



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ORDENANZA Nº 13.893-2021

(TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES DE DOS MIL VEINTIUNO)

VISTO:

El:

Expediente Nº	Iniciado por	Objeto
10.986-2020	Secretaria Privada de Gobierno	Proyecto de Ordenanza, Código Urbanístico y Ambiental de Piedemonte

Y

CONSIDERANDO:

Proyecto de Ordenanza

CÓDIGO URBANO AMBIENTAL DEL PIEDEMONTE DE LUJÁN DE CUYO

Que los objetivos principales de la presente ordenanza son orientar las condiciones de uso del piedemonte, para compatibilizar las características ambientales del Piedemonte con las actividades humanas y tender a la regularización dominial de los parcelamientos existentes en un marco de seguridad aluvional y acceso al agua.

Que el Fallo de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza caratulado “Municipalidad de Luján de Cuyo c/ Municipalidad de Las Heras s/ conflicto de límites” con fecha 21 de noviembre del año 2017, resuelve en su punto 1: “Declarar que la jurisdicción municipal exclusiva del Departamento de Luján de Cuyo está demarcada, por el Norte, en la línea poligonal que, partiendo del eje del Río Seco Liniers, continúa por ese cauce actualmente canalizado, primero en sentido oeste y luego girando hacia el suroeste hasta el punto de intersección con el eje de la sección 4 del Corredor del Oeste (que separa al Santuario de Schoenstatt de La Puntilla y al barrio cerrado Palmares, por el norte, con el Aeroclub Mendoza o Aeródromo de La Puntilla, por el sur); desde ese punto la poligonal gira y sigue por el eje de esa sección del Corredor del Oeste hasta el centro de la rotonda que sirve de intersección con el sector 3 del mismo Corredor (rotonda de Palmares); desde este otro punto la poligonal quiebra hacia el oeste suroeste (OSO) hasta la cima del Cerro Puntudo (1.477 msnm coord. X=6.353.597, y=2.499.861, aprox.); y desde este último punto sigue en línea recta al oeste (en paralelo al Ecuador) hasta dar con la curva de nivel de 1.500 msnm (definida por el Decreto nº1077/1955 como límite entre la zona de amortiguación externa del piedemonte y la zona de mayor naturalidad de la precordillera del Oeste del Gran Mendoza, o Sierra de Uspallata). Luego, que la jurisdicción municipal exclusiva del mismo departamento está demarcada hacia el Oeste (poniente) en coincidencia con la curva de nivel de 1.500 msnm (a partir de la cual termina el piedemonte -falda o faldeo- e inician las laderas de la Sierra de Uspallata) hasta la boca del Río Mendoza.”

Que en el año 2018 la Municipalidad de Luján de Cuyo crea el distrito “Vertientes del Piedemonte” mediante ordenanza Nº 13218/18.

Que a partir del mencionado fallo la Municipalidad de Luján de Cuyo promulga la Ordenanza 13323/2018 de Normas urbanísticas transitorias para el Piedemonte, para el empadronamiento provisorio e inscripción de parcelas individuales de algunos loteos de piedemonte.

Que en el año 2019 se aprueba el Plan de Ordenamiento Municipal de Luján



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

de Cuyo, mediante la Ordenanza 13495/19, el cual incluye un Plan Distrital de Ordenamiento Territorial para los Distritos Vertientes del Pedemonte y Las Compuertas, cuyo territorio coincide con la UIT 5A definida en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) como Piedemonte ubicado al oeste del Área Metropolitana de Mendoza (Capítulo 3, sección 3.1 Modelo Territorial Actual).

Que la Municipalidad realizó estudios técnicos y científicos en los años 2018 y 2019 denominado: Abordaje integral para la elaboración del plan de ordenamiento y desarrollo del distrito Vertientes del Pedemonte. Modelo de desarrollo urbano con enfoque de cuenca”, que forman parte del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y se encuentran disponibles en: <https://lujandecuyo.gob.ar/plan-municipal-de-ordenamiento-territorial/#planordenamientoterritorial>.

Que el Piedemonte de Luján de Cuyo, cuenta con una superficie de 10.500ha aproximadamente, ha producido un crecimiento poblacional espontáneo, en general no adaptado en relación al ambiente pedemontano (eliminación de cauces, nivelaciones, extracción y reemplazo de flora nativa), sobre una superficie de 2.000ha aproximadamente. Ello se verifica por la presencia numerosos asentamientos poblacionales y fraccionamientos, de los cuales solo unos pocos se encuentran aprobados según la normativa vigente. El resto de estos asentamientos no ha cumplido con los procedimientos regulares de tramitación provocando gravísimos daños ambientales.

Que los asentamientos poblacionales se encuentran en diverso grado de desarrollo y tramitación, aunque un denominador común es que en su gran mayoría no cumplen con los requisitos para ser constituidos como loteos según la normativa legal vigente: Ley 4341/79, Ley de Piedemonte 5804/91 y Ley de Impacto Ambiental 5961/95.

Que el Piedemonte se encuentra sometido a un proceso de división y ocupación del suelo no planificado ni adaptado al ambiente pedemontano, en los que se verifica:

- **insuficientes controles en la compra y venta de lotes informales,**
- **alta demanda para la compra de lotes por tener valores inferiores en comparación a otras zonas del AMM,**
- **traslado de responsabilidades de ejecución de las obras de urbanización por parte de los desarrolladores a los vecinos,**
- **evasión por parte de los profesionales relacionados a los loteos en relación a la legislación actual y vigente,**

Que esta situación provoca:

- **la precariedad en la titularidad de los lotes o parcelas adquiridos,**
- **impactos negativos profundos y permanentes en el ambiente y paisaje pedemontano,**
- **contaminación por falta de infraestructura de saneamiento de aguas residuales domiciliarias,**
- **ejecución de construcciones clandestinas por falta de titularidad de las parcelas**
- **la inexistencia de infraestructura que debe garantizar el loteador a los compradores y pobladores,**
- **el incremento del riesgo frente a incendios y aluviones por falta de obras de protección por incumplimiento de las mismas por parte del loteador,**
- **aumento de reclamos a la Municipalidad por incumplimiento por parte del loteador de las obras de urbanización e infraestructuras mínimas**

Que, por otro lado, el Piedemonte presenta serias amenazas aluvionales y



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

de incendios. A la par, gran parte de los parcelamientos existentes o en construcción, no toman en cuenta la necesidad de incorporar infraestructura adecuada, elevando peligrosamente los riesgos sobre la población del sitio y aguas abajo.

Que entre los inconvenientes más serios que poseen los asentamientos al Oeste de la Ruta 82 en los Distritos de Las Compuertas y Vertientes del Pedemonte, es la inexistencia de calles públicas de acceso a la zona, interbarriales y barriales que permitan cumplimentar con las exigencias de la Ley de Loteos. A su vez, los mecanismos de producción y venta de lotes mediante la figura de condominio o simple venta sin trámites públicos y formales, en síntesis, los mecanismos de evasión de la Ley de Loteos provocan una catarata de gravísimos problemas para el poblador. Tales como el impedimento del acceso de tendidos de energía y redes de agua, la imposibilidad de presentar planos de construcción de viviendas y finalmente la imposibilidad de la escrituración individual del lote.

Que es necesario complementar con mayores precisiones lo dispuesto por la Ley 5804/91 y el Decreto Reglamentario 1077/95, a través de ordenanzas municipales que contribuyan al Ordenamiento Territorial del Piedemonte.

Que, con la finalidad de cumplir con los objetivos declarados en el Art. 2º de la Ley N° 5804/91, entre los cuales destacan el evitar la degradación del suelo y el progresivo deterioro ambiental del área y crear un nuevo sistema ecológico (natural modificado) que contribuya a mejorar las características ambientales del Gran Mendoza y con ello también la calidad de vida de su población.

Que es necesario frenar y revertir los procesos de degradación ambiental, según lo dispuesto por la Ley N° 5961/92 y Ordenanza N° 3785/04 de impacto ambiental.

Que en el artículo 69º de la Ley 8051/09 Ley de Ordenamiento Territorial y usos de Suelo de Mendoza expresa que a partir de la aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial que surjan de la aplicación de esa ley y hasta tanto se apruebe la nueva normativa de loteos y fraccionamientos, regirán los parámetros que fijen aquellos planes, en cuanto a las unidades mínimas urbana, rural y de zonas no irrigadas.

Que, según el artículo antes citado, el Consejo de Loteos de la Provincia y la Dirección Provincial de Catastro son los responsables de respetar y hacer respetar los Planes de Ordenamiento, en cuanto a visación y aprobación de parcelamientos, loteos o fraccionamientos.

Que es incumbencia de este municipio propiciar las mejores condiciones de desarrollo social y productivo de Luján de Cuyo, en base a las aptitudes de su territorio.

Que la Municipalidad de Luján de Cuyo asume el ejercicio como autoridad de aplicación y control de lo contenido en la presente Ordenanza y de aquellas funciones que no hayan sido atribuidas a la autoridad provincial, en sus diferentes organismos, a través de la normativa vigente.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LUJAN DE CUYO O R D E N A

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

ARTÍCULO 1º: Código Urbano Ambiental del Piedemonte de Luján de Cuyo

Apruébese el Código Urbano Ambiental Del Piedemonte de Luján de Cuyo, el cual contiene las pautas de manejo que constituirán el marco regulatorio de las acciones y emprendimientos a desarrollar tanto como los existentes en el Piedemonte correspondiente al Departamento de Luján de Cuyo. Este Código será complementario de la reglamentación provincial y municipal vigente.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

1.1 Comisión Municipal de Piedemonte (CMP):

Créase la Comisión Municipal de Piedemonte a fin de resolver las problemáticas de esta área, como así también para dictaminar sobre los casos no contemplados en la presente norma.

La CMP estará compuesta por miembros de las Secretarías de Hacienda, Gobierno, Desarrollo Humano, Modernización, Economía, Higiene Urbana y Mantenimiento del Espacio Público y la Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible; tanto como de otras áreas o reparticiones si el caso lo requiere o los que realicen la misma función al momento de la convocatoria.

1.2 Consejo Vecinal de Piedemonte:

Habiéndose desarrollado el Plan de Ordenamiento Territorial y el Código Urbano y Ambiental de Piedemonte, créase el Consejo Vecinal de Piedemonte, en carácter de órgano consultivo a fin de analizar y evaluar avances del PMOT, plantear inquietudes y temas emergentes, consensuar medidas y estrategias, así como mancomunar esfuerzos para la concreción de los objetivos comunes, entre otros.

El municipio convocará al Consejo cada 3 meses o cuando se produzcan eventos o novedades de relevancia.

El Consejo estará compuesto por el delegado municipal, un representante de cada Unión Vecinal, 2 (dos) representantes de Honorable Concejo Deliberante (uno del espacio político de la mayoría y uno por la primera minoría) y miembros de las áreas municipales de acuerdo a las temáticas a tratar.

ARTÍCULO 2º: Modificaciones de normativa vigente

2.1- Deróguese en la Ordenanza 13323/18 Normas urbanísticas transitorias para el Pedemonte, el Inciso A del Artículo 5º.

2.2- Modifíquese en la Ordenanza 13613/19 Código de Ocupación del Suelo de Luján de Cuyo, en los siguientes apartados:

- Artículo 3, Sección 3,5, en el punto 17) Zona Pedemonte, eliminar los Sectores 1 y 2 de la Delimitación, dejando solamente el Sector 3 Cacheuta.

- Artículo 4, punto 4.2.2- Planilla de usos del suelo, en los distritos Las Compuertas y Vertientes del Pedemonte: eliminar columna ZPED y agregar las columnas Zona Amortiguación y Zona de Expansión Urbana Inminente.

- Artículo 5, eliminar el punto 17) Zona Piedemonte.

ARTÍCULO 3º: Autoridad de aplicación

Será autoridad de aplicación del Código Urbano Ambiental del Piedemonte, la Municipalidad de Luján de Cuyo, a través de la Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible o el área que en su momento reemplace a esta.

ARTÍCULO 4º: Límites del Piedemonte.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

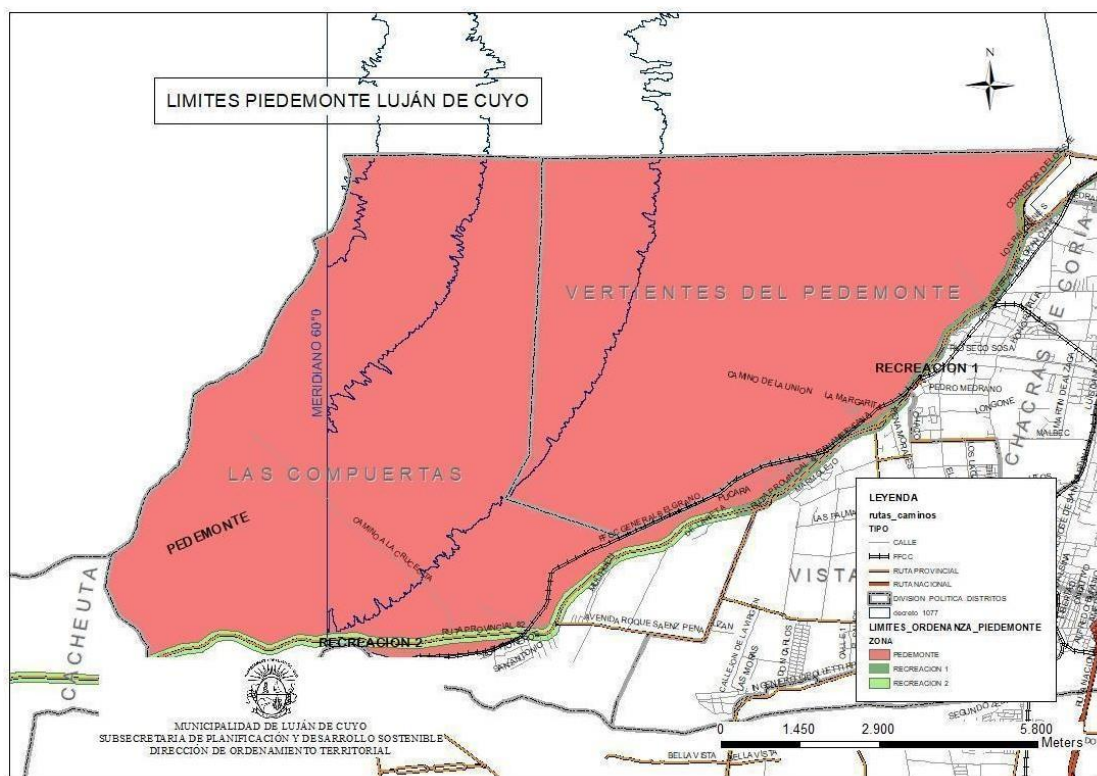


Figura 1. Delimitación del Piedemonte

El área del Piedemonte correspondiente al Departamento de Luján de Cuyo se encuentra delimitada en el sector norte por la línea poligonal que, partiendo del eje del Río Seco Liniers, continúa por ese cauce actualmente canalizado, primero en sentido oeste y luego girando hacia el suroeste hasta el punto de intersección con el eje de la sección 4 del Corredor del Oeste (que separa al Santuario de Schoenstatt de La Puntilla y al barrio cerrado Palmares, por el norte, con el Aeroclub Mendoza o Aeródromo de La Puntilla, por el sur); desde ese punto la poligonal gira y sigue por el eje de esa sección del Corredor del Oeste hasta el centro de la rotonda que sirve de intersección con el sector 3 del mismo Corredor (rotonda de Palmares); desde este otro punto la poligonal quiebra hacia el oeste suroeste (OSO) hasta la cima del Cerro Puntudo (1.477 msnm coord. X=6.353.597, y=2.499.861, aprox.); y desde este último punto sigue en línea recta al oeste (en paralelo al Ecuador) hasta dar con la curva de nivel de 1.500 msnm (definida por el Decreto n°1077/1955 como límite entre la zona de amortiguación externa del piedemonte y la zona de mayor naturalidad de la precordillera del Oeste del Gran Mendoza, o Sierra de Uspallata), siendo la curva de 1500 msnm el límite oeste del piedemonte de Luján de Cuyo, continuando el polígono por el límite norte de la Zona Recreación 2 y 1 (Ordenanza N°13613/2019) frentistas a Ruta Provincial 82 y Corredor del Oeste en 100 m. hasta cerrar el polígono en límite con el Departamento de Godoy Cruz al Norte.

Sector Calle Gladys Oldrá: límite norte: límite sur de Zona Recreación 2 hasta su cruce con vías del Ferrocarril General Belgrano, continuando por éste hasta su cruce con el Río Mendoza y el Límite Oeste de Zona Piedemonte definida en Decreto 1077/1955.

Por razones técnicas y operativas no ha sido considerado el Piedemonte de Agrelo-Perdriel que posee condiciones naturales y sociales diferentes.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ARTÍCULO 5º: Restricciones al dominio y declaración de utilidad pública

A los efectos preventivos de evitar el aumento de riesgo aluvional, quedan afectados a *utilidad pública* todos los Corredores Aluvionales y Biológicos (CAB) del Piedemonte de Luján de Cuyo.

A los efectos preventivos de constituir y garantizar la circulación, queda afectada a *utilidad pública* la Red vial proyectada del Piedemonte de Luján de Cuyo, demarcada en **Figura 8** obrante en el **Artículo 17.4**.

ARTÍCULO 6º: Georreferenciación

El Municipio en un plazo de 6 meses a partir de la aprobación de la presente Ordenanza deberá georreferenciar los CAB de la Zona de Expansión Urbana Inminente y de Zona de Amortiguación.

En el caso que un privado o proponente presente un proyecto o regularice algún emprendimiento, deberá ejecutar a su cargo la georreferenciación de los Asentamientos poblacionales y parcelamientos verificadas en el Padrón Matriz. La Municipalidad indicará el procedimiento técnico para que los datos aportados se incluyan en la base de datos municipal.

ARTÍCULO 7º: Inscripción de las afectaciones a utilidad pública

Para todo trámite a efectuar ante la Municipalidad se deberá inscribir en los planos de mensura la afectación de los CAB y la Red vial proyectada en el Padrón Matriz donde se encuentra el emprendimiento y/o fraccionamiento / parcelamiento público o privado de cualquier tipo.

CAPÍTULO 2: DESARROLLO URBANO DE BAJO IMPACTO (DISEÑO DUBI)

ARTÍCULO 8: PAUTAS DE DISEÑO DUBI

Las pautas de diseño DUBI rigen para el diseño de cualquier intervención en el Piedemonte de Luján de Cuyo, ya sea para nuevos emprendimientos o dentro de lo posible en aquellos a regularizar, a fin de garantizar la armónica interacción del hombre con el entorno natural.

El Diseño DUBI se encuentra especificado en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, Ordenanza N°13495/19, en el documento titulado Modelo de Desarrollo Urbano con Enfoque Integrado en la Planificación y Gestión de Cuenca; en el apartado correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Vertientes. El mismo implica:

- Adaptación del trazado de calles, manzanas y macro-manzanas (1 km²) a la forma del terreno.
- Emplazamiento de la mayor parte de las calles en forma paralela a las principales curvas de nivel.
- Reducción de espacios abiertos sin cobertura vegetal xerófila,
- Prohibición de movimientos de suelo fuera del sitio de edificación, calles y accesos,
- Aprovechamiento de los recursos del clima y microclima para el acondicionamiento térmico/energético de las construcciones.
- Empleo de sistemas de aprovechamiento de agua pluvial, vertientes y subterráneas para riego tecnificado y/o consumo (con el correspondiente permiso por escrito de la autoridad según corresponda).
- Sistemas para el tratamiento y disposición final de efluentes



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- cloacales autorizados por la normativa municipal vigente.
- Drenaje de aguas tratadas a Corredores Aluvionales y Biológicos (CAB) para desarrollo de la vegetación.
 - Empleo de sistemas para favorecer la infiltración y evitar dirigir excedentes pluviales fuera del predio.
 - Desarrollo de Áreas de Cultivos Restringidos (ACRE).
 - Forestación con especies adaptadas al lugar, de bajo requerimiento hídrico, para fijación de suelos, sombra y fomento biológico.
 - Diseños especiales en la construcción de la vivienda y urbanización para permitir el aumento de los tiempos de concentración y la infiltración.
 - Conservación de los CAB mediante las siguientes acciones:
 - o Se deberán tomar medidas de conservación de la totalidad de la red de avenamiento natural y zona de seguridad.
 - o Los proyectos que se desarrollen en el Piedemonte deberán prever que las descargas o caudales excedentes con proyecto sean iguales o menores a la situación previa (sin proyecto) para una lluvia con recurrencia de 10 años. A ello se lo denomina condición de sustentabilidad hidrológica o criterio de impacto cero.
 - o Los CAB podrán ser cruzados por las calles proyectadas y autorizadas por el municipio. Las mismas incorporarán el sistema de Trampas de Agua y/o diques de Gaviones para alcanzar el nivel de proyecto.
 - o No podrá rellenarse de ninguna manera el CAB, excepto por las retenciones que surjan y autoricen por proyecto.

CAPÍTULO 3: PRESENTACIÓN DE NUEVOS EMPRENDIMIENTOS, LOTEOS Y/O PARCELAMIENTOS Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXISTENTES

ARTÍCULO 9º: OBRAS E INTERVENCIONES AMBIENTALES A EJECUTAR

La Municipalidad de Luján de Cuyo es la autoridad de aplicación para otorgar las instrucciones de loteo, y emitir cualquier certificado relacionado al desarrollo de toda ocupación en el Piedemonte.

Las obras e intervenciones solicitadas al proponente serán impuestas como cargos al Padrón Municipal matriz, y se repetirán sobre las fracciones emergentes hasta tanto se verifique la ejecución de las mismas.

Las obras e intervenciones de urbanización y ambientales se establecen como criterios mínimos para todo emprendimiento ubicado en el Piedemonte. No obstante, cada emprendimiento será sometido a análisis particular del que emanan las Instrucciones. De tal forma que toda obra a ejecutar debe estar aprobada previamente por el Municipio.

Todo emprendimiento deberá realizar las siguientes obras de urbanización y ambientales mínimas:

- a. ejecutar a su cargo las obras de aprovisionamiento de agua de consumo para abastecimiento poblacional y saneamiento.
- b. ejecutar calles públicas a donar a la Municipalidad y el HCD deberá



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- aceptarlas. Las mismas deberán permitir cruzar/transitar completamente el predio determinado por Padrón Matriz en los sentidos Este-Oeste y Norte-Sur. Las calles tendrán funciones de acceso a parcelas, tránsito y cortafuego.
- c. implementar un sistema de calles cortafuegos de prevención y control de incendios, a aprobar por el Departamento de Bomberos de Luján de Cuyo.
 - d. ejecutar obras de retención aluvional de bajo impacto ambiental según diseño DUBI.
 - e. ejecutar a su cargo las obras de energía eléctrica.
 - f. en los CAB (Corredores Aluvionales y Biológicos):
 - i. Implantar forestación según indicación del Municipio.
 - ii. Construir pasafauna: en todas las obras que interrumpan CAB (calles, obra hidráulica), se deberá incorporar al menos un caño de 600mm que deberá cruzar el dispositivo aluvional para permitir el cruce de la fauna por el interior del CAB. La cota del caño se establecerá mediante cálculo hidráulico para que no actúe como descarga de la retención.

ARTÍCULO 10º: MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS E INTERVENCIONES AMBIENTALES A EJECUTAR

Las obras e intervenciones ambientales tienen una vida útil prolongada y, por tanto, deben conservarse o desarrollarse en el tiempo por el proponente. Se verificará la conservación de las mismas cada 6 (seis) meses por la Municipalidad de Luján de Cuyo. En caso de verificarse su abandono o falta de conservación adecuada, se cargará el costo de su conservación o reconstrucción actualizado en Padrón Municipal Matriz y sobre las fracciones emergentes, hasta tanto se verifique la ejecución de las mismas.

ARTÍCULO 11º: TRAMITACIÓN PARA NUEVOS EMPRENDIMIENTOS, LOTEOS Y/O FRACCIONAMIENTOS

La siguiente tramitación aplica en la Zona de Expansión Urbana Inminente y en la Zona de Amortiguación para nuevos emprendimientos, loteos y/o fraccionamientos, para ampliaciones de loteos aprobados y para aquellas parcelas con degradación ambiental que opten por regularizar su condición.



Figura 2. Trámite para la presentación nuevos emprendimientos (síntesis)



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

PASO 1 – PREFACTIBILIDAD

1. Presentación de la documentación de Anteproyecto para la Prefactibilidad:

- i. Acreditación del titular/es registrales del inmueble
- ii. Designación de profesionales por nota y certificado de habilitación de Colegio correspondiente.
- iii. Plano de mensura aprobado por la Dirección Provincial de Catastro
- iv. Anteproyecto: Sectorización de Islas Urbanizables, Corredores Aluvionales y Biológicos del predio y entorno, áreas de equipamiento, empalme vial con barrios del entorno, ACRE (área de cultivo restringido). Planilla integral con: detalle de sectores, usos, FOS, FOT, porcentaje de uso por sectores (porcentaje de naturalidad mínima), movimientos de suelo, áreas a reforestar (**Anexo 3**).
- v. Presentación de la Factibilidad de Agua otorgado por AySAM o pozo ejecutado y aprobado por el Departamento General de Irrigación de la Provincia para abastecimiento poblacional/uso público.
- vi. Memoria descriptiva para categorizar el proyecto, en el marco del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Informe de Prefactibilidad otorgado por el municipio para continuar con la tramitación.

PASO 2 - FACTIBILIDAD:

1. Presentación de documentación de proyecto para Factibilidad:

1.1. Plano de proyecto de loteo indicando:

- i. Plano de proyecto de Parcelamiento.
- ii. Demarcación de CAB.
- iii. Proyecto de apertura de calles según Red vial proyectada (**Figura 8**, obrante en **Artículo 17.4**) o las instruidas por la Municipalidad.
- iv. Superficies a donar de acuerdo a los Artículos 6° y 26° de la Ley 4341/79. El espacio de equipamiento deberá estar ubicado dentro de las islas urbanizables, por lo que no podrán desarrollarse en los CAB.
- v. Plano de curvas de nivel

1.2. Proyecto urbanístico según Desarrollo Urbano de Bajo Impacto (DUBI):

- i. Calles, veredas, ciclovías o espacios para tal fin.
- ii. Forestación de bajo requerimiento hídrico y su riego por goteo.
- iii. Proyecto hidráulico aluvional y constancia de su presentación en Dirección Provincial de Hidráulica.
- iv. Proyecto de prevención y control de incendios, visado por Bomberos.
- v. Proyecto de reutilización de aguas grises y negras.

1.3. Factibilidad de energía eléctrica.

1.4. Presentación de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a Ley Provincial N°5961 y Ordenanza Municipal N°3785/2004.

1.5. Compromiso notarial:



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

Oferta de donación sin cargo de calles, espacio de equipamiento

Restricción al dominio de CAB.

Compromiso de ejecución de obras por parte del proponente.

2. Informe de factibilidad e instrucciones a impartir por el Municipio.

3. Presentación de documentación de proyecto ejecutivo completo y ajustado, oferta de Donación ajustada, validación de los compromisos de ejecución de obras.

4. Revisión y aprobación de la documentación por parte de la Municipalidad.

5. Expedición de **PERMISO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN y AMBIENTALES.**

PASO 3 - EJECUCIÓN DE OBRAS

Las obras serán inspeccionadas por la Municipalidad y entidades de jurisdicción.

Finalizadas las obras de urbanización e infraestructura e inspeccionadas por la municipalidad y entidades competentes se otorgará FINAL DE OBRA y se remitirá al Consejo de Loteos para su aprobación definitiva en el caso que corresponda.

ARTÍCULO 12º: TRAMITACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE EMPRENDIMIENTOS, LOTEOS Y/O, FRACCIONAMIENTOS PREEXISTENTES.

La siguiente tramitación aplica a Barrios consolidados no regularizados (Ord. 13323/18) y Parcelamientos no regularizados, identificados en el Artículo 16. El proceso de regularización deberá ser iniciado dentro de los 180 (ciento ochenta) días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza. El proponente deberá conformar expediente y cumplir con los pasos que se detallan a continuación.

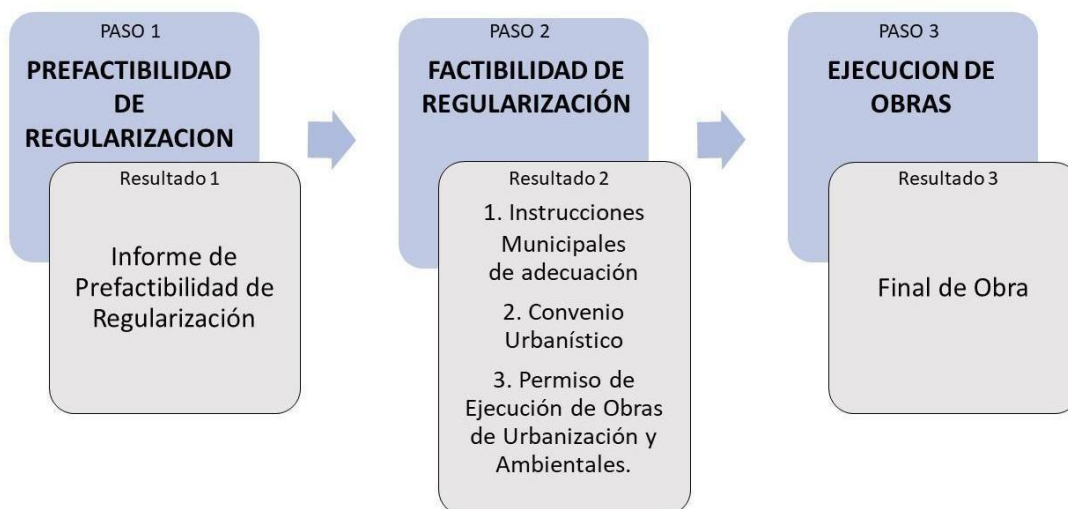


Figura 3. Trámite para la regularización de emprendimientos existentes (síntesis)

PASO 1 – PREFACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

1. Presentación de la documentación para la Prefactibilidad de Regularización.

- i. Presentación nota tipo para inicio de expediente y/o incorporar la misma en el expediente obrante.
- ii. Acreditación del titular registral del inmueble y/o representante acreditado con personería jurídica con documentación que acredite interés legítimo.
- iii. Designación de profesionales por nota y certificado de habilitación de Colegio correspondiente.
- iv. Plano de mensura aprobado por la Dirección Provincial de Catastro.
- v. Anteproyecto de reordenamiento parcelario indicando:
 - a. Plano de mensura indicando propietarios, copropietarios y poseedores.
 - b. Plano de mensura indicando construcciones existentes, tanto declaradas como no declaradas.
 - b. Demarcación CAB: Cauces aluvionales existentes e históricos con sus respectivas zonas de seguridad según mapa hidrológico y Corredores Biológicos.
 - c. Apertura de calles según Red vial proyectada.
 - d. Superficies afectadas a ensanche de calles según plan de aperturas municipal.
 - e. Reasignación de parcelas para ajustarse a los puntos “a, b, c y d” anteriores.
 - f. Superficies a donar de acuerdo a artículos 6° y 26° de la ley 4341/79. La donación será recibida exclusivamente en el distrito al que pertenece el barrio.
- vi. Certificado de Prefactibilidad de energía eléctrica emitido por EDEMSA.
- vii. Certificado de Factibilidad de agua de abastecimiento poblacional/uso público con indicación de calidad, cantidad y continuidad, expedido por Departamento General de Irrigación de la Provincia y/o la entidad que corresponda. No se admite la provisión de agua mediante camión cisterna. En el caso de no poseer pozo propio, el barrio podrá acceder a realizar un convenio para obtener agua de algún pozo cercano, siempre que la capacidad y calidad del mismo lo amerite. El Departamento General de Irrigación debe autorizarlo previamente.
- viii. Memoria descriptiva para categorizar el emprendimiento, en el marco del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Informe de Prefactibilidad de Regularización otorgado por el municipio para continuar con la tramitación.

PASO 2 – FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN

1. Presentación de documentación de proyecto para Factibilidad:

- 1.1. Plano de proyecto de regularización del conjunto inmobiliario/loteos indicando:
 - i. Plano de proyecto de parcelamiento con reordenamiento definitivo.
 - ii. Demarcación de CAB.
 - iii. Proyecto de apertura de calles según Red vial proyectada (**Figura 8**, obrante en **Artículo 17.4**) o instruidas por la Municipalidad.
 - iv. Superficies a donar de acuerdo a los Artículos 6° y 26° de la Ley 4341/79. El espacio de equipamiento deberá estar ubicado dentro de las islas urbanizables, por lo que no podrán desarrollarse en los CAB.
 - v. Plano de curvas de nivel.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

1.2. Proyecto de adecuación urbanística:

- i. Proyecto de adecuación y/o construcción de calles, veredas y ciclovías.
- ii. Proyecto de forestación de bajo requerimiento hídrico y su riego por goteo.
- iii. Visación de Proyecto hidráulico aluvional por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- iv. Proyecto de prevención y control de incendios, visado por Bomberos.
- v. Proyecto de saneamiento.

1.3. Proyecto y factibilidad de red de distribución interna de agua.

1.4. Proyecto y factibilidad de red de distribución interna de energía eléctrica.

1.5. Presentación de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a Ley Provincial N°5961 y Ordenanza Municipal N°3785/2004.

1.6. Propuesta de plazos para la ejecución de las obras por parte de los proponentes.

1.7. Compromiso notarial:

- Acreditación de los pobladores y titular/es registrales.
- Compromiso de ejecución y plazos de obras por parte del/los presentantes.
- Reconocimiento de la posibilidad de relocalización de destinatarios de lotes en función del riesgo aluvional y aceptación por parte de los afectados.
- Congelamiento de nuevas construcciones sobre cauces existentes o históricos,
- Oferta de donación sin cargo de calles a la municipalidad y restricción al dominio de CAB que surgen en el proyecto de adecuación.,
- Reconocimiento de la prohibición de publicidad y venta hasta terminar el proceso de regularización.
- Reconocimiento por parte de la totalidad de propietarios/poseedores que el barrio no posee agua potable y la misma debe ser autosuministrada, en caso de corresponder.

2. Informe de Factibilidad e instrucciones de adecuación a impartir por el Municipio.

3. Presentación documentación de proyecto ejecutivo completo y ajustado, oferta de donación ajustada, validación de los compromisos de ejecución de obras.

4. Revisión y visación de la documentación por parte de la Municipalidad.

5. Firma **Convenio Urbanístico** con los compromisos, documentación y proyecto establecidos en el proceso de regularización.

6. Concluido el Convenio Urbanístico, los vecinos podrán realizar la regularización de construcciones no declaradas y presentación de proyectos de obra nueva basados en el Plano de proyecto de parcelamiento con reordenamiento definitivo, con el visado previo por parte de la Comisión Municipal de Piedemonte.

7. Expedición de **PERMISO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y AMBIENTALES**

PASO 3 - EJECUCIÓN DE OBRAS



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

Las obras serán inspeccionadas por la Municipalidad y entidades de jurisdicción.

Empadronamiento provisorio: los vecinos obtendrán su Padrón Municipal individual basado en el Plano de Proyecto de parcelamiento con reordenamiento definitivo, previa autorización de la Comisión Municipal de Piedemonte según el procedimiento establecido en el Artículo 6º de la Ordenanza N°13323/18, habiendo realizado como mínimo las Obras Hidráulicas y de Red de Agua.

Finalizadas las obras de urbanización e infraestructura e inspeccionadas por la Municipalidad y entidades competentes se otorgará **FINAL DE OBRA** y se remitirá al Consejo de Loteos para su aprobación definitiva en el caso que corresponda.

CAPITULO 4: CLASIFICACION DEL TERRITORIO.

ARTICULO 13º: Clasificación del territorio

Se establecen diferentes escalas para la delimitación de zonas a los efectos de aplicar con precisión la reglamentación relacionada a los usos, capacidad portante, estructura territorial y criterios para los asentamientos.

Se establece la siguiente clasificación del territorio:

- Zonificación
- Microzonificación
- Parcelamientos Preexistentes
- Redes y componentes del territorio

ARTÍCULO 14º: ZONIFICACIÓN

Se determinan dos zonas a fin de organizar las actividades humanas, con el objetivo de minimizar el impacto ambiental y promover una mejor calidad de vida.

Las zonas se establecen según Ley Provincial N°5804 y Decreto Reglamentario N°1077/95.

14.1- Zonas:

Expansión urbana inminente

Es un área propuesta para la expansión urbana adaptada, aunque la misma no cuenta con infraestructura de agua potable, cloacas, defensas aluvionales, además de poseer un ambiente frágil y por tanto todo desarrollo debe adaptarse a las características precitadas.

Amortiguación o transición

Es un área predominantemente natural y muy marcada por profundos cauces aluvionales y fuertes pendientes que presentan algunos parcelamientos dispersos y en diferente estado de desarrollo.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

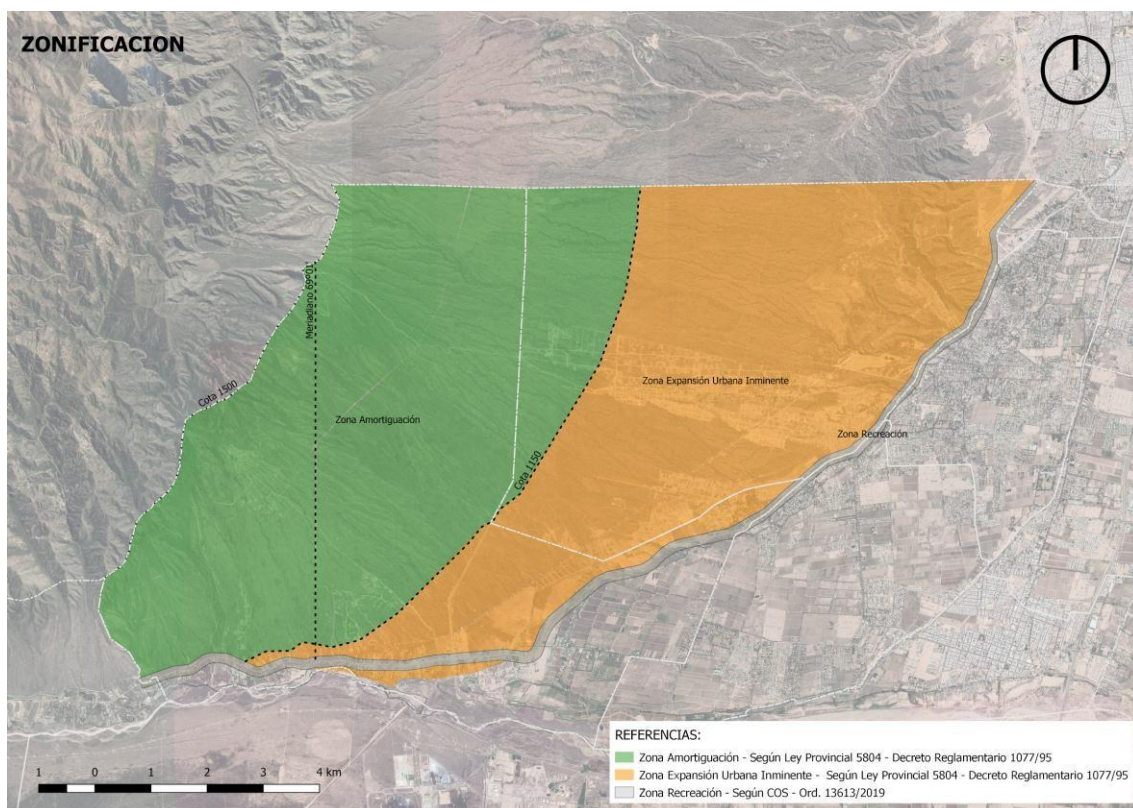


Figura 4. Zonificación del Piedemonte

14.2- Usos del suelo. (Anexo 2)

-Según Decreto Reglamentario 1077/95.

La zonificación determina los usos permitidos, condicionados y prohibidos del Piedemonte según Decreto Reglamentario 1077/95.

- Según la Ordenanza 13613/19.

Teniendo en cuenta que en la Zona de Expansión Urbana inminente se espera una ocupación y densificación urbana, es necesario especificar usos del suelo complementarios que no han sido detallados en el Decreto Reglamentario 1077/95.

Los casos de bajo impacto ambiental serán analizados por la Comisión Municipal de Piedemonte.

ARTÍCULO 15º: MICROZONIFICACIÓN.

Para la regulación del crecimiento urbano en esta zona de grandes deficiencias de infraestructura, así como presión inmobiliaria se establecen parámetros relacionados a la densidad poblacional y estas son aplicadas en la Microzonificación.

Además, la regulación de la densidad poblacional favorece la conservación del ambiente sin incrementar las amenazas naturales y la vulnerabilidad de las poblaciones afectadas.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

15.1. Microzonas. (Figura 5)

1. En Zona de Expansión Urbana Inminente (ZEUI)
 - a. Reserva Ambiental 4 (RA4)
 - b. Reserva Ambiental 5 (RA5)
2. En Zona de Amortiguación (ZAM)
 - a. Zona de Amortiguación Externa (AME)
 - b. Zona de Amortiguación Interna (AMI)

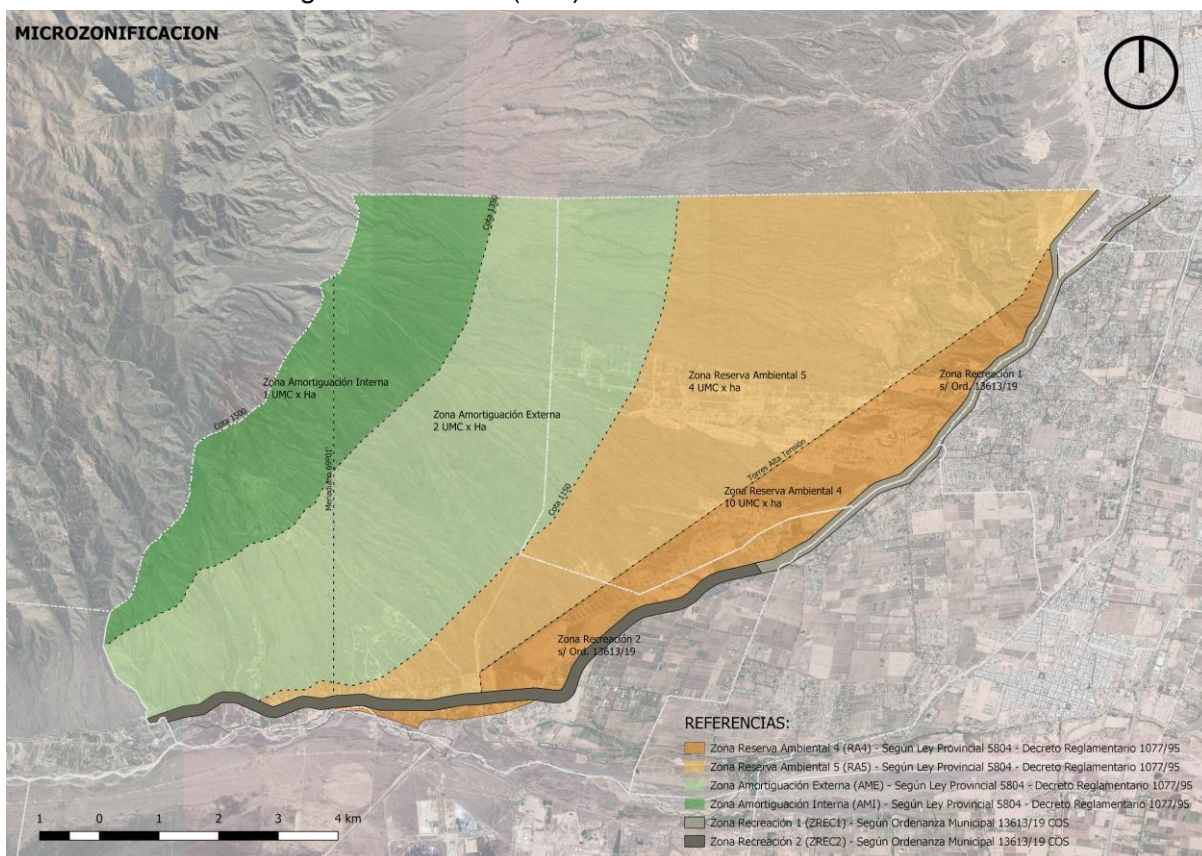


Figura 5. Microzonificación del Piedemonte

15.1. Parámetros para nuevas urbanizaciones y emprendimientos.

Los parámetros que se establecen para regular la densidad poblacional y definir la forma de división de la tierra en nuevos emprendimientos son los siguientes:

- a. Tamaño mínimo de lote: es la superficie mínima de parcela a considerar para la división de una mayor extensión.
- b. Unidad Funcional (UF): en forma simplificada, es cada unidad del territorio en la cual se admite una construcción habitable que existe o se planea construir en un determinado terreno. Su destino puede ser residencia, turismo, comercio, servicios, entre otros. Ver glosario en **Anexo 1**.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

Se podrá optar por cualquiera de los parámetros antedichos, a y/o b.

15.3. Normas Urbanísticas de la Microzonificación. (Figura 5)

La descripción de las Normas Urbanísticas según los distintos parámetros se encuentra en

Anexo 3.

ARTÍCULO 16º: PARCELAMIENTOS PREEXISTENTES.

Denominase Parcelamiento preexistentes a los sectores donde los procesos antrópicos se expresan a través de intervenciones urbanas y/o modificaciones del ambiente natural y del paisaje basado en la subdivisión de las tierras tendientes a su ocupación. Se encuentran ubicados en toda la extensión del Piedemonte, dispersos y presentan diferentes características.

Dentro de cada Padrón Matriz podrán encontrarse diferentes tipos de parcelamiento según el estado de situación de los mismos.

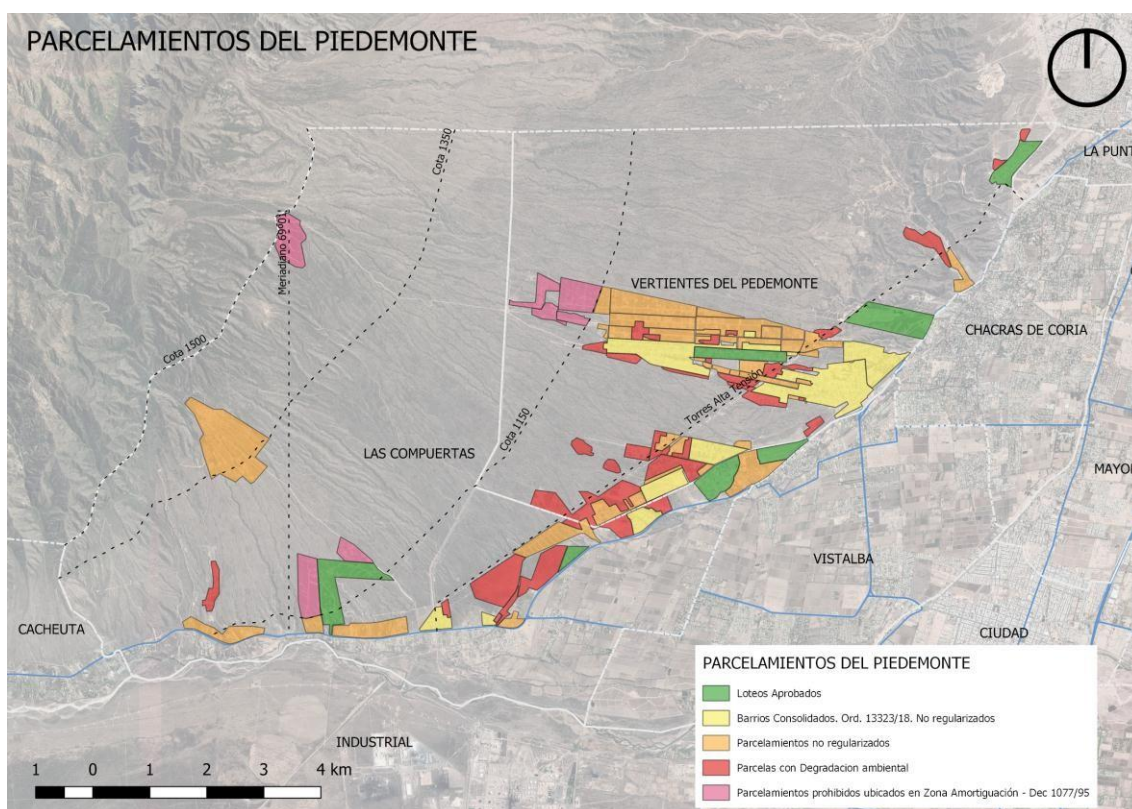


Figura 6. Parcelamientos Preexistentes del Piedemonte.

Se reconocen 5 tipos de Parcelamientos Preexistentes:

- **Loteos aprobados:** Se encuentran aprobados por la Dirección Provincial de Catastro según normativa vigente. No requieren actuaciones excepto si se presenta solicitud de ampliación de los mismos.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- **Barrios consolidados no regularizados:** corresponden a los parcelamientos empadronados por Ordenanza 13.323/18. Son barrios no reglamentarios empadronados por la Municipalidad a los efectos de su registro. En general no cuentan con la documentación ni las obras de infraestructura requeridas por la Ley de Loteos N°4341. Dentro de este tipo de Parcelamiento existen Barrios inscriptos en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP)
- **Parcelamientos no regularizados:** son parcelamientos no reglamentarios que no se encuentran empadronados en el Municipio, además no cuentan con la documentación ni las obras de infraestructura requeridas por la Ley de Loteos N°4341. Dentro de este tipo de Parcelamiento existen Barrios inscriptos en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP)
- **Parcelas con degradación ambiental:** son terrenos que han sufrido daños ambientales tales como desmontes, nivelaciones, presencia de basurales, vuelcos de aguas servidas, etc. Se encuentran afectados a la paralización inmediata de la actividad y sujetos a las sanciones correspondientes según normativa vigente provincial y municipal. En caso de ser necesario, el Municipio indicará los procedimientos de remediación y cicatrización de parcelas degradadas.
- **Parcelamientos prohibidos ubicados en Zona Amortiguación:** son terrenos que se encuentran según Ley 5804 y su Decreto Reglamentario 1077/95 en zona donde el uso residencial adaptado se encuentra prohibido. Tendrán el mismo tratamiento que las PDA.

16.1. Procesos de Tramitación según tipos de Parcelamientos preexistentes

- **Loteos Aprobados:** la tramitación de las ampliaciones deberá ajustarse al **Artículo 11**. Tramitación para nuevos emprendimientos, loteos y/o fraccionamientos.
- **Barrios consolidados no regularizados y Parcelamientos no regularizados:**
Estos asentamientos deberán someterse a un proceso de regularización con el fin de garantizar a los pobladores actuales el acceso a una infraestructura de urbanización mínima, un entorno ambiental sano, mejores condiciones de seguridad ante riesgos naturales y antrópicos (aluviones, incendios, otros). El proceso de regularización permitirá a los pobladores actuales acceder a la regularización dominial.
La tramitación se ajustará al **Artículo 12** y deberá ser iniciada dentro de los 180 días de publicada la presente ordenanza. En el caso de no realizarla, el municipio considerará a estos barrios y parcelamientos bajo régimen de Parcelas con degradación ambiental. Todo trámite de obra privada nueva y regularización de superficies construidas sólo se podrá iniciar una vez efectuado el **Convenio Urbanístico** por parte del loteador/proponente con la Municipalidad.

Los barrios que posean inscripción en el RENABAP y que se encuentren en proceso de regularización por parte del mismo, deberán presentar documentación probatoria y se evaluará individualmente el caso. Deberán adecuarse a lo que la legislación nacional/provincial indique para exceptuarse de cumplir con la tramitación de la presente norma. En ninguno de los casos se aceptará la regularización de barrios sin contar con el suministro de agua garantizado y las obras hidráulicas obligatorias.

En el caso de presentarse situaciones no contempladas en la normativa, éstas serán resueltas por la Comisión Municipal del Piedemonte (CMP).

- **Parcelas con degradación ambiental:**



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

Dichas parcelas se encuentran afectadas a la paralización inmediata de la actividad y sujetas a las sanciones correspondientes según normativa vigente provincial y municipal. El proponente no podrá realizar ningún trámite mientras se encuentre bajo el régimen de degradación ambiental.

El proponente deberá presentar un Plan de Restauración Ambiental que contenga: Informe de Partida (según Ley Provincial N°5961 y Ordenanza N°3785/2004), Propuesta de revegetación del predio y reconstrucción de los CAB y Plan de trabajo de las intervenciones a realizar.

El Plan deberá ser presentado dentro de los 30 días de publicada la ordenanza y será evaluado por la Comisión Municipal de Piedemonte. Una vez ejecutada la cicatrización ambiental, el proponente podrá realizar la tramitación del emprendimiento ajustándose al **Artículo 11**.

En el caso de presentarse situaciones no contempladas en la normativa, éstas serán resueltas por la CMP.

16.2. Normas Urbanísticas según tipos Parcelamientos preexistentes.

- **Loteos aprobados:** las Normas Urbanísticas de los loteos aprobados actuales se encuentran en **Anexo 4**. En caso de presentarse solicitud de ampliación de los mismos, el proyecto deberá ajustarse a lo expresado en el **Artículo 15**.
- **Barrios consolidados no regularizados y Parcelamientos no regularizados:** el proponente deberá presentar documentación que pruebe que el barrio o parcelamiento es anterior a la presente Ordenanza. El Departamento Ejecutivo verificará la validez de la misma y otorgará Normas Urbanísticas según la siguiente tabla:

Superficie del terreno	F.O.S. máximo	Retiro frontal	Retiro bilateral	Retiro posterior	Altura máx.
Hasta 299 m ²	75%	no obligatorio	no obligatorio	no obligatorio	8m.
Desde 300 m ² hasta 499 m ²	60%	2 m.	no obligatorio	no obligatorio	8m.
Desde 500 m ² hasta 749 m ²	45%	3 m.	no obligatorio	no obligatorio	8m.
Desde 750 m ² hasta 999 m ²	35%	3 m.	2 m.	2 m.	8m.
A partir de 1000 m ²	35%	6m.	3m.	3m.	8m.

Tabla 1: Normas Urbanísticas para Barrios consolidados no regularizados y Parcelamientos no regularizados



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- **Parcelas con degradación ambiental:** el proponente deberá cumplir con las Normas Urbanísticas según el **Artículo 15** de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 17º: COMPONENTES DEL TERRITORIO.

Son los elementos que configuran funcionalmente al territorio del Piedemonte. Entre los principales se destacan:

1. Islas Urbanizables (IU) – Interfluvios
2. Corredor Aluvional y Biológico (CAB)
3. Estructura de Prevención Aluvional Proyectada (EPAP)
4. Red Vial
5. Cerrilladas Pedemontanas

Reglamentación de los componentes del territorio

17.1. Islas Urbanizables (IU) e Interfluvios: son los sectores del terreno delimitados por los CAB, en los cuales es posible realizar construcciones. Ver glosario en **Anexo 1**.

Toda construcción de parcelamientos y/u obra privada deberá realizarse exclusivamente en las I.U. y/o Interfluvios. En ellos se reconocen los siguientes elementos:

- CAB: es el que define la isla urbanizable.
- Acres: Se deberán incorporar los ACRE (Áreas de Cultivos Restringidos) para tratamiento de aguas grises.
- Construcciones habitables: cuando se ubiquen en terrenos con pendientes mayores a 25%, deberán ser ejecutadas sobre pilotes y evitando todo desmonte o terraplén.

17.1.1. Normas urbanísticas: los indicadores mínimos se encuentran en el **Artículo 15**.

17.1.2. Instrucciones de loteo o parcelamiento: a continuación, se enumeran las instrucciones mínimas que serán requeridas en todos los emprendimientos. El Municipio podrá otorgar otras que no se encuentren contempladas en este artículo.

Microzo-nificación	Veredas	Cuneta	Alumbrado público	Aperturas de calles	Ancho mínimo CB	Provisión de Agua	Saneamiento
RA1	1.20	SI	SI	SI	20m*	Garantizar agua de pozo para consumo humano. Autorizado por DGI.	Biodigestor y acre
RA2	1.20	A evaluar	A evaluar	SI	40m*		
AME	NO	NO	Peatonal baja altura	SI	60m*	Garantizar agua de pozo para uso agropecuario. Autorizado por DGI.	Biodigestor y acre
AMI	NO	NO	No y/o Nivel de suelo	SI	80m*		

Tabla 2: Instrucciones de loteo o parcelamiento para Islas Urbanizables (IU) e Interfluvio

*Aclaración sobre ancho mínimo CB (Corredores Biológicos): a este ancho se le debe sumar la Zona de seguridad Aluvional definido por el Proyecto Hidráulico.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

Referencias Tabla 2:

RA1: Reserva
Ambiental 1 RA2:
Reserva Ambiental 2
AME: Amortiguación
Externa AMI:
Amortiguación Interna

17.2. Corredor Aluvional y Biológico (CAB)

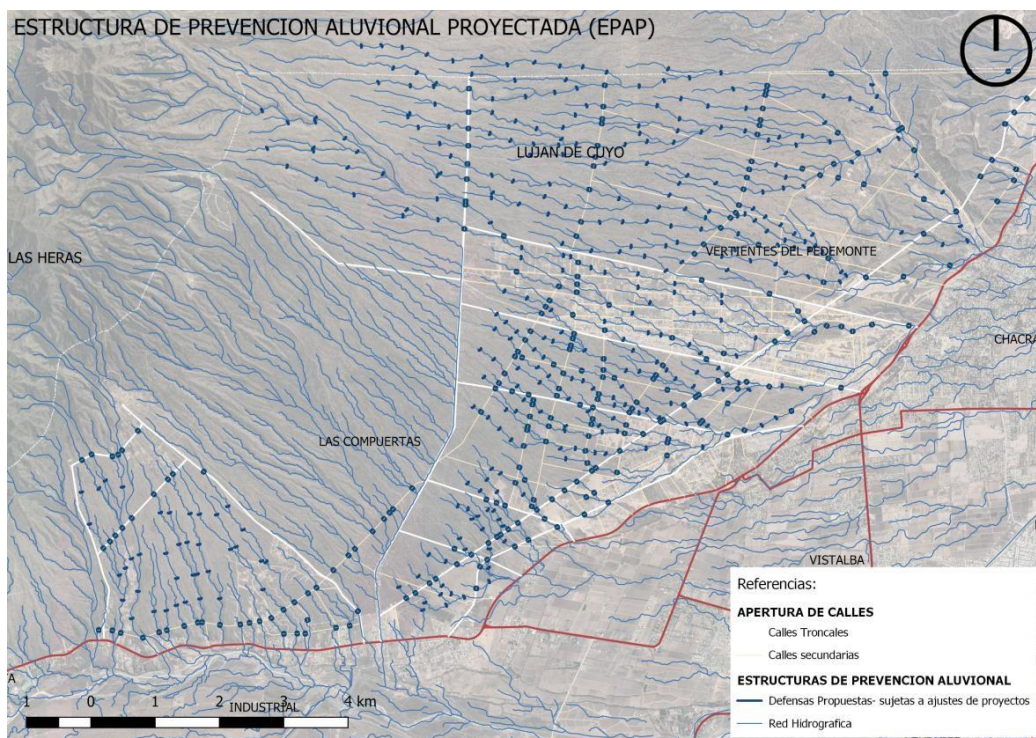
Los CAB están definidos por dos elementos: la red hidrográfica existente, con su respectiva zona de seguridad (área contigua a los cauces aluvionales, con potencialidad de inundación que es determinada por el proyecto hidráulico) y por los corredores biológicos (CB), con su respectiva zona de conservación.

- Para el desarrollo del proyecto deberán analizarse: a) el ancho mínimo de CB según instrucciones de loteo obrantes la **Tabla 2** y b) el ancho mínimo de la Zona de Seguridad que define el proyecto Hidráulico. Se tomará como referencia el de mayor dimensión para definir los sectores a urbanizar.
- Instrucciones a seguir según **Artículos 8 y 9** de la presente Ordenanza
- Los CAB no podrán ser invadidos por construcciones ni cierres de ningún tipo. Se prohíben medianeras o muros de cierre perimetral.

17.3. Estructura de Prevención Aluvional Projectada (EPAP)

Las obras proyectadas para prevención aluvional principalmente se encuentran en las intersecciones definidas por la red vial proyectada y la red hidrográfica.

Todos los emprendimientos deberán establecer su estructura de prevención aluvional particular al momento de presentar el proyecto, el cual deberá ser igual o superior al propuesto en **Figura 7**.





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

Figura 7: Red hidrográfica y Estructura de Prevención Aluvional Proyectada (EPAP)

17.4. Red Vial:

Las calles definidas en la **Figura 8** de la presente Ordenanza quedan afectadas a Utilidad Pública y su apertura es obligatoria tanto para asentamientos poblacionales existentes como para futuros emprendimientos. Una vez realizadas las obras de urbanización, estas calles deberán ser donadas a la Municipalidad y liberadas al uso público.

Todas las calles a ejecutar tendrán la doble función de vinculación vial y barrera cortafuego. Según su jerarquía los ejes viales se clasifican en dos categorías:

1. Calles Troncales
2. Calles Secundarias
3. Calles de Interconexión barrial

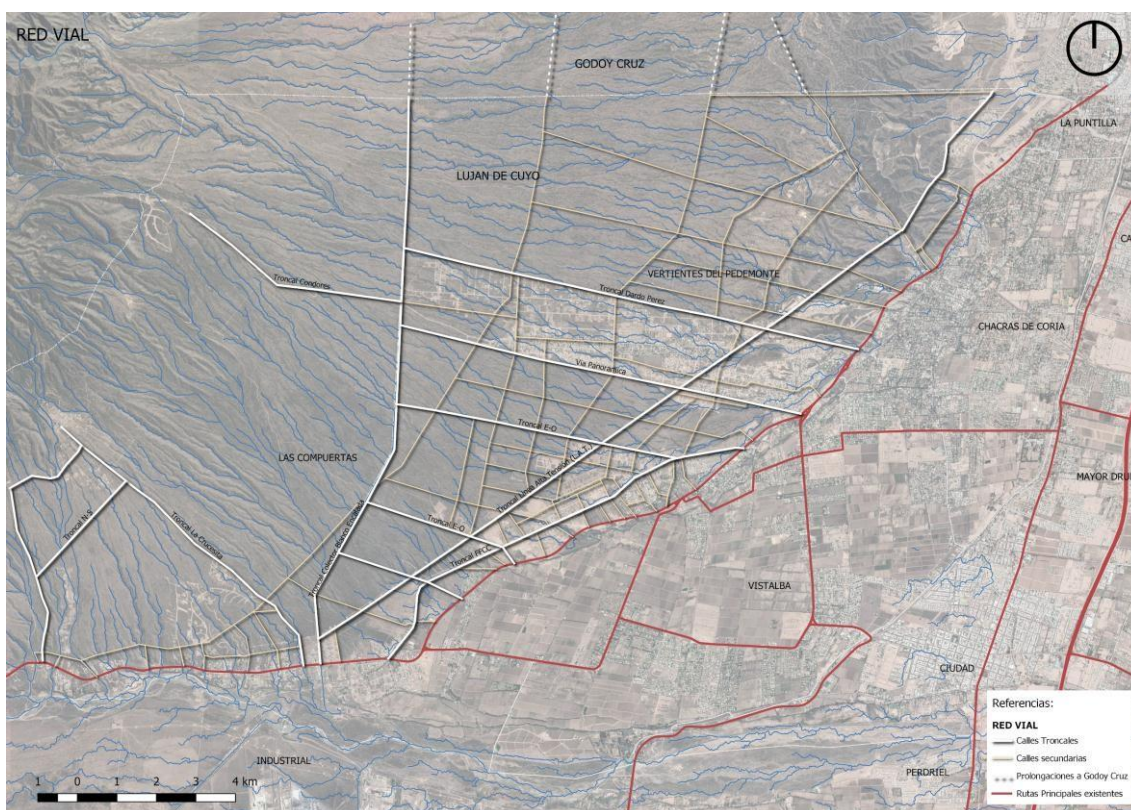


Figura 8: Red vial proyectada del Piedemonte.

17.4.1. Calles troncales

Las calles troncales se localizan en espacios afectados al mantenimiento de las LAT, Colector Blanco Encalada y FFCC. Además, tienen como función la interconexión continua y fluida en los sentidos Norte - Sur y Este – Oeste tanto para la incorporación de Transporte Público, Equipamientos, así como constituirse en límites físicos entre sectores.

- **Troncal Línea Alta Tensión (L.A.T.)** Por encontrar su traza expedita y constituirse como *bypass* natural vinculando la RP82 desde Palmares Valley a Las Compuertas (Colector Blanco Encalada en su cruce por la RP82).



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- **Vía Panorámica.** Esta calle es troncal de conexión Este - Oeste. Constituye una apertura fundamental en la lucha contra los incendios y reducción de la vulnerabilidad de los habitantes de la zona. Se denominará Vía Panorámica porque está definida desde su proyecto como un camino de alto valor escénico, vistas al sur del Piedemonte.
- **Troncal Los Caramillos** (Tramo RP 82 – Colector Blanco Encalada).
- **Troncal Colector Blanco Encalada.** Dicha calle se encuentra abierta en la margen Este del colector, debiendo ampliarse y conservarse.
- **Troncal FFCC.** Se encuentra en posición óptima geográfica como en relación a su posible afectación a calles.

17.4.2. Calles secundarias

Las Calles secundarias se ubican, en lo posible, en el límite entre propiedades y tienen la función de densificar la trama vial conectando barrios en el Pedemonte. Están sujetas a las instrucciones municipales para su ejecución.

El proyecto será verificado y autorizado por la Municipalidad, y la ejecución de la obra estará a cargo del proponente.

17.4.3. Calles de Interconexión barrial.

Las mismas deberán adoptar como criterio general la conexión vial entre los barrios existentes y proyectados.

17.4.4. Criterios generales a seguir para el diseño de los ejes viales:

- Las calles deben diseñarse siguiendo curvas de nivel y no deben ser perpendiculares a éstas a menos que sea absolutamente inevitable.
- Deberá minimizarse la cobertura impermeable y la perturbación del suelo
- La máxima pendiente longitudinal de calles será del 12 %.
- La pendiente de calles en intersecciones podrá ser de hasta un 5 %.
- En el caso de regularización de barrios se deberá analizar cada situación en particular.

17.5. Cerrilladas Pedemontanas:

Son componentes del territorio normados por Ley 5804/91 y Decreto Reglamentario 1077/95. En estas unidades los proyectos se evaluarán en forma específica por la Comisión Municipal de Piedemonte.

CAPÍTULO 5: ASPECTOS TRIBUTARIOS Y PENALIZACIONES

ARTÍCULO 18º: Aspectos tributarios:

- a. Loteos Aprobados: se rigen por la Ordenanza Tributaria vigente.
- b. Barrios Consolidados no regularizados y Parcelamientos no regularizados:
 - i. Con trámite de regularización formal iniciado (según **Artículo 12** de la presente Ordenanza):



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

1. Padrón/es Matriz: tasa actual x 2
2. Padrón/es Provisorios/s: tasa actual x 1
- ii. Sin trámite de regularización formal iniciado:
 1. Padrón/es Matriz: tasa actual x 4
 2. Padrón/es Provisorio/s: tasa actual x 2
- c- Parcelas con degradación ambiental:
 1. Padrón/es Matriz: tasa actual x 12
 2. Padrón/es Provisorio/s: tasa actual x 6

18.1 Aforos municipales para relevamiento de obras privadas existentes:

Cumplimentada la firma del Convenio Urbanístico, los vecinos podrán acceder a la regularización de las construcciones no declaradas. Tales construcciones serán regidas por las siguientes disposiciones:

- a. Desde la firma del Convenio Urbanístico y por un lapso de 12 (doce) meses se eximirá del pago de aforos por construcciones existentes.
- b. Cumplido los 12 (doce) meses y hasta los 18 (dieciocho) meses de la firma del Convenio Urbanístico se considerarán las construcciones existentes como obras nuevas.
- c. Cumplidos los 18 (dieciocho) meses y hasta los 24 (veinticuatro) meses de la firma del Convenio Urbanístico se considerarán las construcciones existentes como obras nuevas, aplicando el 200% de aforos por derechos de edificación y obras en genera

ARTÍCULO 19º: INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN

- 19.1. Permisos municipales: Todo nuevo uso o construcción debe contar con el permiso municipal correspondiente. En el caso de iniciar actividades o realizar construcciones sin contar con el permiso necesario, hará pasibles a los responsables de la aplicación de una multa de entre 4.000 a 40.000 U.T., pudiendo decuplicarse en caso de reincidencia. Constatadas las infracciones mediante inspección de oficio, denuncia o procedimientos digitales a las disposiciones de esta ordenanza quedarán registradas mediante *"labrado de actas"*.
- 19.2. Los profesionales intervinientes no podrán realizar nuevos trámites en la municipalidad hasta regularizar las infracciones a la presente norma. Se remitirá información al Colegio Profesional correspondiente para antecedentes y sanciones que correspondieren.
- 19.3. Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, los propietarios, las empresas comercializadoras o constructoras y los profesionales, según el caso que correspondiere.
- 19.4. En el caso de registrarse actividades/ usos en el área de jurisdicción de otras instituciones, se remitirán las actuaciones a los organismos provinciales y/o nacionales correspondientes



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ARTICULO 20°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos, Promúlguese, Publíquese, dese al Registro de Ordenanzas y Archívese.

SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LUJAN DE CUYO, MENDOZA, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO -----
M.P.V// máq.5. //S.H.C.D.

ROBERTO ALFREDO AJO
SECRETARIO
H.C.D.

ANDRES ERNESTO SCONFENZA
PRESIDENTE
H.C.D.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ANEXO 1 Glosario

1- Definiciones

Las definiciones de esta norma se basan en lo expresado en el Capítulo 3º de la Ordenanza 13613/19. Aquellas que no están incluidas en esa norma, se detallan a continuación.

- **Área de cultivos restringidos (ACRE):** son áreas agrícolas destinadas al aprovechamiento productivo de los efluentes tratados que provienen de plantas depuradoras de líquidos cloacales.
- **Conjunto Inmobiliario:** Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales. (Art. 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación, 2015). Por lo anterior, se considera Conjunto Inmobiliario en el marco de la presente Ordenanza, a todo emprendimiento que genere subdivisión del terreno, que no cuenta con calles públicas y abiertas al uso público.
- **Corredor Aluvional y Biológico (CAB):** están definidos por dos elementos: la red hidrográfica existente, con su respectiva zona de seguridad y por los corredores biológicos (CB), con su respectiva zona de conservación.

Zona de conservación: es la zona definida por los corredores biológicos y deberá ser tratada con criterios de conservación. En el caso de formar parte de alguna parcela tendrá que inscribirse con restricción de dominio y figurar en plano de mensura y escritura correspondiente.

Zona de seguridad: es el área contigua al eje del cauce cuyo ancho está definido por el proyecto hidráulico y aluvional. Esta zona tiene potencialidad de inundación y debe mantenerse liberada de construcciones. Tendrá que inscribirse con restricción de dominio y figurar en plano de mensura y escritura correspondiente.

- **Densidad:** índice que se calcula dividiendo la cantidad de unidades funcionales sobre la superficie del territorio, expresada en ha.
- **Islas Urbanizables (IU): Interfluvios:** delimitados por los CAB. Son espacios altos en relación a los cauces, generalmente tienen forma alargada y se desarrollan en sentido Oeste – Este. Se definen como Islas Urbanizables a estos espacios ubicados en la Zona de Expansión Urbana inminente, las cuales pueden alojar urbanizaciones no tradicionales y adaptadas a la topografía. En el caso de ubicarse en la Zona de Amortiguación se definen como Interfluvios y los usos de los mismos están definidos en **Anexo 2**.
- **Naturalidad mínima:** parámetro de ocupación de suelo que define el porcentaje de la parcela que NO podrá ser intervenida y/o urbanizada, conservando las características naturales del ambiente pedemontano. Dicha superficie se considera *Zona de conservación* y será calculado en base a la superficie total de la parcela a urbanizar y/o ocupar. Tendrán que inscribirse con restricción de dominio y figurar en plano de mensura y escritura correspondiente sean parte de una Unidad Funcional o del Conjunto Inmobiliario en general. Los CAB podrán considerarse dentro de esta superficie afectada, no así los ACRES y las superficies definidas como espacios de equipamiento.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- **Unidad Funcional (UF):** consiste en departamentos, locales, unidades turísticas u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino.

Se considera una UF a las diferentes partes habitables y funcionales de un Conjunto Inmobiliario o Propiedad Horizontal tales como SUM, depósitos, gimnasios, etc. de uso común.

Se considerará según los usos los siguientes tipos de UF:

- a. Residencial individual.
- b. Residencial colectiva
- c. Turísticas.
- d. Comerciales y oficina



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ANEXO 2 Usos del suelo.

Los usos del suelo se clasifican según el Artículo 4, apartado 4.1 de la Ordenanza 13613/2019. Los mismos aplican exclusivamente a las Islas Urbanizables e Interfluvios.

Los usos condicionados serán resueltos mediante la aplicación del Artículo 4, apartado 4.2.1. de la Ord. 13613/19. Los casos en que esta norma no pueda ser aplicada serán analizados por la Comisión Municipal de Piedemonte.

USOS		ZONA	
		Zona Expansión Urb. Inminente (ZEUI)	Zona de Amortiguación (ZAM)
RESIDENCIAL			
A	VIVIENDA INDIVIDUAL	Permitido	Permitido
D	VIVIENDA COLECTIVA. Conjuntos Inmobiliarios en PH.	Permitido	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
E	HOTEL, MOTEL, CABAÑA, VIV. ALQ. TEMPORARIO	Permitido	
F	HOSTERIA, POSADA, VIV. ALQ. TEMPORARIO	Permitido	
G	INTERNADOS, HOGARES DE DIA, etc.	Permitido	
H	LOTEOS ABIERTOS	Permitido	
I	LOTEOS CERRADOS	Permitido	
ENSEÑANZA			
A	ESCUELA SECUNDARIA	Permitido	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
B	ESCUELA PRIMARIA	Permitido	
D	JARDÍN DE INFANTES Y GUARDERÍA	Permitido	
E	CENTRO DE INVESTIGACION Y CAPACITACION	Permitido	Permitido
ASISTENCIA PÚBLICA Y PRIVADA			
A	CENTRO DE SALUD PÚBLICO, SIN INTERNACIÓN	Permitido	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
B	CONSULTORIO PARTICULAR, LABORATORIO Y ...	Permitido	
C	CENTRO MEDICO, CONSULTORIOS MED. AGRUP., etc.	Permitido	
F	BAÑOS TERMALES y SPA	Permitido	
G	VETERINARIA CONSULTORIO	Permitido	
H	VETERINARIA INTERNACIÓN	Condicionado (2.19)	
SEGURIDAD			
A	CENTRAL DE POLICÍA, SECCIONALES, DESTACAM.	Permitido	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
B	BOMBEROS	Permitido	
CULTURA			
A	BIBLIOTECAS, MUSEO DE ARTE	Permitido	S/ Decreto



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

B	MUSEOS, EXPOSICIÓN	Permitido	Reglamentario 1077/95
C	ASOCIACIONES CULTURALES	Permitido	
DEPORTE			
A	GIMNASIO, ACADEMIAS	Permitido	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
B	CLUBES, DEPORTES AL AIRE LIBRE, ARQUERIA	Condicionado (2.19)	
C	CANCHAS PADDLE, PALETA, FUTBOL, TENIS, etc.	Condicionado (2.19)	
D	ESTADIOS, POLIDEPORTIVOS	Condicionado (2.19)	
G	CAMPING, BALNEARIO	Condicionado (2.19)	Permitido
ESPARCIMIENTO			
A	CINES, TEATROS	Condicionado (2.14)	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
B	CAFE, BARES, CONFITERÍAS, SALÓN DE TÉ	Condicionado (2.14)	
C	RESTAURANTE, CERVECERÍA, PIZZERÍA, etc.	Condicionado (2.14)	
D	PATIOS DE COMIDA, CERVECEROS (entorno abierto)	Condicionado (2.19)	
E	JUEGOS INFANTILES, PELOTEROS	Condi onado (2.14 y 2.19)	
CULTO			
A	TEMPLOS, IGLESIAS, etc.	Condicionado (2.14)	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
OFICINAS PÚBLICAS			
A	OFICINAS NACIONALES, PROVINCIALES, MUNICIPALES	Permitido	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
C	CENTRALES TELEF, CONECTIVIDAD DIGITAL, etc.	Permitido	
OFICINAS PRIVADAS			
A	BANCOS, DELEGACIONES BANCARIAS, etc.	Permitido	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
B	OFICINAS PRIVADAS, ESTUDIOS	Permitido	
C	ATELIERS, TALLER DE ARTISTAS	Permitido	
D	COOPERATIVAS, INMOBILIARIAS, etc.	Permitido	
E	ASOCIACIONES VECINALES, ONG's, etc.	Permitido	



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

SERVICIOS AL TRANSPORTE, RODADOS, INDUSTRIAS Y OTROS			
A	GARAJES PARA AUTOS, MOTOS, etc.	Condicionado (2.19)	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
C	GOMERÍAS, LAVADEROS	Condicionado (2.19)	
D	TALLERES MEC. SIN CHAPERÍA	Condicionado (2.19)	
G	TERMINALES - CONTROLES DE TANSP. DE PASAJEROS	Condicionado (2.19)	
SERVICIOS A HOGARES			
	GRUPOS IV y V	Permitido	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
INDUSTRIAS			
	GRADO I: Sólo para actividades relacionadas con el saneamiento, control, prevención, mitigación, remediación ambiental, reúso y similares.	Condicionado (2.19)	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
	GRADO III	Condicionado (2.4 - 2.3 y 2.19)	
	GRADO IV, V y VI	Condicionad o (2.3 y 2.19)	
DEPÓSITOS			
	GRADO III, IV, V y VI	Condicionado (2.3 - 2.16 y 2.19)	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
COMERCIOS			
	TIPO III	Condicionado (2.19)	S/ Decreto Reglamentario 1077/95
	TIPO IV	Permitido	

Tabla 3. Usos del Suelo según Zonificación

Referencias Tabla 3 (Ordenanza 13613/2019):

2.3- Uso Permitido hasta 50m² (cincuenta metros cuadrados) en colindancia a la vía publica instalar local principal de exposición, atención al público o similar.

2.4- Uso Permitido hasta 5 (cinco) operarios.

2.14- Uso Permitido solamente en el interior del local cerrado e insonorizado. 2.16- Uso Permitido como actividad complementaria a rubro factible.

2.19- Uso Permitido sujeto a tamaño y control de molestias.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ANEXO 3: Normas Urbanísticas en I.U. e Interfluvios (Artículo 15.3)

Se deberá intervenir exclusivamente siguiendo las pautas especificadas en el **Capítulo 2: Desarrollo Urbano de Bajo Impacto (Diseño DUBI)**, **Artículo 8: Pautas de diseño DUBI** de esta Ordenanza.

Movimientos de suelo y construcción de cualquier tipo prohibidos en CAB. El único sector que podrá ser intervenido son las Islas Urbanizables e Interfluvios.

A. Normas Urbanísticas según parámetro de Tamaño mínimo de lote. (Artículo 15.2.a)

Sobre cada lote y/o parcela podrá efectuarse una Unidad Funcional.

A.1. Planilla Normas Urbanísticas.

Zonas	Microzonas	Tam. lote mín.	Lado mín.	Natur. mín.	FOS	FOT	RF	RL	RP	Alt. máx.
ZEUI	RA4	500m ²	12m	30%	45%	80%	3	NO	NO	8
	RA5	2.000m ²	22m	50%	30%	40%	6	3	3	8
ZAM	AME	5.000 m ²	35m	70%	5%	5%	10	10	10	4,5
	AMI	10.000m ²	50m	85%	2,5%	2,5%	10	10	10	4,5

Tabla 4. Normas Urbanísticas según parámetro de Tamaño mínimo de lote.

Referencias:

ZEIU: Zona Extensión Urbana
inminente RA1: Reserva
Ambiental 1
RA2: Reserva
Ambiental 2 ZAM: Zona
Amortiguación AME:
Amortiguación Externa
AMI: Amortiguación
Interna

A.2. Descripción de la Planilla

A.2.1. Zona Reserva Ambiental 4 (RA4)

- **Superficie mínima de terreno:** 500m² (quinientos metros cuadrados). Se podrá establecer lotes irregulares, siempre que éstos permitan la inscripción de un rectángulo de las mismas dimensiones que las consignadas precedentemente. Para lotes en esquina se permitirá medidas inferiores a las antes enunciadas, siempre que posean por lo menos un 70% (setenta por ciento) de las dimensiones ya establecidas.
- **Lado mínimo:** 12 (doce) metros.
- **Naturalidad mínima:** 30% (treinta por ciento) de la superficie del lote.
- **F.O.S. máximo:** 45% (cuarenta y cinco por ciento) de la superficie del lote.
- **F.O.T. máximo:** 80% (Ochenta por ciento) de la superficie del lote.
- **Retiro Frontal:** 3m. (tres metros). Solo podrá ser ocupado con jardines.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- **Retiro Lateral:** no obligatorio.
- **Retiro Posterior:** no obligatorio.
- **Altura máxima:** 8 m. (ocho metros). En el caso de terrenos con pendientes pronunciadas, se tomará como referencia para cada sector de la construcción la cota media de la huella del edificio, de modo que la edificación pueda adaptarse al perfil natural del suelo.
Solamente podrán exceder la altura indicada cuerpos emergentes cuya superficie cubierta no supere los 6 m². (seis metros cuadrados), correspondientes a tanques de agua, cajas de escaleras, chimeneas, lucernarios o similares, los cuales podrán contar con una altura máxima de 11 m. (once metros) y estar retirados 3 m. (tres metros) de los límites del predio.

A.2.2 Zona Reserva Ambiental 5 (RA5)

- **Superficie mínima de terreno:** 2.000 m² (dos mil metros cuadrados). Se podrá establecer lotes irregulares, siempre que éstos permitan la inscripción de un rectángulo de las mismas dimensiones que las consignadas precedentemente. Para lotes en esquina se permitirá medidas inferiores a las antes enunciadas, siempre que posean por lo menos un 70% (setenta por ciento) de las dimensiones ya establecidas.
- **Lado mínimo:** 22 (veintidós) metros.
- **Naturalidad mínima:** 50% (cincuenta por ciento) de la superficie del lote.
- **F.O.S. máximo:** 15% (quince por ciento) de la superficie del lote.
- **F.O.T. máximo:** 30% (treinta por ciento) de la superficie del lote.
- **Retiro Frontal:** 6m. (seis metros). Solo podrá ser ocupado con jardines.
- **Retiro Lateral:** 3m.
- **Retiro Posterior:** 3m. (tres metros)
- **Altura máxima:** 8 m. (ocho metros). En el caso de terrenos con pendientes pronunciadas, se tomará como referencia para cada sector de la construcción la cota media de la huella del edificio, de modo que la edificación pueda adaptarse al perfil natural del suelo.
Solamente podrán exceder la altura indicada cuerpos emergentes cuya superficie cubierta no supere los 6 m². (seis metros cuadrados), correspondientes a tanques de agua, cajas de escaleras, chimeneas, lucernarios o similares, los cuales podrán contar con una altura máxima de 11 m. (once metros) y estar retirados 3 m. (tres metros) de los límites del predio.

A.2.3. Zona Amortiguación Externa (AME)

- **Superficie mínima de terreno:** 5.000 m². (cinco mil metros cuadrados). Se podrá establecer lotes irregulares, siempre que éstos permitan la inscripción de un rectángulo de las mismas dimensiones que las consignadas precedentemente. Para lotes en esquina se permitirá medidas inferiores a las antes enunciadas, siempre que posean por lo menos un 70% (setenta por ciento) de las dimensiones ya establecidas.
- **Lado mínimo:** 35 (treinta y cinco) metros
- **Naturalidad mínima:** 70% (setenta por ciento) de la superficie del lote.
- **F.O.S. máximo:** 5% (cinco por ciento) de la superficie del lote.
- **F.O.T. máximo:** 5% (cinco por ciento) de la superficie del lote.
- **Retiro Frontal:** 10m. (diez metros). Solo podrá ser ocupado con jardines.
- **Retiro Lateral:** 10m. (diez metros). Solo podrá ser ocupado con jardines.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- **Retiro Posterior:** 10m. (diez metros).
- **Altura máxima:** 4,50m. (cuatro metros y ochenta centímetros). Solamente podrán exceder la altura indicada cuerpos emergentes cuya superficie cubierta no supere los 6 m². (seis metros cuadrados), correspondientes a tanques de agua, cajas de escaleras, chimeneas, lucernarios o similares, los cuales podrán contar con una altura máxima de 6 m. (seis metros) y estar retirados 3 m. (tres metros) de los límites del predio.

A.2.4.Zona Amortiguación Interna (AMI)

- **Superficie mínima de terreno:** 10.000 m². (diez mil metros cuadrados). Se podrá establecer lotes irregulares, siempre que éstos permitan la inscripción de un rectángulo de las mismas dimensiones que las consignadas precedentemente. Para lotes en esquina se permitirá medidas inferiores a las antes enunciadas, siempre que posean por lo menos un 70% (setenta por ciento) de las dimensiones ya establecidas.
- **Lado mínimo:** 50 (cincuenta) metros.
- **Naturalidad mínima:** 85% (ochenta y cinco por ciento) de la superficie del lote.
- **F.O.S. máximo:** 2,5% (dos y medio por ciento) de la superficie del lote.
- **F.O.T. máximo:** 2,5% (dos y medio por ciento) de la superficie del lote.
- **Retiro Frontal:** 10m. (diez metros). Solo podrá ser ocupado con jardines.
- **Retiro Lateral:** 10m. (diez metros). Solo podrá ser ocupado con jardines.
- **Retiro Posterior:** 10m. (diez metros). Solo podrá ser ocupado con jardines.
- **Altura máxima:** 4,50m. (cuatro metros con cincuenta centímetros). Solamente podrán exceder la altura indicada cuerpos emergentes cuya superficie cubierta no supere los 6 m². (seis metros cuadrados), correspondientes a tanques de agua, cajas de escaleras, chimeneas, lucernarios o similares, los cuales podrán contar con una altura máxima de 6 m. (seis metros) y estar retirados 3 m. (tres metros) de los límites del predio.

B. Normas Urbanísticas según parámetro de Unidad Funcional (UF) para Conjuntos inmobiliarios (Artículo 15.2.b)

Estos parámetros serán utilizados para Conjuntos Inmobiliarios. Todos los casos deberán ser evaluados por la Comisión Municipal de Piedemonte para asegurar el cumplimiento de los parámetros.

Todos los emprendimientos que opten por desarrollar el parámetro de Unidad Funcional no podrán volver a ser subdivididos en el futuro ya que alcanzarán la densidad máxima propuesta. La Dirección de Catastro registrará esta restricción en los padrones municipales correspondientes a estas parcelas.

Casos para evaluar en Comisión Municipal de Piedemonte:

- En los casos que se corroboró fehacientemente la provisión de agua para abastecimiento poblacional para el emprendimiento, el desarrollador podrá solicitar la ampliación de las UF según el informe de factibilidad de agua otorgado. La solicitud será evaluada por la Comisión Municipal de Piedemonte.
- En los casos de Propiedad Horizontal podrá tratarse en Comisión la solicitud de mayor altura, y será requerida toda la documentación técnica para la correcta evaluación de las vistas y el impacto visual.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

B.1. Planilla Normas Urbanísticas.

Zonas	Microzonas	UF x ha.	Naturalidad mínima	FOS	FOT	Altura máxima	Propiedad Horizontal
ZEUI	RA4	10	30%	45%	80%	8	Permitido
	RA5	4	50%	15%	30%	8	Permitido
ZAM	AME	2	70%	5%	5%	4,5	Permitido
	AMI	1	85%	2,5%	2,5%	4,5	Permitido

Tabla 5. Normas Urbanísticas según parámetro de UF para Conjuntos inmobiliarios

Referencias:

ZEUI: Zona Extensión Urbana inminente

RA1: Reserva Ambiental 1

RA2: Reserva Ambiental 2

ZAM: Zona Amortiguación

AME: Amortiguación Externa

AMI: Amortiguación Interna

B.2. Descripción de la planilla

B.2.1. Zona Reserva Ambiental 4 (ZRA4)

- **Unidades Funcionales por hectárea:** 10 (diez) UF por hectárea.
- **Naturalidad mínima:** 30% (treinta por ciento) de la superficie del terreno.
- **F.O.S. máximo:** 45% (cuarenta y cinco por ciento) de la superficie del terreno.
- **F.O.T. máximo:** 80% (Ochenta por ciento) de la superficie del terreno.
- **Altura máxima:** 8 m. (ocho metros). En el caso de terrenos con pendientes pronunciadas, se tomará como referencia para cada sector de la construcción la cota media de la huella del edificio, de modo que la edificación pueda adaptarse al perfil natural del suelo.

Solamente podrán exceder la altura indicada cuerpos emergentes cuya superficie cubierta no supere los 6 m². (seis metros cuadrados), correspondientes a tanques de agua, cajas de escaleras, chimeneas, lucernarios o similares, los cuales podrán contar con una altura máxima de 11 m. (once metros) y estar retirados 3 m. (tres metros) de los límites del predio.

- **Propiedad Horizontal:** Se permitirá el desarrollo de construcciones y/o de edificios bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Las propiedades horizontales pueden combinar usos de acuerdo a lo establecido por esta norma.

La disposición de los edificios podrá ser concentrada o dispersa dentro de las IU, siempre que cumpla con la densidad por hectárea.

En caso de tener instalaciones de uso común, éstas deberán computarse como Unidades Funcionales y considerarse dentro del FOT máximo permitido, además de cumplir con el resto de las normas urbanísticas planteadas.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

B.2.2.Zona Reserva Ambiental 5 (RA5)

- **Unidades Funcionales por hectárea:** 4 (cuatro) UF por hectárea.
- **Naturalidad mínima:** 50% (cincuenta por ciento) de la superficie del terreno.
- **F.O.S. máximo:** 15% (quince por ciento). Se computará sobre la densidad neta.
- **F.O.T. máximo:** 30% (treinta por ciento). Se computará sobre la densidad bruta.
- **Altura máxima:** 8 m. (ocho metros) En el caso de terrenos con pendientes pronunciadas, se tomará como referencia para cada sector de la construcción la cota media de la huella del edificio, de modo que la edificación pueda adaptarse al perfil natural del suelo.

Solamente podrán exceder la altura indicada cuerpos emergentes cuya superficie cubierta no supere los 6 m². (seis metros cuadrados), correspondientes a tanques de agua, cajas de escaleras, chimeneas, lucernarios o similares, los cuales podrán contar con una altura máxima de 11 m. (once metros) y estar retirados 3 m. (tres metros) de los límites del predio.

- **Propiedad Horizontal:** Se permitirá el desarrollo de construcciones y/o de edificios bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Las propiedades horizontales pueden combinar usos de acuerdo a lo establecido por esta norma. La disposición de los edificios podrá ser concentrada o dispersa dentro de las IU, siempre que cumpla con la densidad por hectárea. En caso de tener instalaciones de uso común, éstas deberán computarse como Unidades Funcionales y considerarse dentro del FOT máximo permitido, además de cumplir con el resto de las normas urbanísticas planteadas.

B.2.3.Zona Amortiguación Externa (AME)

- **Unidades Funcionales por hectárea:** 2 (dos) UF por hectárea.
- **Naturalidad mínima:** 70% (setenta por ciento) de la superficie del terreno.
- **F.O.S. máximo:** 5% (cinco por ciento) de la superficie del terreno.
- **F.O.T. máximo:** 5% (cinco por ciento) de la superficie del terreno.
- **Altura máxima:** 4,50m. (cuatro metros y ochenta centímetros). Solamente podrán exceder la altura indicada cuerpos emergentes cuya superficie cubierta no supere los 6 m². (seis metros cuadrados), correspondientes a tanques de agua, cajas de escaleras, chimeneas, lucernarios o similares, los cuales podrán contar con una altura máxima de 6 m. (seis metros) y estar retirados 3 m. (tres metros) de los límites del predio.
- **Propiedad Horizontal:** Se permitirá el desarrollo de construcciones y/o de edificios bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Las propiedades horizontales pueden combinar usos de acuerdo a lo establecido por esta norma. La disposición de los edificios podrá ser concentrada o dispersa dentro de las IU, siempre que cumpla con la densidad por hectárea. En caso de tener instalaciones de uso común, éstas deberán computarse como Unidades Funcionales y considerarse dentro del FOT máximo permitido, además de cumplir con el resto de las normas urbanísticas planteadas.

B.2.4.Zona Amortiguación Interna (AMI)

- **Unidades Funcionales por hectárea:** 1 (una) UF por hectárea.
- **Naturalidad mínima:** 85% (ochenta y cinco por ciento) de la superficie del terreno.
- **F.O.S. máximo:** 2,5% (dos y medio por ciento) de la superficie del terreno.
- **F.O.T. máximo:** 2,5% (dos y medio por ciento) de la superficie del terreno.
- **Altura máxima:** 4,50m. (cuatro metros con cincuenta centímetros). Solamente



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

podrán exceder la altura indicada cuerpos emergentes cuya superficie cubierta no supere los 6 m². (seis metros cuadrados), correspondientes a tanques de agua, cajas de escaleras, chimeneas, lucernarios o similares, los cuales podrán contar con una altura máxima de 6 m. (seis metros) y estar retirados 3 m. (tres metros) de los límites del predio.

- **Propiedad Horizontal:** Se permitirá el desarrollo de construcciones y/o de edificios bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Las propiedades horizontales pueden combinar usos de acuerdo a lo establecido por esta norma.

La disposición de los edificios podrá ser concentrada o dispersa dentro de las IU, siempre que cumpla con la densidad por hectárea.

En caso de tener instalaciones de uso común, éstas deberán computarse como Unidades Funcionales y considerarse dentro del FOT máximo permitido, además de cumplir con el resto de las normas urbanísticas planteadas.

C. Normas Urbanísticas obligatorias para ambos parámetros (tamaño de lote mínimo y UF para Conjuntos inmobiliarios)

D.

D.1. Zona Reserva Ambiental 4 (ZRA 4)

- **Cierres:** podrán tener una altura máxima de hasta 2,20 m. (dos metros veinte centímetros) medidos a partir del nivel de vereda. Deberán ser transparentes, de rejas, sobre espalderos de alambre tejido, postes de madera dura o cercos verdes perennes. Los cierres frontales podrán tener tramos de mampostería de no más de 6 m. (seis metros) de longitud, que no se extenderán más del 50% (cincuenta por ciento) de la longitud del frente.
- **Veredas:** Se adoptará para la construcción de veredas, lajas de hormigón y/o baldosas de canto rodado. Tendrán un ancho máximo de 1.20 m. (un metro con veinte) pudiendo estar separada de la línea de cierre según diseño, debiendo mantenerse con jardinería xerófila el resto del área correspondiente a veredas. Debe incluirse espacio para el arbolado.
- **Fachadas:** Las construcciones y paramentos, incluidos techos, tanques de agua y chimeneas, con vista de la vía pública deberán tener tratamiento de fachada.
- **Otros:** Los Espacios Externos, como quinchos, piletas, churrasqueras y jardines deberán ser ejecutados en terrazas cuyos muros de contención o pircas no superen el metro de altura.
- **Parrillas:** Por encontrarnos en una zona natural de ALTO RIESGO A INCENDIOS, toda parrilla, churrasquera, fogón, chulengo u otro sitio de fuego exterior deberá estar protegido contra los vientos, adosado a la construcción principal, alejado al menos 10 metros de la zona con vegetación nativa.

D.2. Zona Reserva Ambiental 5 (RA5)

- **Cierres:** podrán tener una altura máxima de hasta 2,20 m. (dos metros veinte centímetros) medidos a partir del nivel de vereda. Deberán ser transparentes, de rejas, sobre espalderos de alambre tejido, postes de madera dura o cercos verdes perennes. Los cierres frontales podrán tener tramos de mampostería de no más de 6 m. (seis metros) de longitud, que no se extenderán más del 50% (cincuenta por ciento) de la longitud del frente.
- **Veredas:** Se adoptará para la construcción de veredas, lajas de hormigón y/o baldosas de canto rodado. Tendrán un ancho máximo de 1.20 m. (un metro con veinte) pudiendo estar separada de la línea de cierre según diseño, debiendo mantenerse con jardinería xerófila el resto del área correspondiente a veredas.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- Debe incluirse espacio para el arbolado.
- **Fachadas:** Las construcciones y paramentos, incluidos techos, tanques de agua y chimeneas, con vista de la vía pública deberán tener tratamiento de fachada.
 - **Otros:** Los Espacios Externos, como quinchos, piletas, churrasqueras y jardines deberán ser ejecutados en terrazas cuyos muros de contención o pircas no superen el metro de altura.
 - **Parrillas:** Por encontrarnos en una zona natural de ALTO RIESGO A INCENDIOS, toda parrilla, churrasquera, fogón, chulengo u otro sitio de fuego exterior deberá estar protegido contra los vientos, adosado a la construcción principal, alejado al menos 10 metros de la zona con vegetación nativa.

D.3. Zona Amortiguación Externa (AME)

- **Cierres:** Los cierres deberán ser de una altura máxima de 2,00m y serán transparentes, de rejas, sobre espalderos de alambre tejido, postes de madera dura con vegetación de bajo requerimiento hídrico. Se prohíben medianeras o muros de cierre perimetral. No se permiten cierres perimetrales en CAB. Los cierres frontales podrán tener un tramo de mampostería de no más de 6 m. (seis metros) de longitud, que se corresponda con pórticos de acceso. podrán tener una altura máxima de hasta 2 m. (dos metros) medidos a partir del nivel de vereda.
- **Veredas:** Se adoptará para la construcción de veredas, lajas de hormigón y/o canto rodado fino de 0,50 m (cincuenta centímetros) x 0,50 m (cincuenta centímetros). Tendrán un ancho máximo de 1.20 m. (un metro con veinte) a partir de la línea de cierre, debiendo mantenerse parqueizada el resto del área correspondiente a veredas. Debe incluirse espacio para el arbolado. No se admite impermeabilización del resto de la zona.
- **Fachadas:** Tratamiento de fachada integral y en los casos de muros contra linderos se exigirá terminaciones mínimas de todos los lados que queden a la vista. En todas las construcciones debe predominar la piedra y colores mimetizados con el entorno.
- **Agua:** deberá garantizar la provisión de agua de riego para uso agropecuario.
- **Otros:** Los Espacios Externos, como quinchos, piletas, churrasqueras y jardines deberán ser ejecutados en terrazas cuyos muros de contención o pircas no superen el metro de altura.
- **Parrillas:** Por encontrarnos en una zona natural de ALTO RIESGO A INCENDIOS, toda parrilla, churrasquera, fogón, chulengo u otro sitio de fuego exterior deberá estar protegido contra los vientos, adosado a la construcción principal, alejado al menos 10 metros de la zona con vegetación nativa.

D.4. Zona Amortiguación Interna (AMI)

- **Cierres:** Los cierres deberán ser de una altura máxima de 2,00m (dos metros) y serán transparentes, de rejas, sobre espalderos de alambre tejido, postes de madera dura con vegetación de bajo requerimiento hídrico. Se prohíben medianeras o muros de cierre perimetral. No se permiten cierres perimetrales en CAB. Los cierres frontales podrán tener un tramo de mampostería de no más de 6 m. (seis metros) de longitud, que se corresponda con pórticos de acceso. podrán tener una altura máxima de hasta 2 m. (dos metros) medidos a partir del nivel de vereda.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- **Veredas:** Se adoptará para la construcción de veredas, lajas de hormigón y/o canto rodado fino de 0,50 m (cincuenta centímetros) x 0,50 m (cincuenta centímetros). Tendrán un ancho máximo de 1.20 m. (un metro con veinte) a partir de la línea de cierre, debiendo mantenerse parquizada el resto del área correspondiente a veredas. Debe incluirse espacio para el arbolado. No se admite impermeabilización del resto de la zona.
- **Fachadas:** Tratamiento de fachada integral y en los casos de muros contra linderos se exigirá terminaciones mínimas de todos los lados que queden a la vista. En todas las construcciones debe predominar la piedra y colores mimetizados con el entorno.
- **Agua:** deberá garantizar la provisión de agua de riego para uso agropecuario.
- **Otros:** Los Espacios Externos, como quinchos, piletas, churrasqueras y jardines deberán ser ejecutados en terrazas cuyos muros de contención o pircas no superen el metro de altura.
- **Parrillas:** Por encontrarnos en una zona natural de ALTO RIESGO A INCENDIOS, toda parrilla, churrasquera, fogón, chulengo u otro sitio de fuego exterior deberá estar protegido contra los vientos, adosado a la construcción principal, alejado al menos 10 metros de la zona con vegetación nativa.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ANEXO 4: Normas Urbanísticas de Loteos Aprobados

Las siguientes Normas Urbanísticas Especiales se aplican en aquellos barrios, loteos, construcciones, proyectos constructivos y/o emprendimientos aprobados o con factibilidades otorgadas con anterioridad a esta norma, por la Municipalidad de Las Heras y demás reparticiones de orden provincial o nacional, que se ubiquen en la antigua zona de litigio con dicho Departamento:

1. En todos los casos se verificarán las medidas de mitigación del impacto producido en el entorno y el cumplimiento de las disposiciones de la Declaración de Impacto Ambiental, debiendo acatar el responsable del emprendimiento las instrucciones que en ese sentido imparta la Municipalidad.

2. En los casos de barrios preexistentes aprobados, que cuentan con normas urbanísticas especiales en sus reglamentos internos, se adoptan como norma municipal los aspectos que se detallan a continuación.

	Loteo Palmares Valley	Loteo Aguaribay	Loteo Altos de la Crucecita
Sup. mín. de lote	500 m ²	500 m ²	1.000 m ²
Frente mínimo	12 m.	12 m.	22 m.
F.O.S. máx.	35 %	50 %	35 %
Retiro frontal	2 m. (dos metros)	2 m. (dos metros)	6 m. (seis metros) y 4 m. (cuatro metros): excepcional para lotes C6, C7, C8, B7, B8, C14, C15, D24, D25, G5, G11 y F2.
Retiro lateral	3 m. (1 + 0,75 m. columnas, pilares, parrillas, etc.) Ver Art. 5.3.5, 5.3.6, 5.3.7 y 5.4 del Reglamento.	2 m. ó 3+ 1 m. (tres metros más un metro). Ver Art. 10 de Retiros Obligatorios Laterales en Reglamento.	3 m.
Retiro posterior	3 m.	1 m.	3 m.
Altura máxima	8 m.	10 m.	8 m.
Cierres	Cercos verdes. Ver Art. 12.2.6 del Reglamento.	Cercos verdes.	Cercos verdes.

Tabla 6. Normas Urbanísticas de Loteos Aprobados.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

	Sol y Sierra. Ord. 1188/90	Terrazas de Chacras. 1ra Etapa	Lomas de Chacras. Maznas aprobadas	Jardín Los Perales
Sup. mín. lote	300m ²	500m ²	1.000m ²	500m ²
Frente mín.	12m	12m	22m	12m
F.O.S. máx.	75%	45%	35%	45%
Retiro frontal	NO	3m	6m	3m
Retiro lateral	NO	NO	3m	NO
Retiro post.	NO	NO	3m	NO
Altura máx.	8m	8m	8m	8m
Cierres	Altura máx.: 2m. Ver Ord. 13613/2019 Art. 5. 18) Zona Recreación 1	Altura máx.: 2m. Ver Ord. 13613/2019 Art. 5. 18) Zona Recreación 1	Altura máx.: 2m. Ver Ord. 13613/2019 Art. 5. 18) Zona Recreación 1	Altura máx.: 2m. Ver Ord. 13613/2019 Art. 5. 18) Zona Recreación 1

Tabla 6. Normas Urbanísticas de Loteos Aprobados (cont.)

3. Aquellos emprendimientos que cuenten con plan maestro cuya Declaración de Impacto Ambiental haya sido aprobada por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial (SAYOT), deberán presentar la documentación que lo acredite, incluyendo la documentación técnica que dio origen a dicha aprobación, referente a:

- Planimetría general
- Descripción detallada de los usos asignados a cada sector
- Proyecto de red vial y sus características, incluido el carácter público o privado de cada tramo
- Discriminación entre espacios públicos y privados
- Descripción detallada de F.O.S, F.O.T., alturas resultantes, etc.
- Superficie cubierta y descubierta destinada a cada uso
- Densidad habitacional prevista y cantidad de unidades de vivienda
- Equipamiento comunitario previsto

4. El Departamento Ejecutivo verificará que la nueva documentación presentada se ajuste a la Declaración de Impacto Ambiental obtenida, que las actividades propuestas sean compatibles con las permitidas, que la red vial se adapte al trazado previsto por el Municipio, que los valores del Factor de Ocupación del Suelo, Factor de Ocupación Total, densidad habitacional sean compatibles con los vigentes en el entorno y que se haya contemplado la donación de calles y espacios de equipamiento destinados a uso público si correspondiere, en cuyo caso, dará curso al trámite teniendo en cuenta la normativa de origen.

5. Toda ampliación o modificación del loteo deberá ajustarse a la presente Ordenanza.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ÍNDICE CODIGO URBANO AMBIENTAL DEL PIEDEMONTES DE LUJÁN DE CUYO

Capítulo 1: Generalidades	Pág.
Artículo 1: Código Urbano Ambiental del Piedemonte de Luján de Cuyo	3
Artículo 2. Modificaciones de normativa vigente	4
Artículo 3: Autoridad de aplicación	4
Artículo 4: Límites del Piedemonte	4
Artículo 5: Restricciones al dominio y declaración de utilidad pública	6
Artículo 6: Georreferenciación	6
Artículo 7: Inscripción de las afectaciones a utilidad pública	6
Capítulo 2: Desarrollo Urbano de Bajo Impacto (Diseño DUBI)	
Artículo 8: Pautas de diseño DUBI	6
Capítulo 3: Presentación de nuevos emprendimientos, loteos y/o parcelamientos y regularización de los existentes	
Artículo 9: Obras e intervenciones ambientales a ejecutar	7
Artículo 10: Mantenimiento de las Obras e intervenciones ambientales a ejecutar	8
Artículo 11: Tramitación para nuevos emprendimientos, loteos y/o fraccionamientos	8
Artículo 12: Tramitación para la regularización de emprendimientos, loteos y/o, fraccionamientos existentes	10
Capítulo 4: Clasificación del territorio	
Artículo 13: Clasificación del territorio	13
Artículo 14: Zonificación	13
Artículo 15: Microzonificación.	14
Artículo 16: Asentamientos poblacionales y/o parcelamientos.	16
Artículo 17: Componentes del territorio.	18
Capítulo 5: Aspectos tributarios y penalizaciones	
Artículo 18: Aspectos tributarios	22
Artículo 19: Infracciones, sanciones y procedimiento de aplicación	22
ANEXOS:	
Anexo 1: Glosario	24
Anexo 2: Usos del suelo	26
Anexo 3: Normas Urbanísticas en I.U. e Interfluvios	29
Anexo 4: Normas Urbanísticas Loteos Aprobados	37