



“Comuna de La Cumbrecita”

Tel.Fax (03546) 481010

(C.P. X5194XAC) - La Cumbrecita

Dpto. Calamuchita - Provincia de Córdoba

e-mail: comuna2003@hotmail.com - www.lacumbrecita.gov.ar

RESOLUCION COMUNAL N° 858/24

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. 1° de la Ley Orgánica para Municipios y Comunas N° 8102;

Que la estética edilicia y sus componentes anexos pertenecen al bien estético de la localidad (Art. 186° 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 N° 145/05, en los aspectos contenidos en el Capítulo 7, Normas Constructivas, de la mencionada resolución, en lo referido a cubiertas de techos, techos inclinados, tipos de materiales, incorporando la tipología de pérgolas y cerramientos laterales con la finalidad de contextualizar y potenciar las características edilicias tradicionales de la arquitectura de la Cumbrecita;

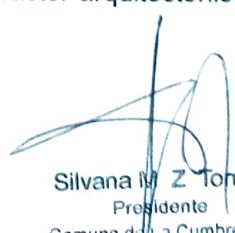
Que del análisis de los inmuebles más significativos de nuestra localidad, se observa que los mismos presentan características que les dan una identidad propia, con una marcada impronta centroeuropea, con un lenguaje morfológico donde predominan edificios simétricos con techos a dos aguas con pendientes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


LUCAS SEBASTIÁN GIMENEZ
SECRETARIO
Comuna de la Cumbrecita


Darío Rubén Rivero
Tesorero
Comuna de La Cumbrecita




Silvana M. Z. Torres
Presidente
Comuna de La Cumbrecita



“Comuna de La Cumbrecita”

Tel.Fax (03546) 481010

(C.P. X5194XAC) - La Cumbrecita

Dpto. Calamuchita - Provincia de Córdoba

e-mail: comuna2003@hotmail.com - www.lacumbrecita.gov.ar

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. 1°: MODIFICAR el apartado 4.2.3.1. del Capítulo 7 del Código de Edificación y Zonificación de La Cumbrecita, Resolución Comunal N° 436/12, el que quedará redactado conforme el siguiente texto:

4.2.3.1. Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones:

Locales habitables: si la unidad de vivienda tuviera un solo local habitable, éste tendrá un lado no menor de 3,80 ms. y un área total no inferior a 28 m2. En los demás casos, un local habitable por lo menos tendrá 12 m2. y si se trata de cocina/comedor deberá tener un mínimo de 18 m2. El resto de las áreas no podrán ser inferiores a 6 m2. Cualquiera de estos locales tendrá no menos de 2 m2. de lado en cualquier dirección de la superficie computable. En estas áreas no se tomarán en cuenta los armarios y roperos empotrados. Ver casos particulares de viviendas transitorias y de alquiler permanente.

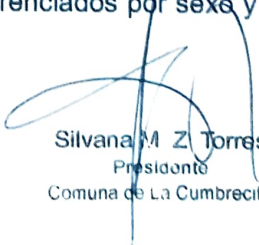
Locales comerciales en general, gastronómicos y oficinas:

Los locales de negocios comunes, que se construyan o reconstruyan, deberán tener un ancho mínimo de 3,40 m. en todo su desarrollo y una superficie mínima de 25,00 m2., deberán estar dotados de un baño de servicio de 2,00 m2 como mínimo, los revestimientos deben ser de material impermeable hasta 1,60 ms. de alto; y contar con inodoro y bachea como mínimo y un depósito de mínimo 4.00 m2; estos dos últimos no incluidos dentro de los 25,00 m2 mínimos. Los baños no pueden abrir directamente al local comercial. Cuando se trate de locales donde la permanencia del público sea prolongada como bares, confiterías, restaurantes, parrillas, venta de comida, etc., los baños, (al igual que la superficie general del local), deberán estar dimensionados de acuerdo a la cantidad de ocupantes previstos, diferenciados por sexo y con


LUCAS SEBASTIAN GIMENEZ
SECRETARIO
Comuna de la Cumbrecita


Darío Rubén Rivero
Tesorero
Comuna de La Cumbrecita




Silvana M. Z. Torres
Presidente
Comuna de La Cumbrecita



“Comuna de La Cumbrecita”

Tel.Fax (03546) 481010

(C.P. X5194XAC) - La Cumbrecita

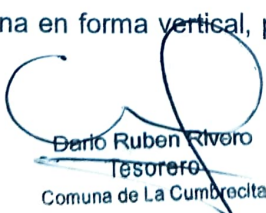
Dpto. Calamuchita - Provincia de Córdoba

e-mail: comuna2003@hotmail.com - www.lacumbrecita.gov.ar

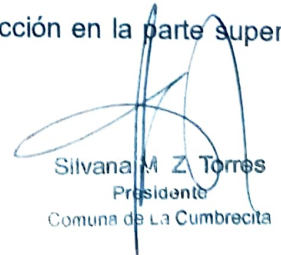
accesos independientes por sexo (pueden tener un hall común pero cada unidad debe tener sus propios artefactos sanitarios); estos comercios también deberán tener un sanitario para el personal que incluya ducha y un pequeño vestidor; deberán poseer solado cerámico o similar, impermeable y revestimiento impermeable hasta una altura de 1,60 m. Se deberá prever para el receptáculo de inodoro las medidas mínimas de 0.90 ms. de ancho y 1.40 ms. de largo cuando las puertas abran hacia adentro y 1,10 ms. de largo cuando abran hacia fuera. También deberán contar con baño para discapacitados de dimensiones conforme la ley 24 314, decreto 914/97. Todos locales deberán estar Dotados de desagües conectados a la red cloacal o pozos sumideros reglamentarios, y los gastronómicos deberán contar además con un tratamiento primario de los efluentes mediante la instalación de un biodigestor. Los establecimientos, deberán ajustarse permanentemente a las reglamentaciones que, sobre eliminación de efluentes líquidos, sólidos y/o gaseosos, rija en la jurisdicción donde se hallen instalados. A tal efecto, deberán presentar toda vez que se le requieran, los comprobantes emitidos por el organismo competente.

Deberán contar con la cocina revestida desde el piso hasta 1,80 ms. en zona de cocinado, lavado, preparado, (no necesario en zona de guardado de vajilla y blancos), con azulejos, o cerámicos, para permitir y facilitar la limpieza, los bajo mesada, serán también revestidos con el mismo material, las mesadas, serán de acero inoxidable, granito, o similar, las bachas serán de acero inoxidable, las cañerías de agua fría y caliente, gas, electricidad, etc., serán de embutir no a la vista. Deberán tener las ventanas necesarias para la ventilación e iluminación natural en proporción a la superficie de la misma siempre que sea posible y cuando se necesite emplear luz artificial, ésta deberá ser lo más semejante a la natural, deberá tener protección anti rotura. En los locales donde se manipulen o almacenen productos alimenticios envasados o no y que comuniquen o no con el exterior, las aberturas deberán estar provistas de dispositivos adecuados para evitar la entrada de roedores, insectos, pájaros, etc. Los artefactos como la cocina, quemadores, etc., no podrán estar ubicados debajo de las ventanas, debiendo cumplir con las reglamentaciones de la prestadora del Servicio de Gas. También deberá contar con dos extractores de humo, o forzadores, uno irá ubicado en la campana en la parte del conducto de la misma, que tendrá un tiraje vertical, y el otro en alguna de las paredes laterales, que permitirá mejorar la circulación y aireación del local. En caso de que el local no permita una ventilación de la campana en forma vertical, por tener una construcción en la parte superior o


LUCAS SEBASTIÁN GIMÉNEZ
SECRETARIO
Comuna de La Cumbrecita


Darío Rubén Rívoro
Tesorero
Comuna de La Cumbrecita




Silvana M. Z. Torres
Presidente
Comuna de La Cumbrecita



"Comuna de La Cumbrecita"

Tel.Fax (03546) 481010

(C.P. X5194XAC) - La Cumbrecita

Dpto. Calamuchita - Provincia de Córdoba

e-mail: comuna2003@hotmail.com - www.lacumbrecita.gov.ar

alguna otra causa justificada, se estudiará el caso en particular para darle una solución al respecto.

Los pisos deberán ser de materiales resistentes al tránsito, impermeables, lavables y antideslizantes, fáciles de limpiar y desinfectar. En los sectores donde haya generación de líquidos, éstos deberán escurrir hacia las bocas de los sumideros impidiendo la acumulación en los pisos.

Art. 2º: MODIFICAR el apartado 7.7 del Capítulo 7 del Código de Edificación y Zonificación de La Cumbrecita, Resolución Comunal N° 436/12, el que quedará redactado conforme el siguiente texto:

7.7. TECHOS:

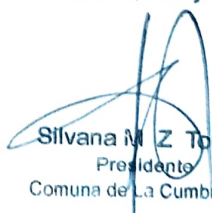
Todos los techos deberán tener dos aguas rectas y en el cuerpo principal del edificio la cumbrera deberá ser perpendicular a la Línea Municipal, debiendo ser las dos aguas adyacentes y unidas por la cumbrera, con una pendiente mínima de 30% y máxima de 55%. Se analizarán casos particulares donde las pendientes excedan los porcentajes mínimos o máximos por la implementación de energías sustentables o necesidades puntuales del proyecto. 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) en los cuerpos principales del edificio.

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, 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 las zonas C1, C2 y R1 de la localidad.


LUCAS SEBASTIAN GIMENEZ
SECRETARIO
Comuna de la Cumbrecita


Dario Ruben Rivero
Tesorero
Comuna de La Cumbrecita




Silvana M. Z. Torres
Presidente
Comuna de La Cumbrecita



"Comuna de La Cumbrecita"

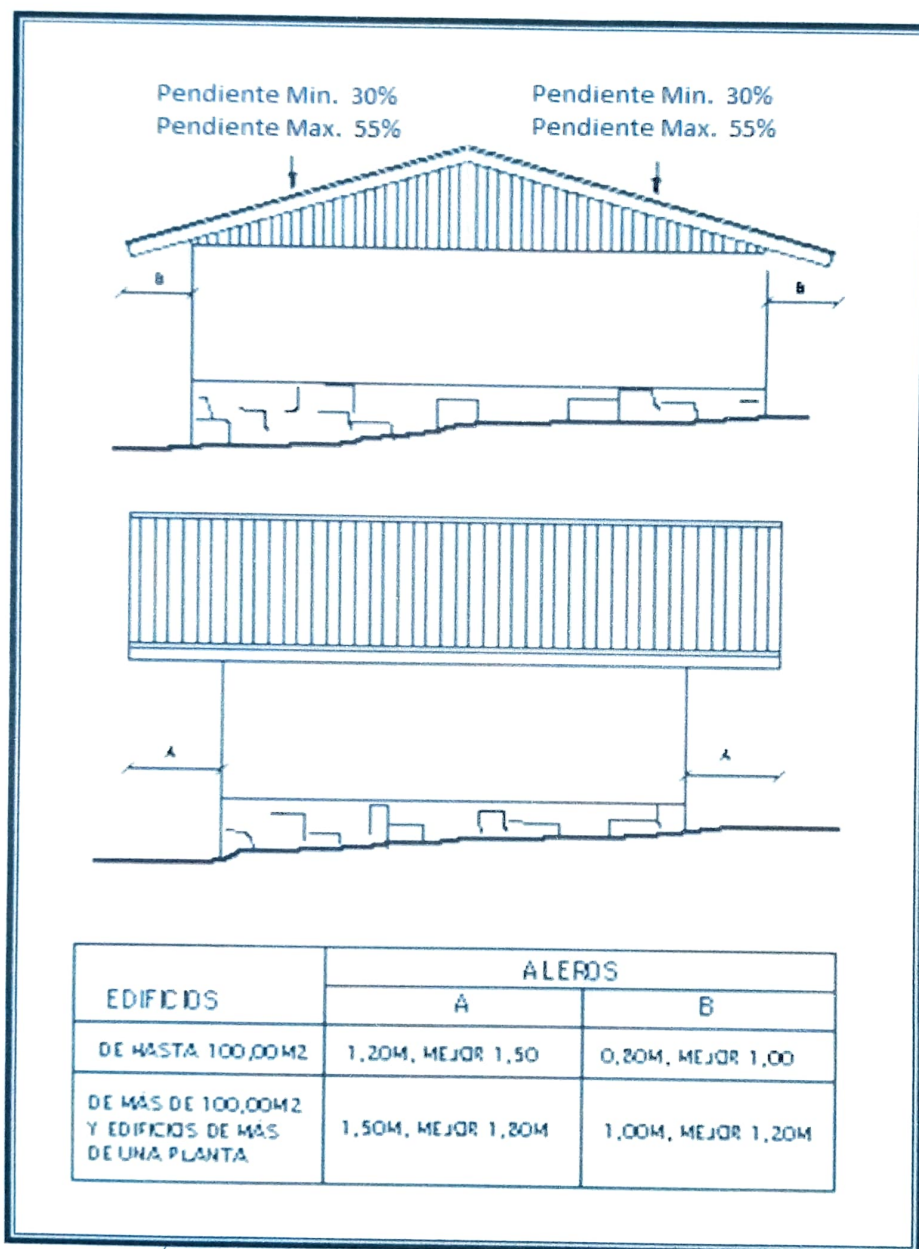
Tel.Fax (03546) 481010

(C.P. X5194XAC) - La Cumbrecita

Dpto. Calamuchita - Provincia de Córdoba

e-mail: comuna2003@hotmail.com - www.lacumbrecita.gov.ar

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



LUCA3 SEBASTIÁN GIMENEZ
SECRETARIO
Comuna de la Cumbrecita

Dario Ruben RIVERO
Tesorero
Comuna de La Cumbrecita



Silvana M Z Torres
Presidente
Comuna de La Cumbrecita



“Comuna de La Cumbrecita”

Tel.Fax (03546) 481010

(C.P. X5194XAC) - La Cumbrecita

Dpto. Calamuchita - Provincia de Córdoba

e-mail: comuna2003@hotmail.com - www.lacumbrecita.gov.ar

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.

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.

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 de la zonificación. En caso de ser edificaciones de más de una planta se toma el alero más grande.

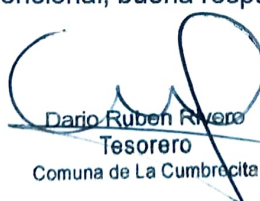
Las cubiertas de techo podrán ser materializadas con Tejas cerámicas, de Madera o Tejas de Acero Gravilladas, Pizarras o Tejuelas cerámicas o de Madera, todas en los colores similares al de la Teja cerámicas (gama de los terracotas) y Techos Vivos. Cualquier tipo de material no mencionado, será en su debido requerimiento, evaluado por la Dirección de Obras de esta Comuna.

En los UNICOS casos donde se admitirá la colocación de "Chapa Trapezoidal Pre Pintada color Rojo Teja o Terracota" será en las zonificaciones R2, R3, R3A y R4 siempre que se traten de edificaciones destinadas a Viviendas Unifamiliares y que cuenten con Aprobación de un "Informe Socio Económico" expedido por el Área de Desarrollo Social, y se traten de Primera Vivienda y que la Superficie total de la Cubierta no supere los 100 m², incluido los aleros.

En todos los casos las cubiertas deberán tener sus terminaciones en Madera, como ser el bajo alero revestido y/o revocado, Cenefas, Pináculos y todo aquel elemento/adorno estético que sume a la Identidad centroeuropea que caracteriza a nuestro pueblo.

Todas las cubiertas deben cumplir los siguientes requisitos técnicos: Resistencia a la intemperie, estabilidad dimensional, buena respuesta al granizo y estética adecuada.


LUCAS SEBASTIÁN GIMÉNEZ
SECRETARIO
Comuna de la Cumbrecita


Darío Rubén Rivera
Tesorero
Comuna de La Cumbrecita




Silvana M. Z. Torres
Presidente
Comuna de La Cumbrecita



"Comuna de La Cumbrecita"

Tel.Fax (03546) 481010

(C.P. X5194XAC) - La Cumbrecita

Dpto. Calamuchita - Provincia de Córdoba

e-mail: comuna2003@hotmail.com - www.lacumbrecita.gov.ar

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 y 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 una 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: MODIFICAR el apartado 7.8 del Capítulo 7 del Código de Edificación y Zonificación de La Cumbrecita, Resolución Comunal N° 436/12, el que quedará redactado conforme el siguiente texto:

7.8. TERRAZAS – PERGOLAS - CERRAMIENTOS

7.8.1. TERRAZAS:

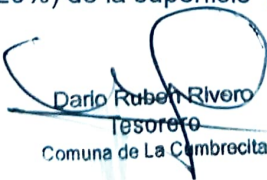
Si el techo posee una parte plana accesible, deberá poseer parapetos en paredes medianeras, de una altura mínima de 1,20 ms. y balcones en zona no medianera.

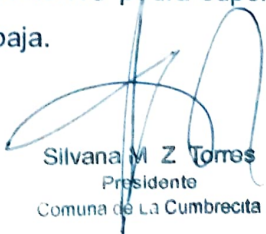
7.8.2. PERGOLAS:

Se trata de una estructura que se utiliza para crear un espacio de sombra y protección en el exterior de una vivienda u otro edificio. Se compondrá de pilares o columnas que sostienen un techo o cubierta, formado por vigas de madera, metal o plástico que dejan pasar la luz y el aire. En caso de utilizarse metal o plástico para los pilares y/o vigas deberán estar recubiertos en madera, piedra y/o revoque. El techo o cubierta deberá ser a dos aguas, debiendo respetar las pendientes y terminaciones ya establecidas en el Código de Edificación.

En caso proponerse un techo plano, la superficie del mismo deberá ser menor al quince por ciento (15%) de la superficie proyectada en planta baja. No obstante la suma del porcentaje de superficie de techo y/o cubierta plana entre pérgola y techo del inmueble NO podrá superar nunca el veinte por ciento (20%) de la superficie proyectada en planta baja.


LUCAS SEBASTIÁN GIMÉNEZ
SECRETARIO
Comuna de La Cumbrecita


Darío Rubén Rivero
Tesorero
Comuna de La Cumbrecita


Silvana M. Z. Torres
Presidente
Comuna de La Cumbrecita



"Comuna de La Cumbrecita"

Tel.Fax (03546) 481010

(C.P. X5194XAC) - La Cumbrecita

Dpto. Calamuchita - Provincia de Córdoba

e-mail: comuna2003@hotmail.com - www.lacumbrecita.gov.ar

En todos los casos deberá solicitarse autorización previa ante la Administración comunal con breve descripción del tipo de pérgola, materiales y en lo posible fotos de su imagen final.

7.8.3. CERRAMIENTOS:

Las galerías y/o pérgolas, tanto de uso privado como comercial pueden ser objeto de cerramientos verticales u horizontales.

Cerramiento horizontal: podrá ser materializado en vidrio, plantas y/o membranas textiles de color neutro (como blanca o beige) replegable.

Cerramiento vertical: podrá ser materializado en aberturas de aluminio o madera, en tres de sus cuatro lados. También podrá utilizarse un cerramiento tipo toldo, con superficie transparente y bordes opacos en tonos neutros como blanco o beige o símil madera enrollable.

En todos los casos deberá solicitarse autorización previa ante la Administración comunal con breve descripción del tipo de cerramiento, materiales y en lo posible fotos de imagen final.

Art. 2º: Queda derogada la Resolución Comunal N°654/19 y cualquier otra disposición que se oponga a lo aquí legislado.-

Art. 3º: COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, PROTOCOLÍCESE Y ARCHÍVESE. Dado en La Cumbrecita el 22 de Agosto de 2024.-


LUCAS SEBASTIÁN GIMENEZ
SECRETARIO
Comuna de la Cumbrecita


Dado Ruben Rivero
Tesorero
Comuna de La Cumbrecita




Silvana M. Z. Torres
Presidente
Comuna de la Cumbrecita