

RESOLUCION COMUNAL Nº 472/13

VISTO:

La constante revisión y actualización de la legislación vigente en materia urbanística en la Comuna de La Cumbrecita, conforme la permanente evolución del espacio urbano y el impacto que sobre ello producen elementos tales como el crecimiento poblacional, la movilidad social, la aplicación de nuevas tecnologías constructivas y el desarrollo inmobiliario, entre otros;

Y CONSIDERANDO:

Que en virtud de dicha revisión y actualización se ha determinado intervenir en los dos aspectos fundamentales del Código de Edificación y Zonificación de La Cumbrecita;

Que en primer lugar y en lo referente a ciertos requerimientos constructivos, más específicamente los establecidos en el Capítulo 4, "Normas Funcionales y de Habitabilidad", punto 4.2. "De los locales", se ha observado la necesidad de establecer parámetros de superficies mínimas para cocinas y depósitos como así también la proporción entre superficie y cantidad de usuarios de los establecimientos gastronómicos, conforme la importancia de esta actividad y el constante incremento que registra;

Que asimismo y respecto de la carta de colores incluida en la normativa vigente se ha considerado oportuno y a fin de lograr una correcta aplicación de la misma, utilizar un modelo matemático de colores que permita definir los tonos autorizados sin mayores dificultades;

Que en segundo término, en lo referido a la Zonificación actual se ha observado la necesidad de instrumentar modificaciones que favorezcan el

desarrollo y la inversión privada en la localidad promoviendo nuevos sectores de crecimiento urbano de baja densidad, en concurrencia con los planes, programas, obras y acciones de interés público;

Que el notable crecimiento turístico, base de la economía local, requiere también de medidas tendientes a fomentar la realización de proyectos de alto impacto concurrente con la gestión acorde de áreas o servicios urbanos;

Que resulta necesario además adecuar las normas locales de fraccionamiento a lo establecido en la Resolución Normativa N° 01/201, de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, en lo relativo al número máximo de parcelas en que puede ser subdividido un inmueble, Capítulo 9, punto 9.7. Subdivisiones;

Que es facultad de esta Comisión legislar en la materia a tenor de las atribuciones previstas en los art. 197, 220 y 221 de la Ley Orgánica Municipal N° 8.102;

POR TODO ELLO:

LA COMISION COMUNAL, en uso de sus atribuciones:

RESUELVE

Art. 1º: INCORPORAR en el Capítulo 4, “Normas Funcionales y de Habitabilidad”, punto 4.2. “De los locales”, el apartado **4.2.3.2. Dimensiones mínimas y proporcionalidad de ocupación en Cocinas y Depósitos de Locales Gastronómicos individuales o pertenecientes a establecimientos hoteleros:**

- Los locales denominados “cocina”, destinados a la elaboración de alimentos en un local gastronómico deberán contar con una superficie mínima de doce metros cuadrados (12m².), no pudiendo tener el local en su lado menor una medida inferior a dos metros (2 mts.).
- Los locales denominados “depósito”, destinados al almacenamiento de alimentos en un local gastronómico deberán contar con una superficie mínima de seis metros cuadrados (6m².), no pudiendo tener el local en su lado menor una medida inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 mts.).
- Las superficies y medidas establecidas supra están referidas a un salón mínimo de comensales de veinticinco metros cuadrados (25 m².) con una ocupación de 24 personas, lo que establece una relación de 0,5 m². de cocina por cubierto/persona y de 0,25 m². de depósito por cubierto/persona, proporciones que deberán ser mantenidas en locales de mayores dimensiones, debiendo considerarse también para el cálculo los ocupantes en espacios exteriores.
- En los planos deberán consignarse obligatoriamente las denominaciones de los sectores destinados a Salón comedor, Cocina y Depósito, debiendo estar estos locales perfectamente definidos y separados.
- Asimismo deberá indicarse en los planos, con carácter de Declaración Jurada, la cantidad máxima de cubiertos/personas que tiene previsto servir el establecimiento, teniendo en cuenta espacios interiores y exteriores, quedando a criterio de la Comuna evaluar la verosimilitud de la información aportada por el interesado, pudiendo determinar, de oficio, la Autoridad de Aplicación de manera unilateral la capacidad del establecimiento en función de la dimensión de los locales mencionados supra.

