



"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° 865/24

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. 1º 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. 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 N° 145/05 y sus modificatorias, en los aspectos contenidos en el Capítulo 2, 2. Zonificación, 2.1 Determinación de áreas, 2.1.5. Zona Residencial R3 y 2.1.5.1. R3A;

Que la planificación urbana adecuada es fundamental para el desarrollo sostenible de la comunidad, garantizando el equilibrio entre el crecimiento poblacional y la conservación del entorno natural, en cumplimiento de los principios establecidos en la Ley Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible;

Que la delimitación de las zonas residenciales R3 y R3A busca establecer un marco normativo que promueva un uso ordenado del suelo, asegurando que los nuevos desarrollos se realicen de acuerdo a criterios técnicos que prioricen la calidad de vida de los habitantes, la integración paisajística y la sustentabilidad ambiental;


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

Que el análisis realizado sobre las características geográficas, ambientales y sociales del Ejido Comunal permite identificar áreas que son aptas para el desarrollo residencial de baja densidad, fomentando la diversidad de usos y actividades que enriquezcan el tejido urbano y favorezcan la convivencia de los residentes;

Que es necesario implementar restricciones en la edificación, tales como alturas máximas y superficies edificables, a fin de preservar la estética del paisaje y el entorno natural, garantizando al mismo tiempo la protección de recursos hídricos y bosques implantados, en línea con los lineamientos del Plan de Uso Público de la Comuna;

Que la zonificación propuesta responde a la demanda creciente de servicios de alojamiento y gastronomía, incentivando la inversión en emprendimientos turísticos que contribuyan al desarrollo económico local, siempre bajo un enfoque de sustentabilidad y cuidado del medio ambiente;

Que la delimitación precisa de las zonas y sus características contribuye a la transparencia en la gestión territorial y facilita el trabajo de los actores involucrados en el desarrollo urbano, permitiendo una planificación coherente y coordinada que atienda las necesidades de la comunidad;

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 2.1.5. ZONA RESIDENCIAL R3 del Capítulo 2 del Código de Edificación y Zonificación de La Cumbrecita, Resolución Comunal N° 145/05 y su modificatoria Resolución Comunal N° 472/13, el que quedará redactado conforme el siguiente texto:

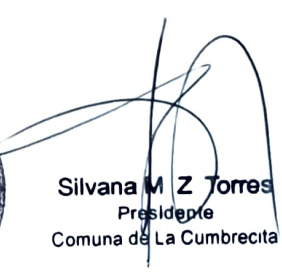
2.1.5. ZONA RESIDENCIAL R3

DESCRIPCION


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

Queda en esta zona: las manzanas 004, 005, 016, 022, sección 01, manzanas 015, 025, sección 02.-

Art. 2º: MODIFICAR el apartado 2.1.5.1 del Capítulo 2 del Código de Edificación y Zonificación de La Cumbrecita, Resolución Comunal N° 472/13, el que quedará redactado conforme el siguiente texto:

2.1.5.1 ZONA RESIDENCIAL R3 A

DESCRIPCION

La zona "R3A" se desarrolla entre los límites definidos para la ZONA C1, C2, R1, R2, 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.

El límite Este está dado por el límite del Ejido Comunal; desde el Norte comenzando por el punto 2 del límite del Ejido Comunal, hasta el punto de unión con el límite Sur del Campo denominado Pampas del Corralón (límite Sur de mensura Judicial C/A 90), punto 7 del radio Comunal.

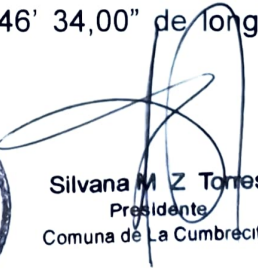
El límite Sur es la línea del límite comunal que va del punto 7 al 8 y su prolongación, (la línea de mensura Judicial C/A 90 correspondiente al Campo denominado Pampas del Corralón de AUTOQUEM S.A.) hasta la intersección con el límite oeste de la parcela "Sobre las Huertas".

El límite oeste lo constituye el tramo de prolongación de línea de mensura judicial C/A 90 oeste de la parcela "Sobre las Huertas" mensura judicial C/A 90 AUTOQUEM S.A., los lotes 6 y 7 de la manzana 25 y lote 5 de la manzana 26, sección 01, 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


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

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"; y un tramo que atraviesa lo llamado "Las Canitas" de Mateo Vera según mensura judicial C/A 345.

Ver gráfico adjunto para mejor comprensión, plasmado sobre plano que determina los límites del Ejido Comunal, que como Anexo se incorpora y forma parte de la presente.

Se establece como condicionante para la delimitación de áreas urbanizables en las zonas descriptas, 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 cumbre, y 8,00m máximo incluyendo la cumbre.

RETIROS

Sobre eje medianero: 5,00 m.


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

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.

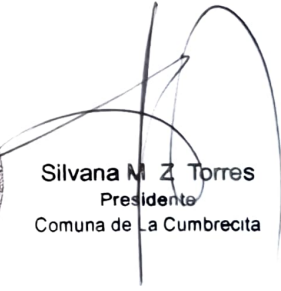
Art. 3º: DEROGAR cualquier otra disposición que se oponga a lo aquí legislado.-

Art. 4º: COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, PROTOCOLÍCESE Y ARCHÍVESE. Dado en La Cumbrecita el 25 de Septiembre de 2024.-


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"

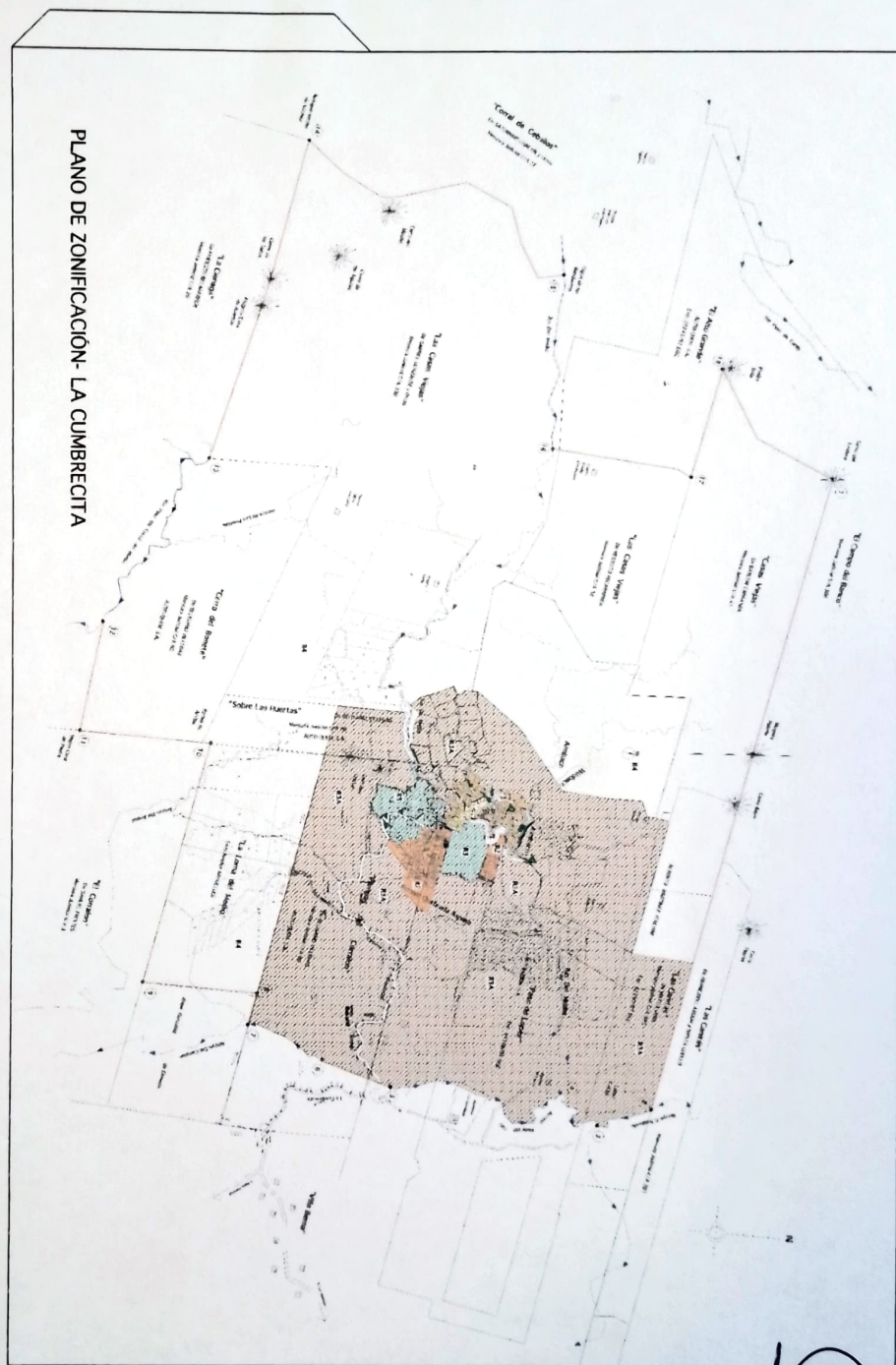
Tel.Fax (03546) 481010

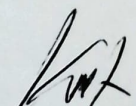
(C.P. X5194XAC) - La Cumbrecita

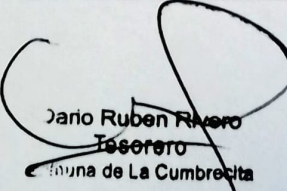
Dpto. Calamuchita - Provincia de Córdoba

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

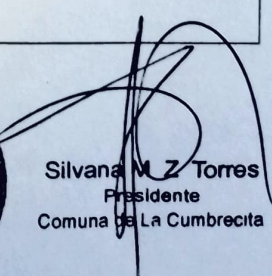
ANEXO RESOLUCION COMUNAL N° 865/24




LUCAS SEBASTIÁN GIMÉNEZ
SECRETARIO
Comuna de la Cumbrecita


Jario Ruben Rivera
Tesorero
Comuna de La Cumbrecita




Silvana M. Z. Torres
Presidente
Comuna de La Cumbrecita