desde pasajes o calles públicas inferiores a 10 metros de ancho.
16. Las calles interiores deberán ser diseñadas y construidas contemplando el escurrimiento de aguas pluviales (sea cordón cuneta, badenes, etc.), materializadas con superficies absorbentes, pavimentos porosos o piedra partida a los fines de generar una superficie absorbente y de retardo del escurrimiento de aguas pluviales hacia la vía pública.
17. Provisión de agua para riego: se deberá presentar un proyecto de captación y distribución de aguas provenientes de desagües pluviales de cubiertas de techos, balcones, etc., el sobrante del mismo podrá salir a la vía pública.
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 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 estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes.
20. Se deberá presentar relevamiento del arbolado existente, cuáles de ellos van a ser extraídos o removidos y por cuáles especies van a ser reemplazados y en qué sitio del mismo predio.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 130

21. Índice de Arborización: mínimo de 1 unidad arbórea cada 30 metros cuadrados de la superficie de IPL.
22. Tratamiento de retiros y espacios abiertos:
 - La superficie de retiro de frente deberá ser parte del IPL.
 - Los patios y tendedores de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.
23. Sistema Cloacal: deberá producirse la captación diferenciada en cada edificio, de las aguas negras y las aguas grises.
24. Las Aguas grises deberán quedar en los espacios verdes del conjunto, para almacenarlas en cisternas para riego y ser distribuidas de forma subterránea.
25. 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.
26. 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.
27. En nuevos fraccionamientos, podrán desarrollarse en lotes frentistas de ejes estructurantes del nuevo trazado, el cual debe estar diseñado a partir de la continuidad de vías existentes, respetando la jerarquía vial de las mismas. 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.
28. En los fraccionamientos existentes se debe contemplar un diseño ameno respecto al borde con el espacio público -borde público-privado-, prohibiendo muros ciegos y otros cercos que atenten contra la vitalidad y diversidad en el paisaje urbano.
29. Se permite Vivienda Colectiva únicamente en: Corredores y las siguientes zonas: Zona A, Zona C -Barrio Español exclusivamente-, zona H y zona L, según indicadores de cada zona o corredor.
30. Se deberá dejar un espacio libre de tres metros para futuro ensanche de vereda en Zonas D1, D2, E1, E2, E3 y E4.

Artículo 13°: VIVIENDA COLECTIVA ESTILO CASONAS"
Serán permitidas en base a los siguientes requisitos:





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

ORDENANZAS FOLIO N° 131

1. Cumplimiento de todas las disposiciones enunciadas en el Art. 12.
2. Podrán desarrollarse en parcelas frentistas a Corredores establecidos por esta ordenanza, cuya superficie sea igual o mayor a 5.000m² con frente mínimo de 50 mts.
3. En nuevos fraccionamientos, podrán desarrollarse en lotes frentistas de ejes estructurantes del nuevo trazado, el cual debe estar diseñado a partir de la continuidad de vías existentes, respetando la jerarquía vial de las mismas. 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.
4. Se requiere contemplar un diseño ameno respecto al borde del establecimiento con el espacio público -borde público-privado-, prohibiendo muros ciegos y otros cercos que atenten contra la vitalidad y diversidad en el paisaje urbano.
5. Distancia entre bloques: 15 metros.

Artículo 14°: Para el Uso Habitacional de Alojamiento temporario, se adhiere a la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos N° 6483/80 y a su DECRETO REGLAMENTARIO N°1681/18.

Artículo 15°: El resto de los Usos Habitacionales que no están contemplados en la presente Ordenanza, estarán condicionados a su revisión por parte del Departamento Ejecutivo Municipal y del Concejo Deliberante, con solicitud de dictamen de la Comisión de Urbanismo si fuera necesario.

Artículo 16°: El Uso Residencial de vivienda individual aun cuando no fuera previsto como dominante o complementario siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto, salvo que expresamente estuviera prohibido.

Artículo 17°: El Ejercicio Profesional, en la medida que estuviere integrado al Uso Residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de esta Ordenanza.

Sección 2: DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO, INDUSTRIAL, RURAL PRODUCTIVO

Artículo 18°: El Uso del Suelo Comercial y de Servicios deberá:

- a. Contar con un núcleo sanitario mínimo.
- b. En los comercios que excedan la escala barrial, deberá ser previsto estacionamiento adecuado dentro de la parcela. Nunca podrá ser inferior a una cochera por cada 25 metros cuadrados de superficie cubierta. Se incluyen





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

ORDENANZAS FOLIO N° 132

- Bancos y oficinas en este requerimiento. Diseño del estacionamiento con criterio paisajístico.
- c. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.
 - d. Se requiere contemplar un diseño ameno respecto al borde del establecimiento con el espacio público -borde público-privado-. Se promueve la localización de un uso de suelo que garantice actividad en planta baja, diversidad y vitalidad en ese 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.
 - e. Los comercios molestos y/o peligrosos no podrán radicarse dentro de los 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
 - f. Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.
 - g. Superficie mínima para Oficinas. En el caso de edificios para oficinas, las unidades individuales deberán tener una superficie cubierta mínima de treinta y cinco metros cuadrados (35m²), la que incluirá superficie destinadas a baños y servicios, con un frente mínimo de 3 m.

Artículo 19º: El Uso del Suelo Institucional / Equipamiento deberá:

- a. Contar con núcleo sanitario acorde al tipo de establecimiento.
- b. Deberá ser previsto estacionamiento adecuado al tipo de establecimiento.
- c. Prever los depósitos y zonas de carga y descarga de acuerdo a la necesidad de cada establecimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio, resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 133

- d. Se requiere contemplar un diseño ameno respecto al borde del establecimiento con el espacio público -borde público-privado, mediante el diseño paisajístico con vegetación y otros elementos de diseño exterior.

Artículo 20°: Uso del Suelo Infraestructura Urbana

El uso del suelo Infraestructura Urbana podrá localizarse en los lugares que el Órgano Técnico de Aplicación considere necesario, debiendo justificarlo mediante dictamen fundado.

Artículo 21°: Uso del Suelo Industrial

En las zonas habilitadas para el uso industrial se permiten las actividades industriales inocuas y actividades industriales tolerables, no siendo factible la localización de actividades industriales nocivas y actividades industriales peligrosas, inflamables o explosivas y/o asimilables. Con respecto a las actividades industriales molestas, quedan sujetas a un estudio particularizado dependiendo del tipo de proyecto y su localización. Los requisitos y limitaciones del Uso Industrial son:

- a. Distancias mínimas: las industrias categorizadas molestas no pueden instalarse a una distancia menor de 200 metros respecto de establecimientos existentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se mide entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.
- b. Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios. La Autoridad Técnica de Aplicación, según anteproyecto presentado, podrá requerir mayores superficies destinadas a estacionamiento cuando la demanda de la actividad así lo exija. Estacionamiento resuelto obligatoriamente dentro del predio.
- c. Prever los accesos, depósitos y zonas de carga y descarga de acuerdo a la necesidad de cada emprendimiento, resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.
- d. Edilicios: en los casos de tipologías de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno.
- e. Actividades industriales tolerables y los depósitos que generan cargas pesadas, sólo podrán localizarse en zonas con pendientes menores al 10 %.
- f. Cualquier otro requisito que el Órgano de Aplicación disponga por resolución fundada.

Artículo 22°: El Uso rural productivo y agropecuario promoverá el desarrollo de agricultura orgánica.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 134

Sección 3: DEL USO VIAL - RED VIAL JERARQUIZADA

Artículo 23°: A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por Red Vial a todas las vías de comunicación dentro del Radio Municipal de Villa Allende. Se clasifican en Red Vial Regional, Red Vial Urbana Principal, Red Vial Urbana Secundaria y Red Vial Urbana Terciaria, conformando una red jerarquizada. Completan la red vial estructurante los caminos, sendas y picadas Rurales.
La jerarquización de la Red Vial es la siguiente:

a. Red Vial Regional: Cumple la función de vincular el territorio de Villa Allende con otros centros urbanos de la provincia de Córdoba y del país. Tienen como finalidad ser vías de tránsito rápido de acceso regional y nacional. Compuesta por las siguientes vías:

- Ruta Provincial E53 (Agustín Tosco)
- Ruta Provincial E54 (Av. Goycoechea - Av. Elpidio González - Camino 6 de Septiembre)
- Ruta Intermunicipal S/N° (Ex. E57) (Av. Padre Lucchese - Río de Janeiro - Patricios/ Derqui)

Los perfiles transversales y anchos oficiales de las vías regionales son los que establecen las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales. Toda modificación de perfil o ancho de estas vías deberá contar con autorización por Ordenanza.

b. Red Vial Urbana Principal: Se constituye por los Bulevares, las Avenidas, y las Costaneras, que sirven a la interconexión de las vías regionales, y que interconectan los diferentes sectores urbanos. Cuentan con la mayor concentración y variedad de usos del suelo relacionados a las funciones centrales, principalmente comercial, de servicios, administrativos y otros similares, con alguna presencia de uso residencial y que concentran los mayores volúmenes de tránsito urbano. Compuesta por las siguientes vías:

- Av. Goycoechea
- Av. Elpidio González
- Av. Bodereau
- Av. Padre Lucchese - Calle Río de Janeiro - Calle Patricios - Ruta Intermunicipal
- Calle Santiago Derqui
- Av. Sáenz Peña
- Av. Costanera Hipólito Yrigoyen
- Calle Padre Mariani
- Av. San Martín
- Calle Ricardo Balbín, de Elpidio González a Suipacha
- Calle Caseros, de Elpidio González a Suipacha





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

ORDENANZAS FOLIO N° 135

- Calle Suipacha entre Caseros y Ricardo Balbín

c. Red Vial Urbana Secundaria: Se constituye por las vías que interconectan con la Red Vial Urbana Principal y donde la concentración de usos de funciones centrales es menor que en las principales. Presentan gran mixtura con el uso del suelo residencial y los volúmenes de tránsito urbanos son menores que en la Red Vial Urbana Principal. Interconectan diferentes sectores urbanos. Facilitan el acceso a las zonas centrales y sub-centros urbanos conectando estas zonas con la red vial urbana principal quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno. Compuesta por las siguientes vías:

- Av. Argentina - Av. Malvinas Argentinas
- Av. Carmen de Olmos
- Calle Mendoza
- Talavera de la Reina
- Emilio Caraffa
- Bulevar Del Niágara
- Leandro N. Alem
- Calle Del Carmen
- Calle Marcelo T. de Alvear
- Calle Carlos Pellegrini
- Calle Deán Funes
- Calle Lisboa
- Calle Progreso
- Calle Neuquén
- Calle San Fernando, de Neuquén a Zona Serrana
- Calle Nueva Zelandia de Elpidio González a Marianas

d. Red Vial Urbana Terciaria: Constituida por las calles de acceso o servicio local, las colectoras, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes primaria o secundaria. Su función dentro del sistema es la de servir al tránsito local. Se definen dentro de esta jerarquía vial terciaria, los siguiente tipos de calles:

- Locales: Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y volumen vehicular, el tránsito de paso es escaso.
- Colectoras: Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las Rutas, con accesos a estas en puntos determinados, cruces a nivel y sin separador central. Se permite el giro a la izquierda para acceso, ingreso y egreso, a las parcelas frentistas.
- Calles peatonales de uso vehicular restringido: Son calles de uso fundamental peatonal en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a las viviendas particulares que existen sobre las mismas.
- Pasillos o Pasajes Peatonales de uso vehicular restringido: Son calles de uso fundamental peatonal en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de





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

ORDENANZAS FOLIO N° 136

acceder a las viviendas particulares que existen sobre las mismas, no existiendo continuidad vial.

- Pasillos o Pasajes Peatonales de uso exclusivo: Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda, y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones para evitar el ingreso de automóviles. Ingreso ocasional de vehículos de emergencia.
- Calles sin salida: Vías locales conectadas al trazado vial por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80 metros, pudiendo el Órgano Técnico de Aplicación autorizar su extensión hasta los 120 metros cuando el diseño así lo justifique. En cualquier caso deberá contar en el extremo cerrado con un Cul de Sac según Anexo V: Perfiles Transversales por tipo de vía.

e. Red Vial Especial: Constituida por vías que acompañan a la red primaria, secundaria y terciaria, y que se identifican y reconocen por sus características particulares.

- Ciclo o Bicisenda: Son sendas de tránsito en bicicleta o vehículos no motorizados. Se ubican en el espacio destinado a la vereda, o al cantero central de bulevares, o a la calzada. En algunos casos, según el diseño vial y correcta diferenciación respecto al movimiento de personas, pueden ser de uso peatonal, exceptuando cuando sea en la calzada.
- Vía/Corredor/Circuito Turístico: Son calles de Conexión entre sitios y espacios patrimoniales, de espectáculos, de atractivos turísticos. Pueden coincidir con las vías Verdes.
- Vía Verde: Comprende las vías del sistema de movimientos que en todo su recorrido una o ambas trazas están conformadas en forma predominante por Arbolado Urbano identitario de la calle, y/o por Espacios Verdes Públicos.

f. Caminos, sendas y picadas Rurales:

- Camino S 522 (desde E54, Camino a San Fernando)
- Camino S 439 (desde E54, Camino a Cabana y Los quebrachitos, Unquillo).-

TÍTULO III

ZONIFICACIÓN URBANA TERRITORIAL

Usos, Fraccionamiento y Ocupación del Suelo por Zonas y Corredores

CAPÍTULO I: DEFINICIONES REFERIDAS A LA ZONIFICACIÓN





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

ORDENANZAS FOLIO N° 137

Artículo 24°: A los efectos de la presente Ordenanza se establecen los siguientes términos técnicos vinculados a la zonificación urbana territorial.

Área: es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Municipio con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

Carácter Urbanístico: concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

Corredor: Zona de conformación lineal que comprende las parcelas con frente a determinadas vías de comunicación regional y local cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona que atraviesan o al rol de la vía que acompañan. Constituyen elementos urbanos integradores y estructurantes del sistema urbano territorial.

Concertación: Procedimiento que puede solicitar el propietario de un inmueble para la aprobación de todo proyecto que no se enmarque dentro de la normativa general, por vía de ordenanza específica.

Precinto: Ámbito territorial que por sus dimensiones y características no llega a conformar una zona o un corredor, que tiene límites precisos, y que requiere un tratamiento normativo diferente de la zona o corredor en la que está ubicado.

Pueden ser reconocidos como precintos ámbitos tales como: cementerios, basurales, plantas potabilizadoras, plantas depuradoras y/u otros predios o espacios de instituciones/equipamientos u otros usos específicos. Los inmuebles caracterizados como precintos se deben establecer y regular por Ordenanza específica.

Unidades de Gestión Especiales (UGE): inmuebles -lotes con o sin edificaciones- que, por sus características dimensionales, ambientales y paisajísticas destacadas y/o por su posición estratégica en la estructura urbana, son sujetos a Concertación.

Zona: Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza constituyéndose como zonas normativas.

Subzona: Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las zonas en unidades menores.

CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS NORMATIVAS

Artículo 25°: Las áreas se clasifican, según su caracterización, en:

Área Urbana: Superficie de urbanización continua, que incluye el casco urbano consolidado y zonas con distintos niveles de consolidación y urbanización.

Áreas No Urbanizables: incluye las Áreas Rurales, Áreas de Protección Ambiental y Áreas de Reserva de Verde.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 138

Áreas de Valor Estratégico: Aquellas que por su implantación en la estructura urbana y sus características intrínsecas resultan claves y necesarias para el desarrollo urbano, socio-cultural y económico de la ciudad.

Área de Protección Ambiental / Área de Reserva: Es la contemplada y regulada en la Ordenanza municipal 05/02 y en la Ley Provincial de Bosques Nativos N°9814 y su Decreto Reglamentario N° 170/11 y Ley N°9841 en sus Anexos vigentes a la promulgación de la presente ordenanza.

Áreas Especiales: Aquellas que por su características ambientales, paisajísticas, patrimoniales, históricas, requieran de una regulación especial que posibilite su preservación y/o promoción de sus valores. Se incluye lo dispuesto por la Ordenanza N°25/13 y su DECR. N°155/13, en lo relativo al PROGRAMA DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANÍSTICO, HISTÓRICO, TURÍSTICO, CULTURAL Y AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE.

Áreas de Reserva de Verde: Aquellas destinadas a un uso futuro de espacios públicos, sean parques urbanos u otras tipologías de espacio abierto público.

Áreas Rurales: Aquellas donde no está permitida la urbanización, incluyen áreas naturales y áreas de uso rural productivo agropecuario.

Áreas Urbanizables: Aquellas consideradas como primera expansión urbana, constituida por sectores con posibilidades de ser urbanizados, siendo áreas colindantes y directamente vinculadas al área urbana y cuya localización y aptitud plantea la prioridad de urbanización garantizando un crecimiento ordenado. Estas áreas serán objeto de estudio particular, debiendo establecerse y regularse por Ordenanza específica.

Artículo 26°: DIVISIÓN DEL RADIO MUNICIPAL EN ÁREAS, ZONAS y CORREDORES. A los fines de la presente ordenanza, la localidad de Villa Allende queda dividida en ÁREAS, ZONAS y CORREDORES de acuerdo a los Anexos Gráficos N°I, referido a la Zonificación urbana territorial de todo el ámbito municipal localizando las Áreas Rurales Este y Oeste y el Área Urbana; y el N°II, referido a la Zonificación del Área Urbana en zonas y corredores normativos; y el Anexo N°III referido al Área Inundable -que incluye los Corredores ecológicos Río Saldán y Arroyo chico-.

Artículo 27°: Conforme al Anexo Gráfico N°I y N°II:

- El **Área Urbana** comprende las zonas normativas A, B, C, D1, D2, E1, E2, E3, E4, F, G1, G2, H, I, J1, J2, K y L.
- Las **Áreas No Urbanizables** comprenden el *Área Rural Este y Oeste, Áreas de Protección Ambiental y Áreas de reserva de verde.*
- Las **Áreas de Valor Estratégico** comprenden las zonas K, L y el Corredor Lucchese.
- El **Área Inundable** comprende los Corredores ecológicos Río Saldán y Arroyo chico.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE. (03545)-439280
E-mail: informes@villallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

ORDENANZAS FOLIO N° 139

- e) Los **Corredores** integran y articulan las áreas y zonas. A los fines normativos se establecen parámetros para 7 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.

