PARQUE COMERCIAL NUEVALLENDE

Villa Allende - Dto. Colón - Pcia. de Córdoba
Mayo 2013

PARQUE COMERCIAL NUEVALLENDE

El **Parque Comercial Nuevallende** es un emprendimiento de 4,79 has. ubicado sobre calle Río de Janeiro, colectora 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 prevé desarrollar un fraccionamiento de 18 parcelas destinadas a Usos Comerciales y Administrativos, 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 generarán un ámbito de características singulares, y pondrán en valor las potencialidades de un sector caracterizado por la forestación implantada y sus ventajas ambientales.

El Promotor

El Promotor del emprendimiento es el propietario de la fracción, quien llevará 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 colectora de Av. Lucchese, de modo de minimizar las perturbaciones sobre esa vía troncal de circulación. Este acceso estará complementado con el acceso lateral ubicado a la altura del km 4,5. Adicionalmente el proyecto prevé la incorporación de una calle de servicio ubicada al fondo del lote 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 mts. de ancho, lo que permite una calzada de doble mano de 7,50 mts., áreas laterales de estacionamiento a 45°, y veredas continuas de 3,00 mts. de ancho. Una de las veredas se ensancha a 15,00 mts. en los espacios centrales frente al ingreso desde calle Río de Janeiro. La calle de servicio tiene 10 mts. de ancho, con calzada de 5 mts.

Para la calle principal se prevé la ejecución de cordones cuneta de hormigón, con calzada revestida con adoquines de hormigón premoldeado o con concreto asfáltico, y vereda construida de 1.20 mts. Los estacionamientos a 45° serán revestidos con piedra partida compactada con topes de hormigón premoldeado o durmientes de quebracho colorado recuperados. Para la calle de servicio se prevé la ejecución de cordones cunetas franqueables de hormigón con calzada compactada con árido 0-20.

Para el arbolado de la calle principal se prevé utilizar los triángulos resultantes del estacionamiento a 45º, los que permiten favorecer con sombra tanto a la circulación peatonal por vereda como a los vehículos estacionados, disponiendo un árbol cada dos estacionamientos. Los espacios verdes comunes serán convenientemente parquizados y tendrán riego por aspersión.

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**.

La Localización y Caracterización del predio

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 mts. de frente sobre colectora, está a sólo 130 mts. 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 de la firma Proline Argentina S.A., 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 "Ing. A. Taravella" Pajas Blancas (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 previsto concentrar un acceso desde la colectora en un punto medio del emprendimiento mediante una rotonda que permite una 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 es actualmente utilizado como vivero para el plan de forestación de otras áreas cercanas a urbanizar. El vivero fue ejecutado entre los años 1999 y 2001 con el objeto de desarrollar árboles preparados para ser trasplantados una vez adultos. En la actualidad hay aproximadamente 1.300 ejemplares trasplantables de 47 especies diferentes.

Gran parte de los ejemplares existentes serán trasladados a terrenos colindantes o cercanos, y el resto se prevé mantener en su sitio o utilizar para arbolar los sectores del predio del **PCN** desprovistos de árboles, complementando con la incorporación de otros menores para conformar la forestación del desarrollo.

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 2.397 m² han sido destinados al Canal Sur, construido en el borde lindero con la urbanización La Herradura, por lo que la superficie neta resultante es de 45.509,8 m².

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 mts. de extensión, y una profundidad en sentido Sur - Norte de 114,00 mts. 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 Nº 1** puede verse la incidencia porcentual de cada uso de suelo, mientras que el **Cuadro Nº 2** se observan las diferentes superficies y dimensiones de las parcelas resultantes del fraccionamiento.

CUADRO Nº 1 - Parque Comercial Nuevallende
Uso del Suelo – Distribución porcentual

	Superficie m²	% del Total
Parcelas (18)	26.899	56,1 %
L otes 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 parquizar 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 congregar actividades **Comerciales, Administrativas, Hoteleras, Recreativas y de** equipamientos urbanos **Culturales, Educativos y de Salud**, en un **PARQUE.**

CUADRO Nº 2 - Parque Comercial Nuevallende
Dimensiones de Parcelas

N°	Superficie m²	Frente sobre Pasaje m	Fondo promedio m	Ancho promedio m	Área de edificación m²
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	525
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

Agua Potable: Se prevé que los Medidores individuales para cada parcela se ubiquen bajo vereda de calle Río de Janeiro. La red interna hasta cada parcela será diseñada en función de normas técnicas vigentes.

Volcamiento de efluentes líquidos cloacales: Se encuentra en proceso de evaluación en función del perfil geológico de absorción, la definición del sistema de volcamiento de las futuras instalaciones y su autorización por parte de la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba. Cada propietario deberá gestionar la autorización correspondiente con el organismo competente, de acuerdo a la actividad que desarrolle.

Agua para Riego: El riego de los espacios verdes comunes y remanentes de parcelas se efectuará mediante agua extraída de perforaciones existentes, debidamente autorizadas por Dipas. El sistema contará con bomba sumergible, distribución con cañería de PEAD y medidores individuales para cada parcela. En cada parcela el propietario deberá ejecutar una cisterna de almacenamiento, desde donde se abastecerá la bomba de su sistema de riego.

Energía Eléctrica: Se prevé ubicar gabinetes para Medidores individuales agrupados en línea municipal de calle Río de Janeiro, y construir trincheras comunes bajo vereda con conductos de PVC individuales desde las trincheras hasta cada parcela. El cableado entre medidor y parcela se ejecutará a cargo de cada futuro propietario, sin uniones y con la sección que solicite conforme a la potencia que contrate con EPEC.

Alumbrado vial y de Espacios Verdes: Se prevé la ejecución de alumbrado interno sobre el Pasaje Privado Principal y los Espacios Verdes comunes que garantice una iluminación homogénea del conjunto, mediante columnas y luminarias ornamentales y cableado subterráneo. En la calle de servicio se colocarán columnas de un lado.

Gas Natural por red: Se encuentra en proceso de gestión la solicitud de Factibilidad de servicio ante la Distribuidora de Gas del Centro (ECOGAS). En caso de contar con el servicio, se prevé ejecutar la red en cañería de polietileno, según normas.

Telefonía, CTV, conexión a Internet: Se prevé la colocación de una red de conductos para el cableado de señales débiles, desde el punto de conexión externo que se determine con los Entes prestatarios hasta las distintas parcelas.

Nota: Las especificaciones enunciadas podrán ser modificadas por requerimiento de los entes competentes y/o de los proyectos ejecutivos.

La gestión para la implementación del emprendimiento

El control del proceso de consolidación y posterior administración del **Parque Comercial Nuevallende** PCN será realizado por El Promotor, o el ente jurídico que se constituya para la administración de los espacios de Uso Común, para lo cual se constituirá una Asociación Civil sin fines de lucro con carácter de Sociedad Anónima.

NORMAS URBANÍSTICAS

para el Fraccionamiento
PARQUE COMERCIAL NUEVALLENDE - PCN.

a) **De los Usos**

Uso dominante: Comercio
Administración
Hotelería
Educación
Salud
Recreación
Cultura

Uso complementario: Seguridad
Estacionamiento de vehículos
Instalaciones de redes de servicios

Solo se permitirán los usos establecidos no admitiéndose el uso residencial de ningún tipo, sea vivienda individual sola o agrupada o vivienda colectiva.

b) **Del parcelamiento**

En la fracción descripta, no se permitirá la subdivisión de las parcelas que integran el conjunto. En caso de Unión de dos o más parcelas para conformar una unidad mayor, se podrá edificar en los Retiros Laterales de las parcelas originales que queden dentro de la nueva parcela, y se deberá mantener, o generar según el caso, Retiros Laterales de 5 mts. sobre todas las Líneas Medianeras de la nueva parcela. En todos los casos se debe mantener las Líneas de Frente y Fondo y los Retiros de Frente y de Fondo de las parcelas originales. Si las parcelas Unidas son nuevamente fraccionadas, solo se permitirá volver al estado parcelario original, y deberá restablecerse los Retiros Laterales sobre medianera originales.

c) **De la edificación del suelo**

Se define una **Línea de Frente** con un retiro obligatorio de la edificación de 5,00 mts. desde la Línea Municipal sobre la calle interna Pasaje Privado del sector y en toda la extensión de la parcela.