Art. 2º: REEMPLAZAR a partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución el Anexo “Carta de Colores” que acompaña el Código de Edificación y Zonificación vigente por la Carta de Colores, modelo matemático, que como Anexo I se acompaña y forma parte de la presente.-

Art. 3º: MODIFICAR en el Capítulo 2, Zonificación, el **punto 2.1.5. ZONA RESIDENCIAL R3** incorporando el **punto 2.1.5.1. ZONA RESIDENCIAL R3 A:**

DESCRIPCION

La zona "R3A" se desarrolla entre los límites definidos para la ZONA R3 y R4 e incluye LA SUBZONA DE USO EXTENSIVO DE PROTECCIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS RÍO DEL MEDIO Y LA SUBZONA DE USO EXTENSIVO Y DE PROTECCIÓN DE BOSQUES IMPLANTADOS, establecida en la Zonificación del PLAN DE USO PÚBLICO.

Comprende dos áreas: la primera está delimitada por el Río del Medio al norte; la parcela 2523-4085 al este; el límite oeste lo constituye el borde oeste de la parcela "Sobre las Huertas" mensura judicial C/A 90 AUTOQUEM S.A., y finalmente al sur el límite lo establece la prolongación hacia el este de la línea divisoria entre las parcelas 2523-4085 y la propiedad 2533-3588 de Enzo Néstor Arguelles.-

El otro sector R3A está delimitado por los siguientes bordes: una poligonal que nace en la esquina noroeste del Lote 1 de la Manzana 26 de la sección 1 con rumbo aproximado hacia el norte hasta el punto definido por las siguientes coordenadas 31° 53' 33,91" de latitud sur y 64° 46' 58,32" de longitud oeste; desde allí al punto con coordenadas 31° 53' 17,78" de latitud sur y 64° 46' 34,00" de longitud oeste; desde allí siguiendo al punto con coordenadas 31° 52' 58,74" de latitud sur y 64° 46' 28,10" de longitud oeste; partiendo de ese punto luego a la coordenada 31° 52' 56,50" de latitud sur y 64° 46' 09,89" de longitud oeste adyacente a la vivienda del vecino "Roque Gimenez"; luego con rumbo este a la coordenada 31° 52' 55,36" de latitud sur y 64° 45' 33,86" de longitud oeste; y finalmente con rumbo sur, hasta la coordenada 31° 53' 26,78" de latitud sur y 64° 45' 48,98" de longitud oeste en intersección con el Río Del Medio.-

En ambos sectores se establece como condicionante para la delimitación de áreas urbanizables en las zonas descritas los **1640 M.S.N.M.** como altura máxima.

CARÁCTER

Zona a consolidarse como residencial de baja densidad, con la incorporación de servicios de alojamiento y gastronomía, en amplios predios, con características particulares.

Edificios en amplias parcelas con buena vista, procurando dar una buena imagen a la localidad y resguardando el paisaje general.

USOS

Dominante: Residencial

Complementario: De servicios

De servicios

Emprendimientos turísticos (complejos especializados o turísticos), bajo estudio de la Comuna.

SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

F.O.S.: 0,20

F.O.T.: 0,25

Altura: 6,00m. Máximo desde el nivel en el que se construye excluyendo la cumbrera, y 8,00m máximo para alojamiento turístico.

RETIROS

Sobre eje medianero: 5,00 m.

Sobre línea comunal: 8,00 m.

MEDIDAS DE LOTES

Frente mínimo: 25,00 m.

Superficie mínima: 3.500 m².

TIPOLOGÍA EDILICIA

Casa de campo u hoteles, hostales, hosterías o complejos turísticos.

DISPOSICIONES PARTICULARES

La parquización deberá realizarse de acuerdo al Plan de Uso Público.

Art. 4º: MODIFICAR en el Capítulo 2, Zonificación, la descripción de la **ZONA RURAL R4**, la que quedara redactada de la siguiente manera, conforme la modificación incorporada según el Art. 3º:

2.1.6. ZONA RURAL R4 del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LA CUMBRECITA:

DESCRIPCION

Se desarrolla entre los límites de la Zona Residencial R3 y R3A y el límite del Ejido Comunal de La Cumbrecita, e incluye la SUBZONA DE USO EXTENSIVO Y DE PROTECCIÓN DE BOSQUES DE ALTURA; LA SUBZONA DE USO EXTENSIVO DE PROTECCIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS RÍO DEL MEDIO; LA SUBZONA INTANGIBLE Y LA SUBZONA DE USO EXTENSIVO Y DE PROTECCIÓN DE BOSQUES IMPLANTADOS, establecida en la Zonificación del PLAN DE USO PÚBLICO.

USOS

Dominante: rural.,

Complementario: residencial unifamiliar de servicio

De servicios

-Emprendimientos turísticos (complejos especializados o turísticos), bajo estudio de la Comuna.

SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

F.O.S.: 0,10

F.O.T.: 0,15

Altura: 6,00m. máximo desde el nivel en el que se construye excluyendo la cumbrera, y 8,00m máximo para alojamiento turístico.

RETIROS

Sobre eje medianero: 10,00m

Sobre línea comunal: 20,00m

MEDIDAS DE LOTES

Frente mínimo: 80,00m

Superficie mínima: 5 hectáreas

rTIPOLOGÍA EDILICIA

Casa de campo u hoteles, hostales, hosterías o complejos turísticos.

DISPOSICIONES PARTICULARES

La parquización deberá realizarse de acuerdo al Plan de Uso Público.

Art. 5º: MODIFICAR en el Capítulo 9 el punto **9.7. SUBDIVISIONES** del **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LA CUMBRECITA**, a fin de adecuarlo a la Resolución Normativa N° 01/2011, de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba pero respetando la legislación local, quedando entonces redactado de la siguiente manera:

9.7. SUBDIVISIONES

- En todo plano de subdivisión que se apruebe con posterioridad a la vigencia de la presente Resolución se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se cumplimenta con lo estipulado en el presente apartado. Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad y constará en los certificados que expida la Dirección de Catastro Comunal.

- Se admitirá la subdivisión simple de una parcela resultante de otra subdivisión realizada con posterioridad a la vigencia de la presente Resolución, siempre que, además de responder a las dimensiones mínimas de frente y superficie establecidas, no se exceda el total de veinticinco (25) lotes resultantes de la parcela original, en operaciones de subdivisión sucesivas, y se observen los siguientes requisitos:

- a) El número máximo de lotes que se logre de cada parcela que se hubiera generado por subdivisiones sucesivas, sea proporcional a la superficie de la misma en relación a la parcela original.
- b) Cuando medie una operación de unión y subdivisión, el número máximo de lotes a obtener no puede superar la suma de los porcentajes que les correspondían en la subdivisión original.
- c) La Dirección de Catastro deberá verificar los porcentajes con que cada parcela participa en la subdivisión anterior y que predetermina el número de lotes que es posible obtener.

A partir de las veinticinco (25) parcelas resultantes de la o las subdivisiones de la original, toda nueva subdivisión sólo podrá efectuarse previa provisión de las obras de infraestructura correspondientes a las urbanizaciones, conforme se establece en la presente Resolución, lo que no significa que para subdivisiones menores a (25) lotes, la Comuna, a su exclusivo criterio, requiera las obras de infraestructura que considere pertinentes.

- Las dimensiones mínimas para realizar subdivisiones son las indicadas en el Capítulo 2 de Zonificación.

- No se permitirá más de un pasillo común en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de este Código.

- Los pasos a pasillos resultantes de una subdivisión, podrán ser prolongados por razones de interés urbanístico si fuere necesario o a criterio y previo informe de la Dirección de Obras.

- El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.

- No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:
 - a) Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados.
 - b) Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las calles principales o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio de Área de Planeamiento Urbano, mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen.
- Para los proyectos de subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, deberán ajustarse a los siguientes requisitos: el pasillo tendrá 12,00 de ancho mínimo y 80,00m de largo máximo. Estos pasillos son de uso común. Deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro de diámetro de 30,00m mínimo.
- No se aceptará el trazado de parcelas con martillo o quiebres salvo que exista una razón valedera a criterio del Área de Planeamiento Urbano debiendo tener el lado menor una longitud mayor o igual que el 50% del frente mínimo de la parcela establecido para cada zona.
- En caso de remodelación de subdivisiones existentes, si fuere necesario abrir calles o pasajes se tendrán que ajustar a las presentes normativas.
- Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en la presente normativa, en casos de disparidad de criterio entre el Titular y la Dirección de Obras de la Comuna, la Comisión Comunal dictaminará la solución.
- La oficina de Catastro Comunal realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en los planos.

Art. 6º: MODIFICAR el Anexo “Plano de Zonificación” que acompaña el Código de Edificación y Zonificación vigente por el nuevo Plano de Zonificación, conforme las

modificaciones incorporadas por la presente Resolución y que como Anexo II se acompaña y forma parte de la presente.-

Art. 7º: MODIFICAR el Anexo “Planilla resumen de Zonificación” que acompaña el Código de Edificación y Zonificación vigente por la nueva Planilla resumen de Zonificación, conforme las modificaciones incorporadas por la presente Resolución y que como Anexo III se acompaña y forma parte de la presente.-

Art. 8º: IMPRIMIR copias del texto corregido y ordenado de la Resolución Comunal N° 239/06, conforme las modificaciones incorporadas, a fin de un mejor conocimiento y aplicación de la normativa.-

Art. 9º: COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, PROTOCOLICесе Y ARCHIVESE. Dado en La Cumbrecita el 30 de Diciembre de 2013.-