



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.:	66-24
FECHA:	30 / 10 / 2024
FOLIO:	
FIRMA:	<i>Alicia</i> Dra. Ariana Edith Ali Sec. Concejo Deliberante Villa Allende

Villa Allende 30 de Octubre de 2024.-

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. y al Cuerpo Legislativo que preside, a los efectos de elevar para su tratamiento y aprobación **PROYECTO DE ORDENANZA RATIFICANDO CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE Y LOS SRES. HERNAN LOPEZ VILLAGRA Y LUCIO MORINI.-**

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° 306

PROYECTO DE ORDENANZA RATIFICANDO CONVENIO CELEBRADO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE Y LOS SRES. HERNAN LOPEZ VILLAGRA Y LUCIO MORINI

VISTO:

El Convenio suscripto con fecha 30 de Octubre del corriente año, entre la **MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE** y los Sres. **Hernan Lopez Villagra y Lucio Morini** que tiene como objetivo el ordenamiento y la planificación territorial, particularmente de las trazas viarias.-

Y CONSIDERANDO:

Que el mencionado Convenio celebrado entre la **MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE** y los Sres. **Hernan Lopez Villagra y Lucio Morini** tiene como objetivo el ordenamiento y la planificación territorial, particularmente de las trazas y conectividades viales.-

Que la Municipalidad de Villa Allende se encuentra abocada a lograr las conectividades viales necesarias para la vinculación con la ciudad de Córdoba, en particular en la zona sur de la Av. Padre Lucchese, donde las urbanizaciones autorizadas por las anteriores gestiones municipales no contemplaron vías de comunicación con la ciudad de Córdoba, ni vías internas de circulación que permitan la conectividad con la Av. Alto Perú.

Que la Ordenanza N° 37/19 en su Art. 33 establece a la zona K como zona estratégica destinada a mixtura de usos, residencial/habitacional, comercial y servicios e institucional – equipamientos, vivienda colectiva con requerimientos particulares, detallando que su urbanización queda sujeta a concertación.

Que es atribución del Concejo Deliberante ratificar convenios firmados por el Departamento Ejecutivo Municipal con la Nación, Provincias, otros municipios o comunas, entes, organizaciones o personas públicas o privadas, tanto nacionales como extranjeras, conforme lo establece el Art. 91 Inciso 15 e Inciso 18 de la C.O.M.

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° 307

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

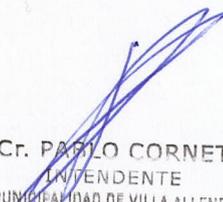
Art. 1°: RATIFICAR el Convenio suscripto con fecha 30 de Octubre del corriente año, entre la **MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE** y los Sres. **Hernan Lopez Villagra y Lucio Morini**, que en cuatro (4) fojas útiles, se adjunta y pasa a formar parte integrante de la presente Ordenanza.

Art. 2°: FACULTAR al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir la documentación necesaria a los fines de materializar todo lo relacionado mediante convenio suscripto.

Art. 3°: Dé forma.-


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




Cr. **PABLO CORNET**
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

CONVENIO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE – HERNÁN LOPEZ VILLAGRA / LUCIO MORINI

Entre la MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE, con domicilio en calle de Goycoechea N° 586, representada en este acto por el Sr. Intendente de la Ciudad de Villa Allende Cr. Pablo Cornet, DNI N° 29.063.010, acompañado por el Secretario de Planificación General y Modernización, Ab. Manuel Luis de Palacios, DNI N° 29.063.300, en adelante "LA MUNICIPALIDAD" por una parte y por la otra parte, Hernán López Villagra, DNI N° 13.961.963, con domicilio en calle General Alvear N° 19 de la ciudad de Córdoba, y Lucio Morini, D.N.I N° 21.900.555, con domicilio en calle Av. Universitaria N° 246 de la ciudad de Villa Allende, en adelante "LOS PROPIETARIOS", acuerdan en celebrar el presente Convenio ad referendum del Concejo Deliberante.

ANTECEDENTES:

Que la Ordenanza N° 37/2019 en su art 33 establece a la zona K como una zona estratégica destinada mixtura de usos, residencial/habitacional, comercial y servicios e institucional- equipamientos, vivienda colectiva con requerimientos particulares, detallando que su urbanización queda sujeta a concertación.

Que la parcela de titularidad del señor Hernán López Villagra, identificada como 13-04-50-03-01-068-001, la que se encuentra en la denominada zona K de la Ordenanza N° 37/19, tiene condiciones particulares que hacen que la misma requiera de indicadores particulares de urbanización en virtud de encontrarse ubicada colindante al Parque Empresarial Aeropuerto PEA y en el área de influencia del denominado "Distrito Aeropuerto", donde la ciudad de Córdoba autorizó el uso de suelo con condiciones particulares de edificación en altura, limitada a lo que se establece en la normativa de la ANAC.

