



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

**CONCEJO DELIBERANTE
DE VILLA ALLENDE
SECRETARIA**

Nº EXPTE: 48-25
FECHA: 20 / 08 / 2025
FOLIO:
FIRMA: *Aliad*

Villa Allende, 13 de Agosto de 2025.-

Sra.
Presidente del Concejo Deliberante
De la Municipalidad de Villa Allende
MARIA TERESA RIUCAZAUX DE VELEZ
S / D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a los fines de remitir
**PROYECTO DE ORDENANZA AUTORIZACION AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO
MUNICIPAL A APROBAR VÍA DE EXCEPCIÓN A LA ORDENANZA Nº 37/19,
PROYECTO DE LOCALES COMERCIALES EN PROPIEDAD INCORPORADA AL
INVENTARIO DE LA ORDENANZA Nº 25/13.**

Sin otro particular, saluda a Ud. atentamente.-



Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 195

PROYECTO DE ORDENANZA AUTORIZACION AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL A APROBAR VÍA DE EXCEPCIÓN A LA ORDENANZA N° 37/19, PROYECTO DE LOCALES COMERCIALES EN PROPIEDAD INCORPORADA AL INVENTARIO DE LA ORDENANZA N° 25/13.

VISTO:

La nota presentada en la Municipalidad de Villa Allende, con fecha 21 de Julio de 2025 mediante Expediente N°12332/2025 por el Sr. EDUARDO HÉCTOR COPELLO DNI.: 21.369.562, y el Sr. JOSÉ SEBASTIAN SOLIS DNI.: 24.770.676 en representación de la Sociedad SUVERMAX S.A. C.U.I.T N° 30-71500450-6 en el carácter de propietarios del terreno sito en calle Avenida Goycoechea N°84, de Barrio Centro, Ciudad de Villa Allende, Provincia de Córdoba, inmueble designado catastralmente por la Municipalidad de Villa Allende como: Circ.: 001; Secc.: 01; Mz.: 21; Parc 015, de su propiedad, mediante la cual solicitan aprobación del proyecto constructivo de locales comerciales en el referido inmueble.

Y CONSIDERANDO:

Que el proyecto constructivo presentado para su aprobación en el inmueble designado catastralmente como 001-01-021-015, no respeta uno de los indicadores urbanísticos establecidos en Ordenanza N° 37/19.

Que el lote, en cuanto se encuentra afectado por la Ord. 25/13 dentro del Inventario de Inmuebles de Preservación del Patrimonio, Arquitectónico, Urbanístico, Histórico, Turístico, Cultural y Ambiental de la ciudad de Villa Allende en donde se le pide que cumpla con los artículos 12, 17 y 19 de dicha Ordenanza además de cumplimentar con los indicadores urbanísticos del C3 que limitan las posibilidades de desarrollo del proyecto.

Que según la Ordenanza N° 37/19, el inmueble en cuestión se encuentra en el **CORREDOR C3**, con los siguientes indicadores urbanísticos:

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

Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.: 50%
- b. Factor de Ocupación Total, F.O.T.: 1,2
- c. Índice de Permeabilidad Libre, I.P.L.: 40% d. Unidades Funcionales (U.F.)
 - Vivienda Individual Agrupada: 1 (una) unidad por cada 250m²
 - Vivienda Colectiva: según PERFIL B y PERFIL B' Anexo Gráfico N°IV- y demás indicadores urbanísticos y condicionantes de edificación





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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 196

PERFIL C': en Av. Goycoechea - tramo Área Central - y Balbín.

e. Altura Máxima: 10,5 mts. (PB+2 plantas/pisos) / PERFIL B y PERFIL B'

f. Retiros

- De frente: 5m. En calles Balbín y Av. Goycoechea en su tramo Área Central: retiro de frente de 6.5mts.

Laterales:

Para lotes menores a 15 m de frente: No se solicitan

Para lotes mayores a 15m de frente: retiro Unilateral de 4m.

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

- En Esquina: 5mts. de cada calle principal, 3m. de calle secundaria. En lotes de esquina menores a 500m² se verificará el impacto de los retiros.

- De Fondo: 5mts.

- Retiro de Piscinas: 4 m.

Dictamen técnico:

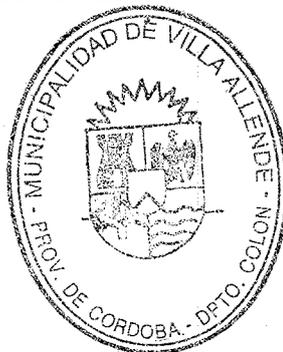
Se expresa que la propuesta está dentro de los parámetros urbanísticos del corredor C3, que cumple con lo establecido en la Ordenanza N° 25/13 y considera acertado el pedido de excepción al retiro lateral.

Que conforme proyecto constructivo presentado por el Arquitecto Juan Manuel Roque Allende M.P. 1-7482, en representación de los propietarios resulta necesario ser aprobado mediante excepción a la Ordenanza N° 37/19 en relación a no requerir el retiro lateral de 4.00 mts. sobre Avenida Goycoechea.

Que conforme surge del informe de la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Villa Allende la aprobación vía excepción de la Ordenanza N° 37/19 solicitada, daría la posibilidad poner en valor dicha propiedad y poder asociar un conjunto de locales comerciales estratégicamente diseñados para que la casona se pueda apreciar en su totalidad y generar un polo comercial de locales y oficinas; solicitando al proyectista separar por completo la construcción de la casona generando un paseo cultural con espacios de recreación.

Que corresponde establecer con los alcances del artículo 16 inciso b) de la Ordenanza N° 25/13 como restricción al inmueble de referencia la señalización del mismo con la implantación de un cartel que determine que en el lugar se encontraba la "Casa Arias".

Por ello:





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

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 197

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 125**

Artículo 1°: AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a aprobar vía de excepción a la Ordenanza N° 37/19, el proyecto de locales comerciales presentado por el Arquitecto Juan Manuel Roque Allende M.P. 1-7482, en inmueble con designación Catastral Municipal: C.: 01 - S.: 01 - M.: 021 - Parc. 015, que se designa como LOTE 15 MANZANA 118, con una SUPERFICIE de 1136,25 m²., inscripto en el Registro General de la Provincia en la Matricula N° 1.486.987 del Departamento Colón.

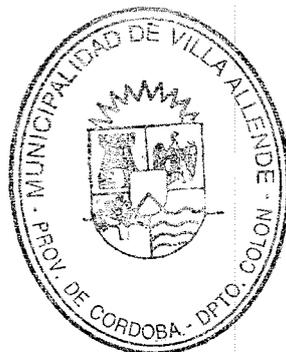
Artículo 2°: ESTABLECER, que el único indicador Urbanístico exceptuado de cumplimiento según la Ordenanza vigente es el referido al retiro lateral de 4.00 ms. sobre Avenida Goycoechea.

Artículo 3°: ESTABLECER con los alcances del artículo 16 inciso b) de la Ordenanza N° 25/13 como restricción al inmueble de referencia la obligación de señalización del mismo con la implantación de un cartel que determine que en el lugar se encontraba la “Casa Arias”.

Artículo 4°: ESTABLECER que el proyecto descripto en el Art. 1° de la presente Ordenanza, deberá dar cumplimiento a todos los demás requisitos especificados en la Ord. N° 37/19.

Artículo 5°: De forma.-

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



Ce. PABLO CERNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE