

RESOLUCION COMUNAL Nº 436/12

VISTO:

La constante revisión que las áreas técnicas de esta Administración comunal efectúan sobre la normativa vigente en el ámbito de la Comuna de La Cumbrecita;

Y CONSIDERANDO:

Que es facultad de la Comisión Comunal el ordenamiento urbanístico y edilicio en todo el radio comunal, atento lo establecido en el Art. 197, inc. 1º de la Ley Orgánica para Municipios y Comunas Nº 8102;

Que la estética edilicia y sus componentes anexos pertenecen al bien estético de la localidad (Art. 186º de la Constitución Provincial);

Que en razón de ello, se analizó en el seno de la Comisión Comunal la necesidad de avanzar en el tratamiento del ordenamiento urbanístico modificando el Código de Edificación y Zonificación de La Cumbrecita, Resolución Comunal Nº 145/05, en los aspectos contenidos en el Capítulo 7, Normas Constructivas, apartado 7.7 de la mencionada resolución, en lo referido a cubiertas de techos, techos inclinados y tipos de materiales, con la finalidad de contextualizar y potenciar las características edilicias tradicionales de la arquitectura de la Cumbrecita;

Que del análisis de los inmuebles más significativos de nuestra localidad, se observa que los mismos presentan características que les dan una identidad propia, con una marcada impronta centroeuropea, con un lenguaje morfológico donde predominan edificios simétricos con techos a dos aguas con pendientes moderadas además de aleros de generosa dimensión;

Que el proceso de crecimiento urbanístico debe ser acompañado por políticas de consolidación de la armonía del conjunto a fin de preservar el carácter arquitectónico que a lo largo del tiempo se ha consolidado en nuestra localidad;

Que debe procederse entonces al dictado del acto administrativo válido, a tenor de las facultades que otorga a esta Comisión la Ley Orgánica para Municipios y Comunas N° 8102 y el Art. 186° de la Constitución Provincial;

POR TODO ELLO;

LA COMISIÓN COMUNAL, en uso de sus atribuciones:

RESUELVE

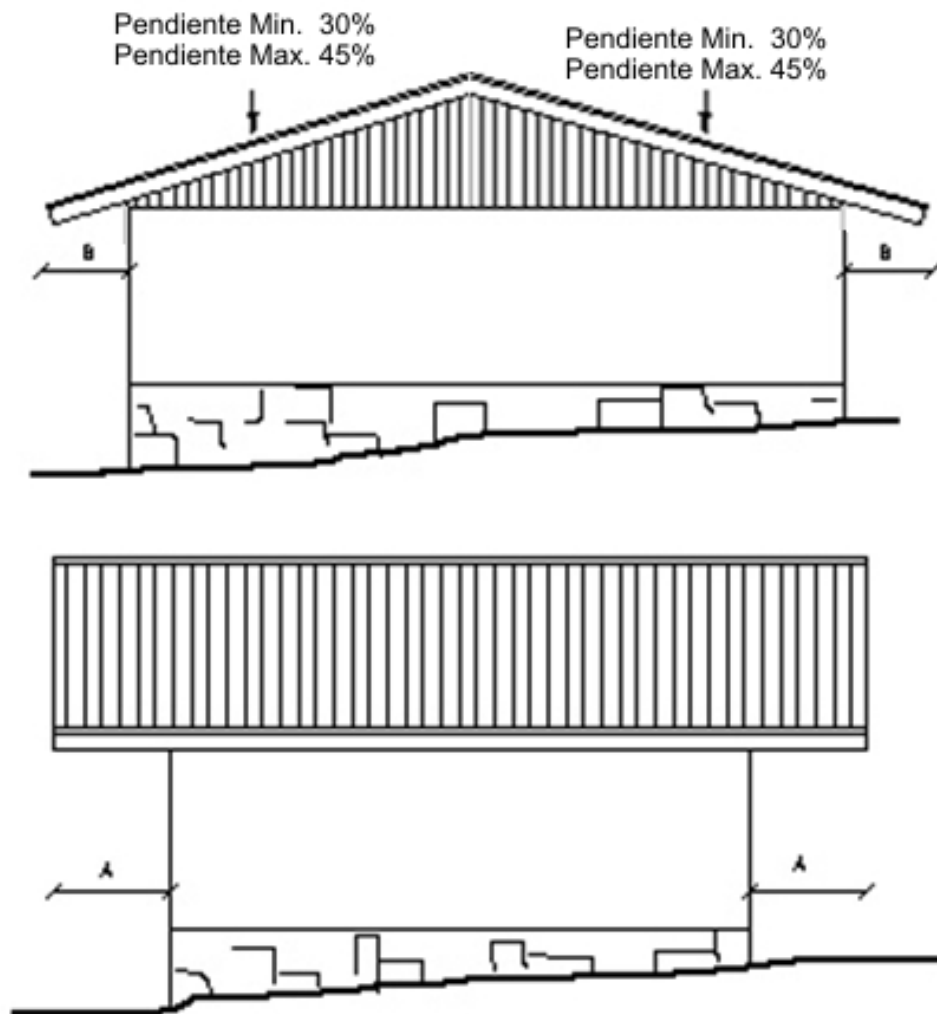
Art. 1º: MODIFICAR el apartado 7.7 del Capítulo 7 del Código de Edificación y Zonificación de La Cumbrecita, Resolución Comunal N° 145/05, el que quedará redactado conforme el siguiente texto:

7.7. TECHOS:

Todos los techos deberán tener por lo menos dos aguas rectas y en el cuerpo principal del edificio la cumbrera deberá ser perpendicular a la Línea Municipal, debiendo las dos aguas del mismo ser adyacentes y unidas por la cumbrera, con una pendiente mínima de 30% y máxima de 45%. Se permitirán cumbreras principales no perpendiculares a la línea municipal a partir de solicitud expresa, debidamente fundamentada, de los motivos relacionados con la topografía del terreno, sus medidas, características del entorno etc., que impiden el cumplimiento de la presente normativa, los que serán puestos a consideración de la Comisión Comunal para su aprobación. No se permiten módulos de techos con cuatro aguas iguales (ni cúpulas).

No podrán tener techos planos, a menos que sean accesibles desde un local habitable o la topografía no permita otro tipo de techo (estos casos se verán particularmente). Un 85% de la superficie total de cubierta de techos, por lo menos, deberá ser a dos aguas o más, admitiéndose el 15% restante como techo plano transitable (balcones, terrazas, expansiones, patios); deberá preverse el uso de materiales aislantes, pendientes y desagotes pluviales necesarios; también deberán poseer un cerramiento perimetral de una altura no menor a noventa centímetros a materializarse de madera y con los "barrotes" en sentido vertical en lo que es el casco histórico de la localidad.

Para la determinación de la proyección y longitud de los aleros en techos inclinados se deberá respetar lo que indica el siguiente gráfico:



EDIFICIOS	ALEROS	
	A	B
DE HASTA 100,00M ²	1,20M, MEJOR 1,50	0,80M, MEJOR 1,00
DE MÁS DE 100,00M ² Y EDIFICIOS DE MÁS DE UNA PLANTA	1,50M, MEJOR 1,80M	1,00M, MEJOR 1,20M

Las cubiertas de techos deberán ser ejecutadas con materiales impermeables e imputrescibles. Todos los materiales a utilizar, deberán estar consignados en los cortes de los planos generales.

Los materiales de las estructuras, podrán ser indistintamente de madera, hormigón armado o hierro. Si se opta por estas dos últimas alternativas, toda la estructura del techo que exceda los límites de los muros en forma de aleros o galerías, también las cenefas, deberán estar completamente revestidos en madera, que oculte totalmente dicha estructura metálica o de hormigón armado.

Se deberán materializar aleros mínimos que dependen el tamaño de la edificación, ver gráfico y también dependerá de la zonificación. En caso de ser edificaciones de más de una planta se toma el alero más grande.

Todos los techos que cubran superficies habitables, deberán poseer aislación térmica adecuada, que evite las pérdidas de calor en invierno y las ganancias en verano.

Las cubiertas de techo podrán ser de tejas cerámicas, de madera o tejas de acero graviladas (este material no está permitido en R1, C1 y C2), pizarras o tejas cerámicas o de madera, en los colores similares al de tejas cerámicas sin esmaltar (gamma de los terracotas). Deben cumplir los siguientes requisitos técnicos: Resistencia a la intemperie, estabilidad dimensional, buena respuesta al granizo y estética adecuada. No se admitirá la utilización de material de cubierta reciclado, ni de chapa,

Los techos junto con la cubierta son un componente fundamental de la expresión arquitectónica de la localidad, por lo tanto el no finalizarlos en los plazos de obra previstos implica infracción que consistirá en volver a ser considerado tarifariamente como baldío.

Se prohíbe la utilización de media sombra como cubierta de techos de cualquier clase, salvo la de viveros.

En caso de construcción de "deck" completamente de madera descubierto, se podrá disminuir el retiro de eje medianero en un 30% y la cantidad de superficie permitida cubierta por "deck", es el 50% en relación a techos a dos aguas. Para su construcción se debe solicitar autorización por escrito junto con la presentación de un croquis del mismo.

En caso de obra de más de una planta o por etapas, se deberá materializar la construcción del techo a dos aguas en una primera etapa, junto con la fachada general del edificio.

Art. 2º: Queda derogada cualquier otra disposición que se oponga a lo aquí legislado.-

Art. 3º: COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, PROTOCOLÍCESE Y ARCHÍVESE. Dado en La Cumbrecita el 21 de junio de 2012.-