A su vez la parcela de titularidad del señor Lucio Morini, identificada como 13-04-60-47-01, Matricula N° 462.866, que también se encuentra en la denominada zona K de la Ordenanza N° 37/19 se encuentra afectada por la futura ampliación de la traza de la calle Sierra de Sumampa, siendo necesario avanzar en la concertación con el particular a los fines de la cesión de la mencionada tierra. Que en tal sentido y de conformidad a la nueva traza prevista en la calle Sierra de Sumampa se entiende adecuado otorgar a la misma la condición de Corredor C1, en toda la parcela, por tratarse de una parcela en esquina de dos vías de jerarquía principal.

Que asimismo LA MUNICIPALIDAD se encuentra abocada a lograr las conectividades viales necesarias para la vinculación con la ciudad de Córdoba, en particular en la zona sur de la Av. Padre Lucchese, donde las urbanizaciones autorizadas por las anteriores gestiones municipales no contemplaron vías de comunicación con la ciudad de Córdoba, ni vías internas de circulación que permitan la conectividad con la Av. Alto Perú.

Que en tal sentido es necesario concertar con los titulares de los inmuebles referenciados la cesión a la Municipalidad de las vías que permitan la adecuada circulación con la ciudad de Córdoba, la que ha otorgado normativa al sector colindante al límite departamental con Villa Allende en convenios urbanísticos conocidos como "Distrito Aeropuerto". Que esa cesión comprende la cesión de la tierra necesaria para la continuidad de la Colectora Sur de la Av. P. Luchesse; la continuidad de la Av. Lino Spilimbergo de la ciudad de Córdoba y la continuidad de la avenida del límite interdepartamental en correspondencia con la colindancia sur de la parcela de Hernán Lopez Villagra y de la tierra necesaria a los fines de la ampliación de calle Sierra de Sumampa y la regularización de las ocupaciones de la Av. P. Luchesse y su colectora sur en la colindancia norte del lote de titularidad de Lucio Morini.

MANUEL LUIS DE PALACIOS
SECRETARIO DE PLANIFICACION
GENERAL Y MODERNIZACION
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

Que dadas las parcelas indicadas se encuentran reglamentadas como zona K en la Ordenanza N° 37/19, y que por otra parte las vías de con las que las mismas colindan son imprescindibles a los fines de garantizar las continuidades viales previstas en la planificación urbana del municipio, y en particular la parcela identificada como 13-04-50-03-01-068-001, tiene características únicas dada su colindancia con Av. Luchesse al Norte, la RP E53 al oeste, la avenida interdepartamental al sur y la continuidad de la calle Lino Spilimbergo al oeste, teniendo especialmente en cuenta las dimensiones de la misma; la cercanía con el Aeropuerto Internacional Córdoba "Ing. Ambrosio Taravella" y el nombrado "Distrito Aeropuerto", amerita consideraciones particulares y específicas por tratarse de una parcela de atipicidad con respecto a las otras en consideración.

Que, siguiendo el espíritu de lo previsto en la Ordenanza, en particular lo arriba transcrito, las partes acuerdan suscribir el presente Convenio, el que se registrá por las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA: Los PROPIETARIOS se obligan a formalizar las siguientes cesiones:

1. El señor Hernán López Villagra cede a título gratuito a la Municipalidad de Villa Allende en la parcela identificada como 13-04-50-03-01-068-001 la superficie de terreno necesaria a los fines de: a) la continuidad de la traza de la Colectora Sur de la Av. P. Luchesse; b) la continuidad de la calle Lino Spilimbergo de la ciudad de Córdoba, entre Av. P. Luchesse al norte y Av. Interdepartamental al sur y c) la continuidad de la avenida correspondiente al límite departamental con la ciudad de Córdoba. Todo ello de conformidad con el plano que se deberá confeccionar sobre la base de garantizar los siguientes anchos de calle de acuerdo a los títulos y la situación de hecho existente, sobre la base de los siguientes criterios: a) Polígono destinado a la continuidad de la traza de la colectora sur de la Av. P. Luchesse – RP E53, ancho 13,00 metros; b) Polígono destinado a la continuidad de la calle Lino Spilimbergo en concordancia con el plan urbanístico "Distrito Aeropuerto" Resolución 221/22 de la Municipalidad de Córdoba, en concordancia para completar el ancho de 24,00 metros de ancho de traza. c) Polígono destinado a la continuidad de la Av. Interdepartamental con un ancho de 12,00 metros por todo el perímetro sur de la parcela. Las dimensiones lineales, angulares y de superficie resultarán de las tareas de mensura para deslindar los polígonos destinados a calle pública.
2. El señor Lucio Morini cede a título gratuito a la Municipalidad de Villa Allende en la parcela identificada como como 1304 -60 -47-01, Matricula N° 462.866, la superficie de terreno necesaria a los fines de a) el polígono destinado a la ampliación de la traza de calle Sierra de Sumampa, la que deberá garantizar una traza, sumada a la existente de un ancho de 24,00 metros. b) el polígono actualmente ocupado por la Av. P. Luchesse y su colectora sur a los fines de regularizar la situación de hecho existente. Las dimensiones lineales, angulares, y de superficie resultarán de las tareas de mensura para deslindar los polígonos destinados a calle pública.

SEGUNDA: A la parcela identificada como 13-04-50-03-01-068-001 de titularidad de Hernán López Villagra le será de aplicación la normativa que se define a los efectos del presente como "Corredor E53 – Aeropuerto", de conformidad a lo detallado a continuación:

CORREDOR E53 – AEROPUERTO:

Se define como corredor E53 – Aeropuerto a la totalidad de la parcela, de aquellas parcelas con frente a la Ruta E53 y sus colectoras, ubicadas al sur de la traza de la Av. Lucchese.

I. USO DEL SUELO:

En el Corredor E53 – Aeropuerto se permite los siguientes Usos del Suelo de acuerdo a los establecido en la Ordenanza N° 37/19:

A. USOS SEGÚN LA ACTIVIDAD

- a. Uso del Suelo Residencial/Habitacional: todas las categorías
- b.1 Uso Comercial: Todas las categorías comerciales. Todas las actividades de Comercio minorista y/o mayorista Uso molesto, sujeto a la aprobación del Departamento Ejecutivo. No de admitirán actividades peligrosas.
- b.1 Servicios: Todas las actividades excepto las Fúnebres, De Seguridad e Industriales
- b.3 Uso Mixto Comercios / Servicios de Ruta

USOS COMERCIAL Y DE SERVICIOS SEGÚN ESCALA

- a. Emprendimiento de Escala Regional

USO INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO

Se permiten todas las actividades.

B. USOS DEL SUELO CONDICIONANTES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO

Se permiten todos los usos salvo: usos no permitidos o prohibidos y los usos nocivos o peligrosos, Los usos no consignados y usos molestos podrán ser admitidos mediante decreto del Departamento Ejecutivo Municipal.

C. USO DEL SUELO SEGÚN SU ALCANCE Y AREA DE INFLUENCIA

Se establece el emprendimiento como de Escala Regional

II. CONDICIONES DE OCUPACION DEL SUELO – EDIFICACION

a. CRITERIOS DE APLICACION

DETERMINACION DEL FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT) DE APLICACION:

El Factor de Ocupación Total (FOT), se aplicará en la totalidad de los emprendimientos sobre la base de la superficie original de la Parcela Madre. Es decir que la Superficie Total Edificable será igual a la Superficie Total de la Parcela Madre (parcela original) según Títulos y planos.

1. La sumatoria de la superficie computable como espacio verde del/los polígonos/s cedido/s para la ejecución de la nueva traza de vías de comunicación externa al emprendimiento y/o la ampliación de la traza de vías de comunicación existentes externas al emprendimiento, de dominio y/o uso público municipal y/o de utilidad pública municipal, que sean objeto de donación a cualquier ente de la jurisdicción municipal, provincial y/o nacional, deberá ser adicionada y considerada dentro de la superficie libre de construcciones de la superficie total no edificada y permeable de la parcela y considerada en la correspondiente determinación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Índice de Permeabilidad Libre del Suelo (IPL).
2. El instrumento mediante el cual se acepten la donación de todos los polígonos cedidos a favor del Municipio se deberá acompañar un Plano de Mensura, en el cual se dejará expresa constancia, con determinación de cada polígono con sus correspondientes medidas lineales, angulares y de superficie, como asimismo la superficie que se deberá considerar en la determinación de FOT, FOS Y IPL según corresponda.

MANUEL LUIS DE PALACIOS
SECRETARIO DE PLANIFICACION
GENERAL Y MODERNIZACION
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

3. Los Indicadores de Ocupación del Suelo: FOT, FOS y IPL, se determinarán en forma integral para toda la parcela, pudiendo compensar tales indicadores entre los distintos usos, independientemente que la Parcela Madre sea afectada a futuras tareas de subdivisión.
4. El cálculo de la superficie destinada Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario de carácter Público, se determinará sobre la superficie resultante de dominio privativo.
5. En caso que la autoridad de aplicación considere necesario la ejecución de una o más lagunas de retención, la superficie que ocupen las mismas podrán ser consideradas como espacios verdes, debiendo a tal efecto ser parquizadas conforme la naturaleza del emprendimiento.
6. Los boxes destinados a cocheras sean de uso público o privativo, no serán computados como unidades funcionales.