Se define una **Línea de Fondo** con un retiro obligatorio de la edificación en toda la extensión de la parcela y cuya dimensión se determina para cada parcela en las planchetas que forman parte de las presentes Normas, desde la Línea Municipal de calle Río de Janeiro y desde la Línea Municipal de la calle interna de servicio que corre junto al Canal Sur en el borde Norte del emprendimiento.

Se define un **Retiro Lateral** obligatorio de la edificación de 5 mts en toda la extensión de la parcela en una de las medianeras según lo determinado en cada caso en las planchetas que forman parte de las presentes Normas. Este Retiro permite la conexión entre el frente y el fondo de cada parcela y podrá ser utilizado para la circulación de vehículos.

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.

- **Factor de Ocupación del Suelo (FOS)** no menor a **0.20**.-
- **Factor de Ocupación Total (FOT)** máximo **1.00**.-

Los locales que se construyan por debajo del nivel 0,00, considerando como tales aquellos cuyo cielorraso interior quede a la altura del nivel natural del terreno y dentro de la proyección de la construcción cubierta, no se computarán a los efectos del cálculo de superficies incluida dentro del **FOT.**

d) **De la Altura de edificación**

Sobre Línea de Edificación, máximo 10,50 mts. pudiendo alcanzar un máximo de 12,50 mts. con líneas de cumbreras o con tanques. Se toma como nivel 0,00 mts. a la cota del centro geométrico de la parcela.

e) **Del 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 parquizado en toda su extensión. Como mínimo el 30% de la parcela debe ser parquizado. No se admite en ningún caso almacenaje o estiba de materiales o elementos que afecten la calidad del entorno.

f) **Publicidad:**

En la fachada de los inmuebles solo se admitirán anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada de planta baja. Está prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente (perpendiculares a la línea de fachada).
La altura máxima de los elementos de comunicación o publicidad es de 7,00 mts.

A manera de aproximación de la aplicación de la normativa, se acompaña **Croquis de Estudio** con la conformación final que se espera alcanzar al concluirse el desarrollo del fraccionamiento, **Gráfico N° 3.**

Todas las disposiciones de las normativas urbanísticas y de edificación que tienen vigencia en el Municipio de Villa Allende serán de aplicación en la zona del fraccionamiento del Parque Comercial Nuevallende **PCN,** con la sola excepción de los parámetros que quedan definidos en la presente norma que rigen para la zona del **PCN.**

Gráfico Nº 1. Localización

Parque Comercial Nuevallende

Villa Allende / Departamento Colón / Córdoba

Mayo 2013

Heriberto Allende

Arquitecto Urbanista

Gráfico Nº 2. Esquema General del Fraccionamiento

Parque Comercial Nuevallende
Villa Allende / Departamento Colón / Córdoba

Mayo 2013

Heriberto Allende
Arquitecto Urbanista

Gráfico Nº 3. Croquis de Estudio

Parque Comercial Nuevallende
Villa Allende / Departamento Colón / Córdoba

Mayo 2013

Heriberto Allende
Arquitecto Urbanista

Gráfico Nº 4. Planimetría

Parque Comercial Nuevallende

Villa Allende / Departamento Colón / Córdoba

Mayo 2013

Heriberto Allende
Arquitecto Urbanista

Gráfico Nº 5. Renders de Estudio

Parque Comercial Nuevallende

Villa Allende / Departamento Colón / Córdoba

Mayo 2013

Heriberto Allende
Arquitecto Urbanista