Artículo 28°: Los límites de áreas y zonas se configuran, según los casos, por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos, o cualquier otro elemento físico natural o artificial que delimite tierras del Dominio Privado y del Dominio Público.

Artículo 29°: Deróganse las Ordenanzas N°: 57/95 y 33/16, 15/97 y 32/16, 25/95, 34/94, 21/99, 12/98, incorporándose los territorios respectivos a la zonificación general conforme Anexo Gráfico N°II.

Artículo 30°: ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL - DE RESERVA VERDE.
En áreas de protección ambiental:

1. Se prohíbe la tala y destrucción de toda especie arbórea cuyo tronco tenga un diámetro superior a 20 cm.
2. Se prohíbe la tala y destrucción de toda especie arbórea, sin importar su porte, que haya sido declarada protegida o en peligro de extinción por los organismos competentes de la Nación, la Provincia o de este Municipio.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso precedente, se declaran especies protegidas a las siguientes: Molle, Orco-quebracho, Quebracho blanco, Tala y Algarrobo.

ZONAS NORMATIVAS ÁREA URBANA **DISPOSICIONES DE USO, OCUPACIÓN y FRACCIONAMIENTO**

Artículo 31°: Sobre el área urbana de acuerdo a los planos que se adjuntan como Anexo N°I y N°II se permitirán únicamente los usos contemplados en esta ordenanza mencionados como dominantes, complementarios y tolerados en cada zona, quedando prohibidos los restantes.

Artículo 32°: Salvo en el Área inundable, se permitirá en zonas urbanas la construcción de cocheras bajo nivel del Cordón Vereda o Medio nivel, no computándose la superficie ocupada en la aplicación de índices FOS y FOT.

Artículo 33°: Se deberán respetar los siguientes parámetros por zona, con excepción de las parcelas afectadas a Corredores





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

ORDENANZAS FOLIO N° 140

Zona A

Centro - Las Rosas

Carácter Urbanístico

Usos mixtos comercial 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 poblacional y edilicias.

Queda exenta de los parámetros establecidos para esta zona la Avda. Del Carmen - Ordenanza N°38/05-.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 340 m²

Frente: 12 m.

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

Usos

- **DOMINANTE:** mixtos 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.: 60%.
- b. Factor de ocupación Total, F.O.T.: 1,6
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 30%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.: 1 (una) unidad cada 170 m² para vivienda agrupada; para vivienda colectiva según *PERFIL A* -Anexo Gráfico N°IV- .
- e. **ALTURA MÁXIMA:** 10,50m. (planta baja, más dos plantas) según *PERFIL A*.
- f. **RETIROS**

- De Frente: 3m.

- En Esquina

Para comercios: 3m de cada calle, sin retiro lateral.

Para vivienda: Compensados. 3m hasta los 3m de línea medianera y después 1,5m hacia la esquina.

Materialización de la ochava en ambos usos. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.

- Laterales: desde primer piso

En lotes mayores a 16m de frente: retiro Unilateral de 4m.

En lotes mayores a 25m de frente: retiro Bilateral de 4m.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 141

- De Fondo: 4m.

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.

Fraccionamiento / Subdivisión

- Lote Mínimo: 400 m²
- Frente mínimo: 15 m.

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.: 0,80.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 300m²
- e. ALTURA MÁXIMA: 6,50m. de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. RETIROS

- De Frente: 4m.
- En Esquina.

Para comercios: 4m de cada calle, sin retiro lateral.

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

Materialización de la ochava en ambos usos. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.

- Laterales

Sin retiro lateral en lotes menores a 15m de frente.

Unilateral: 4m para lotes mayores a 15m de frente.

Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.

- De Fondo: 4m.

- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 142

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: 12 m.

Usos

- DOMINANTE: Residencial. Viviendas colectivas sólo en Barrio Español.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, 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.: 50%.
- b. Factor de ocupación Total, F.O.T.: 0,80.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: (una) unidad cada 250 m²
- e. ALTURA MÁXIMA: 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. RETIROS

- De Frente: 3m.
- En Esquina.

Para comercios: 3m. de cada calle, sin retiro lateral.

Para vivienda: Compensados. 3m. hasta los 3m. de línea medianera y después 1,5m. hacia la esquina.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.

- Laterales

Sin retiro lateral en lotes menores a 16m de frente.

Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.

Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.

- De Fondo: 4m.

Indicadores Urbanísticos para Viviendas Colectivas en Barrio Español.

- a. Factor de Ocupación del Suelo





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

ORDENANZAS FOLIO N° 143

- b. Factor de ocupación Total, F.O.T.: 1,00
- 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 y RETIROS: los regulados para toda la zona.

ZONA D1

Lomas Este, Lomas Oeste

Carácter Urbanístico

Uso residencial dominante con bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 750 m².

Frente mínimo: 15 m.

Usos

*DOMINANTE: Residencial.

*COMPLEMENTARIO: Servicios exclusivamente recreativos, 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. Religioso. Recreativo.

*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.: 0,60.

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

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 600 m².

e. ALTURA MÁXIMA: 6,50m. de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).

f. RETIROS

- De Frente: 4m.

- En Esquina: 4m. de cada calle. Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.

- Laterales

Bilateral: 4m.

- De Fondo: 4m.

- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 144

Zona D2

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

Carácter Urbanístico

Uso residencial dominante con bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión

- Lote Mínimo: 750 m².
- Frente: 15 m.

Usos

*DOMINANTE: Residencial.

*COMPLEMENTARIO: Servicios exclusivamente recreativos, 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. Religioso. Recreativo.

*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.: 0,60.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 500m².
- e. ALTURA MÁXIMA: 6,50m. de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)

f. RETIROS

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

ZONA E1

Cóndor Alto, Golf, Ord. 21/99





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

ORDENANZAS FOLIO N° 145

Carácter Urbanístico

Uso residencial dominante.

Zona estructurada en relación al predio de la cancha de Golf del Córdoba Golf Club, con bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 1000m²

Frente Mínimo: 20 m.

Usos

- **DOMINANTE:** Residencial.
- **COMPLEMENTARIO:** Servicios exclusivamente recreativos, 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. Religioso. Recreativo.
- **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.: 0,60.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F: 1 (una) unidad cada 650m².
- e. **ALTURA MÁXIMA:** 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. **RETIROS**
 - De Frente: 6m.
 - En Esquina: 6m de la calle del lado menor y 4m de la calle del lado mayor. Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.
 - Laterales
 - En lotes con frente menor a 16m.: retiro Bilateral de 3m.
 - En lotes con frente mayor a 16m.: retiro Bilateral de 4m.
 - De Fondo: 4m.
 - Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.

Zona E2

Cóndor Alto, Golf, Ord. 15/97 y 32/16





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

ORDENANZAS FOLIO N° 146

Carácter Urbanístico

Uso residencial dominante. Grandes lotes.
Zona estructurada en relación al predio de la cancha de Golf del Córdoba Golf Club,
con bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión

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

Usos

- **DOMINANTE:** Residencial.
- **COMPLEMENTARIO:** Servicios exclusivamente recreativos, 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. Religioso. Recreativo.
- **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.: 0,50.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 60%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 750m².
- e. **ALTURA MÁXIMA:** 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. **RETIROS**
 - De Frente: 10m.
 - En Esquina: 10m de la calle del lado menor y 6m de la calle del lado mayor. Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.
 - Laterales
 - Bilateral: 5m.
 - De Fondo: 5m.
 - Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.

Zona E3

Golf -límite con Área Rural Este-

Carácter Urbanístico

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





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

ORDENANZAS FOLIO N° 147

El Órgano de Aplicación deberá diseñar el trazado a partir de la continuidad vial con las zonas colindantes para ir conformando el amanzanamiento armónico de nuevos barrios abiertos.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 1500 m²

Frente Mínimo: 25 m.

Al tratarse de grandes lotes, con muy bajo nivel de consolidación, para nuevas ocupaciones, en el diseño de trazados deberá respetarse la continuidad vial.

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.: 0,60.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 60%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 1.000m²
- e. ALTURA MÁXIMA: 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. RETIROS

- De Frente: 10m.
- En Esquina: 10m de la calle del lado menor y 6m de la calle del lado mayor. Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.
- Laterales
- Bilateral: 5m.
- De Fondo: 5m.
- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.

Zona E4

Calle Guayaquil, Las Lomitas -Ord. 57/95 y 33/16- y Ord. 25/95 y 34/94

Carácter Urbanístico

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





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

ORDENANZAS FOLIO N° 148

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 1500 m².

Frente Mínimo: 25 m.

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 amanzanamiento 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.: 0,60.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 60%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 1.500m².
- e. ALTURA MÁXIMA: 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. RETIROS

- De Frente: 10m.
- En Esquina: 10m de la calle del lado menor y 6m de la calle del lado mayor. Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.
- Laterales
 - Bilateral: 5m.
- De Fondo: 5m.
- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.

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: 12m.

Usos





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

ORDENANZAS FOLIO N° 149

- **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.: 0,80.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 250m².
- e. **ALTURA MÁXIMA:** 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)
- f. **RETIROS**
 - De Frente: 3m.
 - En Esquina.
Para comercios: 3m de cada calle.
Para vivienda: Compensados. 3m. hasta los 3m. de línea medianera y después 1,5m hacia la esquina.
Materialización de la ochava en ambos usos según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos.
 - Laterales, Bilateral:
En lotes menores a 12m de frente: 2m.
En lotes mayores a 12m. de frente: 4m.
 - De Fondo: 4m.
 - Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.

Zona G1

Villa Brizuela y Barrio 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.

Usos

- **DOMINANTE:** Industriales o asimilables compatibles con uso comercial y servicios.
- **COMPLEMENTARIO:** Residencial e institucional-equipamiento.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 150

- **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.

Fraccionamiento / Subdivisión

Uso suelo industrial

Lote Mínimo: 1500 m².

Frente Mínimo: 30 m.

Uso suelo residencial

Lote Mínimo: 500 m².

Frente Mínimo: 15m.

Indicadores Urbanísticos

a. Factor de Ocupación del Suelo

Para uso Industrial F.O.S.: 65%.

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.: 0,80

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, Para industria U.F.: 1 (una) unidad por cada 750 m² para industria. Para residencia U.F.: 1 (una) unidad cada 250m².

d. ALTURA MÁXIMA.

Para Uso Industrial: 12m de altura.

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

f. RETIROS

- De Frente: 5m.

- En Esquina.

Para comercios: 5m de cada calle.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.

- Laterales.

Para Uso Industrial, retiro Bilateral: 5m.

Para Uso Residencial y otros, retiro Bilateral:

En lotes menores a 15m de frente: 3m.

En lotes mayores a 15m. de frente: 4m.

- De Fondo: 4m.

- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 151

Zona G2

Villa Brizuela e 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.

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

a. Factor de Ocupación del Suelo,

Para uso Industrial F.O.S.: 40%.

b. Factor de ocupación Total,

Para uso Industrial F.O.T.: 0,80

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

d. Índice Unidades Funcionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 250m².

d. ALTURA MÁXIMA: 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)

f. RETIROS

- De Frente: 5m.

- En Esquina: 5m de cada calle.

Materialización de la ochava en ambos usos según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.

Laterales, Bilateral:

En lotes menores a 15m. de frente: 3m.

En lotes mayores a 15m. de frente: 4m.

- De Fondo: 4m.

- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 152

Zona H

Villa Allende Parque, 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 edificaciones.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 600 m².

Frente Mínimo: 15 m.

Usos

- **DOMINANTE:** Residencial.
- **COMPLEMENTARIO:** Comercial y Servicios de escala barrial, 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.: 0.80.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 250 m².
- e. **ALTURA MÁXIMA:** 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).

f. RETIROS

- De Frente: 5m.
- En Esquina: 5m de cada calle. Para lotes de lado menor inferior a 16m, deberán retirarse 5m del lado menor, y 2,5 del lado mayor.
Materialización de la ochava en ambos usos según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.
- Laterales
En lotes menores a 15m de frente: no se solicita.
Unilateral: 4m para lotes mayores a 15m de frente.
Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- De Fondo: 4m.
- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 153

Para Viviendas Colectivas. Indicadores Urbanísticos.

- a. Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.: 50%.
 - b. Factor de ocupación Total, F.O.T.: 1,00
 - c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40%.
 - d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.: 1 (una) unidad cada 100m² para vivienda colectiva
- ALTURA y RETIROS: los regulados para toda la zona.

Zona I

Villa Allende 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 m.

Usos

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial y Servicios de escala barrial, institucional-equipamientos.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Eos 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.: 0,80.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 250 m².
- e. ALTURA MÁXIMA: 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. RETIROS

- De Frente: 4m.
- En Esquina.

Para comercios: 4m de cada calle, sin retiro lateral.

Para vivienda: Compensados. 3m. hasta los 3m. de línea medianera y después 1,5m hacia la esquina.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 154

Materialización de la ochava en ambos usos según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.

- Laterales

En lotes menores a 15m de frente: no se solicita.
Unilateral: 4m para lotes mayores a 15m de frente.

Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.

- De Fondo: 4m.

- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.

Para Viviendas Colectivas. Indicadores Urbanísticos.

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

b. Factor de ocupación Total, F.O.T.: 1,00

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

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.: 1 (una) unidad cada 100m² para vivienda colectiva

ALTURA y RETIROS; los regulados para toda la zona.

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, con generación de bordes activos con variedad de usos, con alto valor en el diseño del espacio exterior vinculado con el espacio público.

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 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.: 1,00

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





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

ORDENANZAS FOLIO N° 155

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: **En lotes frentistas del Corredor Av. Lucchese** para Vivienda Colectiva U.F. según indicadores de este Corredor.

Para el área interna no frentista al corredor se permite Vivienda Individual Agrupada: 1 (una) unidad cada 750m² y 1 (una) unidad cada 180m² para vivienda colectiva

e. **ALTURA MÁXIMA:** 10,5 mts, admitiendo cumbres en techos inclinados hasta 12,50 mts.

f. **RETIROS**

- De Frente: 10m.
- En Esquina para comercios: 4 m de cada calle.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas. Diseño paisajístico del borde público-privado. Se prohíbe la localización de estacionamientos y usos inactivos en esquinas y frentes del borde público-privado.

- Laterales
Bilateral: 4m
- De Fondo: 4m.

Zona J2

Al Este de calle Las Tipas y al Sur de Av. Lucchese

Carácter Urbanístico

Usos mixtos preferentemente residenciales, institucionales y comerciales. A consolidarse con medias intensidades edilicias y densidades, con proyectos constructivos de Viviendas Individuales agrupadas, 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 m

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.:





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

ORDENANZAS FOLIO N° 156

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

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.: 1 (una) unidad cada 500 m²

e. ALTURA MÁXIMA: 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)

f. RETIROS

- De Frente: 4m.
- En Esquina para comercios: 4 m de cada calle.
- En Esquina.
Para comercios: 4m de cada calle, sin retiro lateral.
Para vivienda: Compensados. 4m. hasta los 3m. de línea medianera y después 2m hacia la esquina.
Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas. Diseño paisajístico del borde público-privado. Se prohíbe la localización de estacionamientos y usos inactivos en esquinas y frentes del borde público-privado.
- Laterales
En lotes menores a 15m de frente: sin retiro
Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- De Fondo: 4m.
- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.

Zona K: Zona Estratégica destinada mixtura de usos, residencial/habitacional, comercial y servicios e institucional- equipamientos, vivienda colectiva con requerimientos particulares. Urbanización sujeta a Concertación.

Zona L: Zona Estratégica destinada usos industriales y servicios de ruta. Urbanización sujeta a concertación.-

Artículo 34°: Cuadro Síntesis de Dimensiones de Superficies Mínimas de parcela y Superficies Mínimas por Unidad Funcional por ZONAS normativas:

ZONAS NORMATI	Barrios	Frente Mínim o (en m.)	Superfici e Mínima de parcelas	UF en VIVIENDA INDIVIDUA L AGRUPADA CON	UF en VIVIENDA COLECTIVA* CON TRATAMIEN TO
------------------	---------	---------------------------------	--	--	---





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

ORDENANZAS FOLIO N° 157

<i>VAS Área Urbana</i>			<i>(en m2)</i>	<i>TRATAMIE NTO ALTERNATI VO Y/O AUTORIZAC IÓN- APROBACIÓ N DECR. 847/16 (en m2)</i>	<i>ALTERNATIV O Y/O AUTORIZACI ÓN- APROBACIÓ N DECR. 847/16 (en m2)</i>
A	Centro - Las Rosas	12	340	170	según PERFIL A e indicadores urbanísticos y de edificación
B	La Cruz, La Amalia, Cumbres	15	400	300	No permitido
C	San Clemente, Cóndor Bajo y Español	12	360	250	100 exclusivamente en B° Español
D1	Lomas Este y Lomas Oeste	15	750	600	No permitido
D2	San Alfonso, Jardín Epicuro, Zona Patrimonio Histórico (desde límite con Saldán hasta calle Paso de los Andes), Cumbres de Villa Allende y Ord. 12/98	15	750	500	No permitido
E1	Condor Alto y Golf, Ord. 21/99 y 12/98	20	1000	650	No permitido
E2	Condor Alto, Golf, Ord. 15/97 y 32/16	25	1500	750	No permitido
E3	Golf, Grandes Predios (límite con Área Rural Este)	25	1500	1000	No permitido





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

ORDENANZAS FOLIO N° 158

E4	Lomas Este (calle Guayaquil), Las Lomitas y Ord. 25/95 y 34/94	25	1500	1500	No permitido
F	Polinesias	12	340	250	No permitido
G1	Villa Brizuela y Barrio Industrial - uso industrial - uso residencial	30 15	1500 500	750 (U.F. industria) 250	No permitido
G2	Villa Brizuela y Barrio Industrial - zona residencial	15	500	250	No permitido
H	Villa Allende Parque, Ceibo	15	600	250	100
I	Lomas Sur y Pan de Azúcar	15	400	250	100
J1	Al Norte de Lucchese	25	1500	750	en área sobre el Corredor s/ indicadores de Corredor Lucchese
J2	Al Sur de Lucchese y Este de calle Las Tapias	15	500	500	en área sobre el Corredor s/ indicadores de Corredor Lucchese
K	Aeropuerto, Zona Estratégica	-	-	-	-
L	Ruta E53, Zona Estratégica	-	-	-	-

Artículo 35°: En el Área Inundable de acuerdo al Anexo Gráfico N°3, se mantendrá una unidad funcional de vivienda por lote en cualquier zona de Villa Allende, excepto las disposiciones específicas para el Área Central -Zona A-.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 159

CORREDORES USO, OCUPACIÓN y FRACCIONAMIENTO

Artículo 36°: Delimitación de los corredores. Según plano de Zonificación del Área Urbana, Anexo N°II. Cada corredor queda delimitado por las parcelas frentistas al mismo, con un máximo de 50 mts. de ancho medidos con una línea paralela a la línea municipal respecto a la línea de frente del lote.-

Artículo 37°: En los Corredores se permitirán únicamente los usos contemplados en este artículo, quedando prohibidos los restantes. Para todos los Corredores se admitirán usos mixtos residenciales, incluidas viviendas individuales agrupadas y colectivas, comercios y servicios e institucional-equipamiento, con la excepción del corredor C5: Elpidio González que se admitirá además uso industrial.

