



PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO

DEL PARTIDO DE LUJAN

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

Diciembre de 2005



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN

INDICE

1. Capítulo I: Disposiciones generales

- 1.1. Introducción
- 1.2. Objetivos
- 1.3. Alcances
- 1.4. Efectos
 - 1.4.1. Limitación de validez de los permisos y habilitaciones preexistentes
- 1.5. Ambito y Autoridad de Aplicación
- 1.6. Texto Ordenado y Difusión de este Código
- 1.7. Publicación
- 1.8. Conceptos y Definiciones

2. Capítulo II: Clasificación del Territorio Municipal

- 2.1. Clasificación en Areas y Subáreas
- 2.2. Clasificación en Distritos
 - 2.2.1. Distritos localizados en Area Rural
 - 2.2.2. Distritos localizados en Area Complementaria
 - 2.2.3. Distritos localizados en Area Urbana

3. Capítulo III: Normas de Uso de Suelo

- 3.1. Tipo de uso
- 3.2. Usos Permitidos, Prohibidos y Condicionados
- 3.3. Certificado de Uso Conforme
- 3.4. Usos no Conformes
- 3.5. Cuadro de Usos
- 3.6. Usos en parcelas afectadas por distritos diferentes
- 3.7. Usos especiales
- 3.8. Equivalencias Ley N° 11459



4. Capítulo IV: Normas de Subdivisión del Suelo

- 4.1. Disposiciones Generales
- 4.2. Requisitos
- 4.3. Denegación de la Autorización en Urbanizaciones
- 4.4. Estándares de Urbanización
- 4.5. Distrito de Protección Histórica
- 4.6. Espacios Libres
- 4.7. Condiciones Ambientales
- 4.8. Disposiciones Administrativas
- 4.9. Situaciones de Hecho

5. Capítulo V: Normas de Intensidad de Uso

6. Capítulo VI: Normas de Tejido (morfología)

- 6.1. Superficie Edificable
- 6.2. Línea de frente o Línea Municipal. (L.M.)
- 6.3. Línea de frente Interno. (L.F.I.)
- 6.4. Retiros Laterales
- 6.5. Patios
- 6.6. Patios Auxiliares
- 6.7. Planta Baja Libre
- 6.8. Altura, Plano Límite
- 6.9. Premios

7. Capítulo VII: Distrito de Protección Histórica - Patrimonial (DPH)

- 7.1. Protección Edilicia
- 7.2. Protección Ambiental
- 7.3. Bienes Catalogados
- 7.4. Criterios de Intervención
- 7.5. Demolición



8. Capítulo VIII: Urbanizaciones Especiales: Barrios Cerrados

- 8.1. Definición de Barrio Cerrado
- 8.2. Características de los Barrios Cerrados
- 8.3. Condiciones para su aprobación
- 8.4. Estructura Parcelaria
- 8.5. Morfología Edilicia
- 8.6. Infraestructura de Servicios
- 8.7. Morfología Vial
- 8.8. Forestación

9. Capítulo IX: Urbanizaciones Especiales: Clubes de Campo

- 9.1. Definición
- 9.2. Características
- 9.3. Requisitos para su aprobación
- 9.4. Indicadores Urbanísticos
- 9.5. Forestación y Parquización
- 9.6. Infraestructura de Servicios

10. Capítulo X: Procedimiento de Modificaciones al Código

- 10.1. Reconsideración de la Norma
- 10.2. Plan de Sector
- 10.3. Modificaciones Globales
- 10.4. Procedimiento Administrativo

Anexo I: Cuadro de Usos

Anexo II: Emplazamiento de Distritos

Anexo III: Indicadores Urbanísticos de los Distritos



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

1. CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Introducción

- 1 El **Código de Ordenamiento Urbano (COU)** es un instrumento normativo del **Plan de Desarrollo Urbanístico** del Partido y por lo tanto resultado de un complejo proceso de elaboración, que permitió el intercambio entre equipos técnicos, funcionarios y representantes de la comunidad.
- 2 Del conjunto de acciones propuestas por el plan, el primer eje estratégico propone **posicionar a Luján como un centro autónomo complejo**, señalando el interés por consolidar un cinturón verde que previendo la futura expansión urbana, proteja a la localidad del proceso de metropolización, señalando asimismo la necesidad de estructurar un sistema vial y de transportes y consolidar acuerdos regionales con los municipios contiguos.
- 3 El segundo eje estratégico **movilizar el potencial económico** de la localidad, destaca la necesidad de reorganizar el espacio productivo, de estimular el crecimiento de las actividades comerciales y de servicios destacando el interés por el desarrollo de actividades turísticas, así como de áreas de apoyo a la segunda residencia y a las actividades universitarias.
- 4 El tercer eje estratégico, propone **consolidar la imagen de Lujan**¹ señala la necesidad de poner en valor el casco histórico, de promover una adecuada jerarquía de centros y de producir ajustes normativos que mejoren las



posibilidades del gobierno municipal para acompañar el crecimiento del área urbana regulando la subdivisión del suelo y los estándares requeridos para la producción de suelo urbano, tipos e intensidades de uso, y definiendo una morfología adecuada para cada zona del Partido en función de sus potencialidades.

Este mismo tercer eje estratégico define la necesidad de poner en valor el patrimonio construido llevando adelante un trabajo de relevamiento y catalogación de áreas y edificios de valor patrimonial (histórico, arquitectónico o paisajístico) definiendo una normativa específica para las áreas de protección.

- 5 El cuarto eje estratégico propone avanzar en el proceso de la **consolidación urbana y mejoramiento de la calidad de vida** proponiendo acciones de expansión de redes, tratamiento de áreas verdes en el marco de programas de barrio en los que se canalice la acción pública al mejoramiento del cuadro de vida barrial.
- 6 Por último un quinto eje propone la **recuperación de la calidad ambiental**, promoviendo una serie de acciones tendientes a mejorar el manejo ambiental del Partido.

El Código de ordenamiento urbano se propone por lo tanto como un instrumento normativo tendiente regular las intervenciones sobre el territorio del partido en función de estos criterios explicitados por el plan.

1.2. Objetivos

Siguiendo las directivas de la ley 8912/76 que regula el ordenamiento territorial y usos de suelo en la Provincia de Buenos Aires este Código se propone definir marcos de referencia generales y particulares en materia de uso del suelo, parcelamiento, densidad de ocupación y morfología urbana definiendo, asimismo, parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente natural y del patrimonio construido.

