



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

VISTO:

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

Y CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

Por todo ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA
ALLENDE SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 02/26.**

Artículo 1°: MODIFÍCASE la Ordenanza N° 37/19 de Fraccionamiento, Uso y Ocupación de Suelo de la ciudad de Villa Allende sustituyendo los artículos 4, 5, 9, 11, 12, 18, 27, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 54, 109 y 171, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

Artículo 4°: 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 de servicios.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



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 plantee planta baja y una planta alta, destinada a departamentos con espacios de circulación horizontal y/o vertical de uso común y que comparten acceso, espacios de uso común e infraestructura para provisión de servicios, y evacuación y tratamiento de efluentes.

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

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

b. 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.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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 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.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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.

Alojamiento Turístico: es 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 -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.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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 cuenten 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 en 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.

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 como de Servicios. Su localización se caracteriza por concentrarse en ejes viales como rutas y caminos de distintas jerarquías funcionales.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



b.4 Usos Comercial y Servicios según Escala

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

2-Emprendimiento de Escala Sectorial: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, sea superior a (400 m²), y no supere los (1.000 m²), pudiendo alcanzar la máxima altura y cantidad de plantas previstas para la zona, según normativa vigente. En caso de características particulares y especiales de la actividad se requerirán informes adicionales o complementarios a las áreas municipales correspondientes para el otorgamiento de la factibilidad.

3-Emprendimiento de Escala Urbana: Emprendimiento de Uso Exclusivo o Mixto, cuya superficie cubierta destinada a albergar usos comerciales y/o administrativos y sus dependencias complementarias, **sea superior a (1.000 m²) y no supere los (3.500m²)**, pudiendo alcanzar la máxima altura y cantidad de plantas previstas para la zona, según normativa vigente. En caso de características particulares y especiales de la actividad se requerirán informes adicionales o complementarios a las áreas municipales correspondientes para el otorgamiento de la factibilidad.

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

c. Uso Institucional y Equipamiento: Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, públicas o privadas, la atención social y la vida de relación. 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 animales, educativos, de enseñanza e investigación, sociales, culturales, deportivos, religiosos, y espacios verdes.

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



de uso, ocupación o fraccionamiento del suelo deberán ser previamente aprobadas por el Concejo Deliberante con el tratamiento de urgencia conforme al Artículo 97 de la COM.

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:

-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.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



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.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

Artículo 5º: 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.

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 (%).



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



B) Indicadores o parámetros urbanísticos de ocupación del suelo.

Altura Máxima: Se tomará como altura máxima de la construcción, la correspondiente a cada Zona o Corredor, tomada en un plano límite virtual que acompañe la pendiente natural del terreno. En terrenos con pendiente, el nivel del piso de la planta baja estará ubicado 1,60 mts. por debajo o por encima del terreno natural. En el sentido perpendicular o transversal con respecto a la calle, en terrenos con pendiente, las construcciones deberán escalonar el nivel de piso de Planta Baja con terrazas de no más de un metro con sesenta centímetros (1,60 mts.), del terreno natural, conformadas a través de excavaciones, muros de contención ciegos o elementos estructurales. Las alturas máximas y mínimas (totales y parciales), se tomarán a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor del 10% (diez por ciento). Cuando esta pendiente sea mayor, las alturas podrán compensarse siempre que se respeten las alturas máximas establecidas en los ejes medianeros. Para situaciones no contempladas la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo y/o la Dirección que en el futuro la reemplace, determinará fundadamente y en concordancia a criterios generales la solución a adoptar.

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 en relación con el total de la parcela, libre de todo tipo de construcción por el cual se absorbe el agua de lluvia.

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.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



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

C) Tipos edilicios y otros índices

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.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



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.

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.

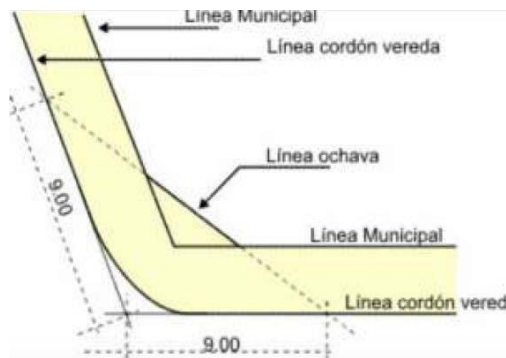
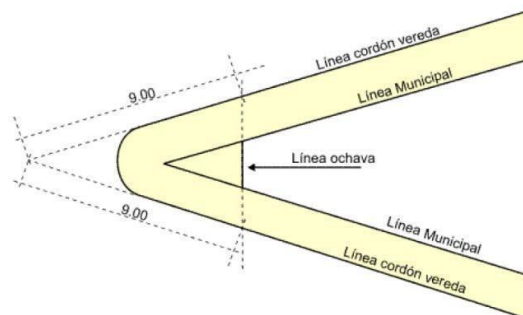
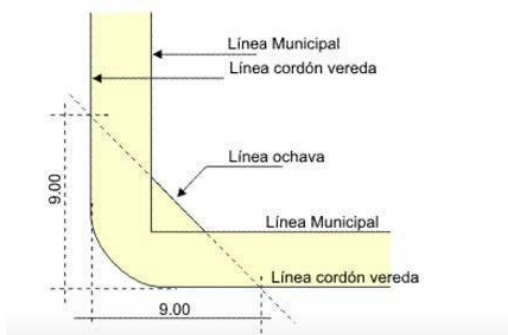
Línea Municipal: la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela y representando el límite entre el espacio de dominio público del espacio de dominio privado.

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

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar las líneas de cordones de veredas concurrentes a la distancia de 9,00 (nueve) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. El D.E.M. podrá aumentar la distancia por vía reglamentaria para parcelas en situaciones particulares de necesidad y por razones fundadas. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté definido o materializado, el interesado/a deberá solicitar a la Dirección de Obras Públicas su delimitación. (Gráfico)



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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 Medianera o Eje Medianero (E.M.): Línea que partiendo de la línea municipal separa dos parcelas.

Línea de Ribera: línea que divide el dominio público del dominio privado, sobre curso de agua permanente o no. Calculada para períodos de recurrencia de 25 (veinticinco) años, o el que establezca las normas provinciales en el futuro. Será requerida en los lotes colindantes con cursos de agua permanentes o no, según condiciones emanadas por el APRHi, o el que en el futuro cumpla con esa función.

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.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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.

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).

En el caso de locales comerciales no podrá ser utilizado para estacionamiento. Los elementos divisorios entre lotes en el ancho del retiro no podrán impedir la continuidad visual desde la vía pública.

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.

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

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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 con ANEXO I y ANEXO II de la Ley Provincial N°10208/14 y sus decretos reglamentarios 247/15, 248/15, 288/15, en los cuales se especifica qué tipo de proyecto debe cumplimentar dichos procedimientos.

b.) Para usos del suelo de escala sectorial, urbana, regional o cuando el Órgano Técnico de Aplicación estime necesario por las características del proyecto, se deberá contar con la Factibilidad de Localización de Uso y Estudio de Impacto Urbano.

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

Los proyectos con planos definitivos aprobados contarán con una validez de doce (12) meses desde tal aprobación, para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada, la que haya materializado como mínimo el 50% de los trabajos completos de cimentación, de lo que dejará constancia por medio de una declaración jurada suscrita por el profesional interviniente y el propietario. Transcurrido dicho plazo, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, de conformidad a lo dispuesto por la Ordenanza vigente.

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 ser autorizado por la Dirección de Ambiente conforme la Ordenanza de Arbolado.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

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

g.) En veredas no se permite:

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

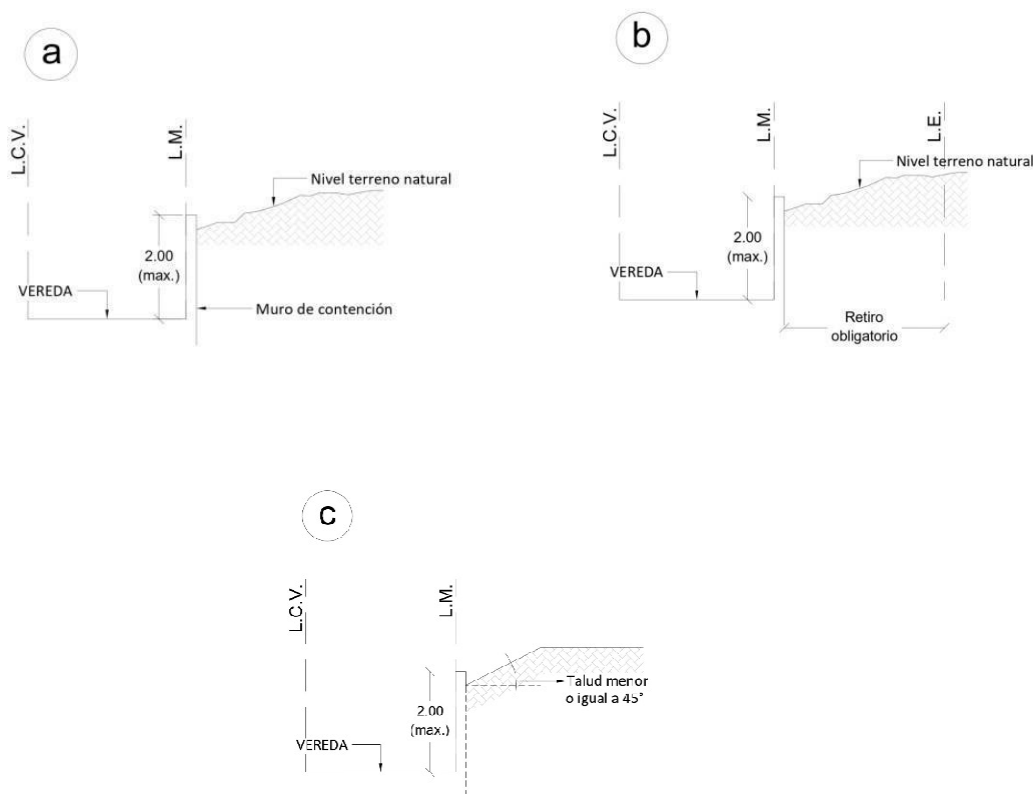
h.) Cerramientos de frente en terrenos sobreelevados:

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



i.) Para la presentación de o tratamiento de cualquier proyecto de Arquitectura, Aprobación o Registración de planos de Relevamiento de cualquier tipo de construcción o edificación en parcelas colindante a cursos de agua, ríos y arroyos, será obligatorio la presentación de la Línea de Ribera aprobada por la autoridad competente, que quedará plasmada en los documentos gráficos y planos correspondientes.

j.) Para la aprobación de cualquier proyecto de Arquitectura, Aprobación o Registración de planos de relevamiento de cualquier tipo de construcción o edificación que contemple a más de una parcela, se deberá realizar primero la unión de las mismas.