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

- C1: Av. Padre Lucchese (incluye Colectoras)**
- C2: Río de Janeiro, Derqui, Patricios**
- C3: Av. Goycoechea, Bodereau, Puerto Argentino, Balbin**
- C4: Av. R. Sáenz Peña**
- C5: Elpidio González (hasta Río Colorado)**
- C6: Av. San Martín, Caseros, P. Mariani, excepto zona Patrimonio Histórico - Nogal Histórico.**
- C7: Del Carmen (excepto ORD. 38/05: Área Protegida de Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico a Av. Del Carmen entre las calles Av. Goycoechea y Marcelo T. de Alvear)**

Artículo 39°: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR CORREDOR

CORREDOR C1: Av. Padre Lucchese (Desde la Ruta E53 hasta calle Mendoza, incluye Colectoras).

Corredor que conforma un Área lineal con cualidad de Vía/Corredor Verde.

Se promueve en este corredor la realización de proyectos de escala urbana regional formulados bajo criterios urbano sustentables: usos mixtos, borde público-privado activo, conservación de vegetación nativa, implementación de infraestructuras alternativas eco-sustentables, entre otros.

El área lineal norte en este Corredor C1, delimitada entre el barrio Chacras de la Villa y la zona J1, con continuidad de la calle Yerba Buena, queda como parte del área rural.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote mínimo: 2.500m².





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

ORDENANZAS FOLIO N° 160

Frente mínimo: 30 m.

Indicadores urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 45%**
- b. Factor de Ocupación Total, **F.O.T.: 1,00**
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**
- d. Unidades Funcionales (U.F.): 1 (una) unidad cada 750 m² para vivienda agrupada; 1 (una) unidad cada 200 m² para vivienda colectiva.
- e. Retiros
 - De Frente
 - Sobre colectora Lucchese
 - + En lotes mayores a 50 m. de longitud (largo perpendicular respecto a la vía): 15m. de espacio verde, con acceso libre del público.
 - + En lotes menores a 50m. de longitud (largo perpendicular respecto a la vía): 10m. de espacio verde, con acceso libre del público.
 - Sobre otras calles: 6 m.
 - De Fondo y Laterales: 5m.
 - En Esquina: 5m. de calle secundaria
 - Retiro de Piscinas: 5m.
- f. Altura Máxima: 13,50 mts. incluyendo cumbres y tanques de agua.
- g. Estacionamiento: Se prohíbe el estacionamiento sobre calles colectoras.
- h. Distancia entre bloques: 15 metros.

CORREDOR C2: Río de Janeiro, Derqui, Patricios.

Fraccionamiento / Subdivisión

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

Indicadores urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**
- b. Factor de Ocupación Total, **F.O.T.: 1,2**
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**
- d. Unidades Funcionales (U.F.): 1 (una) unidad cada 500 m² para vivienda agrupada; 1 (una) unidad cada 200 m² para vivienda colectiva.
- e. Altura Máxima Río de Janeiro y Derqui: **10,5 mts. (PB+2 plantas/pisos)**
Altura Máxima calle Patricios: **6,5 mts. (PB+1 planta/piso)**
- f. Retiros
 - De frente: 5m.
 - Laterales: No se solicitan en Planta Baja
Desde Primer Piso, en lotes mayores a 15m. de frente: 4 mts.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 161

- En Esquina: 5mts. de cada calle
- De Fondo: 4m.
- Retiro de Piscinas: 4 mts.

CORREDOR C3: Av. Goycochea, Bodereau, Puerto Argentino, Balbín

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: Según zona
Frente: Según zona

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%**
- 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) unidad por cada 250m²
 - Vivienda Colectiva: según PERFIL B y PERFIL B' -Anexo Gráfico N°IV- y demás indicadores urbanísticos y condicionantes de edificación.
PERFIL C': en Av. Goycochea -tramo Área Central- y Balbín
- e. Altura Máxima: **10,5 mts. (PB+2 plantas/pisos) / PERFIL B y PERFIL B'**
- f. Retiros
 - De frente: 5m.
En calles Balbín y Av. Goycochea en su tramo Área Central; retiro de frente de 6.5mts.
 - Laterales:
Para lotes menor a 15m de frente: No se solicitan
Para lotes mayores a 15m de frente: retiro Unilateral de 4m.
Para lotes mayores a 25m de frente: retiro Bilateral de 4m.
 - En Esquina: 5mts. de cada calle principal, 3m. de calle secundaria. En lotes de esquina menores a 500m² se verificará el impacto de los retiros
 - De Fondo: 5mts.
 - Retiro de Piscinas: 4 m.

CORREDOR C4: Av. R. Sáenz Peña (desde P. Mariani hasta Deán Funes)

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: Según zona
Frente: Según zona





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

ORDENANZAS FOLIO N° 162

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%**
- b. Factor de Ocupación Total, **F.O.T.: 1**
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 40%**
- d. Unidades Funcionales (U.F.)
 - Vivienda Colectiva: según Altura Máxima / PERFIL C -Anexo Gráfico N°IV- y demás indicadores urbanísticos y condicionantes de edificación.
- e. Altura Máxima: **10,5 m. (PB+2 plantas/pisos) / PERFIL C**
- f. Retiros
 - De frente: no se solicita
 - Laterales: no se solicitan
 - En Esquina: no se solicita
 - De Fondo: 4m.
 - Retiro de Piscinas: 4 mts. o de fondo y laterales según retiro de edificación.

CORREDOR C5: Elpidio González (hasta Río Colorado)

Fraccionamiento / Subdivisión

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

Indicadores Urbanísticos

- a. **Factor de Ocupación del Suelo**
Para uso Industrial F.O.S.: 65%.
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.: 0,80
- 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, Para industria U.F.: 1 (una) unidad por cada 750 mt² para industria. Para residencia U.F.: 1 (una) unidad cada 250m².
- d. **ALTURA MÁXIMA:**
Para Uso Industrial: 12m de altura.
Para Uso Residencial y otros: 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)
- f. **RETIROS**
 - De Frente: 5m.
 - En Esquina.
Para comercios: 5m de cada calle





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

ORDENANZAS FOLIO N° 163

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. Prohibidas esquinas de muros ciegos, se promueve el ingreso a edificaciones en las esquinas.

- Laterales.
Para Uso Industrial, retiro Bilateral: 5m.
Para Uso Residencial y otros, retiro Bilateral:
En lotes menores a 15m de frente: 3m.
En lotes mayores a 15m. de frente: 4m.
- De Fondo: 4m.
- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.

CORREDOR C6: Av. San Martín, Caseros, P. Mariani (excepto Av. San Martín zona Patrimonio Histórico)

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote mínimo: Según zona.
Frente mínimo: Según zona.

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 45%**
- b. Factor de Ocupación Total, **F.O.T.: 0,80**
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 45%**
- d. Unidades Funcionales (U.F.)
 - Vivienda Individual Agrupada : 1 unidad cada 250 mt²
 - Vivienda Colectiva: según Altura Máxima / PERFIL D -Anexo Gráfico N°IV- y demás indicadores urbanísticos y condicionantes de edificación.
- e. Altura Máxima: **7,5 m. (PB+1 planta/piso) / PERFIL D**

f. RETIROS

- De frente: 4m.
- Laterales: No se solicitan
- En Esquina: 4m. de cada calle
- De Fondo: 4m.
- Retiro de Piscinas: 4 mts. o de fondo y laterales según retiro de edificación.

CORREDOR C7: Del Carmen (excepto ORD.38/05: Área Protegida de Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico a Av. Del Carmen entre las calles Av. Goycoechea y Marcelo T. de Alvear)





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 386 TE. (03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

ORDENANZAS FOLIO N° 164

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote mínimo: Según zona.

Frente mínimo: Según zona.

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

b. Factor de Ocupación Total, **F.O.T.: 0,60**

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

d. Unidades Funcionales (U.F.):

- Vivienda Colectiva: según Altura Máxima / PERFIL E -Anexo Gráfico N°IV- y demás indicadores urbanísticos y condicionantes de edificación.

e. Altura Máxima: **6,5 m. (PB+1 planta/piso)** / PERFIL E

f. Retiros

- De frente: 6m.
- Laterales: No se solicitan para lotes de lado de frente menor a 16m.
Para lotes mayores a 16m de frente: retiro Unilateral de 4m.
Para lotes mayores a 30m de frente: retiro Bilateral de 4m.
- En Esquina: En Esquina: 6mts. de cada calle principal, 4m. de calle secundaria.
- De Fondo: 4m.
- Retiro de Piscinas: 4 m. o de fondo y laterales según retiro de edificación.

Artículo 40°: Cuadro Síntesis de Dimensiones de Superficies Mínimas de parcela y Superficies Mínimas por Unidad Funcional por CORREDOR:

<i>Corredores Normativos</i>	<i>Calle</i>	<i>Frente Mínimo (en m.)</i>	<i>Superficie Mínima de parcelas (en m2)</i>	<i>UF en VIVIENDA INDIVIDUAL AGRUPADA CON TRATAMIENTO ALTERNATIVO Y/O AUTORIZACIÓN- APROBACIÓN DECR. 847/16 (en m2)</i>	<i>UF en VIVIENDA COLECTIVA* CON TRATAMIENTO ALTERNATIVO Y/O AUTORIZACIÓN- APROBACIÓN DECR. 847/16 (en m2)</i>
C1	Av. Padre Lucchese (incluye Colectoras)	30	500	750	200





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

ORDENANZAS FOLIO N° 165

C2	Río de Janeiro, Derqui, Patricios	15	750	500	200
C3	Av. Goycochea, Bodereau, Puerto Argentino, Balbín	Según zona	Según zona	250	según PERFIL B y PERFIL B' e indicadores urbanísticos y de edificación
C4	Av. R. Sáenz Peña (desde P. Mariani hasta Deán Funes)	Según zona	Según zona	No permitido	según PERFIL C e indicadores urbanísticos y de edificación
C5	Elpidio González (hasta Río Colorado)	15	750	750 (U.F. industria) 250 (U.F. residencia)	No permitido
C6	Av. San Martín, Caseros, P. Mariani (excepto Av. San Martín zona Patrimonio Histórico)	Según zona	Según zona	250	según PERFIL D e indicadores urbanísticos y de edificación
C7	Del Carmen (excepto ORD. 38/05: Área Protegida de Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico a Av. Del Carmen entre las calles Av. Goycochea y Marcelo T. de Alvear)	Según zona	Según zona	No permitido	según PERFIL E e indicadores urbanísticos y de edificación

**CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES
RELATIVAS A LOS USOS DEL SUELO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

SOBRE LAS ACTIVIDADES EXISTENTES





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

ORDENANZAS FOLIO N° 166

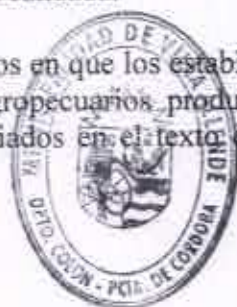
Artículo 41°: Las actividades industriales caracterizadas como "Tolerables" en la presente Ordenanza, que fueren existentes al momento de su entrada en vigencia, podrán conservar su localización debiendo corregir sus efectos contaminantes en los plazos que fije el Órgano Técnico de Aplicación.-

Artículo 42°: Los usos del suelo industrial o asimilables, los extractivos y los agropecuarios existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como "Molestas", cuya localización se hallare prohibida en la zona en que desarrollan sus actividades y por lo tanto, se los calificará como Usos No Conforme, deberán cesar dentro del plazo que el Órgano Técnico de Aplicación determine mediante resolución fundada, debiendo proceder a su relocalización a zona apta. A los fines del otorgamiento del plazo de relocalización se evaluarán el grado de molestias, características del establecimiento y todo otro elemento de juicio que concurra a adoptar una decisión acorde con el mantenimiento y protección de la seguridad y comodidad de los habitantes de la comunidad. Durante el plazo otorgado deberán respetarse las condiciones de funcionamiento que serán fijadas por el organismo de aplicación. La trasgresión a las mismas implicará la caducidad del plazo y la automática relocalización del establecimiento.-

Artículo 43°: Los usos del suelo de las características a que se hace referencia en el artículo precedente que fueren existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, podrán continuar desarrollándose si no estuvieren taxativamente prohibidos en la zona de que se trate, siempre y cuando produzcan la adaptación en superficie, aspectos edilicios y de funcionamiento que a criterio del Órgano Técnico de Aplicación y lo dispuesto por la presente Ordenanza y toda otra norma que estuviere vigente en relación a las actividades en cuestión, se hagan necesarios para el correcto encuadre de las mismas en las exigencias actuales. Las modificaciones aludidas deberán realizarse dentro de los plazos que el Órgano Técnico de Aplicación otorgare. Concluidas dichas modificaciones y/o adaptaciones, las actividades en cuestión podrán continuar ejerciéndose en el lugar, siempre y cuando se otorgare el permiso municipal correspondiente. La no adaptación de los establecimientos en el plazo otorgado, determinará la relocalización.-

Artículo 44°: Los usos del suelo industrial o asimilable, los extractivos y los agropecuarios existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como nocivas, peligrosas, inflamables o explosivas, deberán cesar dentro del plazo que el Departamento Ejecutivo determine mediante resolución fundada.-

Artículo 45°: En aquellos casos en que los establecimientos industriales o asimilables y los usos extractivos y los agropecuarios produzcan algún efecto no contemplado o hecho imprevisible, no enunciados en el texto de la presente Ordenanza, que puedan





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

ORDENANZAS FOLIO N° 167

lesionar el interés público sobre cualquier otro en el ámbito municipal, referidos a seguridad, impacto ambiental, contaminación o cualquier otro factor, el Departamento Ejecutivo, previo informe del Órgano Técnico de Aplicación, podrá disponer su inmediata clausura preventiva y/o cese de la actividad.-

Artículo 46°: Solicitud de localización de un Uso No Consignado: Requiere la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Será objeto de consideración y evaluación por parte del Departamento Ejecutivo y autorizado por Ordenanza específica, previo informe del Órgano Técnico de Aplicación bajo consulta a la Comisión de Urbanismo, en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona en cuestión.-

DEL PROCEDIMIENTO RELATIVO A LOS USOS DEL SUELO

Artículo 47°: Factibilidad de Localización de uso. Se trata del permiso otorgado para el desarrollo de una actividad específica, de acuerdo a los usos del suelo permitidos en la zona o corredor normativo del inmueble en cuestión, solicitado de acuerdo al Art. 9 inc.b.

Artículo 48°: La Factibilidad de Localización de uso deberá solicitarse, tanto en el caso de que la actividad se pretenda desarrollar en un edificio existente como en un nuevo edificio.-

Artículo 49°: Para obtener la Factibilidad de Localización de uso, se deberá presentar ante el Órgano Técnico de Aplicación la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud de la Factibilidad de Localización, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante. Para expedir la Factibilidad, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionante o su debida autorización en el caso de tenedores y poseedores.
3. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura que correspondan y/o de la prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
4. Memoria descriptiva detallada del tipo de actividad a realizar.
5. Plano/s de obra a escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, tanto en el caso de una edificación existente como en una nueva edificación, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar la accesibilidad y





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

ORDENANZAS FOLIO N° 168

funcionalidad del emprendimiento, localización de áreas de estacionamiento, del equipamiento social y toda otra información adicional que permita evaluar el proyecto.

Artículo 50°: Estudio de Impacto Urbano: Procedimiento técnico dirigido a identificar, evaluar y eventualmente mitigar y corregir el déficit, la insatisfacción y la tensión, que originaría un emprendimiento de gran escala sobre la infraestructura, el equipamiento y el espacio público de la ciudad, mediante información de indicadores que posibilitan su control y su atenuación, a fin de obtener la Factibilidad de Localización Definitivo, de acuerdo al Art. 9 inc.b.

Artículo 51°: Del Estudio de Impacto Urbano. Se deberá implementar una ficha completa y firmada por profesional habilitado con los siguientes datos:

- +Cantidad de población estimada vinculada al emprendimiento (residentes en el caso de uso residencial, usuarios del emprendimiento en el caso de otros usos -servicios, comercios, etc.-)
- +Estudio de impacto de tránsito vehicular
- +Arbolado existente y propuesta según el proyecto
- +Escorrentías naturales y curvas de nivel a partir del 15%
- +Relación con el entorno construido: sombras arrojadas, visualización directa/indirecta desde/hacia parcelas colindantes, resolución del borde público-privado (activo/inactivo/intermedio).
- +Infraestructuras (agua, cloacas, electricidad, gas, pluviales) indicando si se trata de sistema tradicional o alternativo.

Artículo 52°: Se considerarán las conclusiones del Estudio de Impacto Ambiental requerido por la provincia en los casos en los que correspondiere.

Artículo 53°: El Órgano Técnico de Aplicación emitirá un dictamen con las observaciones de la evaluación del Estudio de Impacto Urbano y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente. A partir de dicho dictamen si correspondiere se otorgará la Factibilidad de Localización de Uso.

Artículo 54°: Se producirá la caducidad de la factibilidad de localización, cuando se modifique la razón social y/o el uso o hasta un plazo máximo de 5 años del otorgada la factibilidad.

Artículo 55°: El Departamento Ejecutivo establecerá las limitaciones a la localización de usos por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en esta Ordenanza, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe elaborado por la Autoridad Técnica de Aplicación.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 169

Artículo 56°: Limitaciones a la Localización Por Adición. Son aquellas limitaciones contempladas por la presente ordenanza que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Artículo 57: Limitaciones a la Localización Por Incompatibilidad. Son aquellas limitaciones contempladas por la presente Ordenanza o las que pueden establecerse a los usos de distinto tipo, cuya incompatibilidad en un sector urbano particular suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

TÍTULO IV

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO 1: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS RELATIVOS AL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Artículo 58°: A los efectos de la presente Ordenanza se establecen los siguientes términos técnicos vinculados al fraccionamiento, subdivisión o unión del suelo o de la propiedad del suelo.

Fraccionamiento o Subdivisión del suelo: toda división de tierra bajo una de las siguientes formas: "Urbanización o loteo" y "Subdivisión".

Subdivisión de Propiedad Horizontal (Ph): Son las definidas en el artículo 2037 del Código Civil y Comercial de la Nación. Quedan incluidas aquellas subdivisiones a las que el Código Civil y Comercial de la Nación somete a la normativa del derecho real de Propiedad Horizontal.

Subdivisión de Propiedad Horizontal Especial o Conjunto Inmobiliario: Son los definidos en el artículo 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación. (Art. 2073, CCC: Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.)





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

ORDENANZAS FOLIO N° 170

Simple subdivisión: todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes.

Subdivisión por partición de condominio: Régimen especial para inmuebles en situación de condominio al momento de entrada en vigencia de esta Ordenanza.

Subdivisión por partición hereditaria: Régimen especial para inmuebles en situación de indivisión hereditaria.

Unión o unificación de lotes: se refiere a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un solo lote a dos o más de dos lotes ya existentes y de menor superficie que el emergente de la unión/fusión. Conocido también como englobamiento parcelario.

Urbanización o loteo: todo fraccionamiento de tierra que propenda a formar o ampliar el área urbana existente, con ampliación -creación- o modificación de la red vial, con provisión de espacios verdes públicos y espacios para el equipamiento público. También se considerará urbanización todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 10 (diez).

CAPÍTULO 2: URBANIZACIONES O LOTEOS

Sección 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 59°: Las urbanizaciones de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

- a) Que sea posible la efectiva prestación de los servicios públicos.
- b) Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en esta Ordenanza y demás normas vigentes al respecto en el orden provincial.

Artículo 60°: El Proyecto de Urbanización deberá ser analizado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas de reserva de verde y equipamientos, teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la ciudad, mediante la creación de barrios y áreas residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía en el trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.-

Artículo 61°: En toda nueva urbanización se deberán respetar los siguientes requisitos ambientales:

- a) La adaptación al soporte natural: deben estudiarse y respetarse condicionantes topográficos, intensidad y longitud de las pendientes, exposición al sol, orientación, cubierta vegetal, grado de permeabilidad del sustrato y todo otro factor geomorfológico necesario.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 171

- b) Orientación de las manzanas y las calles: se tienen que considerar las condiciones de sol y viento, de manera tal de lograr las orientaciones más favorables a fin de conseguir la optimización de las condiciones climáticas locales.
- c) Localización de los espacios verdes: se deben disponer en relación con las condiciones geomorfológicas, de sol y viento. Estos espacios deben integrarse al sistema de espacios verdes de la ciudad.
- d) La relación con el borde de los arroyos: en los terrenos que se encuentren en las proximidades a los arroyos deben estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento de tales cursos de agua, previéndose fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de erosión fluvial.
- e) Forestación: se debe realizar en un 70 % con especies autóctonas.

Artículo 62°: Para situaciones particulares no contempladas en esta Ordenanza, o que por sus características especiales pudieran constituir casos excepcionales, el Departamento Ejecutivo solicitará el dictamen previo de la Dirección de Obras Privadas y Usos de Suelo - Secretaría de Obras Públicas o la que la reemplace, y opinión de la Comisión de Urbanismo. Si se requiriera de una excepción a lo normado, deberá ser aprobado por el Concejo Deliberante.-

Artículo 63°: Sólo se podrán publicitar loteos, urbanizaciones y cualquier tipo de emprendimientos urbanísticos que cuenten con aprobación municipal definitiva.

Sección 2: DEL PROYECTO

2.1 DEL TRAZADO DE LA RED VIAL

Artículo 64°: PERFILES POR TIPO 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 ó 2. Ancho: variable de 50,00 a 75,00 m., conforme la zona de implantación. Se considerarán para su diseño las normas y criterios de la Dirección Nacional de Vialidad y/o de la Dirección Provincial de Vialidad.
- 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 canchero central de 3,00 m. Las dársenas para estacionamientos deberán diseñarse de manera ritmada combinadas con vegetación y





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

ORDENANZAS FOLIO N° 172

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 Tipo 4 -tipo boulevard-: entre Líneas Municipales, 25,00 m.; vereda peatonal, 4,00 m.; calzadas, 7,00 m. cada una, separadas por un cantero central de 3,00 m. Anchos de Perfil Tipo 5: entre Líneas Municipales, 22,00 m.; 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 ejecutará 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. Anchos entre Línea Municipal y Línea de Ribera: de Perfil Tipo 12, de 27,00 a 30,00 m.; de veredas, 3,00 a 4,00 m. cada una según criterio de la Secretaría de Planeamiento; de calzada, 7,00 m.; de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda exterior y la Línea de Ribera. De Perfil Tipo 13, entre Línea Municipal y Línea de Ribera: 30,50 a 36,00 m.; de veredas peatonales, 3,00 a 3,50 m. cada una según criterio de la Secretaría de Planeamiento; de estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m. (en una o en ambas manos, según criterio de la Secretaría de Planeamiento); de calzada: 7,00 m.; de espacio verde 15,00 m. como mínimo entre la vereda exterior y la Línea de Ribera.

El proyecto deberá incluir en su trazado el espacio para una ciclovia en los perfiles de aquellas calles que el Órgano Técnico de Aplicación así lo determine, según el sistema de ciclovías y bicisendas de la zona en cuestión y de la ciudad en proyecto u obra.

DEL DISEÑO DEL TRAZADO





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

ORDENANZAS FOLIO N° 173

Artículo 65°: La red vial interna de las nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a las características previstas en la presente Ordenanza. -

Artículo 66°: En operaciones de urbanización de inmuebles afectados por el límite del Radio Municipal, deberán preverse calles cuyos perfiles transversales se adecuen a los perfiles tipo que se establecen en el Art. N°64 y según los requerimientos de continuidad de la red vial existente en la zona colindante a la nueva urbanización.-

Artículo 67°: En las subdivisiones sobre rutas troncales nacionales y provinciales, se deberá dejar una calle colectoras cuyas características deberán cumplimentar las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales.-

Artículo 68°: Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que el Municipio determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y perfecto de aquéllos.

Artículo 69°: Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características, dimensiones y forma del terreno. Estas jerarquías además de compatibilizarse con el entorno deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los Espacios Verdes y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales. -

Artículo 70°: Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconsejen otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse. Se reducirá, en lo posible, el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.

Artículo 71°: Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles para el peatón.-

Artículo 72°: Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando ésta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos menores de 20.00 m., a fin de garantizar su eficiencia funcional. -

Artículo 73°: El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala y en ningún caso será inferior a 14.00 m., exceptuándose las calles peatonales que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización del D.E.M.-





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

ORDENANZAS FOLIO N° 174

Artículo 74°: En todo terreno a urbanizarse, colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

- a. En el terreno del interesado.
- b. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante. Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por este último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente, debidamente documentada por medio de Escritura Pública, acompañada del plano de mensura correspondiente.
- c. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante, sin conformidad de éste. En este caso, previo dictamen del Organismo Municipal, con intervención del D.E.M., sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento. Los gastos y costo que demande la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que se establece en esta Ordenanza para las obras de infraestructura. Es obligación del loteador realizar la apertura, mejorado y/o pavimentación por su exclusiva cuenta una vez tomada la posesión de lo expropiado. El mismo tendrá derecho a cobrar a los propietarios de los inmuebles colindantes la contribución por mejoras que se determine por la Ordenanza respectiva.

Artículo 75°: TODA propuesta de loteo que implique modificación a la continuación del trazado vial existente, quedará sujeta a estudio particularizado del Órgano Técnico de Aplicación.-

Artículo 76°: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 7% (siete por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor, y en ningún caso sobre vías arteriales principales. Cuando por razones topográficas sea necesario otorgar una pendiente mayor, no podrá en ningún caso superar el 12% (doce por ciento). -

Artículo 77°: La pendiente mínima permisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40 % (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor, se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y del 0,35% (cero, treinta y cinco por ciento) en caso de calles firme natural. -

Artículo 78°: Los Radios de Giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Departamento Técnico Municipal o Dirección de Obras Privadas y Usos de Suelo - Secretaría de Obras Públicas, y en ningún caso serán menores de 6,00m.-





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

ORDENANZAS FOLIO N° 175

Artículo 79°: El Perfil de Ochava será definido según lo establecido por el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN PARCIAL PARA LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE, ORD. 653/85 o modificatorias posteriores, sin perjuicio de lo cual, y por razones de visibilidad en las intersecciones, el Órgano Técnico de Aplicación podrá fijar otras líneas.-

Artículo 80°: El D.E.M. podrá asesorar al loteador en el diseño del fraccionamiento sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.-

2.2 DEL DISEÑO Y TRAZADO DE MANZANAS

Artículo 81°: Las manzanas deberán proyectarse preferentemente de forma cuadrada o rectangular, aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites, características paisajísticas y continuidad con el trazado del entorno que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

Artículo 82°: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 60.00m. como mínimo. La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 200,00m., salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieran.-

Artículo 83°: Las manzanas que den frente a vías Arteriales Regional o Principales y las vías que surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberán reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías. Sobre arteriales regionales se deberán prever colectoras.

Artículo 84°: El relieve topográfico del conjunto de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

2.3 DE LAS CONDICIONANTES AMBIENTALES

Artículo 85°: En toda operación de urbanización de inmuebles condicionados por elementos naturales tales como cursos de agua, embalses, relieve como barrancas/cañadones, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., será obligación trazar a ambos márgenes una calle lateral a éstos. Dicha calle deberá ajustarse a los perfiles y características previstos en la presente Ordenanza. -

Artículo 86°: Se deberá dejar una franja verde marginal a la vía prevista en el artículo anterior, sobre el lado correspondiente al curso de agua, barrancas o cañadones, no menor de 15,00 m, la que será computada como espacio Verde. Entre este último y la





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

ORDENANZAS FOLIO N° 176

calzada se deberá construir una acera de 3,00 a 3,50m. de ancho, de acuerdo a lo indicado en el Anexo Gráfico N° V de esta Ordenanza. Para que ello sea posible, este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegidos de desmoronamientos y/o destrucciones por los medios que fije el Órgano Municipal de Aplicación, si el terreno es de pendientes pronunciadas, hacia la línea de la ribera, barrancas o cañadones. Dicho espacio deberá contar con la infraestructura exigida para cualquier Espacio Verde. -

Artículo 87°: En toda operación de urbanización para inmuebles afectados por ríos, arroyos o embalses, se deberá acompañar la Visación Preliminar del fraccionamiento de un plano certificado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este trámite no podrá ser iniciado ningún trámite referido a este tipo de urbanización.-

Artículo 88°: Quedan comprendidos dentro de la denominación genérica de Cañadones a los efectos de esta Ordenanza: cañadones propiamente dichos, arroyos, cañadas, hondonadas y canales naturales.-

Artículo 89°: Queda prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo sobre cañadones existentes sin la aprobación de proyecto y supervisión en la ejecución de la Oficina Técnica correspondiente.-

Artículo 90°: La Municipalidad podrá desafectar zonas que, por subdivisiones, urbanización o cambio de curso o inutilidad del cañadón, etc, dejen de ser considerados de interés público. -

Artículo 91°: El propietario del terreno asiento del cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos atinentes a proteger sus márgenes, evitando posibles desviaciones de su curso; debiendo permitir el libre acceso de la Municipalidad al sector, para proceder a su limpieza y/o a realizar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular. -

2.4 DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

Artículo 92°: En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Plano de Zonificación que como Anexo Gráfico N° I y II forman parte de esta Ordenanza. -

Artículo 93°: Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:





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

ORDENANZAS FOLIO N° 177

- a. Deberán tener como mínimo cuatro (4) lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 60% (sesenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.
- b. Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de ellos podrá tener una longitud menor del 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
- c. Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares a la misma, bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada.
- d. En casos especiales, lo dispuesto en el inc. c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación así lo justifiquen, o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

Artículo 94°: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres, salvo que exista una razón valedera, a criterio fundado del Organismo de Aplicación.-

Artículo 95°: El propietario de la urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libre de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.-

Artículo 96°: Las líneas divisorias que nazcan de la L.M., deberán formar con ésta un ángulo de 90 grados, siempre que razones físicas y/o técnicas no justifiquen lo contrario.

Artículo 97°: Cuando la L.M. sea una curva o una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias del lote que nazca de ella, deberá, siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario, formar un ángulo de 90 grados con la tangente a la curva en ese punto.

Artículo 98°: La relación entre ancho y fondo de las parcelas deberá ser preferentemente no inferior a un tercio.

Artículo 99°: Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública.

Sección 3: DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

Artículo 100°: Será obligatoria la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta, si lo hubiere, a los linderos.-





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

ORDENANZAS FOLIO N° 178

Artículo 101°: La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.-

Artículo 102°: Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes y punto de máxima flecha.-

Artículo 103°: Será obligación del loteador entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.-

Artículo 104°: Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela, serán ejecutados en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón. -

Artículo 105°: El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de 3 (tres) años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcelas no hayan sido transferidas.-

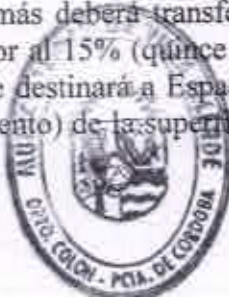
Artículo 106°: Cuando el propietario de la parcela esquina construya la vereda, la misma se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzanas y su correspondiente nivel.-

Artículo 107°: Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se registrarán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes.-

Artículo 108°: La Municipalidad, a través de sus organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final.-

**Sección 4: AFECTACIÓN DE SUPERFICIES AL USO PÚBLICO COMÚN
CESIÓN DE SUPERFICIE AL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL**

Artículo 109°: 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 veinticinco mil metros cuadrados de superficie, además deberá transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no 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





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

ORDENANZAS FOLIO N° 179

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 110°: Facultase al D.E.M. a fijar el destino que mejor convenga a la comunidad a los terrenos cedidos con destino a equipamiento comunitario y usos institucionales, previo informe técnico del Órgano Técnico de Aplicación.-

Artículo 111°: Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies:

- a. El 20% (veinte por ciento) de las superficies marginales de las calles de resguardo y/o canteros centrales de vías arteriales o regionales. En ningún caso esta superficie podrá significar más del 50% (cincuenta por ciento) del total previsto para Espacios Verdes.
- b. El 100% (cien por ciento) de las fajas verdes de uso público marginales a ríos, de acuerdo a los perfiles tipos correspondientes y para cada tramo determinado en forma precisa.

Sección 5: UBICACIÓN Y TRAZADO DE ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 112°: Los Espacios Verdes y para Equipamiento podrán trazarse:

- a. Como plazas circundadas por calles en su totalidad
- b. Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.

En ambos casos la localización de los mismos deberá promover el uso y acceso público y la continuidad con el sistema verde existente.

Artículo 113°: En todos los casos citados en el artículo anterior, la superficie destinada a Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación del D.E.M., el que podrá aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Equipamientos y cuáles a Espacios Verdes.-

Artículo 114°: Cuando los fraccionamientos colinden con cursos de agua naturales permanentes -Arroyo Saldán, Arroyo Seco, u otros- se concentrarán los espacios verdes hacia ellos. Se garantizará la conformación y continuidad de un *parque lineal público sobre el frente del curso de agua natural* y se permitirá una buena conexión con las





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

ORDENANZAS FOLIO N° 180

vías de acceso públicas. Los espacios verdes quedarán contenidos entre el arroyo y la costanera o calle adyacente proyectada, integrando el área verde al cauce del río.-

Artículo 115°: Cuando los fraccionamientos se localicen en zonas con pendientes los espacios verdes se localizarán en los puntos más altos con la intención de conformar *parques miradores públicos*. En todos los casos se respetarán las líneas de escorrentías incorporando los espacios verdes sobre estos ejes.-

Artículo 116°: En toda Urbanización o Loteo se deberá dar continuidad a los espacios verdes existentes y prever la continuidad de los mismos para futuras urbanizaciones adyacentes, con el objeto de crear parques de grandes dimensiones y corredores verdes de interconexión.

Artículo 117°: El D.E.M. fijará lo establecido en el artículo anterior teniendo en cuenta para ello:

- a. Superficie total de la urbanización a realizar.
- b. Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
- c. Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.
- d. Accesibilidad desde las urbanizaciones y zonas colindantes.
- e. Áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, costas de cañadones, barrancas o espacios remanentes no funcionales.

Sección 6: NOMENCLATURA

Artículo 118°: El D.E.M. designará los barrios, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El propietario podrá proponer nombres haciéndolo en lo posible de común acuerdo con el D.E.M., más en caso de discrepancia, será la Municipalidad quien resolverá en definitiva. La Nomenclatura será aprobada por Ordenanza.-

Sección 7: INFRAESTRUCTURA Y PARQUIZACIÓN

Artículo 119°: En toda urbanización será obligatoria la realización de:

- a. Obras de Provisión de Agua Corriente Potable asegurada por organismos oficiales.
- b. Energía Eléctrica Domiciliaria. Subterránea.
- c. Alumbrado Público Subterráneo.
- d. Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes.
- e. Pavimento Rígido o Pavimento Flexible con Cordón Cuneta para las vías Arteriales.
- f. Compactado con enarenado y Cordón Cuneta Serrano para las vías Colectoras Locales.
- g. Todas las bocacalles tendrán tratamiento similar a su respectivo tipo de vía.
- h. Evacuación de Aguas Pluviales.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 181

- i. Red de Desagües Pluviales.
- j. Red de Gas Natural.
- k. Red Colectora de Cloacas.