Son objetivos de este Código:

- a) Promover el mejoramiento de las condiciones de vida de la población de Lujan incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración del espacio urbano.
- b) Contribuir al desarrollo económico del Partido, poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y ambiental.
- c) Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de crecimiento para posicionar a Lujan como un núcleo urbano autónomo, atractivo, convocante, reconocido como una referencia territorial, espiritual, histórica y cultural que forma parte de la identidad de los argentinos.
- d) Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas.



- e) Preservar áreas de interés patrimonial, histórico o paisajístico; los sitios, lugares o monumentos históricos; las obras de arquitectura, y todo aquello integrante del paisaje, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.

1.3. Alcances

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el ordenamiento urbanístico del territorio del Partido, en especial con cuestiones referidas al uso del suelo, a las construcciones públicas y privadas, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos.

Todos los organismos deberán asimismo aplicar las resoluciones de carácter general que dicte la **Autoridad de Aplicación (A.A.)**, quien tendrá la responsabilidad de aclarar o interpretar las disposiciones de este Código, dejando expresa constancia de los criterios aplicados en cada caso.

Este marco normativo no pretende ser exhaustivo ni único, reconociendo la existencia de otras leyes, ordenanzas, disposiciones y reglamentos también referidos a cuestiones que son de su competencia, debe, sin embargo, establecer criterios precisos evitando que la existencia de superposiciones o ambigüedades dificulten la aplicación de la norma. Quedan por lo tanto derogadas toda disposición municipal que se oponga a las previsiones establecidas en este Código. En el caso que se presenten casos que constituyan materia opinable, la Autoridad de Aplicación (A. A.) deberá ponderar los términos de la discusión y fundamentar su toma de posición respecto de los criterios que finalmente serán aplicados.

1.4. Efectos

Las disposiciones de este Código son aplicables tanto a personas físicas como jurídicas, sean éstas últimas de carácter público o privado, con relación a los bienes sobre los cuales ejerzan derechos y que se encuentren ubicados dentro del Partido de Luján.

1.4.1. Limitación de validez de los permisos y habilitaciones preexistentes

La existencia de **actos administrativos** desarrollados con anterioridad a la puesta en vigencia de este Código dan origen a derechos adquiridos que el Municipio reconocerá a los propietarios.

Asumiendo que esos derechos caducan en tanto no se realice el fin que dio lugar a estos actos administrativos se fija un **plazo** para la vigencia de estas autorizaciones. En el caso de habilitaciones aprobadas con anterioridad, y que han quedado prohibidas por el presente Código cuentan con un plazo de 6 meses para concretar



el inicio de la actividad. Cuando se trate de locales habilitados, mantendrá su vigencia siempre que se destine al mismo uso y se mantengan las características del local en el momento de su última habilitación. Las actividades que a la fecha de puesta en vigencia del Código se hallen en funcionamiento sin la habilitación correspondiente que no se adecuen al mismo cesarán automáticamente.-

En caso que las instalaciones requieran de trabajos de remodelación o ampliación deberán ajustarse a las directivas de este Código.

Quienes cuenten con planos aprobados o permisos de construcción que no hayan sido aun materializados tendrán un plazo de 12 meses para iniciar los trabajos.

De acuerdo con la normativa vigente se entiende que la finalización de los trabajos se documenta mediante la presentación de los planos conforme a obra y la extensión del certificado final de obra.

1.5. Ámbito y Autoridad de Aplicación

El presente Código de Urbanismo será de aplicación en todo el partido de Luján.

La autoridad de aplicación del presente código es la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Luján.

Para el ejercicio de esta función la Autoridad de Aplicación (AA) podrá crear una Comisión Asesora, a la que podrá convocar para tratar temas que por su importancia o potencial grado de conflicto requieran la conformación de una sólida base consensual. Esta comisión estará conformada por miembros de los Departamentos Ejecutivo y por profesionales designados por los respectivos Colegio y personas representativas de la comunidad local.

La autoridad de aplicación constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada.

Tendrá asimismo competencias en la implementación de programas y proyectos tendientes a ejercer una gestión dinámica del presente Código. Sobre la base de esta información, la autoridad de aplicación (AA) ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada, y de no ser así, es la autoridad responsable de aplicar las sanciones previstas por este código.

En los casos que lo considere pertinente apoyará sus dictámenes en los informes elaborados por la Comisión Asesora, o por sus subcomisiones.

1.6. Texto Ordenado y Difusión de este Código

Texto Ordenado

Se encomienda a la autoridad de aplicación (AA) llevar adelante el registro de las posibles modificaciones, ampliaciones o especificaciones debidamente aprobadas



del presente Código, debiendo publicar anualmente una versión ordenada en la que se incorporen estas modificaciones manteniendo inalterada la continuidad de su articulado.

La autoridad de aplicación deberá asimismo guardar registro de las resoluciones de carácter general así como de las interpretaciones que realice frente a casos particulares, de modo de garantizar que estas interpretaciones se ajusten al cumplimiento del principio de igualdad ante la ley.

Difusión

La autoridad de aplicación tendrá la responsabilidad de implementar mecanismos (desarrollo de cursos, conferencias o publicaciones) destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos interesados en adquirir estos conocimientos.

Se autoriza por lo tanto a la Secretaría de Obras Públicas a realizar las acciones necesarias para garantizar una edición del presente Código.

Consultas y Reforma de Oficio

Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de reforma al Código, previstos en el **Capítulo 10**, la autoridad de aplicación podrá recabar informes de las entidades profesionales, de la universidad, de las cámaras empresarias, y de los organismos de la administración central de la ciudad. Esta consulta estará referida a la temática específica para la aplicación del Código.

1.7. Publicación

El presente Código entrará en vigencia después de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires y por medio de una edición, realizada sobre soporte gráfico o magnético, que puede ser adquirida por los interesados. La autoridad de aplicación deberá contar con por lo menos un ejemplar de esta edición, para ponerlo gratuitamente a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta.

1.8. Conceptos y Definiciones

A los fines del presente reglamento en los anexos se adjunta un glosario en el que se precisan los contenidos de las palabras y expresiones utilizadas en el presente Código.



