



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:.....	50-24
FECHA:.....	25 / 09 / 2024
FOLIO:.....	
FIRMA:.....	<i>Alyf</i>

Dra. Ariana Edith All
Sec. Concejo Deliberante
Villa Allende

Villa Allende 18 de Septiembre de 2024.-

Sra.

Presidente del Concejo Deliberante

De la Municipalidad de Villa Allende

MARIA TERESA RIU CAZAUX DE VELEZ

S / D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y al Cuerpo Legislativo que preside, a los efectos de elevar para su tratamiento y aprobación **PROYECTO DE ORDENANZA EXCEPCIONES A LA ORDENANZA Nº 37/19 EN LA PARCELA RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN Y FUTURA UNIÓN DE LAS PARCELAS CON NOMENCLATURA CATASTRAL CIRC.: 01; SECC. 03; MZ. 130; PARC. 002 Y 100 CÓRDOBA GOLF CLUB.-**

Sin otro particular, saludo a Ud., muy atte.-



Pablo Cornet
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° 196

PROYECTO DE ORDENANZA EXCEPCIONES A LA ORDENANZA N° 37/19 EN LA PARCELA RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN Y FUTURA UNIÓN DE LAS PARCELAS CON NOMENCLATURA CATASTRAL CIRC.: 01; SECC. 03; MZ. 130; PARC. 002 Y 100 CÓRDOBA GOLF CLUB.-

VISTO:

Los Expedientes N° 12911/23, 12026/24 y 12311/24, a través de los cuales el Córdoba Golf Club ha solicitado la aprobación de un proyecto inmobiliario en la parcela resultante de la futura unión de la parcela designada catastralmente como Circ.: 01; Secc.: 03; Mz. 130; Parc. 002 con una parte a escindir de la parcela colindante designada como Circ.: 01; Secc.: 03; Mz.: 130; Parc.: 100, que se corresponde con las dimensiones de la ex parcela 007, con ciertas excepciones a las disposiciones de la Ordenanza N° 37/19.

Y CONSIDERANDO:

Que la Municipalidad de Villa Allende, en su condición de capital Nacional del Golf, busca darle mayor énfasis a la promoción de la actividad del golf y al desarrollo comunitario que dicha actividad genera en nuestra comunidad.

Que el Córdoba Golf Club (CGC) ha representado y representa para toda la comunidad de Villa Allende un factor importante de crecimiento e identidad ciudadana, no solo a nivel institucional, sino a nivel social y deportivo, con trascendencia internacional de alto prestigio.

Que a través de sus 101 años de historia ha contribuido al crecimiento y sostenibilidad de nuestra ciudad siendo una importantísima fuente laboral de manera directa e indirecta para muchos ciudadanos y ha influenciado de manera considerable en el crecimiento de actividades complementarias al mismo, de mucho valor para la ciudad, tales como nuevas residencias, actividades comerciales, institucionales y deportivas, como por ejemplo el Driving Range y su escuela de golf.-

Que el CGC es el único club de Latinoamérica que ha realizado en sus 101 años de existencia, 92 ediciones del "Abierto del Centro de la República" en su propia cancha, un torneo regional de altísimo prestigio nacional e internacional al punto que dicha institución fue elegida como una de las poquísimas sedes (2 o 3) del PGA LATINOAMÉRICA en los más de 10 años que dicha entidad realizó torneos en la Argentina. -

Que del CGC surgieron dos de los tres o cuatro golfistas más importantes que dio la historia del golf nacional. El Sr Eduardo Romero, ex intendente de esta ciudad, quien obtuvo un Major en la categoría Senior de la PGA y múltiples torneos en Europa entre tantos otros y el Sr Ángel Cabrera, ganador de dos Major: El Máster de Augusta y el US OPEN y múltiples torneos de la PGA, también, entre tantos otros. - Dos jugadores que llevaron el prestigio de este deporte y el conocimiento de nuestra ciudad al más alto nivel internacional. -



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

Que la reputación que alcanzó el “Abierto del Centro de la Argentina”, la vocación del CGC por el desarrollo y progreso del deporte del golf, no solo de la ciudad, sino también en la provincia y en la nación, y el prestigio alcanzado por los señores Eduardo Romero y Ángel Cabrera en el golf internacional, implicó que nuestra ciudad fuera reconocida como “Capital Nacional del Golf”, por Ley del Congreso de la Nación n° N° 27462 sancionada el 10-10 del año 2018 y publicada el 15/11 del mismo año.-

Que la historia y prestigio del CGC ha implicado e implica en la actualidad que sea un factor importante de atracción del turismo, lo que se ha visto potenciado en estos últimos años a través de la incorporación a este deporte de otros clubes cercanos, conformándose así un polo de Golf con una gran afluencia de turistas que permanentemente acuden a nuestra ciudad, con todos los beneficios que ello implica para el desarrollo económico de Villa Allende. -

Que también es importante destacar la profusa actividad de Responsabilidad Social Empresarial que desarrolla el CGC en forma permanente y el alto impacto social y cultural que ello implica para nuestra ciudad. -

Que el Concejo Deliberante de Villa Allende en usos de sus atribuciones y mediante esta ordenanza que autoriza la aprobación de este proyecto, pretende brindar al CGC una “herramienta” que le permita generar ingresos que no solo colaboren con la sustentabilidad del Club sino también, que le permita competir en mejores condiciones económicas con los clubes de golf que han surgido en las cercanías en estos últimos 15 años.- En ese sentido el Concejo Deliberante tiene presente al momento de dictar esta ordenanza, el contexto de crisis económica actual y que desde hace muchos años vive nuestro país y que todos estos nuevos clubes de golf están ubicados dentro urbanizaciones, en donde los vecinos contribuyen a su mantenimiento a través de las expensas comunes.

Que el proyecto presentado traerá múltiples beneficios a la ciudad, dándole continuidad peatonal (hoy inexistente) entre la esquina de Lisboa y Derqui con el área comercial ubicada en la avenida Derqui hacia Mendiolaza, integrando una zona hoy escindida de la trama urbana; la realización de un paseo comercial de gran categoría que va a potenciar el circuito gastronómico en el que se ha convertido este sector.

Que en el expediente N° 12026/24 se ha acreditado el convenio con el propietario de la parcela colindante 100, para llevar adelante la subdivisión de dicha parcela y la futura unión de la superficie de la misma, correspondiente a la ex parcela 007, con la parcela 002.

Que el anteproyecto del emprendimiento incorporado a los expedientes 12026/24 y 12311/24 por el CGC prevé la liberación de todo tipo de construcción en el sector del predio que el municipio requerirá para la futura ejecución de la rotonda sobre la Av. Derqui en la esquina con la calle Lisboa. A tal fin, el Córdoba Golf Club, mediante nota presentada el día 15 de Agosto del 2024, ha manifestado su voluntad de ceder la fracción de tierra necesaria para la ejecución de la misma.

Que, en este caso en particular, las excepciones solicitadas con relación a la altura máxima de edificación y a la cantidad de plantas/pisos de la misma, se tornan razonables ya que son derivadas de la aplicación de las disposiciones generales de la norma en un terreno con gran atipicidad topográfica (ascendente hacia el fondo), ya que, de no otorgarse dichas excepciones, la mayor parte de la



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° 198

construcción permitida en el lote por encima de la cota del predio quedaría por debajo del nivel natural del terreno, lo que implicaría tener que socavar el mismo casi por completo hasta el nivel de la Av. Derqui.

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA
ALLENDE SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° /24**

Art. 1°: **AUTORIZASE** al Departamento Ejecutivo a realizar las excepciones a la Ordenanza N° 37/19 en la parcela resultante de la subdivisión y futura unión de las parcelas con Nomenclatura Catastral Circ.: 01; Secc. 03; Mz. 130; Parc. 002 y 100, de conformidad con los planos obrantes a fs. de los **Expedientes N° 12026/24 y 12311/24**, en relación a los siguientes aspectos:

- Se admitirá la subdivisión de la parcela Circ.: 01; Secc. 03; Mz. 130; Parc. 100 con el objeto de escindir de la misma la superficie correspondiente a la ex parcela 7 para ser unificada con la parcela Circ.: 01; Secc. 03; Mz. 130; Parc. 002, aunque ello implique que la construcción existente en la parcela 100 exceda el FOS establecido normativamente. Asimismo se podrá compensar la sumatoria de las superficies parciales de ocupación del suelo, resultantes de la aplicación del Corredor C-2 y de la Zona E-2, en la totalidad de la parcela resultante de dicha unión.
- No se exigirá el retiro de edificación lateral, desde el primer piso, en la zona correspondiente al Corredor C-2.
- En el sector correspondiente a la Zona E-2, se admitirá el Uso del Suelo "Turístico", tipificado como "Conjunto de Departamentos de uso turístico" en el inc. A, apartado b2, del Art. 4° de la Ord. N° 37/19.
- Debido a la topografía irregular del terreno, se admitirán las siguientes alturas máximas de edificación:
 1. Sector correspondiente al Corredor C-2: 15 (quince) metros, medidos desde el punto medio de la línea municipal sobre Av. Derqui, con un desarrollo máximo de Planta Baja + 2 plantas/pisos.
 2. Sector correspondiente a la Zona E-2: 10 (diez) metros, tomando como cota de predio la calle que bordea el terreno de acceso al golf, ubicada dentro de la parcela del CGC, medidos desde dicha calle y de forma paralela a la misma, con un desarrollo de Planta Baja + 3 plantas/pisos, incluyendo subsuelos; no pudiendo superarse los 2 niveles de edificación por encima de la cota de predio mencionada.

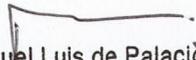


Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE. (03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 199

- Se admitirá una dotación mínima de 100 espacios de estacionamiento.
- Se admitirá en el sector E2, el uso comercial hasta una superficie de 350 (trecientos cincuenta) metros cuadrados, que se materializan en locales comerciales ubicados sobre la fachada orientada hacia calle Lisboa.
- En el caso que se considere que la pendiente del terreno supera el 20%, no se exigirá la cobertura vegetal del 70% establecida en la Ord. N° 30/13.

Art. 2°: De forma.-


Manuel Luis de Palacios
Secretario Planificación
y Control de Gestión
Municipalidad de Villa Allende




C. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



**Morini
Arquitectos**

Av. Poeta Lugones 230. PB
estudio@moriniarquitectos.com
+ 54 (351) 4600700
Córdoba, ARG.

Córdoba, 04 de septiembre 2024

La Municipalidad de Villa Allende nos ha solicitado una opinión sobre el proyecto "Quartier del Golf", teniendo en cuenta nuestro carácter de arquitectos urbanistas y además vecinos del Barrio del Golf por más de 40 años, obviamente preocupados por la calidad del entorno en el cual vivimos.

Un hecho que es importante para analizar este tipo de situaciones es asumir que hay lugares que por su propia esencia y situación están sometidas a una pulsión natural hacia el crecimiento y desarrollo y en ese caso la posición más realista y positiva es gestionar de la forma más inteligente y razonable esa tendencia de manera de que su impacto no sea negativo, sino al contrario, positivo procurando, en este caso, mantener los valores esenciales del lugar.

Hoy tenemos la oportunidad de discutir un proyecto que ciertamente modificará el paisaje existente y que seguramente muchos de nosotros querríamos mantener, pero será sustituido por otro diferente, sin dudas, pero también de una alta calidad.

La propuesta analizada se encuentra ubicada en el corredor comercial que se viene consolidando naturalmente como un centro de desarrollo lineal a través de las Avenidas Río de Janeiro y Derqui, dándole esta iniciativa continuidad a lo que ya está desarrollado y que se encuentra en un funcionamiento efectivo.

El proyecto tiene la virtud, de que a pesar de que tiene que gestionar importantes masas construidas, mantiene la idea de la topografía original excavando el suelo existente y sustituyéndolo por una construcción escalonada, cuyo perfil virtual resultante se asemeja conceptualmente al actual

El lay out adoptado y la distribución de áreas de estacionamiento en relación con las comerciales, anticipan un buen funcionamiento tanto comercial como de flujo de tránsito.

Ambas cosas son importantes para Villa Allende, que sea un éxito comercial y que no se constituya en un problema de flujo vial.

La cesión de suelo por parte del Golf permite el desarrollo de una rotonda que mejorará en forma importante el cruce conflictivo actual.

En conclusión, y dadas las condiciones fácticas por las que atraviesa el Club, nos parece ésta, una buena solución a la complejidad de problemas que se presentan y estimamos que será positivo para el futuro de Villa Allende.

Solo queremos plantear la recomendación de hacer todos los esfuerzos posibles para mantener las palmeras y los árboles inmediatamente paralelos a Lisboa.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned above the name 'Arq. Lucio Morini'.

Arq. Lucio Morini

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'J' followed by a series of connected loops and a long horizontal tail stroke. The signature is positioned above the name 'Arq. Jorge Morini'.

Arq. Jorge Morini