Artículo 120°: Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes a cada una de ellas. -

Artículo 121°: En caso de no ser posible la provisión de alguno de los servicios indicados en los incisos j), k) del Art. 119°, la imposibilidad deberá ser acreditada con Certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes. -

Artículo 122°: La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructura previstas para toda urbanización, a cargo de los frentistas. -

Artículo 123°: En toda nueva urbanización, el trazado y ejecución de las redes de infraestructura deberá realizarse a criterio fundado de la Oficina Técnica Municipal, debiendo localizarse las redes bajo la vereda y las cloacas bajo la calle.-

Artículo 124°: Los organismos municipales intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos y aprobarlos a efectos de expedir los finales de obra correspondientes. -

Artículo 125°: El Departamento Ejecutivo Municipal fijará por vía reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones, todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras previstas para cada urbanización.-

Artículo 126°: El proyecto vial y el proyecto del sistema de manejo de escurrimientos pluviales deberán estar integrados.

Artículo 127°: La extensión de las infraestructuras deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto para la zona, y los tramos de enlace de las infraestructuras deberán ser canalizados en calles públicas.-

Artículo 128°: El loteador deberá acompañar al expediente de la urbanización los planos y memorias técnicas de todas las obras a ejecutar, aprobados por los prestadores de los respectivos servicios o los organismos intervinientes, según corresponda.

Artículo 129°: El contratista de cada obra deberá presentar toda la documentación requerida por el prestador de los servicios o el organismo interviniente, tales como, planos conforme a obra e ingeniería de detalles.-





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

ORDENANZAS FOLIO N° 182

Artículo 130°: El Municipio de Villa Allende adhiere a las "Normas para la Presentación y Diseño de Sistemas y Obras Hidráulicas en la Provincia de Córdoba", y sus futuras actualizaciones, establecidas por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia.

7.1 PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE POTABLE

Artículo 131°: Toda urbanización será provista obligatoriamente de agua corriente potable para el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general. -

Artículo 132°: En todos los casos, la provisión de agua será realizada por la Cooperativa de P.O.S.P. Villa Allende Ltda. (Cooperativa de Provisión, Obras y Servicios Públicos Villa Allende Ltda.) o por el Organismo Provincial correspondiente. El peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de la provisión de agua mediante certificados de los mencionados entes para obtener la aprobación del anteproyecto.

Artículo 133°: El loteador deberá acompañar al Expediente definitivo de urbanización, un plano aprobado por la Cooperativa de P.O.S.P. Villa Allende Ltda. o por el Organismo Provincial correspondiente, de la red de distribución de agua corriente. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos controlará las obras, en coordinación con la Cooperativa de P.O.S.P. Villa Allende Ltda. y si correspondiere, con el Organismo Provincial interviniente.-

Artículo 134°: Las instalaciones de la red de agua quedarán transferidas sin cargo por el loteador a la Cooperativa de Provisión, Obras y Servicios Públicos Villa Allende Ltda..

7.2 PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 135°: Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.). Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fijen E.P.E.C. y la Municipalidad. -

Artículo 136°: Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije la Municipalidad, quien controlará las obras, reglamentando el trámite en coordinación con la E.P.E.C.-





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

ORDENANZAS FOLIO N° 183

Artículo 137°: Las instalaciones de la red de alumbrado público quedarán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de Villa Allende.-

Artículo 138°: Si se autorizasen urbanizaciones de carácter industrial, la red de provisión de energía eléctrica deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas, y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias. -

7.3 ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES

Artículo 139°: Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes. -

Artículo 140°: Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidos por el D.E.M., teniendo en cuenta las especies o plantas preferentemente locales conforme Ordenanza 30/13, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.-

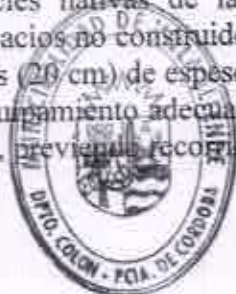
Artículo 141°: Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en los artículos 139° y 140° por el término de tres (3) años a partir de la fecha del Decreto de Aprobación del Loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad.-

Artículo 142°: Para veredas de 3,00m. de ancho o más, se deberá dejar una faja de verde de 1,00 m. de ancho entre cordón y solado como mínimo.-

Artículo 143°: En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por el D.E.M.-

Artículo 144°: En las esquinas, los árboles deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.-

Artículo 145°: Los espacios verdes deberán contar con un tratamiento paisajístico adecuado. Deberán conservar en un cien por ciento (100%) la vegetación, arbórea y arbustiva, autóctona existentes. Es obligación del loteador, reforestar los espacios verdes públicos con especies nativas de la Provincia de Córdoba, y asegurar la cobertura vegetal de los espacios no construidos, sobre una capa de suelo vegetal de no menos de veinte centímetros (20 cm) de espesor. Además estos espacios deberán contar con mobiliario urbano o equipamiento adecuado para actividades de recreación pasiva, o activa, según corresponda, previendo recorridos y sendas peatonales construidas.-





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

ORDENANZAS FOLIO N° 184

Artículo 146°: En caso de discrepancia entre los porcentajes de cobertura vegetal establecidos en el Artículo N° 20 de la Ordenanza 30/13 y los porcentajes establecidos en la presente Ordenanza, se aplicarán los de la presente Ordenanza.

Artículo 147°: La Autoridad de Aplicación establecida en la Ordenanza N° 30/13 será la encargada de aprobar los proyectos, y velar por el cumplimiento de los artículos precedentes.-

7.4 TRATAMIENTO DE CALZADAS

Artículo 148°: Todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas con pavimento rígido o flexible y cordón cuneta, según las características del suelo y jerarquías viales, en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija el D.E.M. En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias - badenes, bocacalles de hormigón, otros- para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes.-

Artículo 149°: El D.E.M. fijará el tipo de tratamiento que deberá darse a las fajas de estacionamiento fuera de calzada en aquellos perfiles que así lo requieran. -

Artículo 150°: Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de tres (3) años a partir de la fecha de la aprobación definitiva de la urbanización. La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso que éste no los hubiera realizado en el término previsto.-

Artículo 151°: 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". Para aquellas zonas y corredores que no tengan especificadas las dimensiones del ancho de la vereda construida y de la vereda verde, donde se ubican los árboles, quedarán establecidas por lo estipulado en la Ordenanza de Arbolado 30/13 y su reglamentación. La vereda verde debe tener una capa de suelo vegetal de no menos de veinte centímetros (20 cm) de espesor.

Artículo 152°: La pendiente transversal de la vereda, entre la Línea Municipal de la parcela y la Línea de Cordón de Vereda, preferentemente no podrá superar el 2%.

7.5 EVACUACIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES





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

ORDENANZAS FOLIO N° 185

Artículo 153°: La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados, o canalizados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.-

Artículo 154°: A los fines del artículo anterior, se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés, a criterio fundado del D.E.M. De igual modo se delimitará el área de la cuenca específica de la urbanización y se estudiarán las zonas que aguas abajo sean afectadas por la misma. Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas que dicte el D.E.M.-

Artículo 155°: Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización del D.E.M.-

Artículo 156°: Las obras hidráulicas deberán ser estudiadas y proyectadas por profesional con título habilitante, y confeccionadas de acuerdo a las normas establecidas por la Provincia de Córdoba.

7.6 DEL SISTEMA CLOACAL

Artículo 157°: En toda urbanización será obligatoria la elaboración de un plan de gestión para tratamiento de efluentes cloacales; incluyendo las obras y sistemas de tratamiento necesarios en relación a la escala del loteo, ubicación y tipo de suelo. En caso de no existir una red cloacal general, deben proyectarse y ejecutarse las obras previendo su conexión futura al sistema.-

Artículo 158°: El Órgano Técnico de Aplicación -de acuerdo a la localización de loteo y los resultados de estudio de suelo presentado- podrá exigir plantas de tratamientos alternativos de efluentes cloacales tales como plantas compactas, sistemas radiculares u otros y sus respectivas redes colectoras cloacales. Para toda Urbanización se requerirá estudio y visación previa del proyecto de Tratamiento y Destino Final de los Efluentes Domiciliarios emitido por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia, o quien en el futuro corresponda.-

7.8 DE LA RED DE GAS NATURAL





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

ORDENANZAS FOLIO N° 186

Artículo 159°: Toda urbanización deberá ser provista de gas natural para el total de las parcelas en el caso que haya prestación de servicios en la zona, y espacios de uso público en general si las prestadoras están en condiciones de proveerlos.

Artículo 160°: La provisión de gas natural, en todos los casos, será realizada por el prestador del servicio, quien será el encargado de dar Punto de Derivación, aprobar el proyecto de la red de distribución de acuerdo a sus especificaciones técnicas y pliego de condiciones.

Artículo 161°: Será Obligación del loteador ejecutar las obras de la red proyectada y las obras complementarias indicadas en la solicitud de punto de derivación.

Artículo 162°: Las instalaciones de la red de gas natural serán transferidas por el loteador al prestador del servicio.-

7.9 DE LAS PRESTACIONES DE SERVICIOS

Artículo 163°: Servicios en Loteos y/o Lotes NO Aprobados: La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes provenientes de fraccionamientos no aprobados, ya sean baldíos o edificados; ni autorizará la ejecución de construcciones sobre dichos lotes, quedando en estos casos las infracciones que se cometan, sujetas a las penalidades establecidas.-

CAPÍTULO 3: SUBDIVISIONES SIMPLES y UNIONES DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 164°: Fijense como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para las urbanizaciones en las Zonas y Corredores correspondientes según los Arts. 33°, 34°, 39° y 40°, de esta Ordenanza. -

Artículo 165°: No se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza.-

Artículo 166°: En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones de interés urbanístico fuera necesario a criterio fundado y previo informe del Organismo de Aplicación, con intervención del D.E.M., los que definirán además los requerimientos de infraestructura a proveer, si los hubiera. -





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

ORDENANZAS FOLIO N° 187

Artículo 167°: El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes, con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad. -

Artículo 168°: Toda parcela que se genere como consecuencia de la Simple Subdivisión no podrá volver a subdividirse con esta figura, sino que su fraccionamiento se deberá encuadrar en la forma urbanización o loteo independientemente del número de lotes que se originen, es decir, requerirá apertura de calles y provisión de infraestructura y las cesiones correspondientes.

Artículo 169°: En el plano del fraccionamiento se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se encuadran en la forma urbanización o loteo; esta limitación quedará anotada en el Dominio del Registro General de la Propiedad y constará en el certificado que expida la oficina de Catastro Municipal; para la visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.-

Artículo 170°: No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

- a. Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados.
- b. Implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio fundado del Organismo Técnico competente, mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El Organismo de Aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.-
- c. Cuando se presente para su aprobación como subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal y se manifieste claramente como subdivisión simple de tierra.-

Artículo 171°: 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





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

ORDENANZAS FOLIO N° 188

retorno de vehículos que pudieran ingresar, según Perfil Tipo 8 -Anexo Gráfico N° V Perfiles viales- (Art. 14°, inc. e).-

Artículo 172°: En los casos en que exista obligación de retiro de Línea de Edificación las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un veinte por ciento (20%).-

Artículo 173°: En las mensuras y subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos inferiores a 12,00 m. en todas las zonas sin excepción, es obligación, al efectuar las mismas, de completar el ancho mínimo de 12,00 m. y por mitades iguales para ambos frentes.

Artículo 174°: En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 13,00m, deben respetarse las nuevas trazas proyectadas. Cuando dicha superficie afecte menos del cinco por ciento (5%) de la superficie total del terreno, no es obligación por parte del propietario realizar la transferencia respectiva sin cargo a la Municipalidad. No obstante, si así lo hiciere, gozará de exenciones impositivas referidas a la contribución que incide sobre los inmuebles en relación a la superficie resultante de la parcela por un término de hasta diez (10) años, lo que se resolverá por Decreto del D.E.M. En todos los casos, dichas superficies deben figurar en forma expresa en los planos de subdivisión correspondientes.-

Artículo 175°: Exceptuase de las disposiciones precedentes, a las subdivisiones necesarias para materializar expropiaciones de utilidad pública en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.-

Artículo 176°: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo cuando exista razón valedera, a criterio del Organismo de Aplicación, debiendo tener el lado menor una longitud mayor o igual al treinta por ciento (30%) del frente mínimo de la parcela. -

Artículo 177°: En caso de remodelación de subdivisiones existentes y de uniones, se ajustarán a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Si fuese necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en la presente Ordenanza. -

Artículo 178°: Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a lo establecido en la presente Ordenanza. En los casos particulares que pudieran presentarse en que no sea posible homologar en los previstos en esta Ordenanza, o que haya disparidades de criterio entre el Profesional actuante y el Organismo de Aplicación, el expediente será remitido a instancia superior para que dictamine en





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

ORDENANZAS FOLIO N° 189

definitiva la solución a seguir. De conformidad a este dictamen el D.E.M. procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo. -

Artículo 179°: La Oficina Técnica correspondiente en todos los casos realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos.

Artículo 180°: Acéptase como tolerancia únicamente para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la parcela a subdividir no alcancen a reunir las condiciones mínimas establecidas en los Arts. 33°, 34°, 39° y 40°, los siguientes casos:

a. Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana, se aceptará para una de las parcelas resultantes las tolerancias en menos de hasta el diez por ciento (10%) para las medidas de frente y superficie; el otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida para una parcela podrá también repartirse igualitariamente en ambas parcelas.

b. Cuando la parcela a subdividir esté ubicada entre medianeras y tenga frente a dos calles y las medidas no alcancen a cumplir con las mínimas exigidas, se aceptará como excepción la subdivisión en dos parcelas siempre que se reúnan las siguientes condiciones: las medidas lineales de frente no deben diferir en más del cinco por ciento (5%) del mínimo establecido y la superficie no diferirá en más del diez por ciento (10%) de la mínima exigida.-

CAPÍTULO 4: SUBDIVISIONES ESPECIALES

Artículo 181°: Subdivisión por Partición de Condominio. Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas en cada zona, aceptándose como tolerancias las siguientes: podrán reducirse en un cinco por ciento (5%) las medidas lineales de frente y diez por ciento (10%) las de superficie, cuando no puedan cumplimentarse las mismas.

Artículo 182°: Subdivisión por Partición Hereditaria. Deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Acompañar declaratoria de herederos ordenada por juez competente.
- b) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para cada zona, aceptándose como tolerancias las siguientes: podrán reducirse en un cinco por ciento (5%) las medidas lineales de frente y diez por ciento (10%) las de superficie para cada zona, cuando no puedan cumplimentarse las mismas.

Artículo 183°: Propiedad Horizontal Especial o Conjunto Inmobiliario. Cada Conjunto Inmobiliario deberá ser aprobado por ordenanza específica, no pudiendo otorgarse Factibilidad de Localización hasta tanto se dicte dicha ordenanza.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 190

CAPÍTULO 5: DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES RELATIVAS AL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Sección 1: DE LAS TRAMITACIONES PARA URBANIZACIÓN/LOTEO

Artículo 184°: Las etapas del procedimiento de solicitud y aprobación de un proyecto de urbanización/loteo son las siguientes:

- 1.1- Certificado de Localización**
- 1.2- Factibilidad de Urbanización/loteo según Diseño preliminar**
- 1.3- Aprobación del Anteproyecto de urbanización/loteo**
- 1.4- Aprobación Definitiva del Proyecto de urbanización/loteo**
- 1.5- Aprobación Final del Fraccionamiento**

El cumplimiento de las distintas etapas habilita a continuar con la siguiente, sin que ello implique la generación de derechos adquiridos hasta la Aprobación Final del Fraccionamiento.

1.1- CERTIFICADO DE LOCALIZACIÓN

Artículo 185°: Solicitud del Certificado de Localización. Todo interesado en realizar una urbanización deberá presentar por escrito en Mesa de Entrada municipal y dirigido al Órgano Técnico de Aplicación el pedido correspondiente de Certificado de Localización. En este Certificado se determinarán el uso admitido, las limitaciones, requerimientos de urbanización y demás indicadores urbanísticos a los que está condicionada su aprobación.-

Artículo 186°: En dicha solicitud, deberán consignarse los datos catastrales, dimensiones, linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancias de pago al día de los impuestos y deudas que lo afecten ya sea de orden Municipal como Provincial.-Deberá acompañar a dicha solicitud el pago del sellado municipal y la acreditación de titularidad de dominio del inmueble a fraccionar con los correspondientes datos dominiales. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar fehacientemente tal carácter. También deberá adjuntarse plancheta catastral del inmueble y un croquis del área indicando ubicación, delimitando el polígono de la superficie a fraccionar e incorporando el entorno inmediato.-

Artículo 187°: El Órgano Técnico de Aplicación otorgará, en un plazo de diez (10) días hábiles, el Certificado de Localización, con el objetivo de que el titular del loteo cuente





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

ORDENANZAS FOLIO N° 191

con un informe sobre el área a fraccionar, y ajuste el proyecto a las exigencias y normativas municipales, facilitando la tarea de los profesionales actuantes. Este informe es orientativo y solo habilita al loteador a continuar con el trámite de fraccionamiento y no genera derecho alguno a la aprobación futura del fraccionamiento, pudiendo el Departamento Ejecutivo Municipal dejarlo sin efecto cuando cuestiones de interés público debidamente fundadas así lo exijan.-

1.2- FACTIBILIDAD DE URBANIZACIÓN/LOTEO

Artículo 188°: Solicitud de Factibilidad de Urbanización. Todo interesado en realizar una urbanización deberá solicitar por escrito la correspondiente certificación de factibilidad ante la Municipalidad, acreditando la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal. Deberá fijar domicilio, tipo de loteo a realizar e informar acerca de los profesionales actuantes.

Artículo 189°: En esta solicitud deberán consignarse y adjuntarse:

- **Información del inmueble con datos de la propiedad:** Títulos, gravámenes, datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble y constancia de pago al día de los impuestos y tasas, ya sea de orden Municipal como Provincial.-
- **Información técnica preliminar** con un plano del área de ubicación del inmueble e *información del diseño preliminar de la urbanización/loteo* que se pretende realizar, donde conste como mínimo:

1- Memoria descriptiva de la propuesta con indicación del titular del inmueble y datos de la propiedad.-

2- Plano/Croquis de ubicación correspondiente al loteo y que abarque por lo menos una zona no menor a 500m. de radio con relación al mismo, y en relación a las urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales.