De los Usos del Suelo

Área: Recorte operativo que delimita el territorio municipal en área: Rural, Complementaria y Urbana.
Subárea: Unidad espacial resultante de la subdivisión de un área.
Zona: Área de características homogéneas.
Subzona: Unidad espacial resultante de la subdivisión de una zona.
Distrito: Zona o subzona a la que se le asignan parámetros urbanísticos, constituyen las unidades espaciales de la codificación.
Área Rural (AR): Área de explotación extensiva rural.
Área Complementaria (AC): Corresponde con los sectores adyacentes del área urbana, que por sus características, ubicación o dimensiones, adquieren relevancia y presentan condiciones adecuadas para una posible ampliación del perímetro urbano.
Área de Reserva: Son aquellas áreas que por sus características adquieren un interés especial en el largo plazo.
Área Urbana: Es el área que constituye el núcleo poblacional de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, así como las actividades terciarias (comercio, finanzas, administración), los equipamientos, los servicios comunitarios y las actividades productivas compatibles.
Distritos Residenciales: Los destinados como uso predominante a la localización de viviendas con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.
Corredores Comerciales (CC): se trata de alineamientos en los que en la afectación sobre las parcelas frentistas de una determinada calle o vialidad predomina la actividad comercial. Según los casos los corredores tienden a especializarse como comercio periódico, como apoyo a la producción o como actividades recreativas para adultos
Distritos Industriales (DI): Destinados a la localización de actividades industriales y de almacenaje, como uso predominante y a veces exclusivo.
Distrito de Protección Ambiental (DPA): Se trata de distritos destinados a proteger unidades ambientales que por sus características presentan un interés especial, como garantía del mantenimiento de las condiciones ambientales y como reaseguro de la sustentabilidad del asentamiento.
Reserva Urbana (RU): Se trata de fracciones de extensión considerable, generalmente sin amanzanar, actualmente con usos específicos de escasa ocupación del suelo, que en el futuro pueden incorporarse y complementar el tejido urbano mediante normas especiales estudiadas al efecto.
Subárea Suburbanizada: Corresponde a los sectores de la trama actual que aun no han logrado contar con los niveles de infraestructura indispensable para su clasificación como Subárea Urbanizada.
Subárea Urbanizada: Corresponde a los sectores de la trama actual de la ciudad que ya cuentan con servicio de energía eléctrica, agua corriente y cloaca.
Uso del suelo: Conjunto de actividades que se realizan en el territorio emplazando instalaciones o edificios así como las explotaciones que se puedan desempeñar en el mismo.
Destino establecido para el suelo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse sobre ese territorio.
Uso dominante: Es el que imprime el carácter fundamental de una zona. Su



<p>predominio depende de las características del suelo afectado o de la intensidad de la actividad que se realiza, generando respecto de los demás usos que se desarrollan en esa misma zona relaciones de subordinación. Debe contar con todo los privilegios para su localización y desarrollo de la actividad específica.</p>
<p>Uso complementario: El destinado a satisfacer, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal. Uso asociado al dominante y que resulta coexistente con el mismo, no pudiendo afectarlo en ningún caso.</p>
<p>Usos permitidos: Son los usos (predominantes o complementarios) que pueden radicarse en un distrito cumpliendo con las prescripciones de esta norma.</p>
<p>Uso conforme: Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela que cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.</p>
<p>Uso no conforme: Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela y que no cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.</p>
<p>Uso condicionado: Función que en principio puede ser considerada como inadecuada para una determinada zona pero que en el marco de determinadas condiciones técnicas puede ser admitido con carácter excepcional en tanto no altere las características del distrito ni ocasione molestias al uso dominante.</p>

De la Ocupación del Suelo

<p>Área edificable: Se denomina así al sector de las parcelas en la que es posible ubicar la construcción. Se determina con la aplicación de los indicadores urbanísticos fijados para el distrito correspondiente (F.O.S., retiros, densidad, etc.).</p>
<p>Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal a nivel de vereda y la superficie total según mensura de la parcela. A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio incluidas las salientes y los voladizos o balcones (excepto los que se emplazan en espacio público). A los efectos del cálculo del FOS no serán computadas las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (GASBAN TELECOM, COTEFLAN, GESPI, etc.). De la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS deberá destinarse como mínimo un 50% como terreno absorbente, forestado y parqueado.</p>
<p>Factor de Ocupación Total (FOT): Establece la superficie máxima construible en cada parcela, de considerar la sumatoria de ellas en relación a la superficie de la parcela según mensura. A los efectos del cómputo del FOT, para edificios multifamiliares no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a: cuartos de máquinas, locales para instalaciones complementarias centrales; tanques; la de subsuelos debajo de la cota de -1,40 m.; las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas - electricidad teléfono saneamiento).</p>



Morfología

<p>Altura máxima de edificación: Medida vertical del edificio según la zona correspondiente. En el caso de edificios en altura pueden sobresalir instalaciones complementarias (tanques y chimeneas) cajas de ascensores y escaleras.</p>
<p>Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.-</p>
<p>Edificio: Cualquier superficie construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y para el desarrollo de actividades de diferente tipo.</p>
<p>Espacio público: Espacio urbano existente de bienes de dominio público librados en forma gratuita al uso público Es el caso de las calles, avenidas, plazas y parques del que participan los pavimentos, aceras, sectores parqueados.</p>
<p>Espacio urbano: Espacio aéreo (público o privado) afectado por restricciones tendientes a garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del suelo, visuales exteriores, vegetación etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase. Se considera como espacio urbano: El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.</p>
<p>Centro libre o espacio libre de manzana: al espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno, destinado prioritariamente a espacio libre, definiéndose para cada distrito su ocupación parcial con otros usos.</p>
<p>Patio: Es el espacio comprendido entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados.</p>
<p>Patios apendiculares: (de apéndice) se trata de patios adheridos a un espacio urbano por uno de sus lados. Para ser considerado espacio urbano, el lado de conexión al espacio urbano debe ser igual a dos veces la profundidad del patio.</p>
<p>Locales de primera clase: Dormitorio, comedor, sala, sala común (living), biblioteca, estudio, locales comerciales, consultorio, escritorio, oficina, y todo otro local que habitable no se encuentra clasificado de otro modo en éste Código.</p>
<p>Locales de segunda clase: Cocina, cuarto de baño, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo.</p>
<p>Patios auxiliares: Son áreas descubiertas y ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de segunda clase.</p>
<p>Plano límite: Plano virtual horizontal que limita la altura total de las edificaciones por encima del cual solo se admite que sobresalgan instalaciones complementarias (tanques y chimeneas).</p>



Pulmón de manzana: Sector no edificable del centro de manzana, a nivel de terreno, destinado a espacio libre verde y a garantizar un porcentaje de terreno absorbente establecido en función de las características del distrito.

De la Subdivisión del Suelo

<p>Calle: Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.</p>
<p>Calles sin salida - Cul de sac: Son calles que están conectadas a otra vía por uno de sus extremos. Se autorizarán cuando razones de diseño lo exijan. En todos los casos en su extremo cerrado deberá proyectarse un Cul de Sac de 25 m. de diámetro y largos establecidos, exceptuando los casos en que está prevista la prosecución de su traza en la trama urbana existente.</p>
<p>Caminos vecinales: Vías de circulación en zonas rurales que permite la intercomunicación entre los predios, cuyo ancho mínimo no será inferior a 20 m.</p>
<p>Estado parcelario: Características de la parcela constituida por sus elementos esenciales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La ubicación del inmueble y sus linderos. 2. Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida. 3. Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.
<p>Fracción: Clasificación del Ordenamiento Catastral formada por uno ó más conjuntos de parcelas; que no posee características de manzana.</p>
<p>Fraccionamiento: Toda división de la tierra bajo las siguientes formas: Urbanización o Subdivisión.</p>
<p>Frente de Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.</p>
<p>Frente mínimo: El ancho mínimo de parcela en toda su longitud establecido por la norma vigente.</p>
<p>Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma (retiro de frente), que en relación a cada zona estuviere determinada.</p>
<p>Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.</p>
<p>Línea Medianera: Línea divisoria entre dos parcelas contiguas.</p>
<p>Línea Municipal de Esquina: Línea que delimita la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales. En todos los casos supondrá la resolución de la ochava reglamentaria.</p>
<p>Lote: Bien inmueble de extensión territorial continua según se encuentra definido en las correspondientes escrituras de dominio. Su propietario podrá ejercer el dominio dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los</p>



relevamiento territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.
Manzana conformada: La que se encuentra rodeada de vía pública en todo su perímetro y así denominó el organismo pertinente que aprobó su conformación.
Parcela: Bien inmueble de extensión territorial continua, deslindado por un polígono cerrado perteneciente a un propietario o varios en condominio o poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.
Parcela de esquina: Es aquella que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.
Parcela intermedia: Es aquella que no es predio de esquina y se encuentra rodeada en dos o más lados por otro u otros predios.
Pasajes o cortadas: Son calles que se utilizarán cuando las condiciones del terreno no permitan continuar la trama existente.
Predio: Ver parcela.
Propietario: Persona física o razón social con capacidad de ejercer derechos reales sobre una parcela o fracción.
Subdivisión: Todo fraccionamiento de tierra mediante la mensura de un predio.
Urbanización o loteo: Será considerada urbanización o loteo toda mensura y subdivisión de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público.
Vías de distribución primaria: Vías que interconectan, en sentido longitudinal y transversal, sectores urbanos entre sí, pudiendo tener separador central o plazoletas.
Vías de distribución secundarias: Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial hacia las vías de distribución primaria. Pueden ser de doble mano.
Vías de penetración y circunvalación: Son vías de acceso a la ciudad (existentes o proyectadas) que la circundan como acceso de tránsito pesado a la ciudad.
Ochava: La ochava es una forma de resolver la línea municipal de esquina que supone la sesión al dominio público de un espacio triangular de 3.00 m de cateto.

Abreviaturas utilizadas

- A.A.:** Autoridad de Aplicación
- C.E.:** Código de Edificación
- C.O.U.:** Código de Ordenamiento Urbano
- D.E.:** Departamento Ejecutivo
- E.J.:** Eje Medianero
- R. F.:** Retiro de Frente
- F.O.S.:** Factor de Ocupación del Suelo
- F.O.T.:** Factor de Ocupación Total
- h.:** Altura
- HCD:** Honorable Concejo Deliberante



HM: Altura Máxima
LM: Línea Municipal
L.F.I.: Línea de frente interno
O.T.: Oficinas Técnicas
O: Ordenanza
R.L.: Retiro lateral



2. CAPITULO II: CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

2.1. Clasificación en Áreas y Subáreas

Con el fin de promover una correcta localización de las actividades sobre el territorio municipal se ha procedido a su clasificación funcional en cuatro áreas:

1. **Área Rural:** Comprende aquellas áreas destinadas al desarrollo de actividades primarias, como las actividades agropecuaria extensiva y la producción forestal. Reafirmando criterios de organización del espacio productivo tradicionales en este municipio, en el marco de condiciones que acotan su envergadura y con la condición de ser sometidos a severos controles ambientales, en el partido de Luján se admite la localización de plantas industriales en el medio rural
2. **Área Urbana:** Son las áreas que constituyen los núcleos poblacionales de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, así como las actividades secundarias (industriales) y terciarias (comercio, finanzas, administración), los equipamientos y los servicios comunitarios.

Dentro del **Área Urbana** serán diferenciadas dos subáreas:

- a) **Subárea Urbanizada:** Corresponde a los sectores de la trama actual de la ciudad que ya cuentan con servicio de energía eléctrica, agua corriente y cloaca.
 - b) **Subárea Suburbanizada:** Corresponde a los sectores de la trama actual que aún no han logrado contar con los niveles de infraestructura indispensable para su clasificación como Subárea Urbanizada.
3. **Área Complementaria:** Corresponde con los sectores adyacentes del área urbana, que por sus características, ubicación o dimensiones, adquieren relevancia en el mediano plazo, presentando condiciones adecuadas para una posible ampliación del perímetro urbano.
 4. **Área de Reserva:** son aquellas áreas que por sus características adquieren un interés especial en el largo plazo, como reaseguro de la sustentabilidad o del mantenimiento de las condiciones ambientales del asentamiento.

Se considerará como **Área de Reserva** a las costas inundables de río Luján y de arroyos tributarios de esa cuenca, identificándolas como áreas que deben recibir un tratamiento ambiental particular, que implica establecer restricciones para su uso, y señalando el interés por recuperarlas como espacios públicos. Dentro de este sector será denominado **Distrito de Protección Ambiental** a la porción del área de reserva linderas a los cursos de agua mencionados.