a. ALTURA DE FACHADA

1. **ALTURA MÁXIMA** de la edificación en toda la parcela, será la máxima permitida por la Asociación Nacional de Aviación Civil (ANAC), medida sobre la cota en el centro de la edificación, a nivel de terreno natural, aplicando el sistema de medición y cotas establecido por el ANAC.

b. INDICADORES OCUPACION DEL SUELO:

Los indicadores de ocupación del suelo se aplicarán bajo el criterio de uso integral, es decir determinando para cada índice que corresponda, el promedio ponderado de cada uso. El índice general se determinará mediante la sumatoria de los índices ponderados de cada uso.

1. **FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT):**
Máximo 1,00 (determinado sobre la Superficie según título y planos, de la parcela origen)
2. **FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS)** (Cálculo mediante sumatoria de promedio ponderado de cada uso)
Máximo 50,00 %
3. **INDICE PERMEABILIDAD LIBRE DE SUELO (IPL):** (Cálculo mediante sumatoria de promedio ponderado de cada uso)
Mínimo 30,00 %

c. RETIROS

1. **DE FRENTE:**
 - i. Sobre Ruta E53: 12,00 m.
 - ii. Sobre Calles o Avenidas de ancho mayor a 14,00 m.: 6,00 m.
 - iii. Sobre Calles de ancho menor a 14,00 m.: 4,00 m.

2. OTROS RETIROS LATERALES Y DE FONDO:

Según Código de Edificación

3. DISTANCIA ENTRE BLOQUES:

Distancia mínima 15,00 m.

4. PLANOS LÍMITES:

Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

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

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

En el caso de Vivienda Colectiva, el volumen de la edificación será determinado mediante los planos limites configurados por la altura máxima permitida y los retiros mínimos permitidos.

5. UNIDADES FUNCIONALES:

i. VIVIENDA COLECTIVA:

Solo se permitirá vivienda colectiva en aquellas parcelas frentistas, al menos, a una calle que tenga como mínimo un ancho de 20,00 metros y en todas las calles perimetrales a la parcela madre.

1 CADA 120 m²

Con Dotación de sistema de Volcamiento autorizado por Autoridad Provincial Competente.

ii. VIVIENDA INDIVIDUAL AGRUPADA

1 CADA 250 m²

Con Dotación de sistema de Volcamiento autorizado por Autoridad Provincial Competente.

TERCERA: A la parcela identificada como 1304-60-47-01, Matricula N° 462.866, de titularidad de Lucio Morini le será de aplicación la normativa establecida para el corredor Lucchesse - C1, la que será aplicable en toda la parcela.

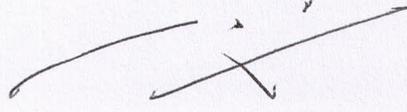
CUARTA: LOS PROPIETARIOS una vez aprobado el convenio por parte del Concejo Deliberante se comprometen a liberar la traza de los lotes que son objeto de cesión a LA MUNICIPALIDAD, debiendo fijar los límites conforme a la nueva línea municipal.

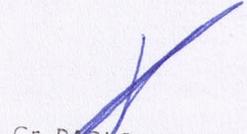
QUINTA: LA MUNICIPALIDAD se compromete a tomar a su cargo la totalidad de los gastos de apertura de traza, corrimiento del alambrado existente y honorarios, tasas, derechos, cánones y aportes que se requiera por ingenieros, escribanos u otros profesionales a los fines de llevar adelante la aprobación de las cesiones comprometidas por el presente.

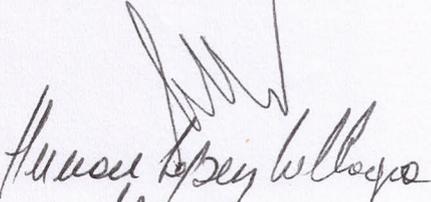
SEXTA: El presente Convenio se celebra ad referendum de su aprobación por parte del Concejo Deliberante, lo que deberá producirse dentro de los 40 días corridos de la firma del presente, por lo que las partes dejan entendido que todos los derechos y obligaciones derivados de este acuerdo tendrán vigencia y se tornarán exigibles a partir de dicho momento.

SEPTIMA: A todos los efectos del presente Acuerdo, las partes constituyen sus respectivos domicilios legales en los consignados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas y eficaces todas las notificaciones y se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad de Córdoba, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción. -

En la Ciudad de Villa Allende, en prueba de conformidad, previa lectura y ratificación se firman tres (03) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, a los 30 días del mes de Octubre de 2024.


LUCIO MORINI
21 900 555


C.F. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE


13 de 1963