3- Croquis del plano de subdivisión -Plano de Mensura del perímetro- en escala conveniente (1:500 a 1:250) en el que se indiquen calles, avenidas, pasajes, etc. de los loteos colindantes en trámite de aprobación, en ejecución, o ejecutadas.- donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas, espacios verdes, calles, curvas de nivel, etc. Las curvas de nivel se indicarán con una equidistancia tal entre ellas, que permita interpretar perfectamente las pendientes y accidentes del terreno -equidistancia de 0,50 m en pendientes de hasta el 10% y de 1.00 m en pendientes de más del 10%. La Oficina Técnica podrá requerir una equidistancia





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

ORDENANZAS FOLIO N° 192

especifica en el caso que lo crea necesario, en toda la parcela o en algún sector en especial.

4- Balance de superficies por manzana y total, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a los requerimientos del Art. 109°.

5- Plano en escala conveniente (de 1:500 a 1:250) abarcando una región no menor de 100m. de radio alrededor de los terrenos en estudio (Según la pendiente), incorporando curvas de nivel con la equidistancia que el Órgano Técnico de Aplicación indique según lo requiriera el tipo de terreno.

6- Diseño preliminar de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas naturales a los cursos de ríos y arroyos.

7- Nomenclatura de parcelas y manzanas: en blanco, las que serán denominadas por la Oficina de Catastro Municipal en concordancia con la Oficina de Catastro Provincial.

8- Relevamiento de suelos con especificaciones y ubicación de la vegetación existente, indicando el porcentaje de cobertura y ubicación de las principales unidades vegetales, suelo desnudo y roca descubierta. Descripción de las principales unidades vegetales. Listado y número de individuos de todas las especies arbóreas y arbustivas del lugar, indicando cuales de estas son nativas de la Provincia de Córdoba.-

9- Relevamiento de suelos con especificaciones y ubicación de los cursos permanentes de agua y estacionales o drenajes naturales de escurrimiento y potenciales miradores naturales.-

Dicho diseño preliminar será además confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por los Organismos Municipales de Aplicación y la Dirección Provincial de Catastro.-

Artículo 190°: Aprobación mediante emisión del Certificado de Factibilidad de Urbanización. Alcance de la aprobación. Rechazo.

La Municipalidad a través del Departamento correspondiente efectuará las observaciones necesarias por escrito al Titular del inmueble. Una vez incluidas las mismas en el diseño preliminar y ante una nueva presentación con las correcciones efectuadas, el Departamento correspondiente realizará su revisión y devolverá al interesado la carpeta debidamente aprobada si correspondiere, mediante la emisión del *Certificado de Factibilidad de Urbanización*.

Dicha carpeta y certificado deberá presentarse para cualquier otra tramitación relacionada con el loteo de referencia.

El otorgamiento de la Factibilidad de Urbanización -aprobación del diseño preliminar- mediante la emisión del *Certificado de Factibilidad de Urbanización*, sólo habilita al interesado a requerir la aprobación del anteproyecto de la urbanización -aprobación provisoria del loteo-.

La Municipalidad a través de los Departamentos correspondientes podrá rechazar total o parcialmente el diseño preliminar, si el mismo no cumple con los requisitos de la presente ordenanza.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 193

1.2- APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN/LOTEO

Artículo 191°: Una vez obtenida la certificación de factibilidad a que refiere el Art. 190°, el interesado iniciará expediente por Mesa de Entradas Municipal, el cual se completará con la presentación de la siguiente **Documentación del Anteproyecto:**

- 1- **Nota de presentación y solicitud del interesado**, con indicación del titular del inmueble y datos de la propiedad, fijando domicilio del mismo y/o representantes legales autorizados, nombre y domicilio de los profesionales actuantes.-
- 2- **Memoria descriptiva de la propuesta de urbanización en todos sus detalles.**-
- 3- **Certificado de Localización:** copia del certificado otorgado oportunamente por el Órgano Técnico de Aplicación.
- 4- **Diseño preliminar aprobado** mediante el Certificado de Factibilidad.-
- 5- **Ficha de Catastro Municipal y Ficha de Dominio o Título de Propiedad.**-
- 6- **Plano aprobado por la Dirección General de Hidráulica de la Provincia** o área que la reemplace, si correspondiere.-
- 7- **Plano planialtimétrico**, cuya presentación deberá ajustarse a las exigencias de la Dirección General de Catastro de la Provincia. Dicho plano de cotas de nivel debe permitir la interpretación de la topografía del terreno, indicando la ubicación de cañadones, si los hubiere, y de todo otro accidente topográfico. Sobre este Plano se desarrollará el proyecto de loteo.
- 8- **Plano del Proyecto de Fraccionamiento y Diseño de la urbanización**, realizado sobre el Plano planimétrico, desarrollando la propuesta de fraccionamiento de los lotes, avenidas y pasajes, etc. terrenos a ceder a la Municipalidad para espacios verdes, parques, paseos y edificios públicos claramente identificados. Se adjuntará una *Planilla de superficie* firmada por profesional competente. Escala adecuada, según formato de Catastro Provincial. Este plano permitirá la interpretación de la topografía del terreno e incluirá situaciones geográficas particulares. En caso de ser necesario se incluirán detalles a escala mayor.-
- 9- **Estudio de suelos**, definiendo tipo y especificando características mecánicas - capacidad portante-, absorción, permeabilidad, nivel de freática. El tipo de estudio solicitado se establecerá en relación a la escala del loteo. Se detallará en una grilla tipo y cantidad de sondeos.
- 10- **Anteproyecto de trazado de redes de infraestructura:** Agua Potable, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, Gas, Arbolado de calles y Tratamiento de Espacios Verdes, Tratamiento de calzadas y veredas, Manejo de Esguimientos Pluviales, Sistema Cloacal. Deberá planificarse el trazado de aquellos servicios que aún no se estén prestando. Esto incluye:
 - 10.1- **Plano de drenajes** modificados con detalle de los drenajes naturales y artificiales y cálculo de capacidad para condiciones críticas. Deberá constar también en dicho plano





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

ORDENANZAS FOLIO N° 194

el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de ésta a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura. Incorporación de Detalle de cortes de suelo y rellenos y sus taludes, y Plan de estabilización de taludes con prácticas de conservación apropiadas.-

10.2- Plan de desagües para efluentes cloacales y de deposición final de los mismos, con sistema de tratamiento terciario (Químico) o radicular. Detalle del sistema de tratamiento de efluentes cloacales con plantas compactas químicas, radicales o todo aquel que asegure la conversión de dichos efluentes en inocuos e inofensivos para el medio ambiente y la salud de la población.-

10.3- Sistema de provisión de agua potable

10.4- Alumbrado público y Tratamiento de calzadas y veredas. Se indicará la ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que aporte a la evaluación del anteproyecto, incluyendo detalle de distribución de focos y artefactos de alumbrado público y detalle de tratamiento de calles (pavimentos, con la aprobación del Departamento Técnico correspondiente).-

10.5- Plan de arborización de calles, parques y jardines con especificación de especies, y áreas públicas y privadas que se conservarán en su estado natural.

10.6-Proyecto de obras sobre cursos naturales y artificiales urbanos y rurales. Si correspondiera.

11- Informe de Evaluación de Impacto Ambiental aprobado por el Consejo Provincial del Ambiente de acuerdo a lo exigido por Ley Provincial N° 7343.-

12- Certificación de provisión de los diferentes servicios según Art. 119° y concordantes (INFRAESTRUCTURA), de acuerdo al detalle indicado en Documentación Complementaria, Art. 192°.

13- Si el fraccionamiento fuera para la ejecución de planes colectivos de vivienda, los croquis preliminares a nivel de planimetría general.

14- Plan de avance de obras y plazo dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de cinco (5) años. Vencido dicho plazo se declarará la caducidad del expediente.-

15- Información en soporte digital. Toda la información antes detallada deberá ser presentada por mesa de entrada, en soporte digital, en formato DWG y PDF.-

Toda la documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto. Los profesionales actuantes en organismos oficiales provinciales deberán estar inscriptos en la nómina oficial de las áreas correspondientes a nivel Provincial. Toda la documentación será confeccionada cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por la Dirección Provincial de Catastro, la Secretaría de Recursos Hídricos y la Secretaría de Ambiente de la Provincia, o las que las reemplacen.-

Documentación y procedimientos complementarios

Artículo 192°: Toda urbanización deberá presentar los siguientes informes y certificaciones de proyectos y estudios complementarios, otorgados por Organismos Oficiales y Prestadores de servicios que se requirieron en distintas instancia del





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 386 TE. (03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

ORDENANZAS FOLIO N° 195

procedimiento, estableciendo para ello el Órgano de Aplicación el cursograma correspondiente:-

a. Del Prestador del servicio de agua potable, Cooperativa de Provision Obras y Servicios Públicos Villa Allende Ltda. o quien la reemplace:

- **Factibilidad Técnica:** La que debe contener: Caudal diario para cada parcela de la Urbanización, y presión a nivel de red; Determinación de punto de conexión a la red de distribución, y las especificaciones de las obras complementarias y/o de nexo requeridas; Análisis físico-químico y bacteriológico del agua a proveer, con muestra tomada en punto de conexión, con antigüedad menor a 6 meses.
- **Proyecto aprobado de la red de distribución de agua potable,** y de las obras complementarias y/o de nexo requeridas en la factibilidad técnica.

b. Del Departamento Ejecutivo Municipal:

- **Ambiente:** Opinión fundada sobre las consecuencias ambientales no deseadas de la propuesta, si las tuviere, emitida por la Dirección de Ambiente de la Municipalidad, o el organismo que la reemplace.
- **Informe de la Fuente de provisión de agua potable:** Cupo asignado por la Provincia para el año en curso; cupo en uso; cupo comprometido sin uso; y cupo remanente a la fecha. Para ser presentado ante la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia
- **Factibilidad de provisión del servicio de Recolección de Residuos Urbanos:** Emitido por la Dirección de Servicios Públicos de la Municipalidad, o el organismo que la reemplace.

De dependencias provinciales

c. Procedimiento para la Aprobación de Loteos en la Provincia de Córdoba: M.E.U.L (Mesa de Entrada Única de Loteo) y P.E.L. (PROGRAMA DE ESCRITURACIÓN DE LOTEOS)

d. De la Secretaría de Recursos Hídricos, o quien la reemplace (según normativa vigente o modificatorias)

- Certificado de Factibilidad de fuente de agua potable.
- Certificado de Volcamiento de líquidos cloacales. Para el caso de no disponer de servicio de cloacas Municipal.
- Aprobación del sistema y/u obras de escurrimiento pluviales.
- Línea de Ribera y Línea de Riesgo Hídrico: Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de aguas, deberá acompañar, además de lo requerido en los





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

ORDENANZAS FOLIO N° 196

artículos anteriores, plano aprobado y certificado, determinando Línea de Ribera y Línea de Riesgo Hídrico.

e. de la Secretaría de Ambiente de la Provincia, o quien la reemplace:

Presentación de Aviso de Proyecto y condicionalmente presentación de Estudio de Impacto Ambiental, según el Anexo II del Decreto Reglamentario N° 2131 de la Ley Provincial N° 7343.

Informe de Evaluación de Impacto Ambiental o Licencia Ambiental.

f. de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba:

Plano de visación previa. Cumplimiento de la resolución normativa de la DGC 1/2009. Otorgamiento de nomenclatura catastral adjuntando la resolución normativa de la nomenclatura catastral de la DGC.

g. de la Dirección Provincial de Vialidad:

Para fraccionamientos frentistas a la red vial Provincial y sus colectoras, Proyecto de Accesos y/o

Intersecciones aprobado.-

h. del Prestador del Servicio de Energía Eléctrica, Empresa Provincial de Energía de Córdoba

(E.P.E.C.) o quien la reemplace:

- Punto de Derivación otorgado por el prestador del servicio de Energía Eléctrica.-
- d2. Proyecto visado y aprobado de la Red de Distribución Eléctrica por el prestador del servicio de Energía Eléctrica y el Colegio profesional correspondiente.

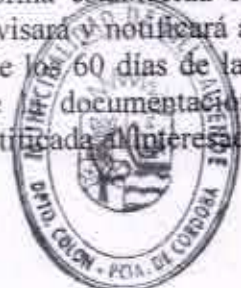
i. del Prestador del servicio de Gas Natural, ECOGAS, o quien la reemplace, si correspondiere en el caso que hubiera servicios:

Factibilidad de provisión del servicio de Gas Natural.

j. del Colegio Profesional correspondiente:

Plano del loteo visado y aprobado.

Artículo 193°: La Dirección de Obras Privadas y Usos de Suelo - Secretaría de Obras Públicas verificará la calidad técnica de toda documentación presentada y el anteproyecto de trazado de obras de infraestructura propuesta, dando intervención a los organismos pertinentes en la forma establecida en esta Ordenanza. En caso de ser satisfactorio el anteproyecto, lo visará y notificará al recurrente. El Órgano Técnico de Aplicación se expedirá dentro de los 60 días de la iniciación del expediente, a fin de otorgar la aprobación o no de la documentación presentada. Dicha aprobación o denegatoria será debidamente notificada al interesado.-





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

ORDENANZAS FOLIO N° 197

Artículo 194°: El Órgano Técnico de Aplicación podrá sugerir modificaciones al trazado contemplando los intereses urbanísticos de la comunidad, según los casos y zonas, sin detrimento de los intereses del peticionante.-

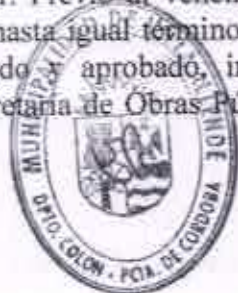
Artículo 195°: Obtenida la visación del anteproyecto, el interesado deberá presentar, por Mesa de Entradas de la Municipalidad, en un plazo no mayor de 90 días a contar desde la fecha de su notificación, los siguientes elementos para ser adjuntados al expediente inicial:

- a. Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la aprobación del anteproyecto de la urbanización, aclarando que el mismo ha sido visado por la Dirección de Obras Privadas y Usos de Suelo - Secretaría de Obras Públicas acompañando copia de esa visación con el informe técnico correspondiente.
- b. Cinco (5) copias del plano de fraccionamiento visado por la Dirección de Obras Privadas y Usos de Suelo - Secretaría de Obras Públicas, de las cuales una (1) será archivada por dicha Secretaría.
- c. Acreditar la titularidad del dominio del inmueble a fraccionar mediante certificación otorgada por escribano público, acompañando constancia de que el bien se encuentra libre de gravámenes e inhibiciones.
- d. El plano de fraccionamiento con la visación previa de la Dirección de Catastro de la Provincia, en el cual conste la nomenclatura catastral del nuevo fraccionamiento.-

Artículo 196°: Con todo lo actuado en el Expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, el Departamento Ejecutivo aprobará el anteproyecto a través de Resolución que deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización.-

I.4. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN/LOTEO

Artículo 197°: Notificada la visación y aprobación del anteproyecto, y dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días a contar de la fecha de aprobación, el interesado deberá presentar por Mesa de Entradas, y por expedientes separados, la totalidad de los proyectos de las obras a realizar. Previo al vencimiento de este plazo, el interesado podrá solicitar una prórroga de hasta igual término. Cada expediente constará además de copia del anteproyecto visado y aprobado, informe de la Dirección de Obras Privadas y Usos de Suelo - Secretaría de Obras Públicas y copia de la Resolución de





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

ORDENANZAS FOLIO N° 198

aprobación del anteproyecto. Si correspondiere deberá presentar planos visados por el Colegio o Asociación Profesional respectiva de las obras proyectadas. -

Artículo 198°: Cada expediente deberá además contener un presupuesto de los trabajos a realizar y plazo de ejecución a propuesta del interesado. -

Artículo 199°: En todos los casos el plano de proyecto de urbanización deberá responder al diseño visado y aprobado por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del Organismo competente y por Resolución del D.E.M.-

Artículo 200°: Estos expedientes serán girados a los organismos técnicos correspondientes, los que en un plazo máximo de treinta (30) días aprobarán o rechazarán los proyectos y los presupuestos, remitiéndolos a la Dirección de Obras Privadas y Usos de Suelo - Secretaría de Obras Públicas para su resolución definitiva y notificación al interesado. Los organismos intervinientes podrán solicitar la intervención del D.E.M. antes de tomar una resolución. Resuelto cada expediente, se agregará al expediente principal. -

Artículo 201°: A partir del Plano aprobado por Catastro Provincial, previo a la aprobación final del fraccionamiento, el interesado deberá realizar transferencias de las superficies destinadas al Dominio Público y/o Privado Municipal y el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, equipamiento comunitario, etc. Asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal adoptará las medidas pertinentes para incorporar al Dominio Público o Privado Municipal los polígonos o parcelas que correspondan.-

Artículo 202°: Las obras a realizar en forma obligatoria son las que se definen en el Art. 119° y concordantes (INFRAESTRUCTURA), con las salvedades allí expresadas, obras que deberán responder a las normas de esta Ordenanza y a las disposiciones particulares de cada organismo interviniente.-

Artículo 203°: Validez de las Aprobaciones: vencidos los ciento ochenta (180) días, y la prórroga en su caso, sin que se efectúe la presentación a que se refiere el Art. 196° de la totalidad de los proyectos de las obras a realizar, se deberá iniciar nuevamente toda la tramitación, a partir de la solicitud de visación del anteproyecto inclusive, el que quedará sin efecto. -

Artículo 204°: Cumplidos los requisitos expresados anteriormente, el expediente será remitido a la Secretaría de Hacienda, para que el interesado dentro de los noventa (90) días de notificado, haga efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributaria e Impositiva vigentes. -





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

ORDENANZAS FOLIO N° 199

De las Garantías

Artículo 205°: En el mismo acto y a fin de la aprobación del Proyecto de Urbanización, deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura que correspondan al mismo, en los plazos comprometidos de conformidad a lo dispuesto en el Art. 191°, inc. 14. La garantía a que se refiere esta disposición deberá constituirse mediante Depósito en Tesorería Municipal para cada obra de infraestructura en particular y será suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y apruebe la Repartición correspondiente, de acuerdo al Art. 199° de esta Ordenanza. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el veinte por ciento (20%) para atender gastos imprevistos de ejecución. -

Artículo 206°: Las garantías se liberarán progresivamente a medida que se vaya recepcionando cada obra de infraestructura. Salvo arbolado y espacios verdes, se liberará hasta el noventa por ciento (90%) de la garantía de cada obra recibida, debiendo el loteador mantener el diez por ciento (10%) restante, en concepto de fondo de reparo, por el término de dos (2) años, contados desde la recepción de cada obra.-

Artículo 207°: La garantía podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, seguros de caución, títulos públicos u otra forma que acepte la Municipalidad, y serán reajustables en forma bimestral conforme al índice del Costo de la Construcción (Nivel General - INDEC). -

Artículo 208°: Para cuando se presenten seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad de Villa Allende. -

Artículo 209°: La Tesorería Municipal será el organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dando a conocer la situación a la Secretaría de Planeamiento, organismo centralizador del procedimiento. -

Artículo 210°: Hasta tanto no se haya dictado el Decreto de Aprobación a que se refieren el Art. 213° y Art. 227°, no podrán comprometerse en venta lote o fracción alguna del loteo. La inobservancia de esta prohibición, de la que se notificará en forma especial al responsable al iniciarse el trámite de aprobación, lo colocará incurso en las sanciones previstas en la presente Ordenanza. -

Artículo 211°: La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados, estará a cargo de las Reparticiones que en cada caso corresponda. Estas llevarán también el control del plazo de ejecución, e informarán con una antelación no menor a treinta (30) días a que corresponde el Planeamiento, a fin de que se efectivicen las





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 386 TE. (03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

ORDENANZAS FOLIO N° 200

garantías en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente proceda. -

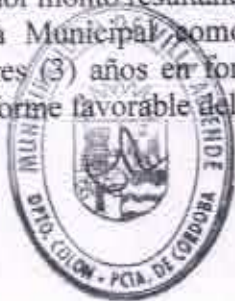
Artículo 212°: En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de un (1) año, o iniciadas en este término no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido de conformidad con el Art. 191°, inc. 14, y no se probará ante la autoridad de contralor, mediante fundamentación fehaciente la causa que suscita la demora, se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente ante los organismos municipales correspondientes toda la tramitación exigida por la Ordenanza vigente, a los fines de la concreción del fraccionamiento de que se trate. Asimismo, si los responsables del fraccionamiento hubieren producido la venta de parcelas en forma previa a la aprobación definitiva de la correspondiente urbanización, sin perjuicio de las sanciones que fuesen aplicables, la Municipalidad, a solicitud de las partes afectadas por dichas ventas, ejecutará directamente las obras de infraestructura haciendo efectiva la garantía a que se refiere el Art. 205°.-

1.5- APROBACIÓN FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo 213°: Con los finales de la totalidad de las obras, el Órgano Técnico de Aplicación, verificando que no existan observaciones al respecto, informará al Departamento Ejecutivo a efectos del dictado del pertinente Decreto de Aprobación Final del Loteo, en un plazo máximo de treinta (30) días. -

Artículo 214°: De la Publicidad de la urbanización o loteo: En forma previa a la aprobación del Proyecto de Loteo, el responsable deberá colocar en lugar visible del inmueble un cartel que informe la existencia del trámite con indicación del expediente correspondiente y designación catastral del inmueble, no pudiendo contener otra información ni propaganda alguna. Las dimensiones y otras características del cartel de que se trata serán determinadas en cada caso por el organismo de aplicación, que certificará la colocación del cartel e inspeccionará su mantenimiento hasta que se dicte el Decreto de Aprobación Final del Loteo. En todo tipo de propaganda sobre el loteo, el responsable deberá ajustarse a la realidad de la urbanización, no pudiendo publicitar obras que no estén debidamente comprometidas en el Expediente respectivo. La publicidad deberá ser clara y exacta. -

Artículo 215°: En lo que se refiere al arbolado y parquización de Espacios Verdes, solo se desafectará el setenta por ciento (70%) de lo presupuestado, para lo cual podrá cambiarse la caución por el menor monto resultante. El treinta por ciento (30%) restante se conservará en la Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de tres (3) años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses previo informe favorable del Organismo de aplicación. -





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

ORDENANZAS FOLIO N° 201

Sección 2: DE LAS TRAMITACIONES PARA SIMPLES SUBDIVISIONES Y UNIONES

Artículo 216°: Para la Aprobación de Subdivisiones y Uniones. El Plano de Subdivisión: deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba. -

Artículo 217°: Todos los casos de subdivisiones y uniones previstos en la presente Ordenanza requieren de la visación previa municipal, para lo cual el Profesional actuante deberá presentar una copia simple del plano general del trabajo realizado, con su firma, a los efectos de que el Órgano Técnico de Aplicación proceda a su revisión y visado en el caso de estar en condiciones. -

Artículo 218°: Cuando se tratare de inmuebles edificados, el Órgano Técnico de Aplicación verificará especialmente el cumplimiento de las exigencias de las normas sobre Edificación y Usos del Suelo. -

Artículo 219°: En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, el Órgano Técnico de Aplicación dictaminará la solución a adoptarse. -

Artículo 220°: Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles. -

Artículo 221°: Para la visación previa deberá presentarse una carpeta por duplicado y deberá contener lo siguiente:

1. Nota de solicitud firmada por el titular del inmueble, fijando domicilio, tipo de fraccionamiento a realizar, con indicación de él o los profesionales actuantes.
2. Autorización del titular o del profesional si se delega la gestión del trámite de visación previa o definitiva.
3. Memoria descriptiva del fraccionamiento a evaluar con indicación del titular del inmueble y datos de la propiedad.
4. Dos (2) Planos con la propuesta, indicando parcelas con sus medidas lineales, angulares, de superficie, calles, planillas de superficie y demás exigencias dispuestas por las normativas fijadas por la Dirección General de Catastro de la Provincia y firmado por profesional competente.
5. Ficha de Catastro Municipal, Plancheta Catastral.
6. Dominio o Título de Propiedad.
7. Libre deuda municipal.





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

ORDENANZAS FOLIO N° 202

8. Pago de derechos y aranceles correspondientes según Ordenanza Impositiva Municipal. Toda documentación antedicha será firmada por el profesional actuante o el titular del inmueble.-

Artículo 222°: La presentación antes referida será analizada por el Órgano Técnico de Aplicación, facultado para rechazar, observar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto de subdivisión presentado.-

Artículo 223°: Salvadas las mismas, el Órgano Técnico de Aplicación otorgará factibilidad de subdivisión y/o mensura, que tendrá una vigencia de 60 días corridos a partir de la fecha que consigne la factibilidad. Dentro de ese plazo el propietario y/o profesional deberá presentar la documentación requerida para continuar el trámite pertinente.-

Artículo 224°: Para la visación definitiva del Plano correspondiente se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva Municipal vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.-

Artículo 225°: La Documentación a presentar para la aprobación definitiva:

1. Plano visación previa aprobado
2. 5 (cinco) copias plano para devolver uno visado
3. 1 Plano sellado por el colegio profesional
4. 1 copia del Plano presentado ante La Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba según normativa para dar nomenclatura catastral.
5. Toda documentación que acredite el derecho del titular del plano (escrituras, poderes, declaratorias de herederos, u otras).-

Artículo 226°: Aprobación definitiva de subdivisión, mensura, unión o de la combinación de estas operaciones: Cuando el propietario adjunte al expediente el plano visado por la Dirección General de Catastro de la provincia. En ese momento la Oficina de catastro incorpora de forma definitiva la nomenclatura catastral de cada parcela, siempre que se encuentren pagados todos los derechos que rigen en la Ordenanza Impositiva Municipal vigente y debiendo la propiedad encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.-

Artículo 227°: Cumplidos los requisitos anteriores el Departamento Ejecutivo emitirá el Decreto de Aprobación del Plano de Subdivisión, mensura, unión o de la combinación de estas.

Artículo 228°: Respecto a la edificación en urbanizaciones y loteos aprobados, se deberán respetar las disposiciones establecidas para la zona o corredor en las que estén incluidas según su localización. En el caso que no sea factible, deberán establecerse





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

ORDENANZAS FOLIO N° 203

indicadores por Ordenanza específica. Se procederá a cumplimentar los procedimientos relativos al uso del suelo - Estudio de Impacto Urbano, Factibilidad de Localización de Uso, etc.- que dispone la presente ordenanza u otra que la sustituya.

TÍTULO V: DISPOSICIONES GENERALES PROCEDIMENTALES Y PUNITORIAS

Artículo 229°: Cursograma. El Departamento Ejecutivo establecerá por Decreto reglamentario el cursograma de los expedientes de acuerdo al organigrama municipal, para cada uno de los procedimientos que requiera esta Ordenanza. Deberá contener el plazo máximo de expedición de cada organismo o dependencia municipal, y estar a disposición del peticionante o interesado.

Artículo 230°: Para la aprobación de los planos municipales de cualquier tipo de intervención urbanística, en la carátula se deberá consignar:

- a. La Zona Normativa o Eje Normativo en que se encuadra la intervención.-
- b. Los indicadores urbanísticos, resultantes del proyecto cuya aprobación se solicita y según la intervención de que se trate: uso del suelo y destino de los locales; parcelamiento del suelo; ocupación del suelo.-

Artículo 231°: La gestión de tramitación de los expedientes de aprobación previstos en esta Ordenanza solo podrá ser realizada por el propietario, por el profesional actuante o por persona autorizada ante Escribano Público. En cualquier caso, quien realice la tramitación deberá fijar domicilio dentro del Municipio y suscribir la solicitud pertinente.-

Artículo 232°: Profesionales Actuantes: no se dará curso a ningún expediente de aprobación previsto en esta Ordenanza, si el Profesional actuante no se encuentra inscripto en el Registro de Profesionales.

Artículo 233°: Ante el incumplimiento de la presente Ordenanza, el Tribunal de Faltas aplicará la multa correspondiente de acuerdo a la Ordenanza Impositiva Municipal (OIM).

Artículo 234°: Los responsables de ventas a terceros de parcelas provenientes de fraccionamientos que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad a las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que correspondieren conforme a normas vigentes de diversa jurisdicción, serán pasibles de multa que llegará al máximo establecido por la Ordenanza Impositiva Municipal por cada parcela que se hubiere vendido.-





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

ORDENANZAS FOLIO N° 204

Artículo 235°: Los responsables de los fraccionamientos de tierras que no cumplieren con el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma acorde a los proyectos de urbanización debidamente aprobados, se harán pasibles de multas cuyo monto será determinado anualmente en la Ordenanza Impositiva Municipal (OIM), pudiendo además decretarse la paralización de los trabajos en curso. -


Artículo 236°: Los responsables de la producción de publicidad conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza, que la lleven a cabo en transgresión a las exigencias fijadas en relación a la cartelera publicitaria, en forma oscura, insuficiente o inexacta, serán pasibles de multas cuyo monto será determinado por la Ordenanza Impositiva Municipal (OIM), siendo obligación además la rectificación inmediata de los datos no concordantes con la situación real. -

Artículo 237°: En el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Municipalidad enviará los antecedentes del caso al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere, a sus efectos.


Artículo 238°: Derógase la Ordenanza 43/18.

Artículo 239°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, publíquese y archívese.

Dada en la sala del Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria de fecha 03 de Diciembre de 2019. Firmado por MARIA TERESA RIU CAZAUX DE VÉLEZ, Presidente del Concejo Deliberante -CARLOS A. ARIAS ESCUTI, Secretario Legislativo - Concejo Deliberante de la Ciudad de Villa Allende. Departamento Ejecutivo: Promulgada por Decreto N° 277/19 de fecha 11 de Diciembre de 2019. -Firmado Sr. ALEJANDRO EDUARDO ROMERO - Intendente Municipalidad Ciudad de Villa Allende - Sr. NICOLAS MIGUEL GARCÍA - Secretario de Gobierno-


NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

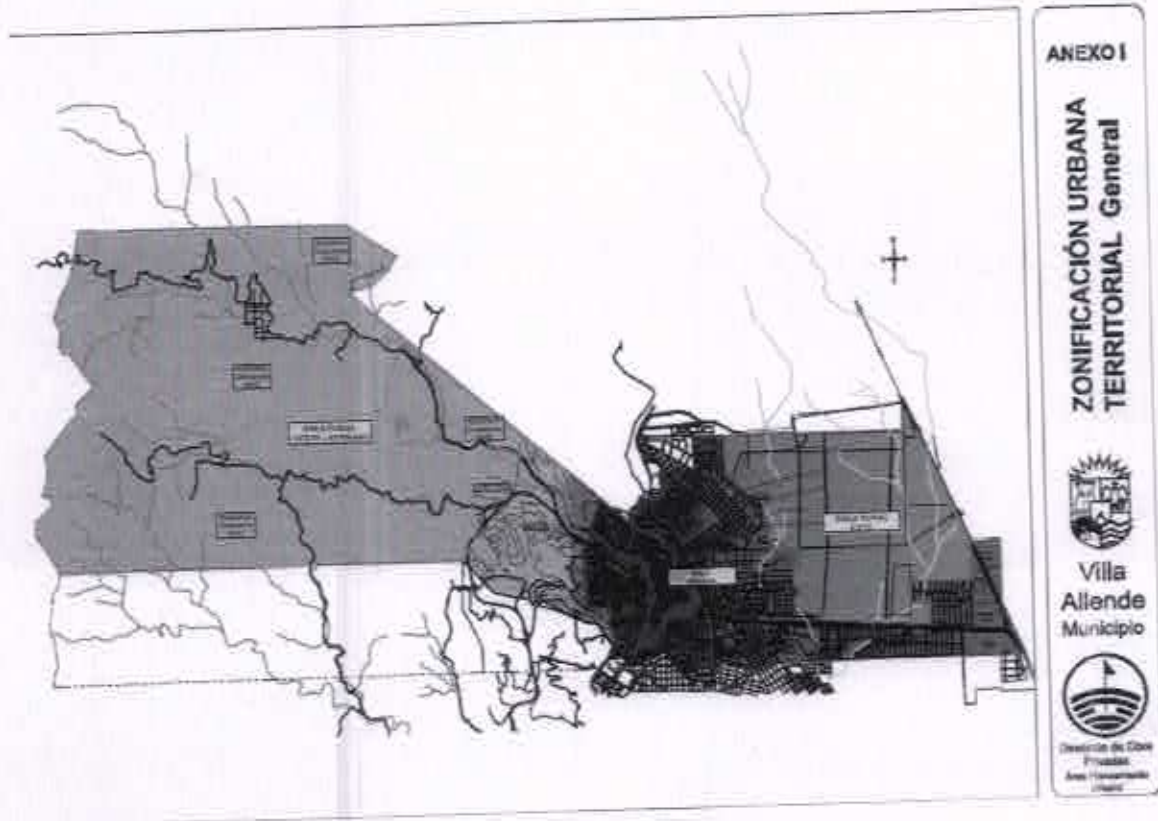



ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

ORDENANZAS FOLIO N° 205



NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

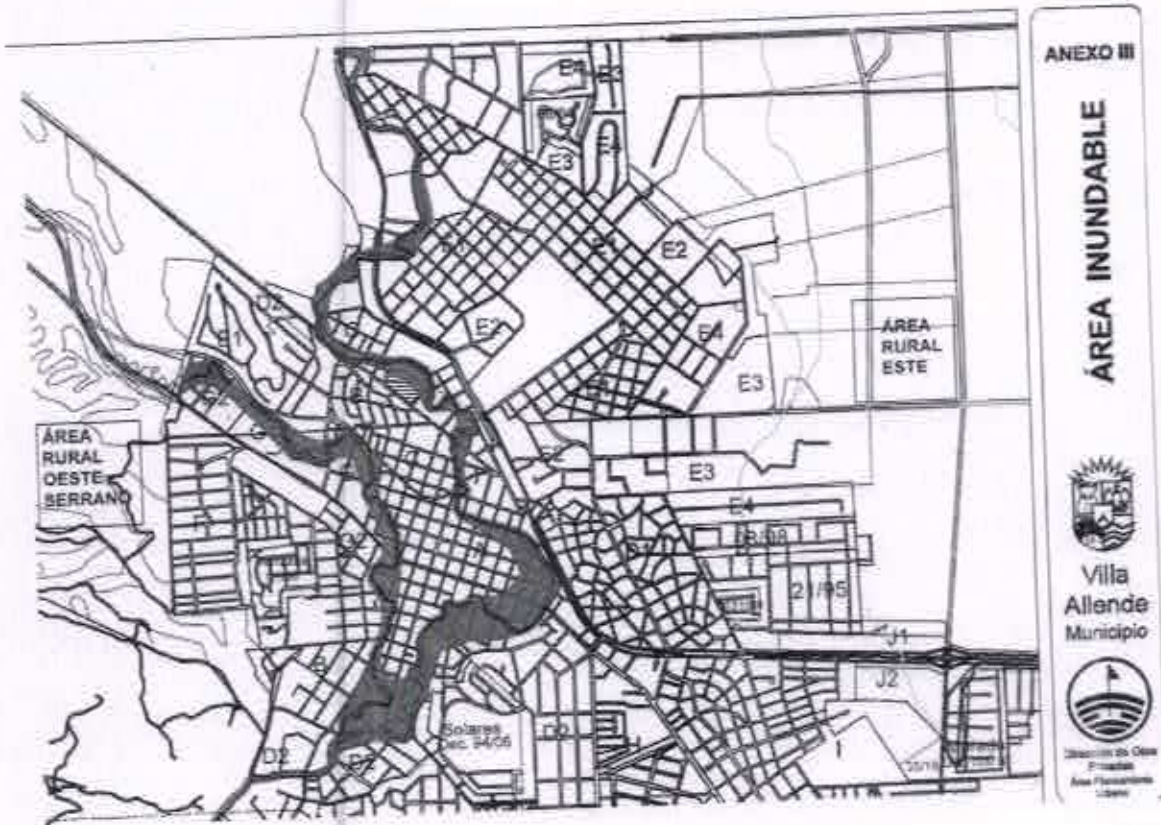


ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

ORDENANZAS FOLIO N° 207




NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE




ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

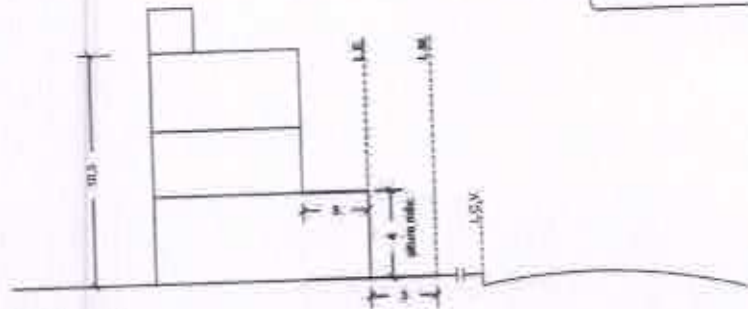


Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 586 TEL. (03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