Artículo 10°: 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:



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



- 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 70,00 m².
- c) Para unidades de tres dormitorios, superficie total útil mínima de 90,00 m².

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 0,70 (setenta).

Artículo 11º:

● *Vivienda Individual Agrupada*

-Cuando se realicen hasta 4 (cuatro) viviendas, se deberá cumplimentar con los siguientes incisos: 1, 5, 7, 14, 17, 18, 20, 22.

-Cuando se realicen de 5 (cinco) a 9 (nueve) viviendas individuales agrupadas, se deberá cumplimentar con las disposiciones de los incisos: 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25.

-Cuando se realicen 10 o más unidades el proyecto deberá estar sujeto a las siguientes disposiciones:

1. Deberán respetarse las pautas de fraccionamiento usos e indicadores urbanísticos de cada zona, salvo los que se modifiquen expresamente en este artículo. Cada unidad funcional deberá contar con una superficie mínima propia de uso exclusivo equivalente al 50% del índice de UF.

2. El proyecto requerirá factibilidad de localización de la Dirección de Obras Privadas y Usos



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



del suelo. Todo proyecto deberá garantizar la continuidad vial para una mejor estructuración urbanística del área en que se inserta. La Dirección de Obras Privadas y Usos del Suelo podrá solicitar la cesión de la superficie en los casos necesarios para garantizarla.

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, piscinas, y similares), según los indicadores urbanísticos de cada zona excepto Zonas D1, D2, E1, E2, E3 y E4 que deberán dejar 2 mts. más que el determinado en dichas zonas.
5. Los retiros de frente y espacios verdes serán parte del IPL
6. Retiro mínimo entre unidades: 4mts. Podrán adosarse unidades conforme lo previsto en cada zona. En ningún caso podrán adosarse más de 4 (cuatro) unidades por bloque.
7. Requerimiento de Estacionamiento Mínimo: 1 (una) cochera por unidad de hasta dos dormitorios, 2 (dos) cocheras por unidad de tres dormitorios o más. Además, un 15% (quince por ciento) sobre la cantidad de unidades funcionales (U.F.), destinadas a estacionamiento de cortesía, no siendo obligatorio los estacionamientos de cortesía cuando sean menos de 4 (cuatro) unidades funcionales.
8. Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes, siendo estos lugares posibles de retención de agua.
9. Índice de Arborización: mínimo de 1 unidad arbórea cada 30 m² de la superficie de IPL.
10. Deberá presentar planimetría y relevamiento fotográfico del arbolado existente. En la planimetría deberá reflejar las ubicaciones respecto a la obra de las especies existentes (en verde), arbolado a extraer (en rojo) y arbolado propuesto para implantar (en azul), indicando especies de cada uno. Tamaño A3 a color. Además, presentar relevamiento fotográfico del arbolado existente con identificación de especies, para informe preliminar de la Dirección de Ambiente Municipal.
11. Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.
12. La accesibilidad de las viviendas desde y hacia la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación. Los espacios para maniobras de acceso y egreso vehicular tales como áreas de espera se deberán resolver dentro del lote. En caso de que la Autoridad de Aplicación lo determine y/o cuando el acceso sea desde pasajes o calles públicas inferiores a 10 metros de ancho, se requerirá un estudio de tránsito.
13. Las calles de circulación internas deberán ser diseñadas y construidas contemplando el



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



escurrimiento de aguas pluviales (sea cordón cuneta, badenes, etc.). Materializadas con superficies absorbentes. Deberán tener un ancho mínimo de 6.00 mts.

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

15. El proyecto deberá disponer de factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o autorización de los entes públicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. Se deberá solicitar ante la Secretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Córdoba, la aprobación del vertido de efluentes según Decreto Provincial 847/16, de manera concomitante con el desarrollo de la obra.

16. Presentar estudio geológico de absorción de suelo.

17. Cuando el proyecto contemple cuatro unidades, solo deberá presentar sistema de tratamiento de aguas cloacales, para informe preliminar de la Dirección de Ambiente Municipal.

18. Factibilidad previa de los entes públicos y/o privados de energía eléctrica, gas, RSU, agua, etc.

19. Los patios y tendederos de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.

20. Desagües pluviales: deberán proyectarse de manera tal que el agua de lluvia quede retenida mayor cantidad de tiempo en el predio y luego, por canalización se conducirá a los desagües naturales o contruidos existentes en la zona, pudiendo utilizarse para riego.

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

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

23. Redes de servicios privados: las instalaciones de alumbrado, distribución de energía eléctrica domiciliaria, telefonía, televisión y conexión a internet o similares, deberán ser subterráneas en el predio y en su perímetro de veredas y calles.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



24. En todos los casos las vistas frontales, laterales y posteriores desde el dominio público deberán ser resueltas contemplando un diseño ameno respecto al borde con el espacio público (borde público-privado).

25. Se deberán ceder dos metros para ampliación de vereda y materializarse ésta, cuando se trate de más de cuatro unidades en Zonas D1, D2, E1, E2, E3 y E4. En tales casos el espacio cedido no se deducirá a los fines del cálculo de las unidades funcionales ni del FOS.

Artículo 12º:

- ***Vivienda colectiva.***

Los proyectos estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



con identificación de especies, para informe preliminar de la Dirección de Ambiente Municipal.

8. Retiro lateral y de fondo para locales auxiliares (quinchos, cocheras, vestuarios, piscinas, y similares), según los indicadores urbanísticos de cada zona.
9. La accesibilidad de las viviendas desde y hacia la vía pública se realizará a través de espacios comunes de circulación. Los espacios para maniobras de acceso y egreso vehicular tales como áreas de espera se deberán resolver dentro del lote.
10. Las calles de circulación internas deberán ser diseñadas y construidas contemplando el escurrimiento de aguas pluviales (sea cordón cuneta, badenes, etc.). Materializadas con superficies absorbentes. Deberán tener un ancho mínimo de 6.00 mts.
11. Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que, en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas. Asimismo, la Municipalidad no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios. Se deberá generar un espacio técnico para el mismo, accesible desde la calle pública según disposiciones de Ordenanza N°57/22 GIRSU.
12. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.
13. Que dispongan de factibilidad de conexión a la red cloacal y/o autorización de los entes públicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. Se deberá solicitar ante la Secretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Córdoba la aprobación del vertido de efluentes según Decreto Provincial 847/16, de manera concomitante con el desarrollo de la obra. En el caso que tengan planta de tratamiento propio y/o sistema alternativo de tratamiento, se requerirá un análisis periódico de la calidad del agua por profesional habilitado.
14. Cuando el proyecto contemple hasta 10 unidades sólo deberá presentar sistema de tratamiento de aguas cloacales, para informe preliminar de la Dirección de Ambiente Municipal
15. Presentar estudio geológico de absorción de suelo.
16. Factibilidad de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios, EPEC, ECOGAS, RSU, Agua Potable, etc.
17. Los cerramientos sobre línea municipal no podrán ser lonas verdes o muros que superen los 0.70mts, pudiendo llegar a dos metros con rejas, tejido o materiales permeables. Se deberá atender la relación paisajística del emprendimiento con la vía pública y el entorno urbano en el que se inserta.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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 contruidos existentes en la zona. Serán solicitadas al proyectista/urbanizador las obras complementarias necesarias por lo que se recomienda su consulta al organismo competente.
19. Los retiros de frente y espacios verdes serán parte del IPL.
20. Los patios y tendedores de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.
21. Gas Natural y Energía Eléctrica: se deberán prever en el predio los espacios físicos que pudieren requerir los entes prestadores, a los efectos de la construcción de cámaras y subestaciones.
22. Redes de servicios: las instalaciones de alumbrado, distribución de energía eléctrica domiciliaria, telefonía, televisión y conexión a internet o similares, deberán ser subterráneas en el predio y en su perímetro de veredas y calles.
23. El proyecto deberá contemplar usos directos a la vía pública, comercio, vivienda u otros usos permitidos en la zona, promoviendo variedad y vitalidad en el borde público-privado. Se promueve la localización de un uso de suelo que garantice actividad en planta baja, diversidad y vitalidad en el plano cero y en contacto con el espacio público de la calle. También mediante el diseño paisajístico con vegetación y otros elementos de diseño exterior.
24. Se deberán ceder dos metros para ampliación de vereda y materializarse ésta, cuando se trate de más de diez unidades en Zonas D1, D2, E1, E2, E3 y E4. En tales casos el espacio cedido no se deducirá a los fines del cálculo de las unidades funcionales ni del FOS.

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

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

- a) El Área Urbana comprende las zonas normativas A, B, C, D1, D2, E1, E2, E3, E4, E5, F, G1, G2, H, I, J1, J2, K y L.
- b) Las Áreas No Urbanizables comprenden: El área rural Este y Oeste, Áreas de Protección Ambiental y Áreas de Reserva verde.
- c) Las Áreas de valor Estratégico comprenden las zonas K y L.
- d) El Área Inundable comprende los Corredores río Saldan y Arroyo chico.
- e) Los Corredores integran y articulan las áreas y zonas. A los fines normativos se establecen parámetros para 9 corredores.
- f) Los conjuntos inmobiliarios definidos en el Art. 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza se rigen por su regulación específica.

ZONAS NORMATIVAS: ÁREA URBANA

Artículo 32°:

Se permitirá en zonas urbanas la construcción bajo nivel del Cordón Vereda de cocheras, locales de



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



servicio y/o locales auxiliares, tales como sala de máquinas, cisternas, depósitos de basura, bauleras, etc., no computándose la superficie ocupada en la aplicación de índices FOT. Esta disposición también resultará de aplicación para construcciones con este destino que se resuelvan semienterradas, sin superar 1,20 metros desde el nivel de cordón de vereda. Quedan exceptuadas de lo establecido en el presente artículo las zonas inundables.

Artículo 33°:

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

Zona A	Centro - Las Rosas
Zona B	La Cruz, Industrial, La Amalia y Cumbres
Zona C	San Clemente, Cóndor Bajo y Español.
Zona D1	Lomas Este, Lomas Oeste
Zona D2	San Alfonso, Jardín de Epicuro, Zona Patrimonio Histórico (zona Nogal Histórico entre límite con Saldan y calle Paso de los Andes)
Zona E1	Cóndor Alto, V.A. Golf.
Zona E2	Cóndor Alto, V.A. Golf, Ord.n° 15/97 y 32/16
Zona E3	V.A. Golf, límite con Área Rural Este.
Zona E4	Calle Guayaquil, Las Lomitas Ord.n° 57/95 y Ord.n° 33/16, Ord.n° 25/95 y Ord.n° 34/94
Zona E5	Cumbres de Villa Allende, Ord.N°21/99, Ord.n° 12/98
Zona F	Polinesias.
Zona G1	Villa Brizuela y Barrio Industrial
Zona G2	B° Industrial
Zona H	Villa Allende Parque, El Ceibo
Zona I	Lomas Sur y Pan de Azúcar
Zona J1	Al norte de Av. Lucchesse
Zona J2	Al Este de calle Las Tipas y al Sur de Av. Lucchesse
Zona K	
Zona L	

Las nomenclaturas mencionadas en zonas normativas corresponden a Catastro Municipal.

ZONA A: Centro, Las Rosas

Carácter Urbanístico:



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Usos mixtos comerciales y de servicios con uso residencial.

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

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 340 m²

Frente Mínimo: 12 mts.

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

Usos

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

Indicadores Urbanísticos:

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

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

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.:

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

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

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



f. Retiros:

- De Frente: 3m.
- En Esquina:

Para comercios y para vivienda: Compensados. 3,00 mts. hasta los 3,00 mts. de línea medianera y después 1,50mts. hacia la esquina. Materialización de la ochava en ambos usos, según Art.nº5 inc.B, Cap.II. Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales: desde la primera planta elevada

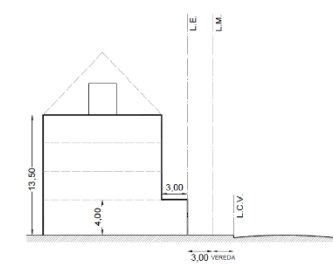
En lotes de frente igual o menor a 16 mts: sin retiro lateral obligatorio.

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

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

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

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



PERFIL A / ZONA A

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

i. **Vivienda colectiva**, deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.nº12 de la presente ordenanza.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



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

Carácter Urbanístico:

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

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

Fraccionamiento / Subdivisión:

-Lote Mínimo: 400 m²

-Frente mínimo: 15 mts.

Usos:

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

Indicadores urbanísticos:

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

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

Vivienda Colectiva: No permitido.

- e. Altura Máxima: 6,50 mts. de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. Retiros:
 - De Frente: 4,00 mts.
 - En Esquina.

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

Materialización de la ochava en ambos usos según Art.nº5 inc.B, Cap.II

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

- Laterales

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

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

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

- De Fondo: 4,00 mts.

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

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

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 mts.

Usos

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

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.: 60%.
- b. Factor de ocupación Total, F.O.T.: 1



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

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

Vivienda colectiva: solo permitido en B° Español.

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

f. Retiros:

- De Frente: 3,00 mts.

- En Esquina:

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

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

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

- Laterales:

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

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

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

- De Fondo: 4,00 mts.

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

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

Indicadores Urbanísticos para Viviendas Colectivas en Barrio Español.

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

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

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

En la presente Zona, la superficie cubierta de uso común de Planta Baja, destinada a



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



estacionamiento de vehículos, y la superficie de balcones que se ejecuten por dentro de la Línea Municipal, no serán considerados a los fines del cálculo del F.O.T.

- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 40%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.: 1 (una) unidad cada 100m² para vivienda colectiva
- e. Altura: 10,50 mts de altura, (planta baja, más dos plantas elevadas).
- f. Retiros: los regulados para toda la zona.
- g. Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.nº12 de la presente ordenanza.

ZONA D1: Lomas Este y Lomas Oeste

Carácter Urbanístico:

Uso residencial dominante con bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión:

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

Usos:

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

Indicadores Urbanísticos:

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

Vivienda colectiva: no permitido.

- e. Altura Máxima: 6,50 mts. de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. Retiros:
 - De Frente: 4,00 mts.
 - En Esquina: 4,00 mts. de cada calle.

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

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

- Laterales:

En lotes con frente de hasta 15 mts.: retiro unilateral de 3 mts. En el mismo se podrán edificar espacios semicubiertos tales como cocheras, quincho, siempre que el desarrollo de la construcción en el sentido del fondo del lote sea solamente en planta baja y no supere el 40% de la profundidad del terreno. No admitiéndose techos inclinados con escurrimiento del agua de lluvia hacia el colindante.

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

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

- De Fondo: 4,00 mts.
- Retiro de Piscinas: 1,50mts. de medianeras laterales y fondo, de frente según retiro de edificación.

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

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

Carácter Urbanístico:

Uso residencial dominante con bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión:

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Usos:

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

Indicadores Urbanísticos:

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

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

Vivienda Colectiva: No permitido.

- e. Altura Máxima: 6,50 mts de altura, 2 pisos (planta baja más una planta).
- f. Retiros:
 - De Frente: 4,00 mts.
 - En Esquina: 4,00 mts. de cada calle.
 - Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. (Art.nº5 inc.B, [Cap.II](#))
 - Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.
 - Laterales:

En lotes de hasta 15 mts. de frente: En lotes con frente de hasta 15 mts.: retiro unilateral de 3 mts. En el mismo se podrán edificar espacios semicubiertos tales como cocheras, quincho, siempre que el desarrollo de la construcción en el sentido del fondo del lote sea solamente en planta baja y no supere el 40% de la profundidad del terreno. No admitiéndose techos inclinados con escurrimiento del agua de lluvia hacia el colindante.

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



- De Fondo: 4,00 mts.
- Retiro de Piscinas: 1,50 mts de medianeras laterales y fondo, y de frente según retiro de edificación.
- g. **Vivienda individual agrupada**, deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.nº11 de la presente ordenanza.

ZONA E1: Condor Alto, V.A. Golf

Carácter Urbanístico:

Uso residencial dominante.

Zona de bajas densidades e intensidades edilicias.

Fraccionamiento / Subdivisión:

Lote Mínimo: 1000 m²

Frente Mínimo: 20 mts.

Usos

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

Indicadores Urbanísticos:

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

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

Vivienda Colectiva: No permitida.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



- e. Altura Máxima: 6,50 mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).
- f. Retiros
 - De Frente: 6.00 mts.
 - En Esquina: 6,00 mts de la calle del lado menor y 4,00 mts de la calle del lado mayor.

Materialización de la ochava según tratamiento permitido de cercas. (Art.nº5 inc.B, [Cap.II](#))
Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.

- Laterales:

En lotes de hasta 15 mts. de frente: retiro unilateral de 3 mts. En el mismo se podrán edificar espacios semicubiertos tales como cocheras, quincho, siempre que el desarrollo de la construcción en el sentido del fondo del lote sea solamente en planta baja y no supere el 40% de la profundidad del terreno. No admitiéndose techos inclinados con escurrimiento del agua de lluvia hacia el colindante.

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

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

- De Fondo: 4,00 mts.
- Retiro de Piscinas: 1,50 mts de medianeras laterales y fondo, y de frente según retiro de edificación. En lotes mayores a 1000 mts. según retiro de edificación.

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

- No podrán adosarse más de dos unidades funcionales.
- La parcela sobre la cual se desarrolle el conjunto no podrá superar los 10.000 m².

-

ZONA E2: Condor Alto, V.A. Golf, Ord.nº15/97 y Ord.nº32/16

Carácter Urbanístico:

Uso residencial dominante. Grandes lotes.

Zona estructurada en cercanías y colindancias con el predio de la cancha de Golf del Córdoba Golf Club.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Fraccionamiento / Subdivisión:

Lote Mínimo: 1000m².

Frente mínimo: 20 mts.

Usos:

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

Indicadores Urbanísticos:

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

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

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

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales U.F.:

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

Vivienda colectiva: Índice de unidades funcionales: 1 (una) unidad cada 200m². Sólo permitidas en las manzanas frentistas al Córdoba Golf Club sobre calles Lisboa, Av. Argentina y Progreso.

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

f. Retiros:

- De Frente: 10mts.

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

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

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

- Laterales:



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

- De Fondo: 5,00 mts.

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

g. **DISPOSICIONES RELATIVAS A VIVIENDAS AGRUPADAS:**

- La parcela sobre la cual se desarrolle el conjunto no podrá superar los 10.000 m².
- Además de lo dispuesto en el inciso 1 del art. 11, cuando el conjunto supere las 4 unidades, cada unidad deberá contar con una superficie mínima cubierta propia de 120 m².
- Cuando el conjunto contemple 10 o más unidades, deberá contar con una superficie del 15% de la parcela con destino a Espacio Verde de uso común-propio.
- No podrán adosarse más de dos unidades.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Art. 11° de la presente Ordenanza.

h. **DISPOSICIONES RELATIVAS A VIVIENDAS COLECTIVAS:**

- Las viviendas colectivas podrán materializarse en lotes cuya superficie sea igual o mayor a 4000 m².
- Que cuenten con factibilidad de conexión a la red cloacal existente o sujeta a la ejecución de obras a cargo del propietario.
- Factor de ocupación del suelo: F.O.S.: 40%
- Factor de ocupación Total: F.O.T.: 1,2.
- Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.

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

- Superficie mínima propia por unidad: 80 m²
- Altura máxima de la edificación: 10,50 mts (planta baja, más dos plantas elevadas). Altura de tanques y espacios técnicos a partir de los 10.50mts. hasta 13mts. máximo.
- Retiros mínimos de la edificación:

De Frente, Fondo y Laterales: 15 mts.

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

- Las cocheras podrán resolverse en subsuelo. Si se resuelven en planta baja no podrá superar el FOS.
- Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art. 12° de la presente Ordenanza.

ZONA E3: V.A. Golf y límite con Área Rural Este

Carácter Urbanístico

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

El Órgano de Aplicación deberá diseñar el trazado a partir de la continuidad vial con las zonas colindantes.

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 1000 m²

Frente Mínimo: 20 mts.

Usos

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

Indicadores Urbanísticos:

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

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

Vivienda Colectiva: No permitidas.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

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

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

g. DISPOSICIONES RELATIVAS A VIVIENDAS AGRUPADAS:

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

ZONA E4: Calle Guayaquil, Las Lomitas, Ord.nº57/95, Ord.nº33/16, Ord.nº25/95 y Ord.nº34/94

Carácter Urbanístico:

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Fraccionamiento / Subdivisión:

Lote Mínimo: 1500 m².

Frente Mínimo: 25 mts.

Al tratarse de grandes lotes, con muy bajo nivel de consolidación, para nuevas ocupaciones, en el diseño de trazados deberá respetarse la continuidad vial con las zonas colindantes para ir conformando el 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.: 60%
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 60%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales: U.F. 1

Vivienda individual agrupada (una) unidad cada 1500m².

Vivienda Colectiva: No permitido.

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

f. Retiros:

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

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

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

- Laterales:
- Bilateral: 5.00mts.
- De Fondo: 5.00mts
- Retiro de Piscinas: de fondo y laterales según retiro de edificación.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



g. **DISPOSICIONES RELATIVAS A VIVIENDAS AGRUPADAS:**

- Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art. 11º de la presente ordenanza.
- La parcela sobre la cual se desarrolle el conjunto no podrá superar los 10.000 m².

ZONA E5: Loteo Petrini y Cumbres

Carácter Urbanístico:

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

Fraccionamiento / Subdivisión:

Lote Mínimo: 1000 m² Frente Mínimo: 20 mts.

Usos

- EXCLUSIVO: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: No posee
-

Indicadores Urbanísticos:

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

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

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

d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.

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

Vivienda colectiva: no permitida.

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

f. Retiros:

- De Frente: 6,00 mts.
- En Esquina: 6,00 mts de la calle del lado menor y 3,00 mts de la calle del lado mayor.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



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

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

- Laterales
- Bilateral: 3,00 mts.
- De Fondo: 3,00 mts.

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

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

ZONA F: Polinesias

Carácter Urbanístico

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

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 340 m2.

Frente: 12mts.

Usos

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

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 50%.
- b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 80%.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 40%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.:
Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 150 m².
Vivienda colectiva: no permitida.
- e. Altura Máxima: 6,50 mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)
- f. Retiros:
 - De Frente: 3m.
 - En Esquina.
 - Para comercios y vivienda: Compensados. 3m. hasta los 3m. de línea medianera y después 1,50 mts hacia la esquina.Materialización de la ochava en ambos usos según tratamiento permitido de cercas. (Art.nº5 inc.B, [Cap.II](#))
Se prohíbe el ingreso vehicular a edificaciones y parcelas por las esquinas.
 - Lateral: sin retiro lateral.
 - De Fondo: 4m.Retiro de Piscinas: 1,50 mts de medianeras laterales y fondo, de frente el que establezca la zona.
- g. **Disposiciones relativas a vivienda agrupada** deberán cumplimentar con las disposiciones del Art.nº 11 de la presente ordenanza.

ZONA G1: Villa Brizuela y Bº Industrial

Carácter Urbanístico

Uso industrial dominante. Usos mixtos: industriales compatibles con uso comercial y servicios de escala sectorial y urbana, con institucional-equipamiento y con vivienda individual complementaria. Baja densidad e intensidad poblacional.
Zona colindante y periférica al área central, de conformación lineal en correspondencia con el Corredor calle Elpidio González.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Fraccionamiento / Subdivisión

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

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

Usos

- **DOMINANTE:** Industriales o asimilables compatibles con uso comercial y servicios.
- **COMPLEMENTARIO:** Residencial e institucional-equipamiento.
- **TOLERADOS:** Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

Indicadores Urbanísticos

a.Factor de Ocupación del Suelo

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

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

b.Factor de ocupación Total

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

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

c.Índice de Permeabilidad Libre

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

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

d.Índice Unidades Funcionales U.F:

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

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

Vivienda colectiva: no permitida.

e.Altura Máxima:

Para Uso Industrial: 12 mts de altura.

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

f.Retiros:

- De frente: 5,00 mts.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



- En Esquina.

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

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

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

- Laterales.

Para Uso Industrial:

Retiro bilateral: 5,00 mts.

Para Uso Residencial y otros:

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

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

- De Fondo: 4,00 mts

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

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

ZONA G2: Villa Brizuela y Bº Industrial

Carácter Urbanístico

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

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

Fraccionamiento / Subdivisión

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

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

Usos

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial y Servicios de escala barrial, institucional-equipamientos



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
 Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
 Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
 e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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.: 50%.
 Para uso residencial y otros F.O.S.: 40%.

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

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

d. Índice Unidades Funcionales U.F.:
 Para industria: 1 (una) unidad por cada 750 m2.
 Para Residencial: Vivienda individual agrupada: 1 (una) unidad cada 250 m2.

Vivienda colectiva: no permitida.

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

f. Retiros:

- De Frente: 5,00 mts.
- En esquina:
- Para comercios: 5mts hasta los 5 mts del E.M. y después 2.5mts hacia la esquina
- Para vivienda: 5mts hasta los 2.5mts del Em. y después 2.5mts hacia la esquina.

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

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

- Laterales:
- En lotes menores a 15mts.de frente: sin retiros.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

ZONA H: Villa Allende Parque y El Ceibo.

Carácter Urbanístico

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

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 600 m².

Frente Mínimo: 15 mts.

Usos

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

Indicadores Urbanísticos

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

Vivienda colectiva: no permitido.

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

f. Retiros:

- De Frente: 5,00 mts.

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

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

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

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

- Laterales

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

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

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

- De Fondo: 4,00 mts.

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

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

ZONA I: Lomas Sur y Pan de Azúcar

Carácter Urbanístico

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

Fraccionamiento / Subdivisión

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

Usos

- DOMINANTE: Residencial.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



- **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.: 80%
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.:

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

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

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

f. Retiros:

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

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

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

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

- Laterales:

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

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

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

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

g. **Disposiciones relativas a vivienda agrupada:** deberá cumplimentar con las disposiciones del



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Art.nº 11 de la presente ordenanza.

Indicadores Urbanísticos para Viviendas Colectivas en Bº Lomas Sur.

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

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

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

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

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

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

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

f. Retiros: los regulados para toda la zona.

g. Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.nº12 de la presente ordenanza.

Zona J1: Al norte de Av. Luchesse.

Carácter Urbanístico

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

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 1500 m².

Frente Mínimo: 25 m.

Usos

- DOMINANTE: Comercial y de Servicios de escala urbana y regional.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



- **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.: 80%
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales: U.F.:

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

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

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

f. Retiros:

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

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

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

- Laterales:
- Bilateral: 4,00 mts.
- De Fondo: 4,00 mts.
- Se prohíbe estacionamiento en espacio de retiro de frente y de vereda.
- Retiro de Pileta: conforme retiros de frente, fondo y laterales de la zona.

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

Indicadores Urbanísticos para Viviendas Colectivas



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

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

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

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

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

e. Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.nº 12 de la presente ordenanza

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

Carácter Urbanístico

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

Fraccionamiento / Subdivisión

Lote Mínimo: 500 m²

Frente: 15 mts.

Usos

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S.: 40%.
- b. Factor de ocupación Total: F.O.T.: 80%
- c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 50%.
- d. Índice Unidades Funcionales habitacionales, U.F.:
Vivienda Individual agrupada: 1 (una) unidad cada 500 m2.
Vivienda Colectiva: No permitida.
- e. Altura Máxima: 6,50 mts de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)
- f. Retiros:
 - De Frente: 4,00 mts.

En Esquina:

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

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

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

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

- Laterales:

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

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

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

- De Fondo: 4,00 mts.

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
 Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
 Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
 e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

Zona	Carácter Urbanístico Dominante	Lote Mínimo (Área/Frente)	F.O.S	F.O.T	I.P.L	Altura Máxima	Retiro de Frente.	Vivienda Agrupada (U.F.)	Vivienda Colectiva
A	Mixto (Comercial, Servicios, Residencial)	340 m2 /12m	70%	2	30%	13,50 m (PB + 3 plantas)	3,00m	1 u.c/170 m2	1 u.c/170 m2
B	Residencial (Media Densidad)	400 m2 /15m	50%	80%	40%	6,50 m (PB + 1 planta)	4,00m	1 u.c/300m2	No permitido
C	Residencial (Media Densidad)	360 m2/12m	60%	1	40%	6,50 m (PB + 1 planta)	3,00m	1 u.c/250m2	Solo B° Español: 1 u.c/100m2
D1	Residencial (Baja Densidad)	750m2/15m	40%	60%	50%	6,50 m (PB + 1 planta)	4,00m	1 u.c/500m2	No permitido
D2	Residencial (Baja Densidad)	750m2/15m	40%	60%	50%	6,50 m (PB + 1 planta)	4,00m	1 u.c/400m2	No permitido
E1	Residencial (Baja Densidad)	650m2/15m	40%	60%	50%	6,50 m (PB + 1 planta)	6,00m	1 u.c/650m2	No permitido
E2	Residencial (Grandes Lotes)	1000m2/20m	40%	60%	60%	6,50 m (PB + 1 planta)	10,00m	1 u.c/800m2	1 u.c/200m2 Solo en manzanas permitidas
E3	Residencial (Baja Densidad)	1000m2/20m	30%	60%	60%	6,50 m (PB + 1 planta)	10,00m	1 u.c/800m2	No permitido



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
 Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
 Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
 e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



E4	Residencial (Grandes Lotes)	1500m2/25m	30%	60%	60%	6,50 m (PB + 1 planta)	10,00m	1 u.c/1500m2	No permitido
E5	Residencial (Baja Densidad)	1000m2/20m	40%	60%	50%	6,50 m (PB + 1 planta)	6,00m	1 u.c/400m2	No permitido
F	Residencial (Baja y Media Densidad)	340m2/12m	50%	80%	40%	6,50 m (PB + 1 planta)	3,00m	1 u.c/150m2	No permitido
G1	Industrial Dominante (Mixto)	Ind:1500/30m Res: 500/15m	40%	Ind: 1,50, Res: 80%	50%	Ind:12m Res:6,50m	5,00m	1 u.c/250m2	No permitido
G2	Residencial Dominante (Mixto)	Ind:500/15m Res:1500/30m	40%	Ind: 80%, Res: 70%	50%	6,50m	5,00m	1 u.c/250m2	No permitido
H	Mixto (Residencial, Comercios / Servicios)	600m2/15m	40%	80%	50%	6,50m	5,00m	1 u.c/300m2	No permitido
I	Usos mixtos (Residencial Dom.)	400m2/15m	40%	80%	50%	6,50m (PB + 1 planta)	4,00m	1 u.c/200m2	Sólo B°Lomas Sur: 1 u.c/120m2
J1	Comercial/ Servicios y Residencial	1500m2/25m	40%	80% Viv Col 1,2	50%	6,50m 10,50 mt	10,00m	1 u.c/750m2	1 u.c/180m2
J2	Residencial e Institucional Dominante (Mixto)	500m2/15m	40%	80%	50%	6,50m	4,00m	1 u.c/500m2	No permitido

Artículo 35°: En el Área Inundable de acuerdo con el plano publicado por el APRHi o dependencia de la Provincia que la suplante, los proyectos deberán considerar y respetar una cota 0.00 edificable, de +2.20 mts. hacia arriba en planta baja. No será admisible ninguna construcción



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



habitable a cota más baja.

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

Artículo 36º: Delimitación de los corredores.

Cada corredor se delimita por las parcelas frentistas correspondientes, presentando una profundidad variable que oscila entre los 50 y 200 metros según el corredor, medida mediante una línea paralela a la línea municipal respecto del frente de la parcela, conforme al plano de Zonificación del Área Urbana, Anexo N° II. Esta profundidad podrá superarse únicamente en los casos en que se incluyan manzanas completas.

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

Artículo 37º: En los corredores se permitirá únicamente los usos contemplados en este artículo, quedando prohibidos los restantes. En los corredores se admitirán usos mixtos residenciales, incluidas viviendas individuales agrupadas y colectivas, comercios e institucional-equipamiento según lo definido para cada corredor. El corredor C2 b): PATRICIOS Norte/ Márgenes del río Saldán no admitirá uso comercial. Solo en el corredor C6 “Elpidio González” se admitirá además uso industrial.

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

	CORREDOR
C1	Av. Padre Luchesse
C2	Av. Rio de Janeiro, Derqui, Patricios/Márgenes del Río Saldán
C3	Av. Goycochea
C4	Av. Roque Saenz Peña



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



C5	Av. Bodereau
C6	Av. Elpidio González
C7	Av. Del Carmen
C8	Av. Puerto Argentino
C9	Av. Neuquén

Las nomenclaturas mencionadas en Corredores corresponden a Catastro Municipal.

Artículo 39º: Disposiciones Específicas por Corredor.

C1a. Tramo Av. Padre Lucchese Norte.

C1b. Tramo Av. Padre Lucchese Norte.

C1 sur. Av. Padre Luchesse Sur.

CORREDOR C1a: Av. Padre Lucchese Norte, desde Ruta E53 hasta la línea y su proyección formada por el límite este de las parcelas 03-02-036, lotes 100, 101 y 102. Profundidad del corredor: 200mts.

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

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

Se promueve convenios específicos.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 2500 m2.

Frente mínimo: 30mts.

Cesión espacio público de todo el frente de parcela sobre colectora: 15 mts de profundidad.

Indicadores urbanísticos

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

b. Factor de Ocupación Total, F.O.T.: 1,7



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40%
 - d. Unidades Funcionales: U.F.:
Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m².
Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m²
 - e. Retiros:
 - Frente: 10mts
 - laterales: 7 mts
 - fondo: 7 mts
 - En Esquina: 10m de frente y 7 mts sobre calle lateral secundaria.
 - de Piscinas: según normativa.
- Para piscinas de clubes y/o de uso público recreativo o uso masivo, los retiros serán de 10mts de frente, fondo y lateral.
- f. Altura Máxima: 15 mts., Planta Baja más 3 (tres) plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +15mts.. No deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados desde la línea de edificación.
 - g. Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts.
 - h. Distancia mínima entre bloques: 15 mts.
 - i. Largo máximo de los lados, frente y fondo de construcciones en bloques con uso residencial o comercial: 50 mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

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

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

Deberá cumplimentar con las disposiciones del Art.12° de la presente ordenanza.
Retiro de frente, laterales y fondo: 10 m.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Lote mínimo para vivienda Colectiva: 5000m²

CORREDOR C1b: Av. Padre Lucchese Norte, desde la línea y su proyección formada por el límite este de las parcelas 03-02-036, lotes 100, 101 y 102 hasta la calle Mendoza. Profundidad del corredor: 100mts.

Corredor sector caracterizado por colectora norte, equipamiento comercial de escala regional, viviendas colectivas, emprendimientos comerciales, y por espacios de usos deportivos y recreativos.

Espacio parque lineal 6, uso público de alta frecuencia e intensidad. Deportivo y recreativo.

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

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

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 2500 m².

Frente mínimo: 30 mts.

Cesión espacio público de todo el frente de parcela sobre colectora: 6 mts de profundidad.

Indicadores urbanísticos

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

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

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

d. Índice de Unidades Funcionales: U.F.

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m²

Vivienda colectiva: 1 (una) cada 150m².

e. Retiros:

- Frente: 9,00 mts

- Fondo: 5,00 mts

- Laterales: 6,00 mts.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

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

Distancia mínima entre bloques: 13,5 metros

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

Retiro de frente, laterales y fondo: 10 m.

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 5000m2

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

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

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

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

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

Fraccionamiento/ Subdivisión



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Lote mínimo: 750m².
Frente mínimo: 15mts.
Cesión espacio público de todo el frente de parcela sobre colectora: 6 mts de profundidad.

Indicadores urbanísticos

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

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

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

d. Unidades Funcionales (U.F.):

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

Vivienda colectiva: 1(una) cada 200m².

e. Retiros

- Frente: 9,00 mts
- Laterales: 6 mts
- Fondo: 5,00 mts
- En Esquina: 9,00 mts. desde cada calle colectora y 6,00 mts desde calle lateral secundaria perpendicular a colectora.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

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

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Distancia mínima entre bloques: 13,50 mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

Retiro de frente, laterales y fondo: 10 m.

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 5000m2

CORREDOR C2: Av. Río de Janeiro, Santiago Derqui, Patricios

C2 Norte: Desde calle Mendoza hasta calle Caraffa, lado Norte. (4)

C2 Norte B: Desde calle Caraffa hasta calle Lisboa, ladera Norte. (5)

C2 Sur: Desde calle Mendoza hasta calle Alsina. (6)

C2 Sur B: desde calle Alsina hasta calle Mariani, lado Sur. (7)

C2 Derqui Norte: Desde calle Lisboa hasta calle Progreso.

C2 Derqui Sur: Desde calle Dean Funes hasta límite del éjido.

C2 Patricios Norte/ Márgenes del río Saldán: Desde calle Progreso hasta límite del éjido.

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

Profundidad del corredor: 50mts

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m2.

Frente mínimo: 15m2.

Indicadores urbanísticos

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

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

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

d.Unidades Funcionales: U.F.:

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

Vivienda colectiva: 1(una) cada 180m2.

e.Retiros



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



- De Frente: 5,00 mts
- De Fondo: 4,00 mts
- Laterales:

En lotes con frente menor a 15 mts: sin retiro

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

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

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

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

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 3000 m2

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

Profundidad de Corredor: 100mts

Fraccionamiento/ Subdivisión



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

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

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

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

d. Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m²

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m².

e. Retiros

- Frente: 5,00 mts más 2,00 mts para ensanche de vereda.
 - Fondo: 6,00 mts.
 - Laterales: 5,00 mts.
 - En Esquina: 10mts. sobre corredor más 2,00 mts para ensanche de vereda y 5 mts sobre calle secundaria.
 - Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa y destino de uso.
- f. Altura Máxima: 10,50 mts. Planta Baja más 2 (dos) plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



Lote mínimo para vivienda Colectiva: 3000m²

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

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750 m².

Frente mínimo: 15 mts.

Indicadores urbanísticos

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

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

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

d. Unidades Funcionales: U.F.:

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

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m².

e. Retiros:

- Frente: 5,00 mts
- Fondo: 4,00 mts
- Laterales:
 - En lotes con frente menor a 15mts : sin retiro
 - En lotes con frente mayor a 15mts: sin retiro en P.B. A partir de la primera planta, retiro unilateral de 4,00 mts.
 - En lotes con frente mayor a 25 mts: en P.B. sin retiro. A partir del primer piso bilateral de 4,00 mts.
 - En Esquina: 5,00 mts. de cada calle.
 - Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 3000m²

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

Profundidad del Corredor: 50mts

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

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

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

En pasaje Córdoba se toma altura de: 10.50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

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

b.Factor de Ocupación Total: F.O.T.: 2,4

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

d.Unidades Funcionales: U.F:



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m².

Vivienda individual agrupada: No permitida.

e.Retiros:

- De Frente: 5,00 mts

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

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

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

Vivienda Agrupada: No permitida.

Disposiciones Relativas a Vivienda Colectiva:

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

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

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

Profundidad del corredor: 100mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

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

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



d.Unidades Funcionales: U.F:

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

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m².

e.Retiros

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

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

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

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

Distancia mínima entre bloques: 15 mts.

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Colectiva :

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

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 4000m².



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



CORREDOR C2: DERQUI Sur (9): Av. Santiago Derqui Sur. Desde calle Dean Funes hacia el Oeste hasta fin del éjido.

Profundidad del corredor: 100mts.

Manzanas completas incluidas al corredor:

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

Manzanas afectadas a futuro trazado de calle COSTANERA:

01-02-016; 01-02-197; 01-02- 200.

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

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15 mts.

Indicadores urbanísticos

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

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

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

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m²

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m²

e.Retiros

- De Frente: 10 mts + 2,00 mts para futuro ensanche de vereda
- De Fondo: 6,00 mts.
- Laterales:
- En Planta Baja: sin retiro
- En lotes mayores a 15mts de frente: retiro unilateral de 4,00 mts desde el primer piso
- En lotes mayores a 25,00 mts de frente: retiro bilateral de 4,00 mts desde el primer piso.
- En Esquina: 10mts. sobre el corredor y 5,00 mts sobre las calles secundarias perpendiculares



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



al corredor.

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

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Colectiva :

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

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m2.

CORREDOR C2 b): PATRICIOS Norte/Márgenes del río Saldán (10): Patricios. Desde calle Progreso, hacia el oeste hasta fin de Ejido Municipal.

Profundidad del corredor: Manzanas completas.

Manzanas completas incluidas al corredor:

01-03-008; 01-03-009; 01-03-045; 01-03-128; 01-03-134; 01-03-001; 01-03-002; 01-03-003; y 01-03-177.

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

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m2.

Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



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

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

d. Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 500m²

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m²

e. Retiros

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada:

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Colectiva:

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

Retiro de frente, laterales y fondo: 10 m.

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

Sujeto a adecuación de la infraestructura vial por acuerdo público privado.

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m².



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



CORREDOR C3 a): Av. GOYCOCHEA. (11) Desde calle Pte. Perón hasta puente arroyo Saldan.

Profundidad del corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15m.

Indicadores urbanísticos

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

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

c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 20%

d. Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: no permitida

Vivienda colectiva: según perfil A

e. Retiros

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

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

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada: No permitida

Disposiciones Relativas a Vivienda Colectiva

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

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva:1000m²

CORREDOR C3 b): AV. GOYCOECHEA ÁREA CENTRAL (12). Desde puente Arroyo Saldán hasta puente Arroyo Seco.

Profundidad del corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: según zona

Frente mínimo: según zona.

Indicadores urbanísticos

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

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

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 20%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: no permitida.

Vivienda colectiva: según perfil A1.

e. Retiros:

- De Frente: 3,00 mts
- De Fondo: 5,00 mts.
- Laterales:
- En lotes hasta 15mts de frente: sin retiros.
- En lotes mayores a 15 mts. de frente: retiro unilateral de 3,00 mts a partir del primer piso.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



- En lotes mayores a 25 mts de frente: retiro bilateral de 3,00 mts. a partir del primer piso.
- En Esquina: 3,00 mts. sobre calle principal y 3,00 mts sobre calle secundaria.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.
f. Altura Máxima: 16mts. Planta Baja más 4 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +16mts no deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45 grados de la línea de edificación.

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada: No permitida

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1000m2

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

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: según zona.

Frente mínimo: según zona.

Indicadores urbanísticos

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

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

c.Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 20%

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: no permitida.

Vivienda colectiva: según perfil C.

e.Retiros:

- De Frente: Sin retiro



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



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

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda Agrupada: No permitida

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1000m²

CORREDOR C5: Av. Agrimensor Bodereau (15). Desde rotonda Av. Goycochea hasta calle Félix Frías

Profundidad de corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

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

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

c. Índice de Permeabilidad Libre: I.P.L.: 20%

d. Unidades Funcionales: U.F.:

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

Vivienda colectiva: según perfil B.

e. Retiros:



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



- De Frente: 5,00 mts
- De Fondo: 5,00 mts.
- Laterales:
- En lotes hasta 15mts de frente: sin retiro
- En lotes con frente mayor a 15mts: retiro unilateral de 4,00 mts a partir del primer piso.
- En lotes con frente mayor a 25 mts: retiro bilateral de 4,00 mts a partir del primer piso.
- En Esquina: 5 mts sobre corredor y 5,00 mts sobre calle secundaria.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

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

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada:

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

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

Laterales, 1,50 mts

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

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

Laterales, 1,50 mts

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m2

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

Profundidad del corredor: 50mts.

Esta reforma no afecta a las parcelas identificadas catastralmente como: 01-01-153-002, 01-01-153-003, 01-01-153-010, 01-02-058-002, y 01-02-058-017, la que quedarán reguladas por la



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



normativa de la zona correspondiente.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

a. Factor de Ocupación del Suelo

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

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

b. Factor de Ocupación Total

Para uso industrial F.O.T.: 1,5

Para uso residencial F.O.T.: 80%

c. Índice de Permeabilidad Libre

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

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

d. Unidades Funcionales: U.F.:

Para uso industrial: 1(una) unidad cada 750m²

Para uso residencial:

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

Vivienda colectiva: No permitida.

e. Retiros

- De Frente: 5,00 mts
- De Fondo: 4,00 mts.
- Laterales:
- Para uso industrial: retiro bilateral de 5,00 mts.
- Para uso residencial y otros:
- En lotes hasta 15mts de frente: sin retiro
- En lotes mayores a 15mts de frente: unilateral de 3,00 mts.
- En lotes mayores a 20 mts. de frente: bilateral de 3,00 mts.



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



- En Esquina:
- Para uso industrial: 5 mts sobre corredor y 5,00 mts sobre calle secundaria.
- Para residencial: 5,00 mts sobre corredor y 3,00 mts sobre calle secundaria.
- Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.

f. Altura Máxima:

- Para uso industrial: 12mts
- Para uso residencial: 6,50 mts, planta baja más una planta.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada:

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

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

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

Profundidad del corredor: Solo parcelas frentistas conforme catastro vigente a la sanción de la presente ordenanza.

Este corredor incluye parcelas de valor patrimonial.

Cuando la parcela sea colindante a parcela de valor patrimonial, deberá dejar retiro lateral de 5,00 mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

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

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

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

d. Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: no permitida.

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m².



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



e.Retiros:

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

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

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada: no permitida.

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m2

CORREDOR C 8: Puerto Argentino (18). Desde Av. Argentina hasta final del éjido.

Profundidad del corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: según zona.

Frente mínimo: según zona.

Indicadores urbanísticos

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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



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

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

d. Unidades Funcionales: U.F.:

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

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m².

e. **Retiros**

- De Frente: 5,00 mts.
 - De Fondo: 5,00 mts.
 - Laterales:
 - En lotes hasta a 15mts de frente: sin retiro
 - En lotes mayores a 15mts de frente: retiro unilateral de 3,00 mts.
 - En lotes mayores a 20mts de frente: retiro bilateral de 3,00 mts de frente.
 - En Esquina: 5 mts sobre corredor y 3,00 mts sobre calle secundaria.
 - Retiro de Piscinas: lateral, fondo, y de frente según normativa.
- f. Altura Máxima: 10.50 mts. Planta Baja más 2 plantas elevadas. Tanques de agua y equipos técnicos por sobre el nivel +10.5mts. No deberán estar sobre línea de edificación debiendo retranquearse a 45° grados de la línea de edificación.

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts

Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada:

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1000m²



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



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

Profundidad del corredor: 50mts.

Fraccionamiento/ Subdivisión

Lote mínimo: 750m².

Frente mínimo: 15mts.

Indicadores urbanísticos

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

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

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

d.Unidades Funcionales: U.F.:

Vivienda Individual agrupada: 1(una) cada 400 m².

Vivienda colectiva: 1(una) cada 150m².

e.Retiros:

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

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

Altura Mínima de planta baja en uso comercial: 4.00mts



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
 Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
 Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
 e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



Disposiciones Relativas a Vivienda agrupada:

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

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

Disposiciones Relativas a Vivienda colectiva:

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

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

Lote mínimo para vivienda Colectiva: 1500m2

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

Corredor	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (mts)	F.O.S.	F.O.T.	I.P.L.	Altura Máxima (mts)	Unidades Funcionales (Viv.Individu al Agrupada)	Unidades Funcionales (Vivienda Colectiva)
C1a: Av. Padre Luchesse Norte, desde Ruta E53 hasta rotonda entre mzas 03-02-34 y 03-02-36	2500	30	50%	1,7	40%	15	1 cada 500m2	1 cada 150 m2
C1b: Av. Padre Luchesse Norte, desde rotonda entre mzas 03-02-36 y 03-02-34 hasta calle Mendoza	2500	30	45%	1,35	50%	13,50	1 cada 500 m2	1 cada 150 m2
C1 Sur: Av. Padre Luchesse, desde Ruta R53 hasta calle Mendoza	750	15	45%	1	50%	13,50	1 cada 500m2	1 cada 200 m2
C2 Norte(4): Río de Janeiro Norte, desde calle Mendoza hasta calle Caraffa.	750	15	60%	1,2	50%	10,50	1 cada 500m2	1 cada 180m2



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
 Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
 Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
 e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



C2 Norte B (5): Rio de Janeiro Norte , desde calle Caraffa hasta calle Lisboa (norte)	750	15	60%	1,2	50%	10,50	1 cada 500m2	1 cada 150m2
C2 Sur (6): Rio de Janeiro Sur , desde calle Mendoza hasta calle Ricardo Rojas	750	15	60%	1,2	50%	10,50	1 cada 500m2	1 cada 150m2
C2 Sur B (7) (Zona Especial): Rio de Janeiro , desde calle Ricardo Rojas hasta Av. Padre Mariani	750	15	60%	2,4	30%	13,50	No permitido	1 cada 150m2
C2: DERQUI Norte (8): Av. Santiago Derqui , desde calle Lisboa hasta calle Progreso.	750	15	60%	1,8	30%	13,50	1 cada 500m2	1 cada 150m2
C2: DERQUI Sur (9): Av. Santiago Derqui Sur desde calle Dean Funes hacia el Oeste hasta el Puente Arroyo Saldán	750	15	60%	1,2	40%	13,50	1 cada 500m2	1 cada 150m2
C2: PATRICIOS Norte (10): Patricios , desde calle Progreso hacia el Oeste hasta el fin de Ejido Municipal	750	15	60%	1,2	40%	10,50	1 cada 500m2	1 cada 150m2
C3: GOYCOECHEA	750	15	50%	2	50%	13,50	No permitida	Según Perfil A



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
 Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
 Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
 e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



(11): Av. Goycochea desde calle Pte. Perón hasta Puente Arroyo Saldán								
C3: Goycochea Área Central (12): Av. Goycochea , desde Puente Arroyo Saldán hasta Puente Arroyo Seco	Según Zona	Según Zona	50%	2,5	50%	16	No permitida	Según Perfil A1
C4: Roque Saenz Peña (13): Av. Roque Saenz Peña , desde Av. Padre Mariani hasta calle Dean Funes	Según Zona	Según Zona	50%	2	50%	10,50	No permitida	Según Perfil C
C5: Agrimensor Bodereau (15): Av. Agrimensor Bodereau , desde rotonda Av. Goycochea hasta calle Félix Frias	750	15	50%	1,2	40%	10,50	1 cada 250m2	Según Perfil B
C6: Elpidio González (16) (Industrial): Av. Elpidio González , desde Puente Arroyo Seco hasta fin de la zona urbana.	750	15	65%	1,5	25%	12	1 cada 250m2 (vivienda) 1 cada 750m2 (industria)	No permitida
C7: Del Carmen (17): Av. Del Carmen , desde Av. Goycochea hasta calle Bialet Masse	750	15	70%	2	30%	13,50	No permitida	1 cada 150m2



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
 Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
 Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
 e-mail: concejodeliberanteva@gmail.com



C8: Puerto Argentino (18): Puerto Argentino desde Av. Argentina hasta calle Buenos Aires	Según Zona	Según Zona	40%	1,2	40%	10,50	1 cada 250m2	1 cada 150m2
C9: Neuquén: Neuquén, calle Av. S. Derqui hasta Av. E. González	750	15	50%	1,5	40%	10,50	1 cada 500m2	1 cada 150m2

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

Artículo 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 veinte mil metros cuadrados de superficie, (con variación de hasta +- 10% de superficie) además deberá transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 15% (quince por ciento) de la superficie total de las parcelas resultantes, el que se destinará a Espacios Verdes y una superficie de terreno no menor al 5% (cinco por ciento) de la superficie total de las parcelas, que se afectará a equipamiento comunitario y usos institucionales. El terreno a transferir deberá tener una pendiente adecuada a los usos previstos. El decreto autorizando el fraccionamiento del inmueble importará el traspaso al dominio público de las superficies antes mencionadas, debiéndose ordenar al Registro General la anotación correspondiente. En ningún caso, el propietario podrá exigir compensación alguna.

Artículo 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



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberanteva@gamil.com



ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar, según Perfil Tipo 8 -Anexo Gráfico N° V Perfiles viales- (Art. 14°, inc. e).

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

Artículo 2°: DEROGAR el Art. 13 de la Ordenanza N° 37/19 de Fraccionamiento, Uso y Ocupación de Suelo de la Ciudad de Villa Allende.

Artículo 3: SUSTITUIR Anexos I, II, IV y V de la Ordenanza N° 37/19 de Fraccionamiento, Uso y Ocupación de Suelo.

Artículo 4°: ESTABLECER que la Ordenanza N° 37/19 y sus modificatorias deberán ser revisadas cada (5) años.

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

Artículo 6°: Comuníquese, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

Dada en la sala del Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria de fecha 19 de marzo de 2026.
Firmado por María Teresa Riu Cazaux de Vélez - Presidente del Concejo Deliberante – Pablo Luis Mariconde, Secretario Legislativo - Concejo Deliberante de la Ciudad de Villa Allende.

Dr. RAÚL LUIS MARICONDE
Secretario Legislativo
Consejo Deliberante
Municipal de Villa Allende

Cra. MARIA YERUSA DUL-CELAUX de VELAZQUEZ
Presidente del Consejo Deliberante
de la Ciudad de Villa Allende

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

CR. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLEN

ANEXO II
Foja 1

PLANO ZONAS
ARTICULO 33

Villa
Allende
Municipio
Secretaría
de
Planificación
General
y
Modernización



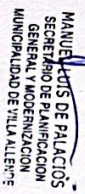
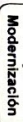
MANUEL LUIS DE PALACIOS
SECRETARIO DE PLANIFICACION
GENERAL Y MODERNIZACION
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

Dr. PABLO CORNET
PRESIDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

Dr. PABLO LUIS MARICONDE
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONSEJO DELIBERANTE
CIUDAD DE VILLA ALLENDE

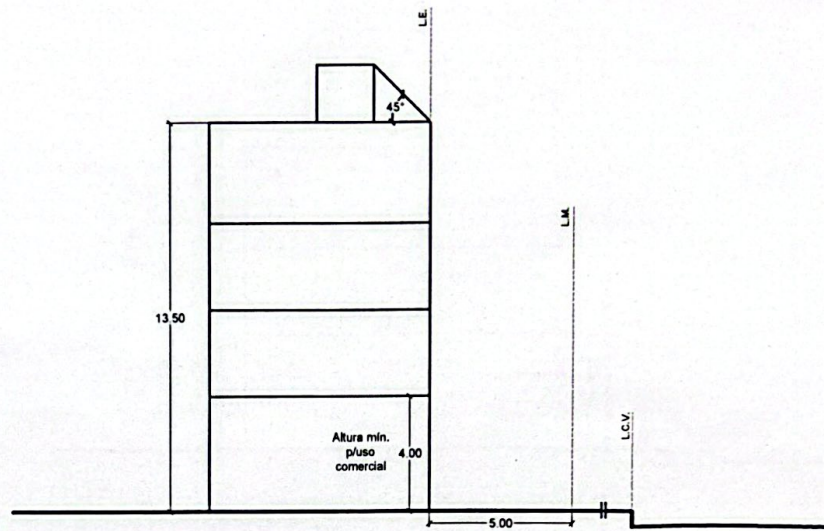
Dr. ALBERTO BARRERA
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE VILLA ALLENDE

**Villa
Allende
Municipio
Secretaría
de
Planificación
General
y
Modernización**

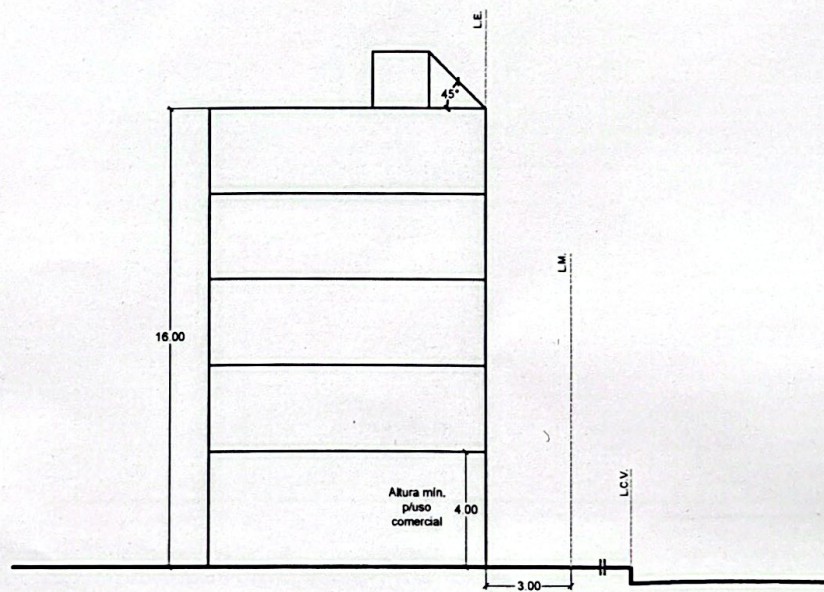


D. PABLO LUIS MARICONDE
Secretario Legislativo
Concelo Deliberante
Ciudad de Villa Allent,.

Cra. MARIA TERESA RUIZ-CAJALUX de VELAZ
Presidente del Concejo Deliberante
de la Ciudad de Villa Allende



PERFIL A
Gráfico ilustrativo (ejemplo)



PERFIL A1
Gráfico ilustrativo (ejemplo)

ANEXO IV

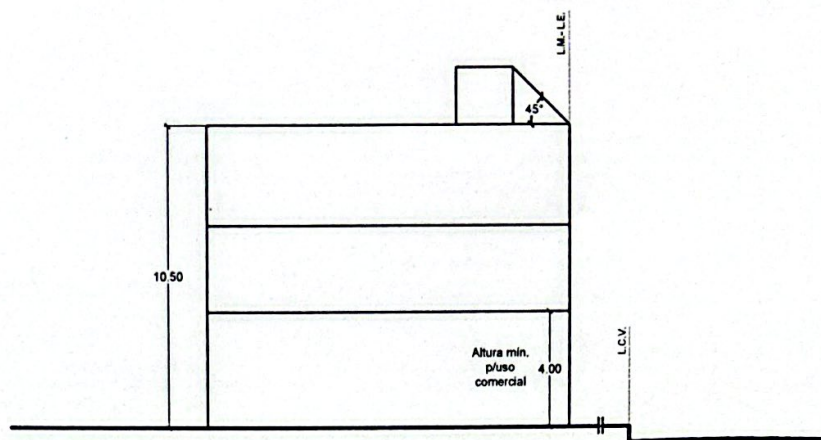
PERFILES NORMATIVOS
EDIFICIOS

Dr. PABLO LUIS MARICONDE
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante
Ciudad de Villa Allende

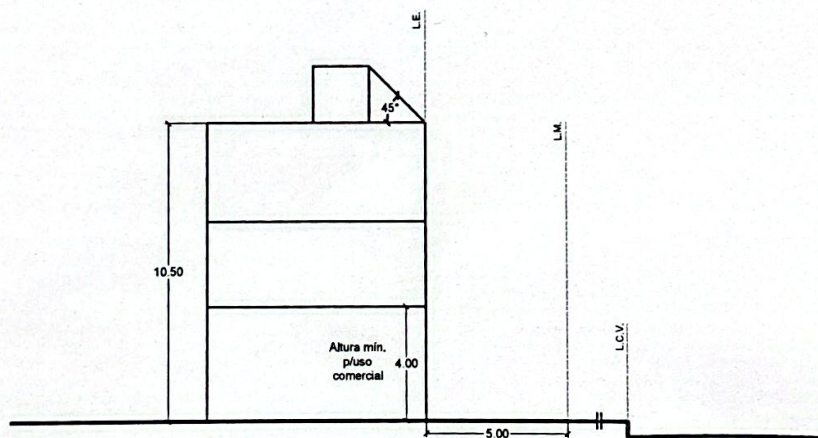
Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

CR. MARIA TERESA DU-CAZAUZ DE VELEZ
Presidente del Concejo Deliberante
de la Ciudad de Villa Allende

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



PERFIL C
Gráfico ilustrativo (ejemplo)



PERFIL B
Gráfico ilustrativo (ejemplo)

ANEXO IV

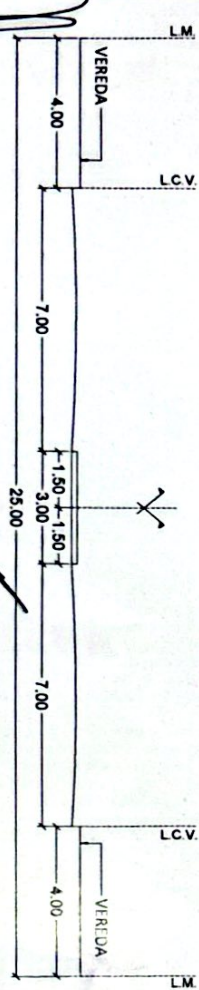
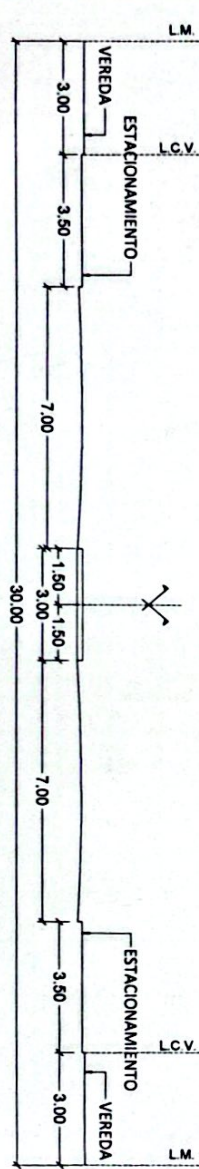
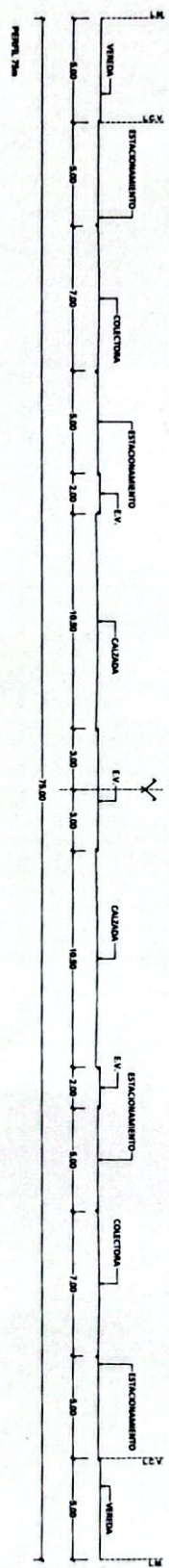
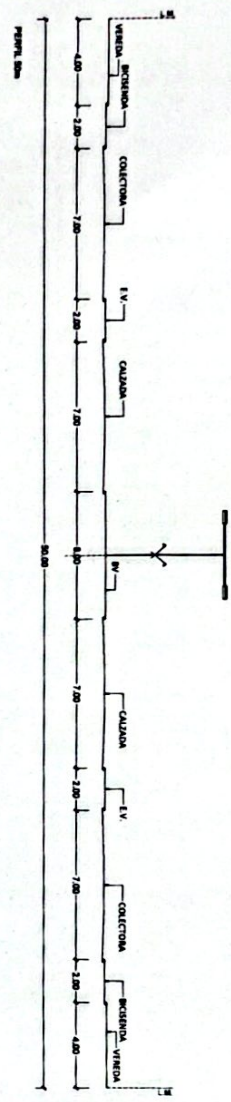
PERFILES NORMATIVOS
EDIFICIOS

D^o PABLO LUIS MARICONDE
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante
Ciudad de Villa Allende

Cr. PABLO ZORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

Cr. MARIA TERESA RIU-CAZAUX de VELEZ
Presidente del Concejo Deliberante
de la Ciudad de Villa Allende

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



ARTERIAS PRINCIPALES
PERFIL 3

ARTERIAS SECUNDARIAS
PERFIL 4

ANEXO V
PERFILES VIALES

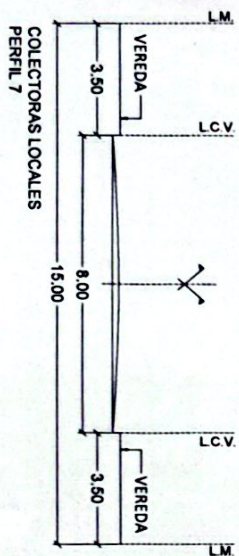
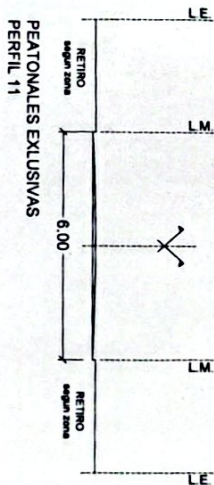
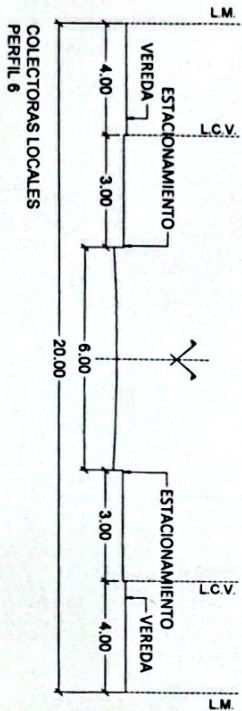
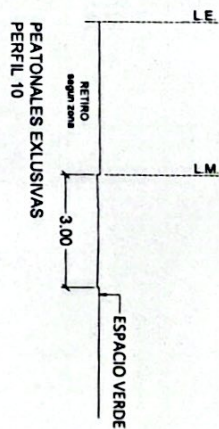
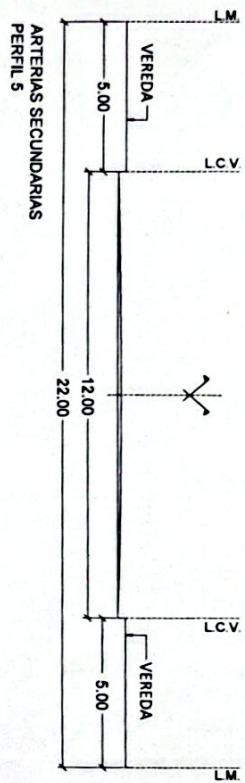
1

Dr. PABLO LUIS MARICONDE
Secretario Registral
Concejo Deliberante
Ciudad de Villa Allende

Dr. PABLO CORNET
Presidente
Municipalidad de Villa Allende

MANUEL JOSE DE PALACIOS
Secretario de Planificación
General y Modernización
Municipalidad de Villa Allende

Dr. MARIA TERESA DUCOLUX DE VELAZ
Presidente del Concejo Deliberante
de la Ciudad de Villa Allende



ANEXO V
PERFILES VIALES

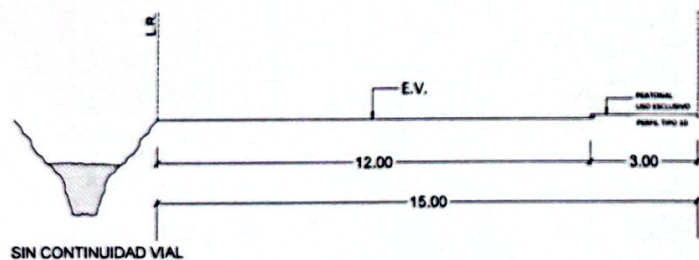
2

Dr. PABLO LUIS MARI
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante
Dr. Pablo Luis Mari

Dr. PABLO CORNET
PRESIDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

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

Dr. MARIA TERESA RUIZ-OLIVERA
Presidenta del Concejo
de la Ciudad de Villa



ANEXO V PERFILES VIALES

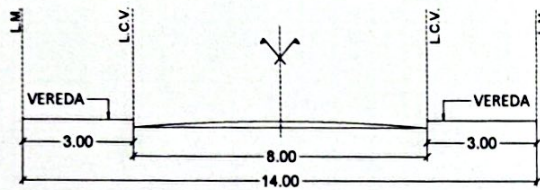
3

Dr. PABLO LUIS MARICONDE
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante
Ciudad de Villa Allen

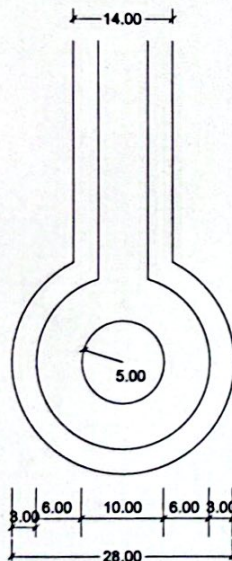
Dr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLEN

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

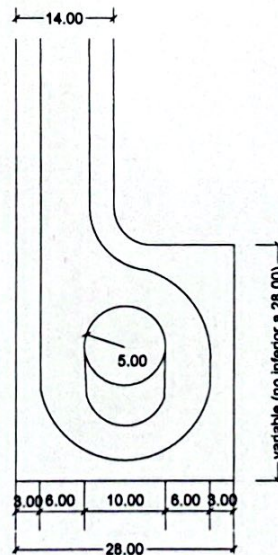
Dr. MARIA TERESA RUIZ-CAZAUZ DE VELEZ
Presidente del Concejo Deliberante
de la Ciudad de Villa Allen



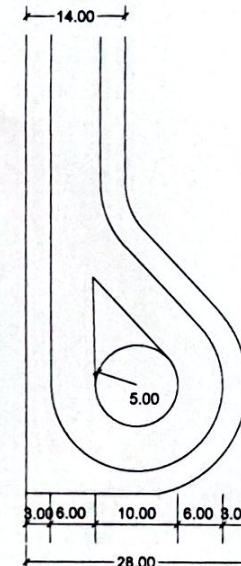
CALLES SIN SALIDA
PERFIL 8: calles de longitud mayor a 70.00mts



CALLES SIN SALIDA
PERFIL 8



CALLES SIN SALIDA
PERFIL 8



CALLES SIN SALIDA
PERFIL 8

ANEXO V PERFILES VIALES

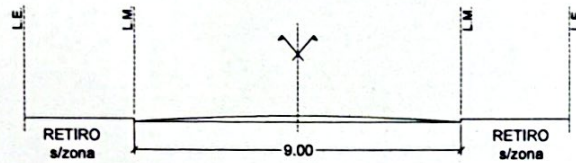
4

Dr. PABLO LUIS MARICOND
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende

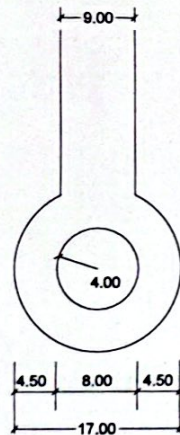
Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

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

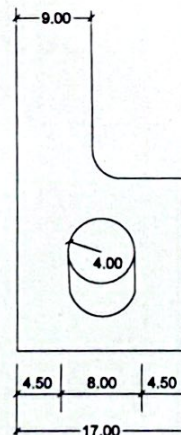
Cd. MARIA TERESA RUIZ-CAZAUZ de VELEZ
Presidenta del Concejo Deliberante
de la Ciudad de Villa Allende



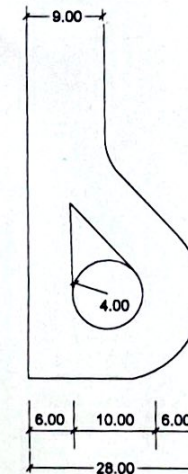
PEATONALES DE USO VEHICULAR EXCLUSIVO
PERFIL 9
calles de longitud menor a 70.00mts



CUL de SAC
PERFIL 9



CALLES SIN SALIDA
PERFIL 8



CALLES SIN SALIDA
PERFIL 8

ANEXO V PERFILES VIALES

5

Dr. PABLO LUIS MARICONDE
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante
Ciudad de Villa Allende

Dr. PABLO CORNET
Intendente
Municipalidad de Villa Allende

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

Ciudad. MARIA TERESA RUIZ-CAZALUX de VELEZ
Presidente del Concejo Deliberante
de la Ciudad de Villa Allende