

ANEXO I ORDENANZA 13.893-2.021

FIGURA 01

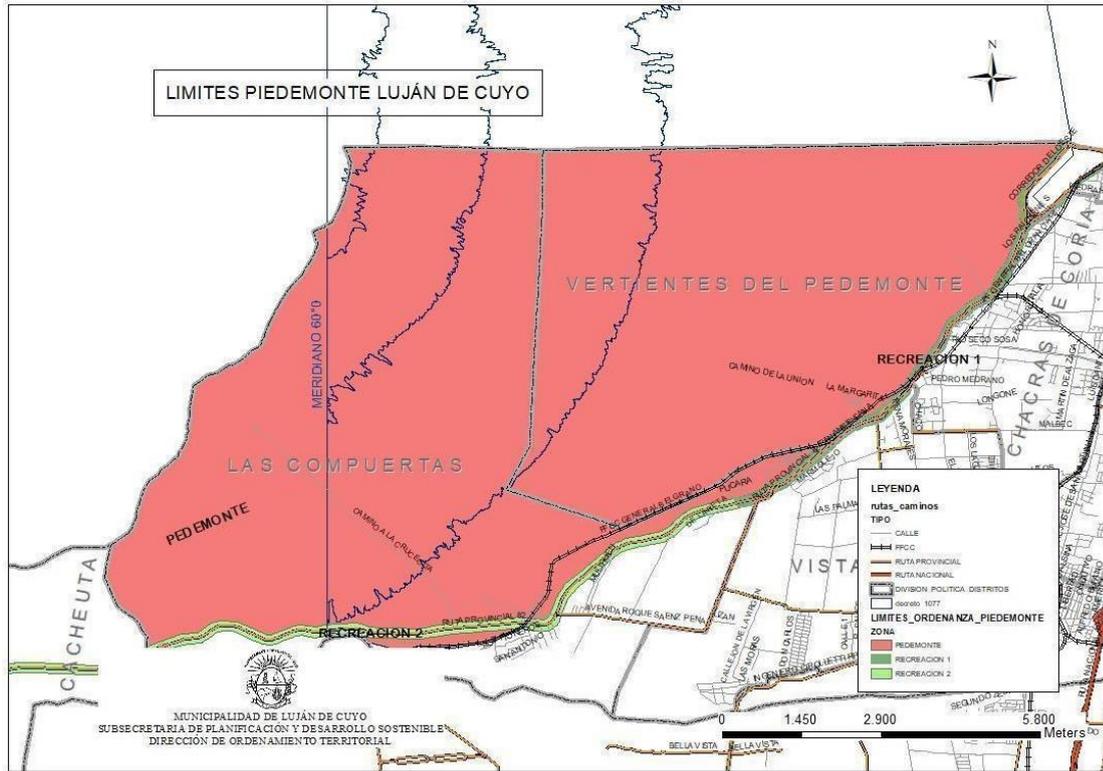


FIGURA 02



FIGURA 03

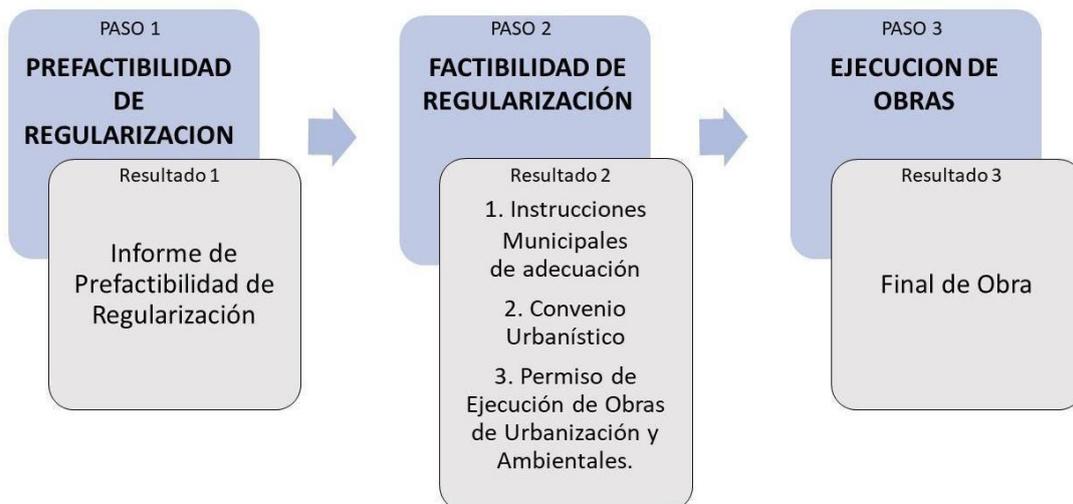


FIGURA 04

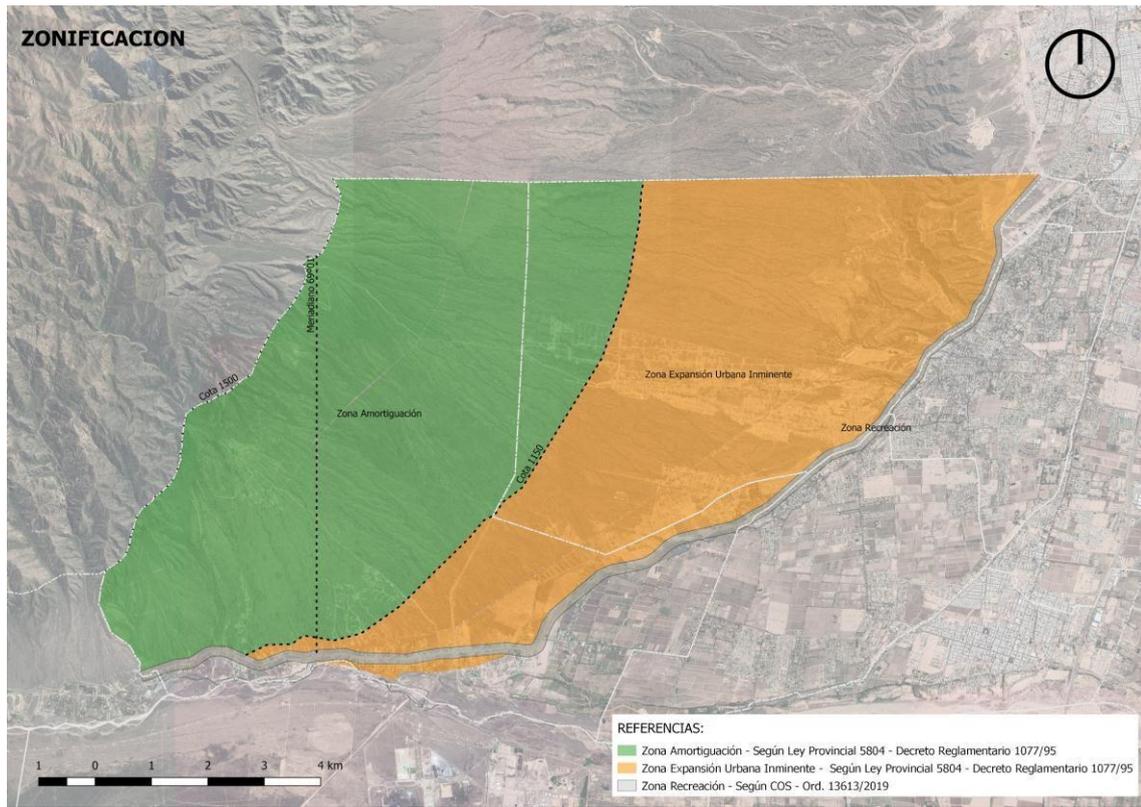
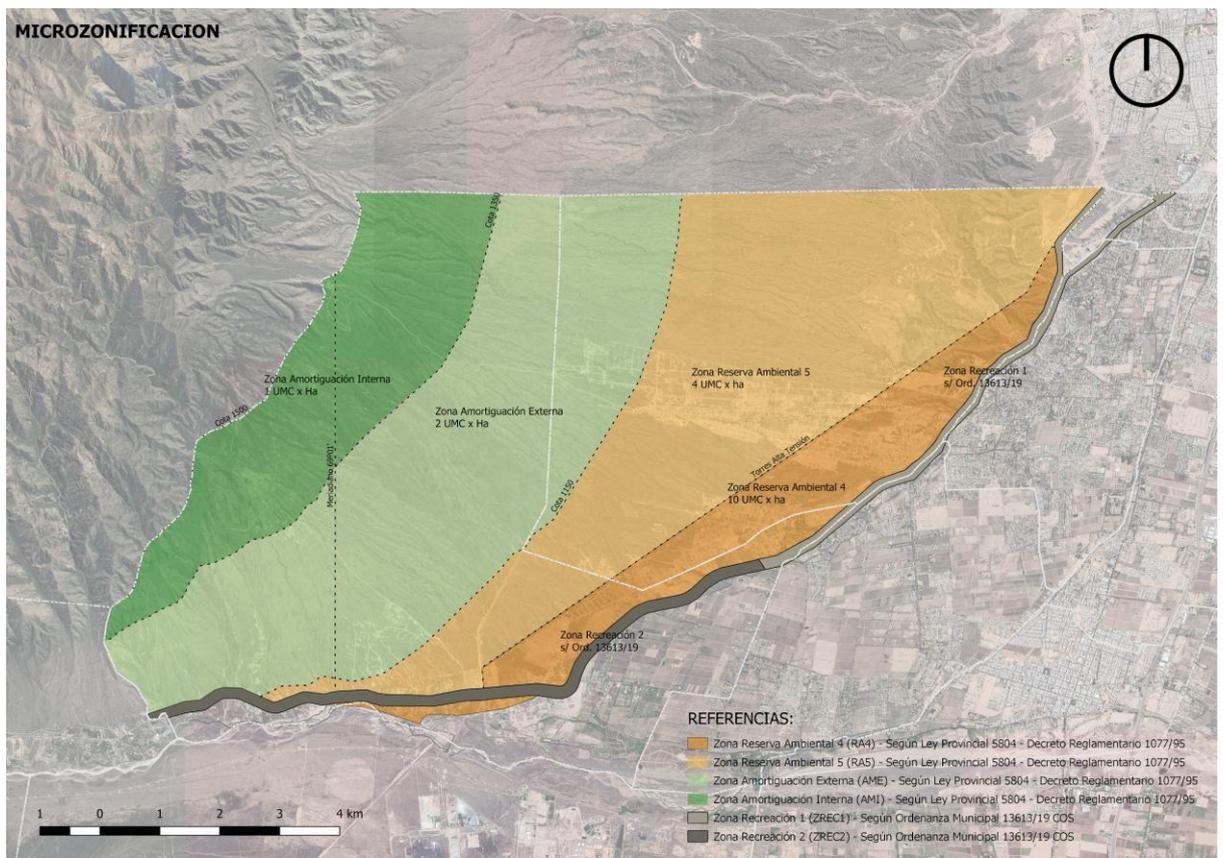


FIGURA 05

FIGURA 06



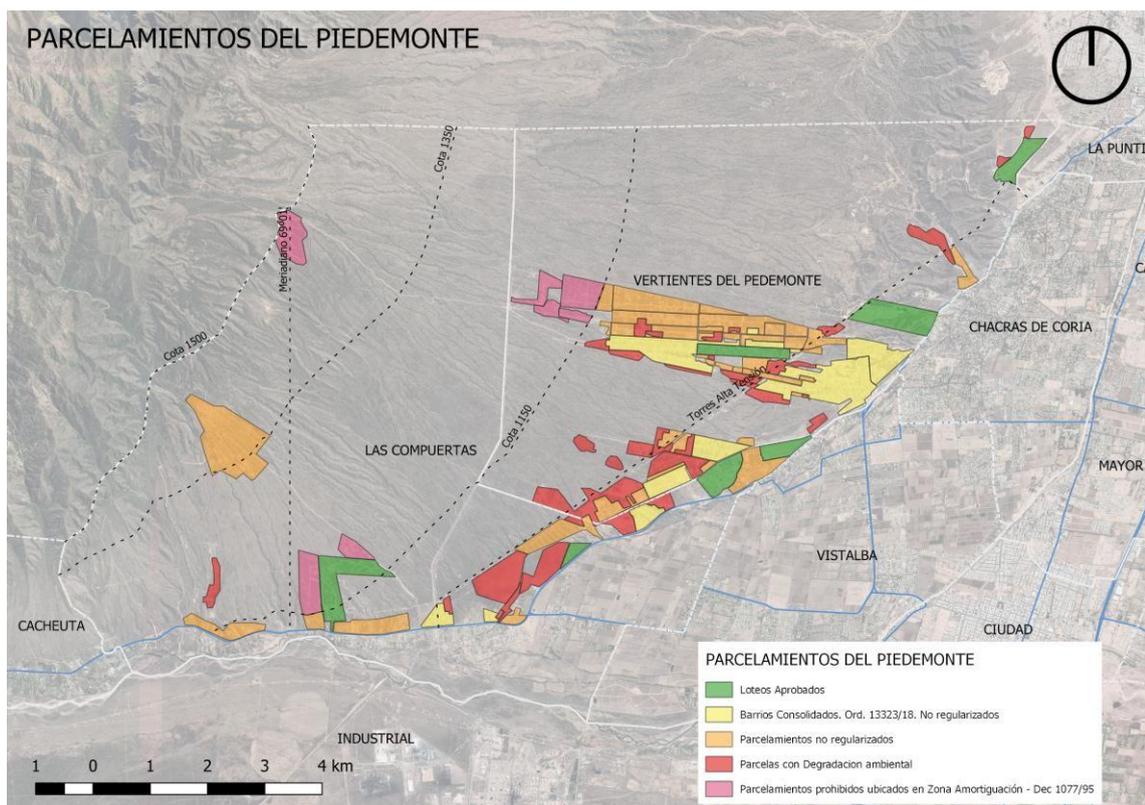


TABLA 01

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 02

Microzonificación	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	Biodigestor y acre

RA2	1.20	A evaluar	A evaluar	SI	40m*	humano. Autorizado por DGI.	
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*		

FIGURA 07

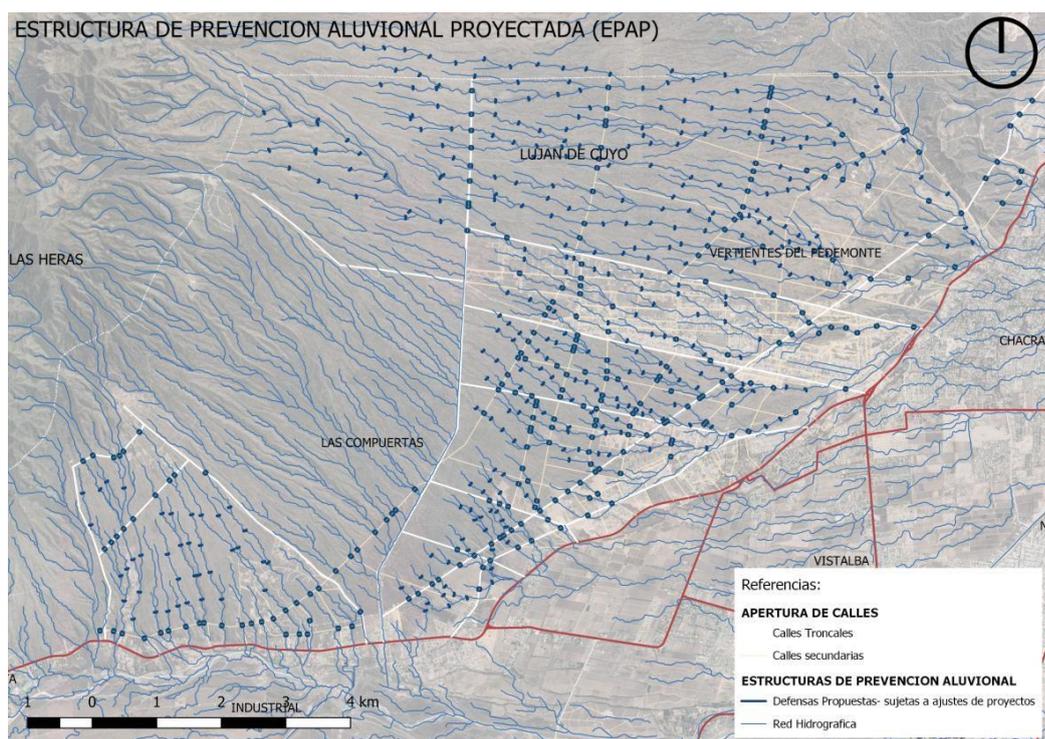
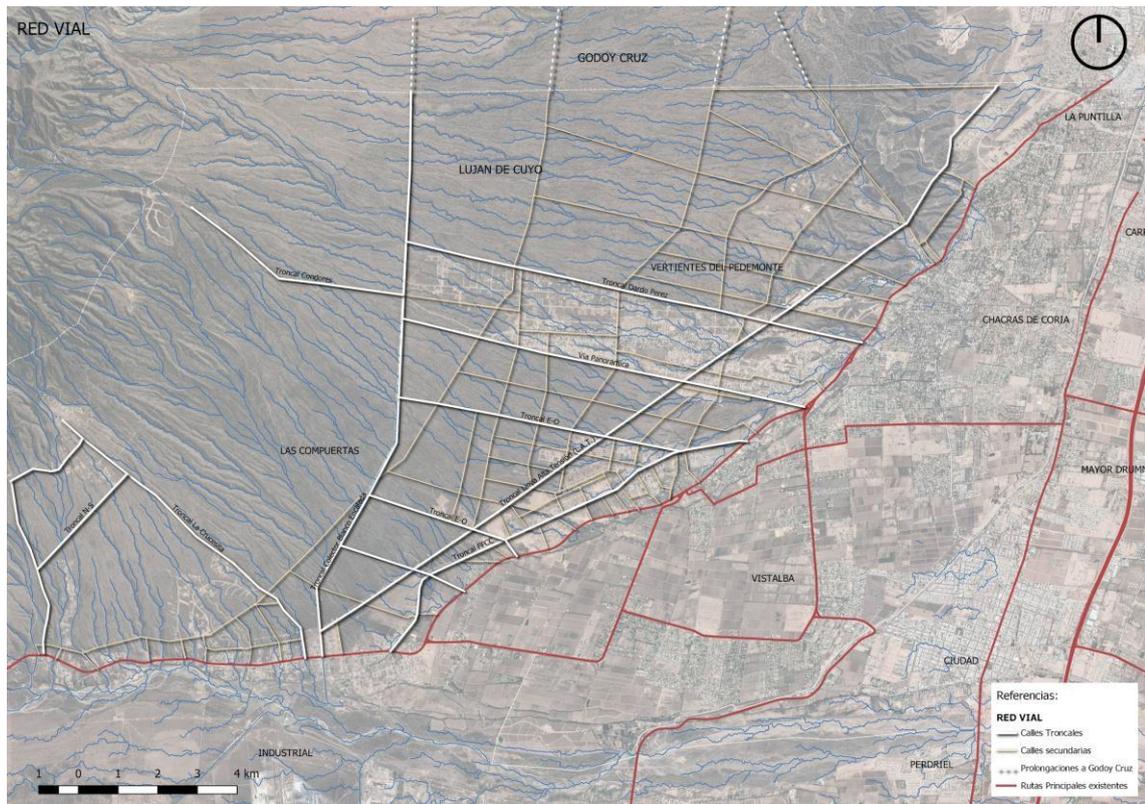


FIGURA 08



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.

MARIA FERNANDA PAEZ
DIRECTORA ADM Y DESPACHO
MUNICIPALIDAD DE LUJAN DE CUYO

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.

- **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

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 Reglamentario 1077/95
B	MUSEOS, EXPOSICIÓN	Permitido	
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	Condici 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	

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	Condicionado (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 pública 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.

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.
- **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.
- **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.

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:

- ZEIU: 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.

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 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. 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 parqueada 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.
- **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 parqueada 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.

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.

	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.

ÍNDICE CODIGO URBANO AMBIENTAL DEL PIEDEMONTE 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