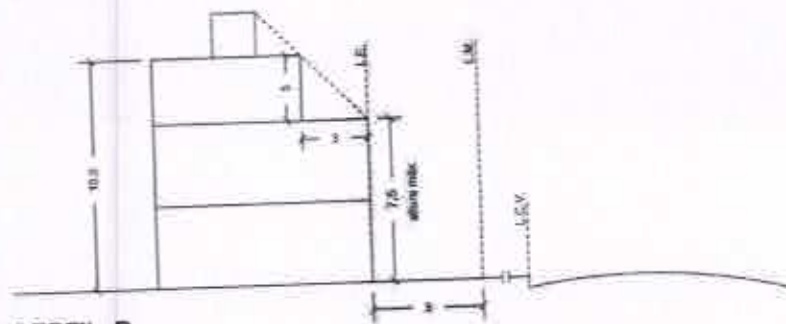
ORDENANZAS FOLIO N° 208

ANEXO IV
PERFILES NORMATIVOS
EDIFICIOS

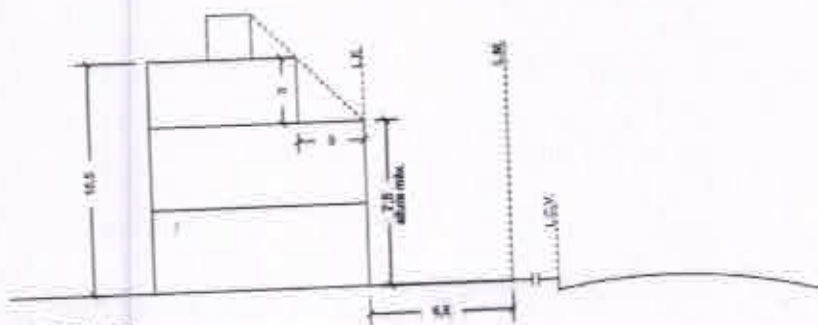
1



PERFIL A
Zona A



PERFIL B
C3



PERFIL B'
C3. Av. Goycochea - tramo Área
Central y Balbin



NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

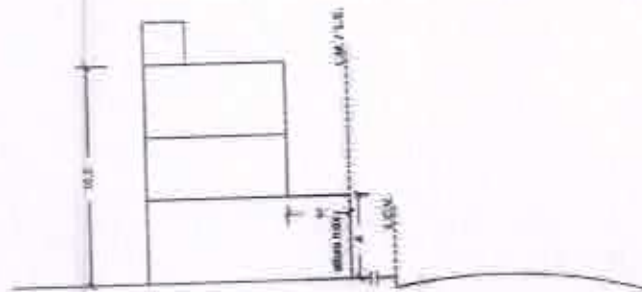


Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 586 TE (03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

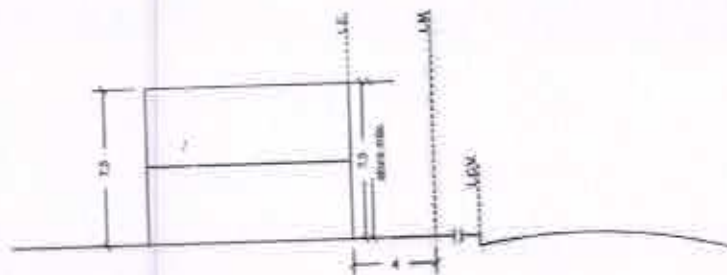
ORDENANZAS FOLIO N° 209

ANEXO IV
PERFILES NORMATIVOS
EDIFICIOS

2



PERFIL C
C4. Av. R. Sáenz Peña
(desde P. Mariani hasta Deán Funes)



PERFIL D
C6



PERFIL E
C7



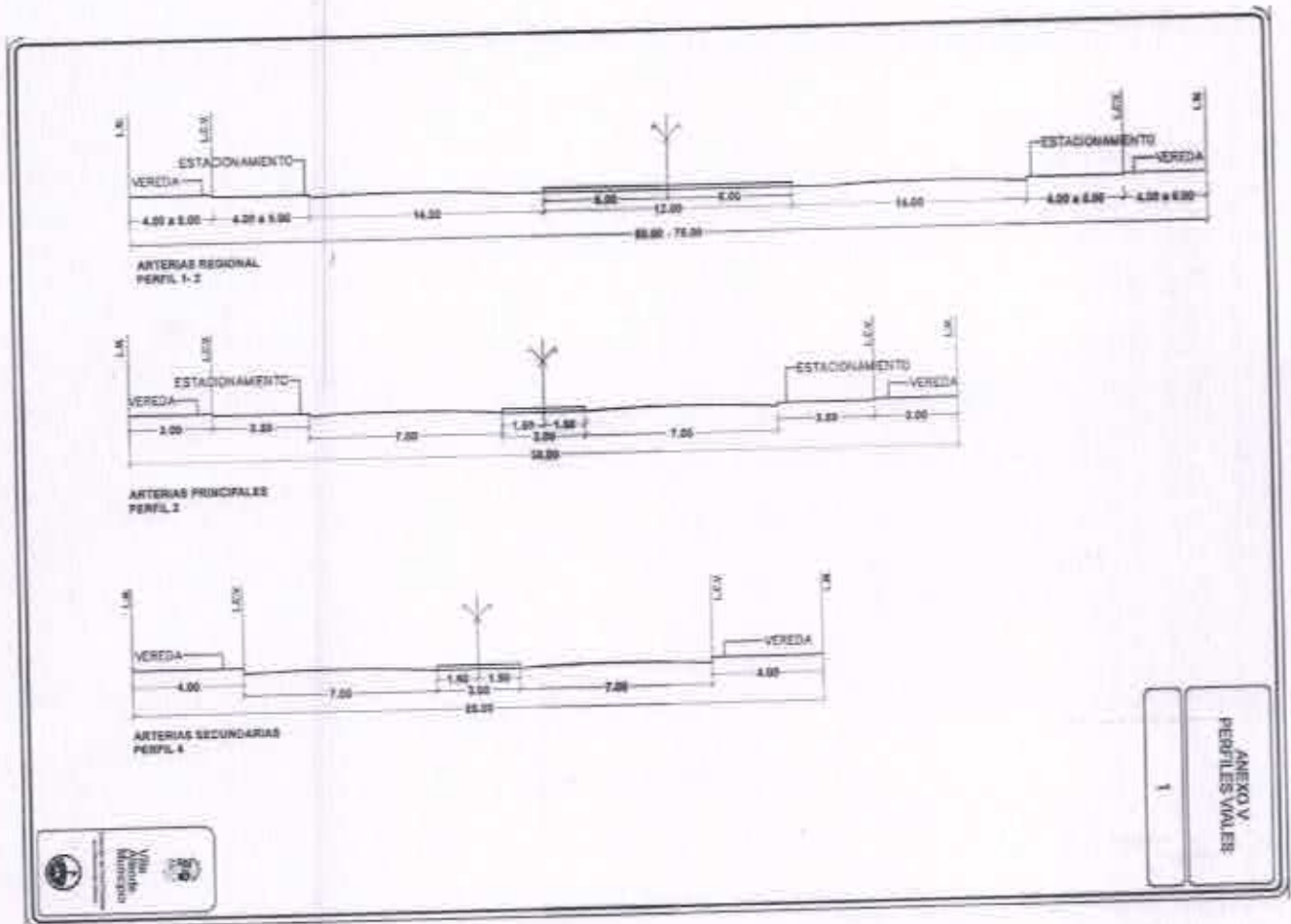
Nicolas Miguel Garcia
NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

Alejandro Eduardo Romero
ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

ORDENANZAS FOLIO N° 210



ANEXO V
PERFILES VIALES
1

NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

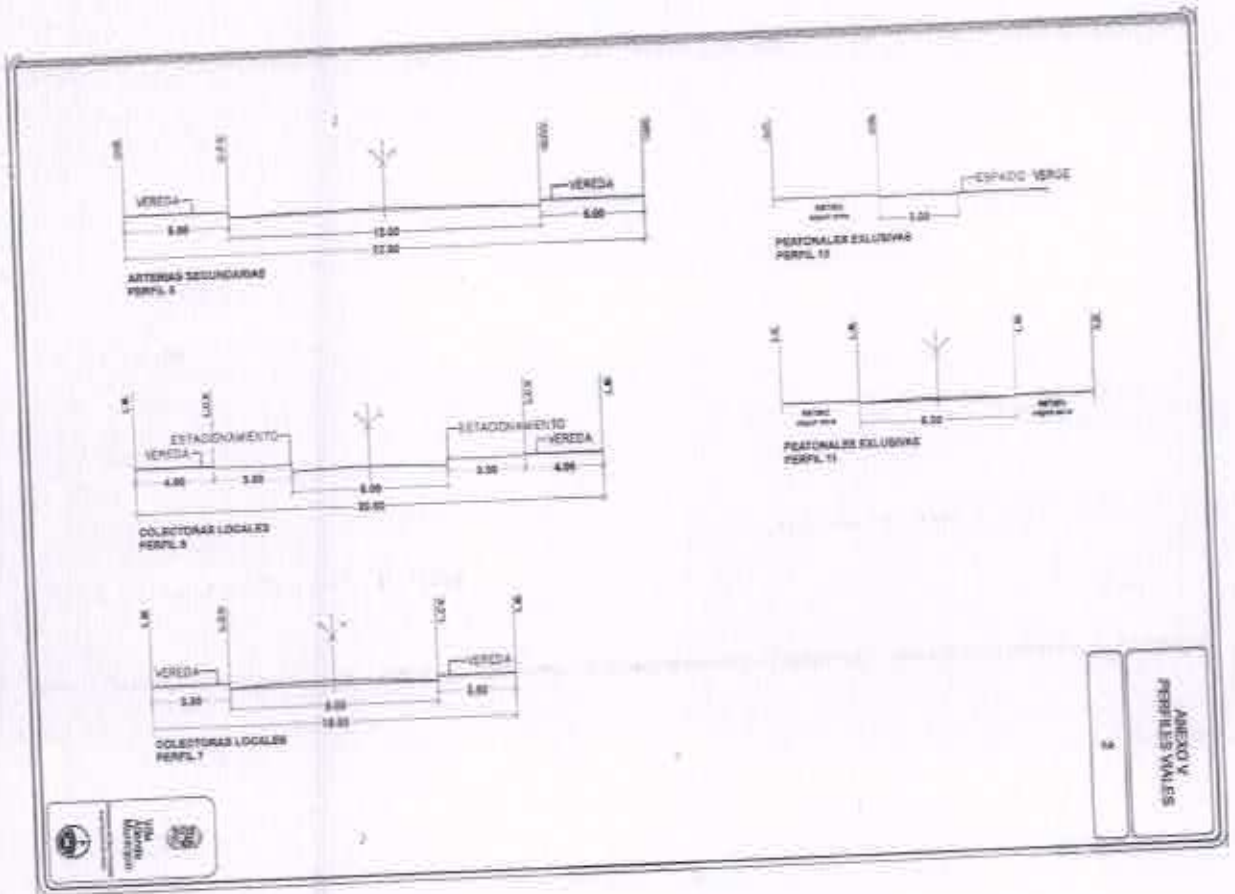


ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

ORDENANZAS FOLIO N° 211



ANEXO A
 PERFILES VIALES

[Signature]
 NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
 SECRETARIO DE GOBIERNO
 MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

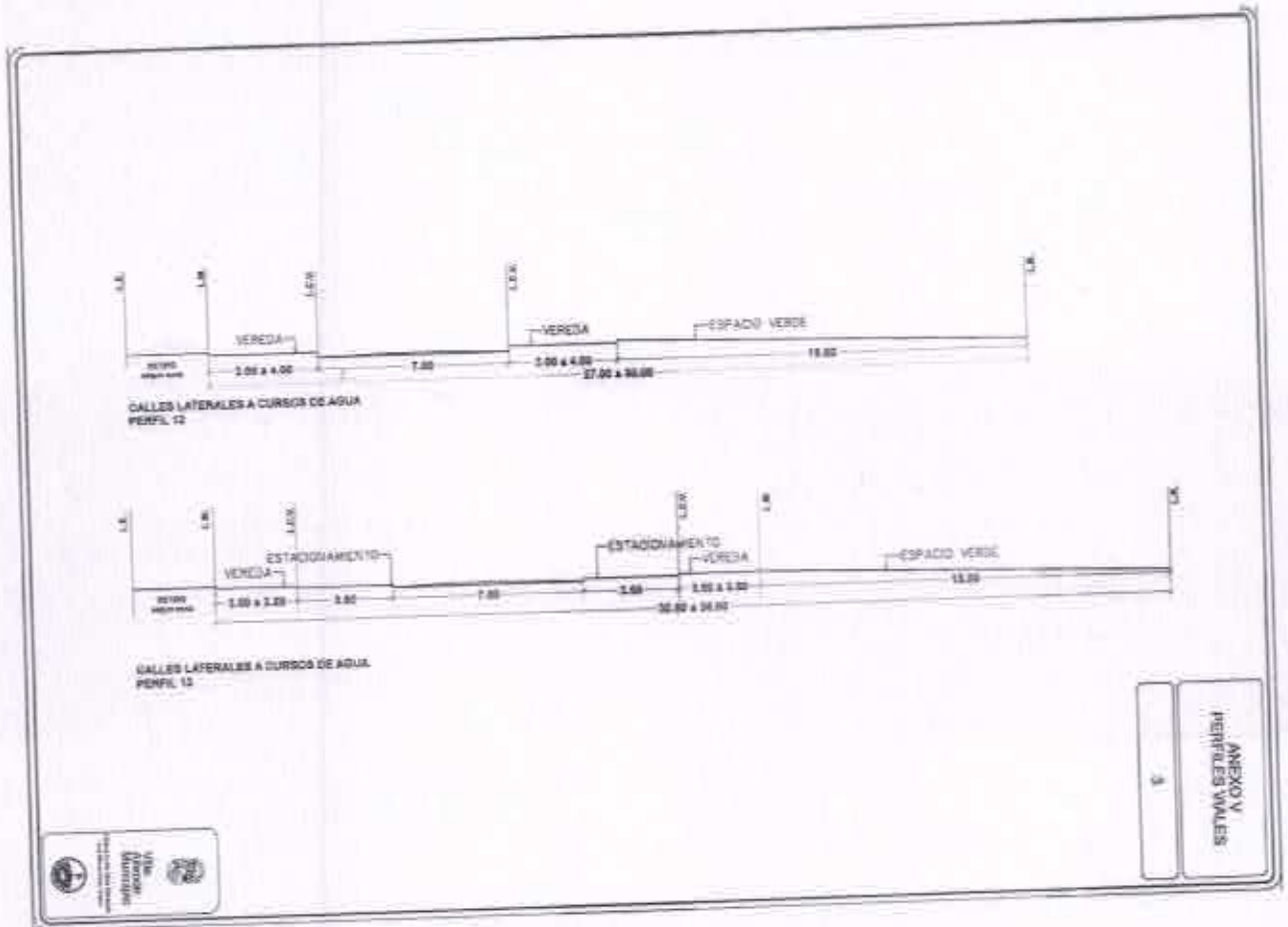


[Signature]
 ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
 INTENDENTE
 MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

ORDENANZAS FOLIO N° 212



ANEXO V
PERFILES VIALES
3

NICÓLAS MIGUEL GARCÍA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

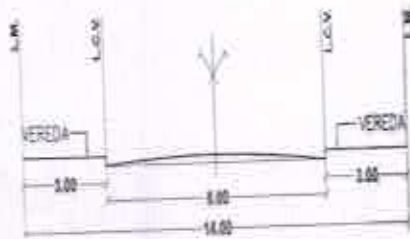


ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

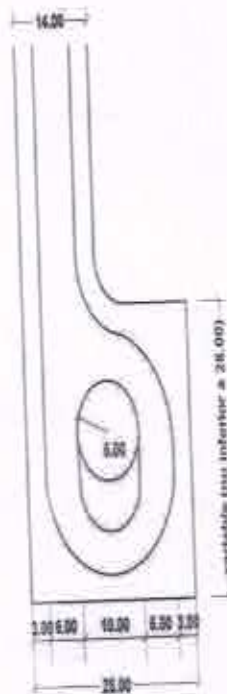
ORDENANZAS FOLIO N° 213



CALLES SIN SALIDA
 PERFIL 3 calles de longitud mayor a 75.00mts



CALLES SIN SALIDA
 PERFIL 3



CALLES SIN SALIDA
 PERFIL 4



CALLES SIN SALIDA
 PERFIL 5

ANEXO X
 PERFILES VIALES
 4



NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
 SECRETARIO DE GOBIERNO
 MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

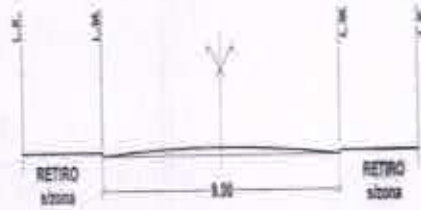


Alejandro Romero
 ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
 ALCAIDE
 MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

ORDENANZAS FOLIO N° 214



PEATONALES DE USO VEHICULAR EXCLUSIVO
 PERFIL 3
 calles de longitud menor a 70 00mts



CUL de SAC
 PERFIL 3



CALLES SIN SALIDA
 PERFIL 4



CALLES SIN SALIDA
 PERFIL 5

ANEXO V
 PERFILES VIALES



NICOLÁS MIGUEL GARCÍA
 SECRETARIO DE GOBIERNO
 MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



ALEJANDRO EDUARDO ROMERO
 INTENDENTE
 MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE