



PARQUE COMERCIAL NUEVALLENDE

Villa Allende - Dto. Colón - Pcia. de Córdoba
Junio 2025

PARQUE COMERCIAL NUEVALLENDE



El **Parque Comercial Nuevalle** es un emprendimiento de 4,79 ha ubicado sobre calle Río de Janeiro, colectoras Norte de la Avenida Padre Lucchese de acceso a la localidad de Villa Allende, entre los Km 4,5 y 4,9.

En este espacio se desarrolló un fraccionamiento de 18 parcelas destinadas a Usos Comerciales, Administrativos, Hoteleros, Recreativos, y a equipamientos urbanos Culturales, Educativos y de Salud, como continuidad natural del alineamiento comercial del área central de Villa Allende. El parcelamiento está organizado con una estructura de circulación y espacios verdes forestados que generan un ámbito de características singulares, y ponen en valor las potencialidades de un sector caracterizado por la forestación implantada hace 25 años y sus ventajas ambientales.

El Promotor

El Promotor del emprendimiento es el propietario de la fracción, quien llevó adelante la urbanización por sí.

La Propuesta Urbanística

El esquema urbanístico se organiza a partir de una calle interna con un acceso central único desde la calle colectoras de Av. Lucchese, de modo de minimizar las perturbaciones sobre esa vía troncal de circulación. Este acceso está complementado con el acceso lateral ubicado a la altura del km 4,5. Adicionalmente el proyecto incorporó una calle de servicio ubicada al fondo de los lotes en el límite Norte del predio.

En este esquema, el protagonismo de la calle que constituye el frente de las parcelas requiere que la misma tenga el carácter de espacio privado, al igual que la calle de servicio y los espacios verdes que completan las áreas de uso común del conjunto, con una lógica de control de su estructura y funcionamiento integral.

La vía principal se diseñó con 25,00 m de ancho, lo que permite una calzada de doble mano de 8,00 m, áreas laterales de estacionamiento a 90°, y veredas continuas de 3,00 m de ancho. Una de las veredas se ensancha a 15,00 m en los espacios centrales frente al ingreso desde calle Río de Janeiro. La calle de servicio tiene 10 m de ancho, con calzada de 7 m.

La Propuesta de Ocupación

Dadas estas características singulares del emprendimiento y con el objeto de lograr un crecimiento armónico del mismo, se diseñó una normativa específica para el sector en relación al uso, ocupación del suelo y edificación de parcelas. Las que se detallan en el apartado final **Normas Urbanísticas**. De esta manera, se pretende garantizar un entorno urbanístico coherente y de calidad ambiental, preservando las cualidades funcionales y propendiendo a una mejor integración de los nuevos actores y actividades que se instalen en este espacio urbano. Para verificar el resultado de la aplicación de esta metodología se ha efectuado un ejercicio proyectual que muestra una imagen posible de la configuración que podría obtenerse. **Gráfico N°3. Croquis de Estudio.**

Emplazamiento Singular

El nuevo desarrollo se ubica en un espacio de expansión natural de la trama urbana de la Ciudad de Villa Allende, y en particular del corredor comercial conformado en el área central de la misma, ocupando un terreno de condiciones particulares en cuanto a su dimensión, accesibilidad y calidad ambiental, que le otorgan una vocación intrínseca para constituirse en un nuevo nodo de actividades administrativas y comerciales.

En el **Gráfico Nº 1.** se muestra la localización del **PCN** en relación al territorio del Municipio de Villa Allende con borde sobre la calle colectora de la Av. Lucchese, que se extiende desde el Nº 2091 hasta el Nº 2689 de la misma. Con 400 m de frente sobre colectora, está a sólo 130 m del Shopping Paseos y Compras Villa Allende, una de las más recientes radicaciones comerciales que se están produciendo sobre dicha vía en el proceso de expansión mencionado. El lateral Este del PCN tiene frente sobre el ingreso al Driving Golf Academy inaugurado en el año 2007.

Excelente Accesibilidad

La avenida Lucchese forma parte del sistema metropolitano de autopistas conocido como la Red de Accesos a Córdoba (RAC), y posibilita una excelente conectividad entre Villa Allende y el área central de la ciudad de Córdoba (30 minutos), pasando por el Aeropuerto Internacional "Ingeniero Aeronáutico Ambrosio Taravella" (5 minutos). Este carácter de vía de acceso le otorga un gran dinamismo y una tendencia a conformar un eje estructurador de la expansión de la mancha urbana de Villa Allende. El emprendimiento se ubica sobre calle Río de Janeiro, que funciona como colectora de Av. Lucchese.

Se ha concentrado el acceso desde la colectora en un punto medio del emprendimiento mediante una rotonda que permite mejor organización y seguridad de la circulación vehicular. Independientemente del acceso central, el extremo este de la calle interna del PCN tiene acceso, con rotonda, a la avenida que vincula con la colectora mencionada al Driving Golf Academy y a otras áreas a urbanizar hacia el Norte.

Variada Forestación implantada

El terreno fue utilizado como vivero para el plan de forestación de otras áreas cercanas a urbanizar. El vivero fue ejecutado entre los años 1.999 y 2.001 con el objeto de desarrollar árboles preparados para ser trasplantados una vez adultos. En la actualidad hay aproximadamente 350 ejemplares de 40 especies diferentes.

Una parte de los ejemplares preexistentes fueron trasladados a terrenos colindantes o cercanos y a algunos sectores del predio del **PCN** desprovistos de árboles. Aquellos que se encuentren dentro de espacio que pise la edificación podrán ser trasplantados o extraídos según sus características, el resto se mantiene en su sitio. Se complementa la forestación del desarrollo con la incorporación de nuevos ejemplares de otras especies en los estacionamientos.

Catastro y medio natural

La tierra para el desarrollo del emprendimiento se identifica catastralmente como Localidad 50, Circunscripción 03, Sección 02, Manzana 032, Parcela 003, Municipio de Villa Allende, Pedanía Río Ceballos, Departamento Colón, Provincia de Córdoba. Tiene una superficie de 47.906,8 m², de las cuales 2.717 m² han sido destinados a calle pública, que incluyen 2.397 m² para el Canal Sur, construido en el borde lindero con la urbanización La Herradura, 303 m² para la rotonda del ingreso central, y 17 m² para la dársena de ómnibus, ambas sobre la calle colectora, por lo que la superficie neta resultante es de 45.190 m², destinados 17.814 m² al pasaje privado, 477 m² a 2 lotes técnicos y 26.899 m² a los 18 lotes. Plano de Mensura y Subdivisión 13-02-013473-2021, Visado y Protocolizado bajo Expediente 0589-013473/2021.

La conformación del terreno es la de un polígono rectangular con una marcada disposición longitudinal en sentido Este - Oeste lo que se manifiesta en un borde sobre la calle Río de Janeiro (colectora) de 396,00 m de extensión, y una profundidad en sentido Sur - Norte de 114,00 m hasta el canal mencionado.

El escurrimiento de las aguas provenientes de los espacios ubicados hacia el Norte del predio se canaliza a través del denominado Canal Sur, en un trazado pasante que comprende la totalidad del límite norte del predio.

Los Criterios de Desarrollo

El esquema de ordenamiento formulado para el **PCN**, se sustenta en el interés en conformar un emprendimiento que constituya una oferta diferenciada, organizada sobre criterios de sustentabilidad y valoración de la calidad del medio, y con un crecimiento controlado que asegure la configuración de un espacio urbano articulado con la estructura y funcionamiento del área central de Villa Allende.

La decisión de destinar este espacio a usos comerciales y administrativos predominantes, se sustenta en la vocación natural que tiene el mismo en función de las tendencias de expansión sobre Av. Lucchese del corredor comercial con origen en el área central de la ciudad.

En el **Grafico N° 2**, se muestra el **Esquema General del Fraccionamiento de PCN**, superpuesto a la imagen satelital de su entorno.

La operatoria diseñada busca generar un proceso de crecimiento espontáneo a partir de las intervenciones individuales de los propietarios que adquieran las parcelas, buscando emular las formas más tradicionales de crecimiento de los asentamientos urbanos. De esta manera el **PCN** no es un centro comercial de diseño y construcción única, sino un espacio donde se generan condiciones en el espacio común y en la organización parcelaria para que los 18 propietarios de la misma levanten sus edificaciones en forma individual y de acuerdo a sus requerimientos y expectativas, aunque respetando una normativa que garantice la unidad funcional, la calidad ambiental y la armonía morfológica.

Implantar usos comerciales y administrativos en un ámbito con predominio de verdes, induce a definir criterios para mantener la calidad de Parque que se intenta sostener en esta singular zona de Villa Allende y es por ello que se ha diseñado al fraccionamiento como un nodo comercial - administrativo a cielo abierto con fuerte presencia del verde, una amplia apertura sobre la colectora, edificación con tres lados de perímetro libre y control morfológico de la misma. En el **Gráfico 2**, y en el **Gráfico 4**, se indica, con línea azul, el “**área de edificación**” de cada parcela.

Uno de los aspectos que se ha cuidado es el de mantener sobre el frente de Av. Lucchese y calle Río de Janeiro, colectora de la misma, la forestación actualmente implantada, así como evitar que las nuevas actividades perturben la circulación sobre esta vía. En tal sentido, se ha estructurado, el fraccionamiento a partir de una calle interna o pasaje privado con un solo acceso desde la calle Río de Janeiro. El espacio común generado por esta calle interna constituye el frente de las parcelas de todo el conjunto y al mismo tiempo la dimensión de la misma permite generar el estacionamiento vehicular necesario para atender los requerimientos de las actividades a implantar.

Dado el carácter comercial de las edificaciones y la necesidad de dar acceso a los vehículos de carga que abastecen a los locales, se ha previsto además una calle de servicio también de carácter privado ubicada al Norte del predio y paralela al canal sur, a la cual se ingresa desde la avenida lateral ubicada al Este del fraccionamiento y que al unirse en los extremos con el pasaje privado permite generar un “loop” de circulación para usos especiales.

Descripción del Fraccionamiento

En el **Grafico N° 4. Planimetría** se observa que el fraccionamiento cuenta con 18 parcelas que en conjunto ocupan una superficie de 26.899,00 m², dos lotes técnicos con una superficie de 477,00 m², la circulación vehicular interna con 6.336,00 m² y las áreas libres y verdes con 10.525,00 m², además de los espacios utilizados para materializar el canal del sur y un sector de borde de la calle colectora Río de Janeiro para uso peatonal.

En el **Cuadro N° 1** puede verse la incidencia porcentual de cada uso de suelo, mientras que el **Cuadro N° 2** se observan las diferentes superficies y dimensiones de las parcelas resultantes del fraccionamiento.

CUADRO N° 1 - Parque Comercial Nuevallende
Uso del Suelo – Distribución porcentual

	Superficie m ²	% del Total
Parcelas (18)	26.899	56,1 %
Lotes técnicos (2)	477	1,0 %
Circulación vehicular interna	6.336	13,2 %
Áreas verdes y libres	10.525	22,0 %
Canal del Sur ocupado	2.397	5,0 %
Borde colectora Río de Janeiro	1.272	2,7 %
TOTAL PREDIO	47.906	100%

El Protagonismo del Parque

Si se calculan las superficies mínimas a parquear de cada parcela (30% por Norma Urbanística) la suma de los espacios Verdes Privados superará los 8.070 m² equivalentes al 16,8% del total del predio, los que sumados a los 10.525 m² de Áreas Verdes y Libres Comunes da un total de 18.595 m² destinados a Parques y representan el **38,8 %** del **PCN**. Si en la totalidad de las parcelas se edifica toda el Área de Edificación, la suma de Suelo Edificado podrá alcanzar como máximo 11.948 m² equivalente al 24,9% del total del predio. Los cálculos anteriores indican que por cada m² de Suelo Edificado habrá 1,56 m² de Parque, y si se suma el canal sur a las Áreas Verdes, que de hecho lo es, totalizan 20.992 m² que representan el **43,8 %** del **PCN** y la relación **Suelo Verde / Suelo Edificado** será de **1,76**.

Como su nombre lo indica, el **PCN** es la oportunidad para congregarse actividades **Comerciales, Administrativas, Hoteleras, Recreativas** y de equipamientos urbanos **Culturales, Educativos** y de **Salud**, en un **PARQUE**.

CUADRO N° 2 - Parque Comercial Nuevallende
Dimensiones de Parcelas

N°	Superficie m ²	Frete sobre Pasaje m	Fondo promedio m	Ancho promedio m	Área de edificación m ²
1	1.162	38	29	40	511
2	1.297	30	43	30	480
3	2.552	58	59	46	1.183
4	1.055	47	22	47	460
5	1.112	29	40	28	480
6	1.261	26	50	25	497
7	1.509	26	61	25	649
8	1.699	35	64	27	740
9	2.034	33	63	32	894
10	2.034	33	63	32	894
11	1.700	35	64	27	740
12	1.508	26	61	25	648
13	1.259	26	50	25	498
14	1.110	29	40	28	480
15	1.121	47	23	48	504
16	2.565	55	56	45	1.278
17	1.249	30	42	30	480
18	1.162	38	29	40	511

La Infraestructura y los Servicios

Rotonda pública de ingreso central sobre Río de Janeiro: Cordón cuneta y cordón franqueable central de hormigón. Calzada de hormigón según normas estructurales de Vialidad Nacional. Centro de rotonda de hormigón.

Vereda pública sobre Río de Janeiro: Vereda revestida de 2,00 m. Vereda verde arbolada de 2,00 m.

Calle principal: Cordón cuneta de hormigón. Calzada revestida con adoquines de hormigón premoldeado. Vereda de hormigón peinado de 2,00 m. Estacionamientos a 90° revestidos con piedra partida sobre base de material granular y sub-rasante compactados. Arbolado: Ejemplares ya plantados en 1.999/2.001, algunos reubicados convenientemente. Nuevos árboles en estacionamientos desprovistos, uno cada tres lugares de estacionamiento, plantación del 2.025.

Calle de servicio: Cordón franqueable de hormigón en todo el contrafrente de los lotes. Calzada compactada con árido 0-20. Arbolado: Nuevos árboles al borde del cerco olímpico, plantación del 2025.

Espacios verdes comunes: Conformado por dos lagunas de retardo y sus bordes a los lados del ingreso principal, dos rotondas y 30 canteros de la calle principal, todos convenientemente arbolados y parquizados. Completan estos espacios los ubicados a los lados de la calle de servicio.

Lotes técnicos: Dos ubicados en los extremos Este y Oeste de la urbanización con frente a la calle de servicio, espacios destinados a cubrir necesidades técnicas comunes de la urbanización.

Lote Este: Cámara de distribución reducida en media tensión de EPEC, y conducto final de la red colectora cloacal interna, en espera hasta que se disponga de una red pública donde volcar.

Lote Oeste: Contenedor de la Administración del PCN con: Espacio destinado al sistema de vigilancia, baño, armario y depósito.

Agua Potable: Provee la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos Villa Allende, propietaria de la red interna.
Red interna: PVC DN 63 PN6.

Medidores: Individuales para cada parcela y lotes técnicos. Cajas ubicadas en vereda de calle principal.

Agua para Riego: Proveedor externo, extraída de perforaciones existentes debidamente autorizadas por APRHI. Destinada a espacios verdes comunes y remanentes de parcelas.

Red interna: PEAD DN 50 PN6.

Medidores: Individuales para cada parcela y espacios verdes. Cajas ubicadas en vereda de calle principal.

La Administración hará el prorrateo del agua recibida en función de los medidores individuales. El propietario que desee recibir agua de este sistema deberá ejecutar una cisterna de almacenamiento (mínimo 5 litros por cada m² a regar), desde donde deberá abastecerse la bomba de su sistema de riego.

Hidrantes para incendios: Cuatro hidrantes distribuidos en vereda de calle principal, alimentados por la red de agua potable.

Sistema de conducción y retardo de los excedentes pluviales: Red colectora instalada bajo cuneta de calle principal, PVC DN 160. Esta recibe caudales entubados desde cada lote y caudales captados por las rejillas de la propia cuneta, y los conduce a 3 lagunas de retardo, 2 dentro del predio. Dichas lagunas descargan a la vía pública, solo retienen agua durante las lluvias y un corto tiempo después, en general permanecen secas.

Tratamiento y Disposición final de Líquidos Cloacales: La APRHI visó el proyecto de Tratamiento y Disposición final de Líquidos Cloacales consistente en cámara séptica y pozo absorbente individual para cada parcela. El volumen diario de vertido no debe superar 1 m³. Se debe dejar espacio suficiente para duplicación del sistema en caso de ser necesario. Previendo la existencia futura de una red colectora pública, el PCN dispone de una red colectora cloacal interna, PVC DN 160, desde cada parcela, PCV DN 110, hasta el lote técnico Este.

Energía Eléctrica: Provee EPEC.

Alimentación general: Dos subestaciones transformadoras de 315 kva c/u, exclusivas del PCN.

Medidores: Individuales para cada parcela y para servicios comunes, ubicados sobre línea municipal de calle Río de Janeiro.

Acometida a cada parcela: Red de conductos de PVC 110 bajo vereda de calle principal con cámaras de pase de uso común.

Cableado a cada parcela: Lo ejecuta la Administración a cargo de cada propietario, éste provee el cable sin uniones con la sección y protecciones que corresponda conforme a la potencia que contrate con EPEC.

Alumbrado vial y de Espacios Verdes: Cableado subterráneo. Equipos de comando y protección de los sistemas distribuidos en dos gabinetes para la red interna y uno para la red pública.

Calle principal: Columnas de 7 m cada 35 m (aprox.) con 2 luminarias LED, unas orientadas hacia los estacionamientos y la calzada, y otras orientadas hacia la vereda.

Calle de servicio: Columnas de 7 m cada 30 m (aprox.) con luminarias LED orientadas hacia la calzada, al borde del cerco perimetral.

Calle pública: Columnas de 8 m cada 30 m (aprox.) con luminarias LED orientadas hacia la calzada.

Espacios Verdes de rotondas: Luminarias LED ornamentales.

Gas Natural por red: Provee Distribuidora de Gas del Centro (ECOGAS), propietaria de la red interna.

Red interna: PEAD

Medidores: Individuales para cada parcela y el lote técnico Oeste. Casillas ubicadas sobre línea de edificación.

Red de conductos para cableado de señales débiles: Ejecutada en tritubos de PEAD DN 40.

Doble tritubo bajo las veredas de calle principal con cámaras de pases de uso común para acceso a cada lote. Tritubo perimetral para el sistema de cámaras de vigilancia. Ambas redes se interconectan.

Cerramiento perimetral: En general donde los frentes de las edificaciones dan a la vía pública estos constituyen el cerramiento. Hasta tanto se edifique, cada lote dispone de cerco de alambre tejido provisorio. Rejas ornamentales delimitan con el espacio público en los Espacios Verdes centrales y en los accesos secundario y de servicio. Los portones de los tres accesos son de rejas ornamentales. El límite Norte del predio y la medianera Oeste disponen de alambre tejido de 2,20 m.

Sistema de vigilancia: Constituido por 33 cámaras color de alta resolución con detección de movimiento y analítica de video dispuestas en el perímetro y cámaras especiales en los ingresos, comunicadas mediante fibra óptica a un rack central con sistema de almacenamiento y módulo de comunicación para monitoreo externo.

[La gestión para la implementación del emprendimiento](#)

El control del proceso de consolidación y la administración del **Parque Comercial Nuevaallende** es realizado por una Sociedad Administradora cuyos Accionistas son los propietarios de lotes, y se rige por un Reglamento de Uso, Fraccionamiento, Edificación y Convivencia de la Urbanización.

NORMAS URBANÍSTICAS

para el Fraccionamiento

PARQUE COMERCIAL NUEVALLENDE - PCN.

Síntesis del texto aprobado por Reunión de Socios N°1 de fecha 22/10/2.024 de la Sociedad Administradora.

Artículo 8º: Destino y uso de las parcelas que componen la urbanización. Los lotes que componen la urbanización “Parque Comercial Nuevallende” serán destinados exclusivamente al uso comercial, administrativo, alojamiento temporal (hotelería), educación, salud, recreación y cultura, así como cualquier otro que no se incluya en el presente listado y sea compatible con los usos indicados, siempre que las inmisiones producidas por la actividad (humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones, etc.) no excedan la normal tolerancia entre vecinos, teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas (art. 1973 del Código Civil y Comercial). A los fines de complementar las actividades dominantes, se prevé actividades vinculadas con Seguridad, Estacionamiento de vehículos, Redes y Edificaciones para servicios de infraestructura. No se admite el uso residencial de ningún tipo. Está prohibida también la instalación de sedes de partidos políticos, gremiales o sindicales, locales bailables o salas de velatorio y depósitos de mercaderías.

Artículo 10º: Fraccionamiento o unión de las parcelas. Está prohibida la subdivisión de los lotes de propiedad privativa que componen el “Parque Comercial Nuevallende”. Los lotes de propiedad privativa podrán someterse al régimen de propiedad horizontal, previa autorización de la Oficina Técnica de la urbanización y siempre que no suponga una alteración sustancial a la normal convivencia entre vecinos.

Está permitida la unión de dos o más parcelas para conformar una unidad mayor. En tal caso: a) se deberá mantener las líneas de frente y fondo y los retiros de frente y de fondo de las parcelas originales; b) se podrá edificar en los retiros laterales de las parcelas originales que queden dentro de la nueva parcela con retiros laterales de cinco (5) metros sobre todas las líneas medianeras de la nueva parcela; c) las servidumbres afectadas se trasladarán a los retiros laterales de la nueva parcela.

Si la parcela que conforma una unidad mayor es fraccionada, deberá retornarse al estado parcelario original con restablecimiento de los retiros laterales sobre medianera originales.

Artículo 18º: Características constructivas, estéticas y publicitarias de las unidades funcionales. Sin perjuicio de las exigencias de los organismos públicos conforme la normativa vigente o a crearse, las construcciones proyectadas en las parcelas de propiedad privativa de la urbanización “Parque Comercial Nuevallende” deberán someterse a las siguientes características constructivas, estéticas y de publicidad:

a) Definiciones:

a.1) Línea de Frente: es el límite del lote que se ubica sobre el pasaje privado central de 25 m de ancho indicado en la plancheta adjunta (Anexo 1), conforme Plano de Mensura y Subdivisión. También se considera Línea de Frente a los límites este y sudeste (ochava) del lote inscripto bajo la nomenclatura catastral 1301500302032115 que se ubica al sur de la Entrada “B”.

a.2) Línea de Fondo: es el límite del lote opuesto a la línea de frente y que da al pasaje privado, tanto el que se ubica sobre el pasaje de servicio como el que se ubica próximo a la colectora Río de Janeiro.

a.3) Línea Medianera: es la divisoria de lotes.

a.4) Retiro de Frente: es el que se genera entre la línea de frente y la edificación, demarcado por la línea de edificación.

a.4) Retiro de Fondo: es el que se genera entre la línea de fondo y la edificación, demarcado por la línea de edificación.

a.5) Retiro Lateral: es el que se genera entre la línea medianera y la edificación, demarcado por la línea de edificación.

a.6) Área Edificable: es el área definida en plancheta adjunta (Anexo 1), que respeta los retiros de frente, fondo y laterales, demarcada por la línea de edificación. Todas las edificaciones deberán estar contenidas en el área edificable, a tal efecto las construcciones descubiertas como patios interiores y de servicio se consideran superficies edificadas.

a.7) Espacio verde parqueizado o espacio parqueizado: es el espacio absorbente cubierto por césped, vegetales cubre suelos, herbáceas, arbustos, árboles, triturados leñosos (chips de madera), losetas cribadas o cualquier combinación de estos. Los espacios absorbentes arbolados con especies de porte medio o grande a una distancia máxima de 1 árbol cada 7 m, revestidos con losetas cribadas, utilizados para la circulación y/o estacionamiento de vehículos, se consideran espacios parqueizados.

b) Condiciones de ocupación.

- b.1) Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 0,50 y no menor a 0,20.
- b.2) Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 1,00. Los locales que se construyan por debajo del nivel 0,00 m de la parcela, considerando como tales aquellos cuyo cielorraso interior quede a la altura del nivel del terreno exterior o por debajo de este y dentro de la proyección de la construcción cubierta, no se computan a los efectos del cálculo de superficies incluida dentro del FOT.
- b.3) Altura máxima: sobre la línea de edificación es de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m.), pudiendo alcanzar un máximo de trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m.) en líneas de cumbreras o con tanques, medido sobre el nivel cero (0,00 m) de la parcela. Perfil definido en croquis adjunto (Anexo 2).
- b.4) Nivel 0,00 m de la parcela: Se establece medio metro (0,50) m más alto que el nivel del punto más elevado del coronamiento del pavimento del pasaje privado central, medido frente a la parcela.
- b.5) Cantidad de unidades funcionales y sus superficies mínimas: La Oficina Técnica evaluará según la actividad a desarrollar. No se permiten unidades de vivienda.
- b.6) Cantidad mínima de estacionamientos en la parcela: La Oficina Técnica evaluará según la actividad a desarrollar en la parcela y los estacionamientos disponibles en el “Parque Comercial Nuevallende”.
- b.7) Retiros:
- b.7.1) Retiro de frente: obligatorio mínimo de cinco metros (5,00 m) en toda la extensión de la parcela contados desde la línea de frente. No se admiten construcciones fijas y puede ocuparse a nivel de solados un máximo del ochentaicinco por ciento (85%) de su superficie total, el resto debe parquizarse.
- b.7.2) Retiro de fondo: obligatorio mínimo de cinco metros (5,00 m) en toda la extensión de la parcela contados desde la línea de fondo.
- b.7.3) Retiro lateral: obligatorio mínimo de 5,00 m en toda la extensión de la parcela contados desde la línea medianera, sobre una o dos de las medianeras según lo determinado en cada caso en la plancheta (Anexo 1). Este Retiro permite la conexión entre el frente y el fondo de cada parcela y podrá ser utilizado para la circulación de vehículos.

c) Condiciones de edificación.

- c.1) Cota mínima de umbrales de edificación: se establece coincidente con el nivel 0,00 m de la parcela.
- c.2) Materialización de las líneas de frente, de fondo y medianeras: La línea de frente, y la línea de fondo hacia la calle Río de Janeiro deben quedar libres para mantener la continuidad espacial que beneficia al conjunto de la urbanización “Parque Comercial Nuevallende”.
- En caso de requerirse la demarcación de la Línea de Frente, o de la de Fondo hacia Río de Janeiro, solo se admite un elemento fijo que no supere los cuarenta centímetros (0.40 m) de altura sobre el nivel de la vereda respectiva.
- Los ingresos desde la vereda de Línea de Frente suponen una interrupción de la franja verde de la misma. Los ingresos peatonales pueden localizarse en cualquier ubicación, pero no pueden superar el cincuenta por ciento (50%) de la extensión del frente sobre el espacio de circulación común.
- Solo se admiten ingresos peatonales desde la vereda de línea de fondo hacia la calle Río de Janeiro.
- Las líneas medianeras en los cinco metros (5 m) de retiro de frente, y en todo el retiro de fondo hacia Río de Janeiro no pueden ser materializadas con ningún elemento.
- Pueden ser materializadas las líneas Medianeras solo en el segmento coincidente con lo edificado y en el retiro de fondo hacia el pasaje privado de servicio, como así también se puede materializar la línea de fondo con dicho pasaje. Estas materializaciones se pueden hacer solo con cercos de alambre de hasta un metro y medio (1,50 m) de altura, revestidos con especies vegetales.
- c.3) Cerramiento perimetral de la urbanización: Hacia la calle Río de Janeiro y hacia la calle ubicada al límite este de la urbanización, el cerramiento queda conformado por los frentes de las edificaciones. A fin de completar el cerramiento perimetral hacia la calle Río de Janeiro, en el área de retiro lateral se debe ejecutar rejas fijas o portones de rejas, vinculando las edificaciones de parcelas contiguas en la línea coincidente con la proyección de cada línea de edificación que da frente a dicha calle, hasta su intersección con la Línea Medianera. A fin de completar el cerramiento perimetral hacia la calle ubicada al límite este de la urbanización, en el área de retiro de frente sobre el pasaje privado central y en el área de retiro de fondo sobre el pasaje de servicio, se debe ejecutar rejas fijas vinculando las edificaciones con las rejas existentes en ambos ingresos a la urbanización. El diseño lo especifica la Oficina Técnica.

c.4) Tratamiento del Área No Edificada de la parcela: El área restante de la parcela no comprendida en el área edificable puede ser ocupada por caminos, playón para vehículos, solados, terrazas pavimentadas, veredas internas, pérgolas, elementos ornamentales en general, siempre que los mismos no conformen superficies cubiertas. El resto de la superficie de la parcela debe ser obligatoriamente parqueada en toda su extensión. Como mínimo el treinta por ciento (30%) de la parcela debe ser parqueada. No se admite en ningún caso almacenaje o estiba de materiales o elementos que afecten la calidad del entorno.

c.5) Tratamiento del Área de Retiro de Frente:

c.5.1) Carácter: El retiro de frente, entre la línea de frente y la línea de edificación, constituye un espacio abierto de interface entre el espacio común y la edificación donde no se admiten construcciones fijas. Solamente se permite la ejecución de solados debiendo quedar un mínimo de quince por ciento (15%) de la superficie de suelo como espacio verde parqueado. En ningún caso este espacio puede ser utilizado para el estacionamiento de vehículos, salvo en el caso de exposición transitoria de los mismos para su comercialización en el local correspondiente.

c.5.2) Vidriera: Toda edificación debe obligatoriamente tener vidriera que, conjuntamente con la puerta de acceso, obre como elemento separador entre la vía de circulación y la interface de retiro de la edificación, por una parte, y el espacio interior en que se disponen los elementos o productos que se exhiben o expenden.

c.5.3) Usos Permitidos: Solo se admiten los siguientes: Expansión de locales gastronómicos con ubicación de mesas, sillas y sombrillas de casas de comida, confiterías y bares; Exposición transitoria de productos comercializados en el local; Instalación de columnas de alumbrado; Acceso o ventilación de cámaras de servicios comunes.

c.5.4) Toldos: Se pueden instalar toldos en voladizos, rectos o curvos, siempre que estén arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente a la misma, no se admite el uso de columnas o parantes de apoyo. En forma preferente, los toldos deben ser de un solo color en tonos azul Francia, bordó u ocre claro, ya que estos deben responder a la unidad arquitectónica del conjunto. Queda prohibida la instalación de marquesinas.

c.6) Factibilidad de Fuente de Agua, y Tratamiento y Disposición final de Líquidos Cloacales: La Secretaría de Recursos Hídricos dio Certificado de

Factibilidad de Fuente de Agua considerando una dotación de 1 m³/día por parcela, y visó el proyecto de Tratamiento y Disposición final de Líquidos Cloacales consistente en cámara séptica y pozo absorbente individual para cada parcela. El volumen diario de vertido no debe superar 1 m³. Se debe dejar espacio suficiente para duplicación del sistema en caso de ser necesario. En caso de que alguna parcela requiera dotación de más de 1 m³/día deberá solicitar ante Recursos Hídricos autorización para determinar el caudal de agua necesario, como así nueva solicitud de Factibilidad de Descarga de Efluentes Cloacales y Escurrimientos Superficiales. La Oficina Técnica provee copia del proyecto de Tratamiento y Disposición final de Líquidos Cloacales visado a cumplir.

c.7) Cisterna de almacenamiento de Agua para Riego: En cada parcela se deberá ejecutar una cisterna de almacenamiento con una capacidad mínima de 5 litros por cada metro cuadrado a regar, desde donde se abastecerá la bomba del sistema de riego del lote.

d) Publicidad. En la fachada de los inmuebles solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el quince por ciento (15%) de la superficie total de la fachada de planta baja. Debe estar encuadrado en los vanos y el texto del letrero limitarse a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial. Su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujará los perfiles de la edificación, debiendo adosarse en forma coherente con la misma, sin interrumpir visuales.

Está prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente (perpendiculares a la línea de fachada), la instalación de estructuras de soporte de publicidad, como así también la colocación de cualquier elemento de publicidad obstruyendo aberturas existentes y/o elementos que formen parte de la calidad plástica de la fachada.

La altura máxima de los elementos de comunicación o publicidad es de siete metros (7,00 m). Queda prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre los techos de los edificios o que lo sobrepasen.

Gráfico N° I. Localización



Gráfico N° 2. Esquema General del Fraccionamiento

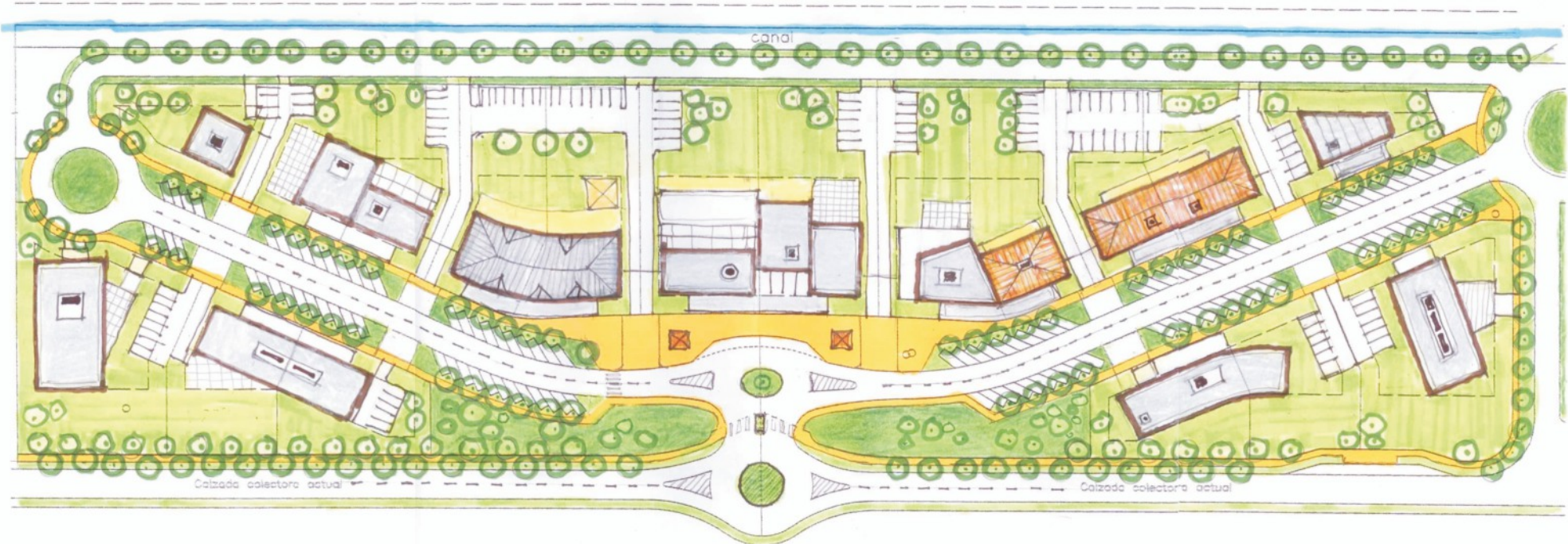


Parque Comercial Nuevallende
Villa Allende / Departamento Colón / Córdoba

Junio 2025

Heriberto Allende
Arquitecto Urbanista

Gráfico N° 3. Croquis de Estudio



Parque Comercial Nuevallende
Villa Allende / Departamento Colón / Córdoba

Junio 2025

Heriberto Allende
Arquitecto Urbanista

Gráfico N° 4. Planimetría

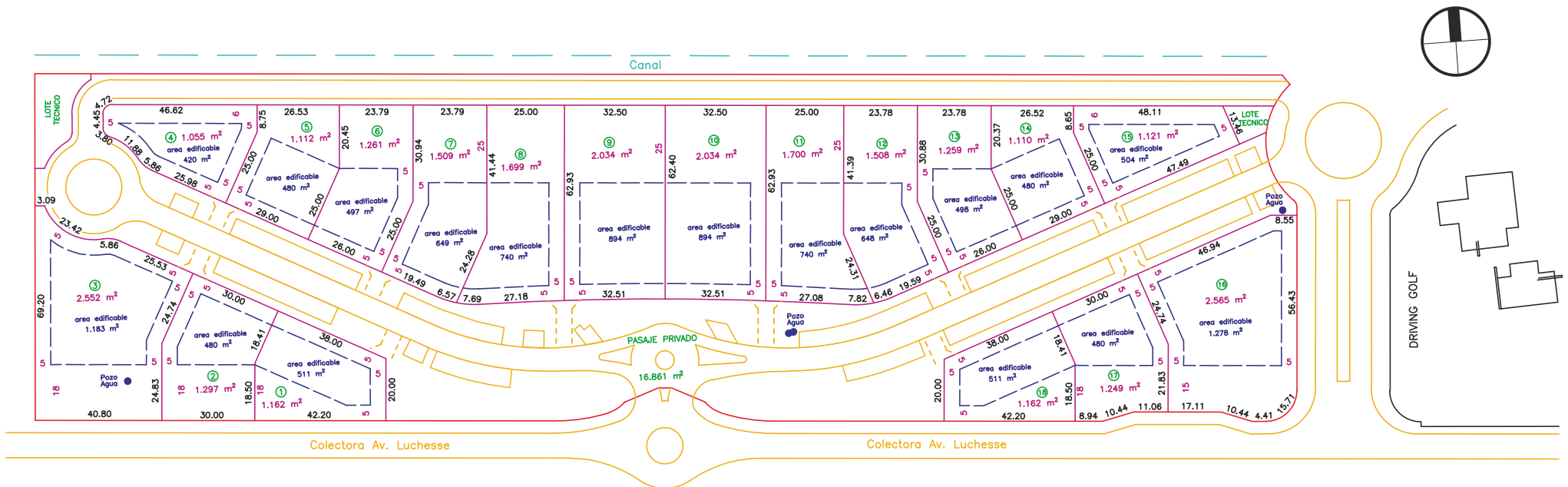
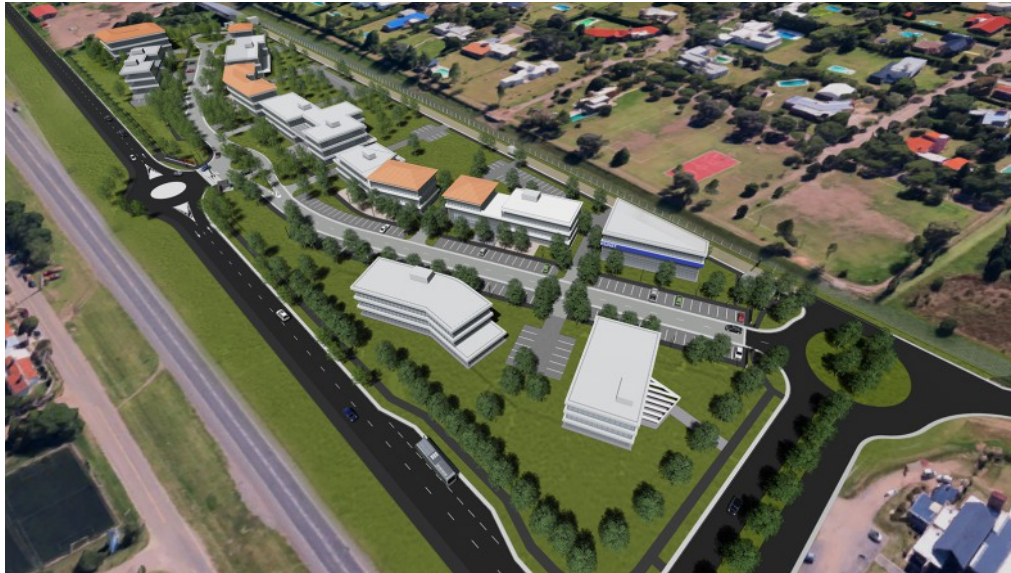


Gráfico N° 5. Renders de Estudio



Nota Legal: las imágenes y renders incluidos en esta memoria son meramente ilustrativos y no representan el proyecto final, sus materiales o su mobiliario



Parque Comercial Nuevallende
Villa Allende / Departamento Colón / Córdoba

Junio 2025

Heriberto Allende
Arquitecto Urbanista

Gráfico N° 5. Renders de Estudio

Nota Legal: las imágenes y renders incluidos en esta memoria son meramente ilustrativos y no representan el proyecto final, sus materiales o su mobiliario



Parque Comercial Nuevallende
Villa Allende / Departamento Colón / Córdoba

Junio 2025

Heriberto Allende
Arquitecto Urbanista