2.2. Clasificación en Distritos

Con el fin de garantizar una correcta estructuración del territorio, permitiendo que el proceso de crecimiento poblacional y de concentración urbana de lugar a una adecuada distribución de los usos y densidades, se procedió a definir dentro de cada área los siguientes Distritos:

2.2.1 Distritos localizados en Area Rural

AR1 Area Rural 1: destinado a las actividades extensivas agrícolas y ganaderas admitiéndose plantas industriales.

AR2 Area Rural 2: manteniendo el predominio de la actividades agrícolas y ganaderas extensivas conforma un área de amortiguación del crecimiento urbano, garantizando el predominio de las áreas verdes con baja intensidad de ocupación. En este distrito se admite la radicación de urbanizaciones especiales - chacras y clubes de campo. Ver Capítulo IX.

2.2.2. Distritos localizados en Area Complementaria

ACRE1: Distrito Residencial Extraurbano 1: Conformar el tejido de borde de la localidad. Destinado a la localización de segunda residencia y prepara las condiciones para una futura expansión del área urbana. Se admite localización de urbanizaciones especiales. (Ver capítulo 8)

ACRE2: Distrito Residencial Extraurbano 2: Contempla una primera subdivisión en quintas y grandes parcelas cuya geometría admite fraccionamientos posteriores. Se permite desarrollo de urbanizaciones especiales. (Ver capítulo 8)

ACAI: Área Complementaria Agropecuaria Intensiva: Promueve el desarrollo de actividades agropecuarias intensivas, como transición ciudad-campo como un modo de proteger el entorno de áreas de valor ambiental.

ACI. Área Complementaria Industrial: Se trata de la localización de industrias con carácter dominante, separadas del entorno residencial. Puede tratarse de industrias aisladas o Parques Industriales.

En esta área sólo se admite la localización con carácter complementario usos administrativos o comerciales vinculados con la producción.

2.2.3 Distritos localizados en Area Urbana

Distritos Residenciales

Son aquellos en los que se prioriza la localización de viviendas, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiendo según los casos la localización de otros usos compatibles con la residencia



En función de las características que presentan los distintos sectores, tanto en lo referido a su nivel de consolidación urbana, a las diferentes combinaciones de usos (mixtos), como a las características geométricas y morfológicas del tejido urbano, se procedió a diferenciar 6 tipos de área residencial.

R1. Residencial 1: Uso dominante residencial: Comprende la localización de vivienda familiar y servicios complementarios a la misma: comerciales, profesionales y de alimentación, institucionales, financieros. Area provista de todos los servicios. Se admite la localización de vivienda multifamiliar con los máximos indicadores urbanísticos.

R2. Residencial 2: residencial en tejido antiguo con densidad media en área urbana: Se trata de áreas consolidadas que cuentan con redes de agua y cloaca, y pavimento. Combina el uso residencial con actividades comerciales y de servicios. Diferencia dos subsectores en función de los usos permitidos, R2a y R2b.

R3. Residencial 3: residencial en proceso de consolidación. Diferencia dos subsectores R3a, en área urbanizada (es decir que cuenta con redes de agua y cloaca y pavimento) y R3b en área suburbanizada, (es decir que carece de alguna de las infraestructuras básicas)

R4. Residencial 4: Residencial suburbano: Propio de las áreas de expansión, se localiza en general en área suburbanizada. Predominantemente residencial admite la habilitación de pequeños talleres.

R5. Residencial periurbano de baja densidad: Conforman el tejido de borde que limita con el área complementaria. Se inscriben dentro de esta categoría fraccionamientos de amplias parcelas con uso predominante residencial.

RM. Residencial Mixto. se trata de sectores que combinan el uso residencial con el desarrollo de actividades productivas, servicios y talleres industriales.

Distritos de protección

Tomando como antecedente la ordenanza de edificios significativos y con el propósito de resguardar las características histórico patrimonial del casco fundacional, y de otros sectores significativos del partido se ha procedido a implementar parámetros específicos.

DPH. Distrito de Protección Histórico - Patrimonial (DPH): Estos distritos afectan a sectores que presentan las mayores concentraciones de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, simbólico, paisajístico o patrimonial. **Se establece sobre estos distritos una restricción al dominio particular**, en consideración a la existencia de un patrimonio social que se desea preservar.



Bajo esta denominación han sido afectados diferentes DPH siendo los principales los que afectan el casco antiguo, los bulevares, los institutos neuropsiquiátricos, las instalaciones industriales de la empresa Flandria y el entorno de las antiguas estaciones que conforman la cabecera de la ciudad y de las localidades (Jáuregui, Cortínes, Torres, Open Door y Olivera). En el caso de **Carlos Keen**, que cuenta con estudios particularizados, los indicadores a aplicar serán los dispuestos por la **Ordenanza N° 4580**. El distrito DPH5 se corresponde con el **ZPCK** de la mencionada norma.

Se podrán ampliar estos DPH, con los estudios y evaluaciones correspondientes de otros sectores que lo ameriten.

DPA Distrito de protección Ambiental (DPA): se trata de un segmento del área de reserva que atraviesa el área urbana y complementaria del Partido conformando un corredor verde que protege las márgenes del río Luján y sus afluentes. Para este distrito se propone una afectación tendiente a recuperar este espacio para el uso público. Será por lo tanto un área prioritaria para recibir terrenos en donación o canje como compensación de áreas verdes exigidas. Este corredor relaciona ambientalmente algunos sectores del área urbana con el Distrito Rural 2 (cintura verde) conformando junto con el Área de Reserva y el ACAI un sistema de áreas verdes tendiente a garantizar la calidad ambiental de los sectores urbanizados del Partido.

Distrito Industrial

DI. Distrito Industrial: Se trata de un distrito inserto en el área urbana donde el uso dominante es el **industrial**; que por sus características admite la coexistencia con otros usos urbanos (recreativos, deportivos, comerciales y de servicios) incluyendo la vivienda. No se admite el emplazamiento de los definidos como de tercera categoría en el Decreto N° 1741/96. Este tipo de tejido, es en general el resultado del proceso histórico del crecimiento de la ciudad, que permitió el asentamiento de estos usos residenciales en el borde periférico entorno a distintos emplazamientos industriales. En todos los casos estas áreas requieren un tratamiento particular, poniéndose especial atención en que las características del tipo de proceso industrial, permitan que en su entorno puedan consolidarse los usos residenciales en condiciones adecuadas, previendo amortiguación ambiental mediante retiros forestados. Cabe mencionar que las actividades industriales pueden ser localizadas en otros distritos, en los que conviven con la residencia, en Áreas Urbanas (RM), en sectores del Área Complementaria (ACI) y en el Rural, en el R1, siempre que se ajusten a las restricciones establecidas para cada caso.



Corredores y Equipamientos

Son penetraciones comerciales en zonas donde predomina otro tipo de uso. Quedan afectados a estos corredores los lotes con frente sobre vías principales determinadas. La trama constituida por la totalidad de estos corredores conforma el esqueleto de la estructura urbana de la localidad.

En función de las tendencias actuales de localización se define una cierta especialización de los usos sobre cada uno de estos ejes o sobre algunos de sus tramos. Esta constatación ha llevado a diferenciar tres tipos de corredores.

CC1. Corredor Comercial 1: Comercio y Servicios. Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativas y de servicios financieros, institucionales, comerciales. Se localiza en arterias con un alto nivel circulatorio que, pese a la concentración de comercios, mantienen su función residencial.

CC2. Corredor Comercial 2: Apoyo a la producción destinado a actividades comerciales mayoristas y minoristas, complementándose con actividades productivas o de servicios como talleres, depósitos, corralones, etc.

CC3. Corredor Comercial 3: Turístico - recreativo. Corredor de actividades recreativas, turísticas y deportivos (locales bailables, clubes, hotelería, gastronomía), servicios comerciales.

E. Equipamiento: Se trata de grandes predios o sectores afectados a la localización de equipamientos públicos o privados: salud, educación, seguridad, terminal de ómnibus, etc.

EC. Equipamiento Comercial. Serán considerados equipamientos comerciales a concentraciones de actividades terciarias, comerciales, recreativas o culturales en grandes predios que no podrán ser subdivididos en parcelas menores de una hectárea.

V. Verde público: Corresponde a grandes predios o sectores de ciudad afectadas al uso público para los que se definen parámetros especiales. Cumplen funciones sociales, recreativas, deportivas y culturales contribuyendo asimismo a la preservación del medio ambiente.

Cuadro N°1: Clasificación del Territorio Municipal

Area	Zona	Distrito	Denominación
Rural		Agrícola extensivo 1	AR1
		Agrícola extensivo 2	AR2
Co mpl		Residencial extraurbano	ACRE1 – ACRE2



		Agrícola Intensiva	ACAI
		Industrial	ACI
Urbana	Protección Histórica	Residencial - Comercial	DPH
	Protección Ambiental	Área Verde	
	Residencial	Residencial	R1 - R2a/b - R3a/b - R4 - R5
	Mixto	Residencial Mixto	RM
	Comercial	Comercial	CC1 - CC2 - CC3
	Industrial	Industrial	DI
	Equipamiento	Equipamiento	E
	Equipamiento Comercial	Equipamiento Comercial	EC
	Verde Público	Espacios Públicos	V
	Protección Ambiental	Áreas de Protección Ambiental	DPA

3. CAPÍTULO III: NORMAS DE USO DE SUELO

3.1. Tipo de Uso

Se entiende por uso de un inmueble (terreno, el edificio o estructura) a la función o destino para el cual ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

La autorización de demoler, construir, ampliar o remodelar todo tipo de locales, así como la posibilidad de habilitarlos para cualquier tipo de uso, supone el reconocimiento de un derecho a realizar una actividad que no se halla genéricamente prohibida, partiendo de la premisa de la existencia de un ciudadano (o propietario), con un derecho preexistente cuyo ejercicio se encuentra subordinado al cumplimiento de condiciones establecidas por leyes, ordenanzas o reglamentos.



Este Código define en este capítulo cuáles son los usos compatibles e incompatibles según las características de cada distrito en que fuera subdividido el territorio municipal.

Operativamente la identificación de los usos establecidos para cada zona surge de un cuadro en el que se relacionan los distritos con un conjunto de actividades tipificadas en un nomenclador.

3.2. Usos Permitidos, Prohibidos y Condicionados.

De acuerdo con la clasificación del territorio municipal (punto 2.1) se define para cada zona un uso dominante, describiéndose asimismo un conjunto de usos compatibles e incompatibles en función de las características particulares de cada sector.

Uso exclusivo: Cuando el distrito admite como afectación un único uso.

Uso principal o dominante: Es el que define la actividad principal de cada distrito.

Uso complementario: Es el destinado a satisfacer funciones necesarias o compatibles con el uso principal y subordinado al mismo.

Usos permitidos: Son los usos (dominantes o complementarios) que pueden radicarse en un distrito cumpliendo con los indicadores urbanísticos del mismo.

Usos prohibidos: Son aquellos cuya localización no está permitida en el Distrito.

Uso condicionado: Son usos **excepcionales**, considerados inadecuado para la zona, pero que según **su envergadura** o en el marco de **determinadas condiciones técnicas**, sin afectar el uso Dominante del Distrito, puede ser admitida su localización. Cuando no se de cumplimiento a las condiciones antes mencionadas, serán considerado **uso no conforme** y deberán adecuarse o emplazarse en zona permitida.-

Uso conforme: Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela que cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.

Uso no conforme: Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela y que no cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.

Alcances

Cuando el uso está **permitido** el propietario del predio puede solicitar la radicación o habilitación de ese uso pudiendo asimismo presentar los planos de obra correspondientes a las construcciones ampliaciones o remodelaciones necesarias para el normal desarrollo de su actividad

En caso de usos **prohibidos**, no tiene derecho a construir, remodelar, ampliar o habilitar un local con ese destino, corriendo por cuenta del propietario los perjuicios derivados de su clausura, multas y demolición.

Cuando el uso se señala como **condicionado**, la posibilidad de desarrollar una determinada actividad en el predio dependerá de condiciones específicas. El cuadro de usos señala restricciones que deben ser tomadas en consideración para **habilitar** una actividad. Cuando se presenten situaciones pasibles de interpretación, en donde la autoridad de aplicación (AA) lo considere necesario, se exigirá la



intervención de profesionales competentes para realizar los estudios necesarios que garanticen las condiciones de la construcción y características técnicas de la actividad o del proceso productivo que se propone establecer para ser considerada. Sobre la base de estos trabajos la autoridad de aplicación contará con elementos de juicio suficientes para decidir si autoriza localización de esa actividad que en el cuadro de usos ha sido clasificada como condicionada. La documentación recibida será visada y registrada, conformando un archivo de las mismas.

Sobre la base de esta *información*, la autoridad de aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las *construcciones* se correspondan con **la** normativa vigente y con la documentación técnica presentada.

Cuando las condiciones de funcionamiento de la actividad, no garanticen la inexistencia de riesgos o molestias a la seguridad, salubridad e higiene de la población, o daño a sus bienes materiales, esta será denegada.

3.3. Certificado de Uso Conforme

Vigencia del Certificado

En los casos de construcciones existentes que cuenten con habilitaciones vigentes a la fecha de sanción de éste Código, y que esta actividad no fuera autorizada por el Código, la autorización tendrá vigencia en tanto sean mantenidas las características de la actividad y del local.

El titular de la habilitación tendrá la obligación de eliminar o corregir toda molestia comprobada por los organismos oficiales de control de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

Cuando se produzca el cese de la actividad no conforme, podrán habilitarse en el mismo local solamente los usos conformes.

Remodelación y Cambios de Destino o de Propietario

En caso de producirse remodelaciones, ampliaciones y/o cambios de destino, modificando las características edilicias, o de uso, deberán ajustarse a las normas de este Código.

En los casos de habilitaciones preexistentes, que pasan a la condición no conformes a partir de la vigencia de este Código podrán realizar remodelaciones e incluso ampliaciones sólo si las modificaciones tienden al mejoramiento de las instalaciones, produciendo una mejora fehaciente de las características de los edificios o de los niveles de molestia de la actividad. En estos caso el procedimiento de habilitación deberá ajustarse a la modalidad definida para los usos condicionados.

Usos No Consignados

Son aquellos usos que **no** figuran en el nomenclador general de usos.



En estos casos será responsabilidad de la Autoridad de Aplicación compararlo con otros usos análogos, asimilándolo a las condiciones de alguno tipificado en el cuadro de usos.

Si esta operación no es posible la Autoridad de Aplicación deberá efectuar un estudio particularizado de esa actividad elevando al organismo deliberativo la propuesta de inclusión en el cuadro general de usos.

3.4. Usos no conformes

Las actividades, instalaciones, construcciones y edificios **no conformes** a las reglamentaciones vigentes en su respectivo distrito no podrán:

- a) **Reinstalarse, cuando se haya producido una modificación en su estado, ya sea por cambio de firma, venta.**
- b) **Reparar daños o destrucción parcial en los edificios o instalaciones, pudiendo realizar las imprescindibles, siempre que estas no sobrepasen el 50 % del estado original. Será obligatorio la adecuación a las reglamentaciones vigentes.**
- c) **Obtener permiso de ampliación, habilitación, ni gozar de ninguno de los privilegios que el municipio otorgue.**

Los edificios no incorporados, que no cumplan con las reglamentaciones vigentes estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

- a) **El recurrente suscribirá un acta por el cual se compromete a la adecuación a las disposiciones vigentes, además de su expresa conformidad a renunciar en caso de expropiación, e incluir el precio de la misma, las partes del edificio que resulten no conforme a las reglamentaciones vigentes.**
- b) **Toda aprobación de documentación técnica de obra abonará un derecho cinco veces mayor al correspondiente. Se exceptúa de abonar este recargo a las construcciones que demuestren una antigüedad mayor a 50 años.**
- c) **Toda documentación técnica aprobada en estas condiciones llevará en un lugar visible APROBADO DE ACUERDO AL CAPÍTULO 3 - INCISO 4.**

3.5. Cuadro de Usos

La condición de admitidos, prohibidos o condicionados de los diferentes usos se especifica en un cuadro general de usos. Este cuadro relaciona las diferentes zonas con un nomenclador.

El nomenclador resume un gran número de usos posibles en un número acotado de casos tipo, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades en el Partido, permitiendo así, por analogía, la inclusión de otros. De acuerdo con las directivas del Plan se ha buscado que en una primera etapa esta subdivisión sea simple, pudiendo crecer en



envergadura y complejidad en la medida que la evolución de la ciudad lo justifique. Por esta razón en el cuadro de usos se vuelcan sobre una primera columna una lista de usos que engloba a una mas subdividida que aparece en la segunda columna.

Nomenclador de usos

Cada una de los tipos de uso especificados en el nomenclador corresponde a un conjunto de rubros posibles, que en función de sus efectos sobre la conformación del espacio urbano fueron considerados equivalentes.

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Vivienda unifamiliar: Unidad residencial, según la zona puede incluir una actividad secundaria admitida en el Distrito.
VIVIENDA BIFAMILIAR	Vivienda bifamiliar: Se trata de dos unidades residenciales que comparten una misma parcela, con condiciones de uso equivalentes a las viviendas unifamiliares. En una parcela tipo podrán instalarse viviendas bifamiliares si la misma cuenta con servicios sanitarios(agua y cloacas)
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Vivienda multifamiliar: Edificio o conjunto de edificios que alberga tres ó más unidades habitacionales. Pueden tener en común (todas o varias de ellas) el acceso, la circulación interna, el garaje y las redes de infraestructura (electricidad, telefonía, gas, cloaca, agua corriente y desagües pluviales).
PENSIONADO ESTUDIANTIL	Conjunto habitacional: Destinado a alojar estudiantes. Cada unidad de vivienda deberá contar con una superficie mínima de 35 m2. Además contará con servicios de administración, salón de usos múltiples, sala de estudios, lavandería y área libre de expansión.
HOTEL	Hotel, motel, apart-hotel: Comprende la edificación concebida para cumplir funciones hoteleras, destinadas a albergar turismo en tránsito por módulos diarios, llevando un registro de los pasajeros.
HOSTERIA	Se trata de Hoteles ubicados en zonas Rurales o Urbanas perimetrales que poseen servicios de restaurante y esparcimiento vinculados a la actividad deportiva en general, albergando turismo en tránsito, llevando registro de pasajeros. Cabañas o bungalow: Unidades de viviendas de residencia transitoria, con características arquitectónicas típicas relacionadas con el entorno natural que mediante acción locativa se destinan a alojamiento turístico, como complemento usos turístico y deportivo. Con explotación y administración centralizadas. Deberán formar parte de instalaciones destinadas a la recreación (Natatorios, canchas, deportivas, boxes, etc.), servicios de alimentación (restaurantes, bar, etc.). No podrán independizarse dominialmente. La parcela mínima de emplazamiento del conjunto será de 5000 m2. El F.O.S. máximo no excederá el 15% de la superficie parcelaria.



	El número de unidades locativas surgirá de aplicar la densidad el distrito y no será mayor de 10 unidades por parcela y su superficie cubierta mínima no será inferior a 36 m2..En superficies parcelarias mayores de 10.000m2 la propuesta será tratada como estudio particularizado por la AA
PENSION	Pensiones: Edificaciones destinadas a albergar población por módulos quincenales o mensuales, hospedaje administrado en forma familiar con acceso restringidos.
ALBERGUE TRANSITORIO	Posadas y Albergues Transitorios: Comprenden a las edificaciones destinadas a albergar pasajeros por horas. Deberán cumplir con las Reglamentaciones Nacionales, Provinciales y Municipales en vigencia.
SERVICIOS ADMINIS - TRATIVOS	Administrativos Básicos: Destacamento Policial, Correo, Locales Partidarios, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos, Registro Civil.
	Administrativos Financieros: Casas de Cambio, Cajas de crédito, Gestorías, Compañías Financieras, Compañías de Seguros, Cooperativas de Crédito, Bancos, Sucursal de Caja Nacional de Ahorros y Seguros.
	Administrativos Periféricos: Cuartel de Bomberos, Delegaciones Municipales, Delegaciones de Organismos Provinciales y Nacionales, Subcomisaría, Locales Partidarios, Estafeta Postal.
	Administrativos Regionales: Bancos, Caja Nacional de Ahorros y Seguros, Central de Correos, Central de Policía, Comisaría, Juzgado de Paz, , Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos, Delegaciones de Organismos Provinciales y Nacionales, Sede del Gobierno Municipal, Estudio de Grabación, Televisión, Radio, Sedes o Subsedes de Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales o Empresarias, Central Telefónica.
SERVICIO PROFESIONAL	Oficinas Particulares: Inmobiliarias y Martilleros, Laboratorios de Análisis Clínicos, Radiólogos, Estudios de Arquitectura, Ingeniería, Agrimensura, Agencias de Turismo, Editoriales (sin depósito y sin imprenta), Agencias Comerciales de Empleos, Agencias de Publicidad, Consultorios Médicos, Veterinarios, Odontológicos, Paramédicos, Estudios Contables, Jurídicos, Escribanías.
ALIMENTA- CION	Gastronómicos: Bar, Bares Lácteos, Confiterías, Copetines al paso, Heladerías, Parrillas, Restaurantes, Pizzerías, Casas de comidas rápidas, Comidas para llevar (Delivery), Salones de Té, Heladería (con elaboración artesanal). Locales de elaboración de alimentos y bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local. (panaderías, pastelerías, fabrica de pastas, elaboración de pizzas y empanadas, chacinados, etc.).



<p>SERVICIOS COMERCIALES</p>	<p>Servicios Básicos: Institutos de Belleza (Spa), Peluquerías, Tintorerías familiares, Lavaderos automáticos de ropa, Receptoría de pedidos u oficinas administrativas de distribución mayorista (sin depósito), Alquiler de videos, Locutorios y Servicio de internet, Remises (sin playas), Oficina administrativa de volquetes, etc.</p> <p>Servicios Complementarios y de Reparación (Estos últimos en locales menores de 20 m2): Cerrajerías, Tintorerías, Reparación de Bicicletas, Reparación de Calzado, Reparación de Artefactos Eléctricos, Reparación de Artefactos para el Hogar, Reparación de Máquinas para Oficinas, Servicios de Repartos y Encomiendas, Encuadernación (imprentas en pequeñas superficies y con maquinarias informatizadas).</p>
<p>EXPOSICION Y VENTA (por menor)</p>	<p>Comercio básico: Almacén, Despensa, Artículos de limpieza (sin fraccionamiento), Diarios, Revistas, Verdulería y Frutería, Carnicería, Pescadería, Fiambrería, Productos de granja, Productos lácteos, Kiosco, Farmacia, Despacho de pan, Pastas frescas, Panaderías, Roterías, Artículos de regalos, Perfumerías, Heladería, Juguetería, Ferretería, Mercería, etc.</p> <p>Comercio especializado: Boutiques, Antigüedades, Joyerías, Artículos de deportes, Artículos electrodomésticos, Artículos para el hogar, Artículos para oficinas, Muebles de oficina, Armería, Rodados, Náutica, Copias heliográficas, Fotocopias, Confiterías, Bombonerías, Cristalerías, Disquerías, Alfombras, Cortinas, Filatelia, Instrumentos musicales, Relojería, Mueblería, Marroquinería, Ortopedia, Optica, Peletería, Artículos de cuero, Papelería técnica, Platería, Artículos para camping, Casa de fotografía, Florería, Santería, Sastrería, Talabartería, Bazar, Marcos, Cuadros y Reproducciones, Zapatería, Zapatillera, Bijouterie, Artículos para iluminación, Animales domésticos, Sedería, Lanería, Vinos, Vidrierías, Alquileres videos, Lonería, Uniformes, Impresiones en sistemas informáticos, Servicios informáticos, Librería (artes gráficas, impresiones en pequeñas escalas con maquinarias computarizadas), etc.</p>
<p>GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES</p>	<p>Hipermercado: Establecimiento destinado a la venta por menor de productos: alimenticios, artículos de limpieza, higiene, menaje, ferretería, artículos para el hogar, perfumería, bazar, librería, vestimenta, etc. que opere por el sistema de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos. (Grandes superficies, de acuerdo a la norma provincial) >2500m2</p> <p>Supermercado: local destinado a la venta de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de limpieza, tienda, tocador, bazar, electrodomésticos, menajes, alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas, telas, etc. Sus compras, ventas. Operará por el sistema de venta de autoservicio y registrará sus ventas por medios mecánicos con sup. <2500m2.</p>
<p>EQUIPAMIEN</p>	<p>a) Actividades y eventos culturales en locales cerrados tales</p>



TOS CULTURALES	como teatro, danza, cine, conciertos, sala de ensayo, sala de grabación, etc. b) Locales afectados a, academias de dibujo y pintura, fotografía, exposiciones, cerámica o escultura que no requieran fuerza motriz.
DEPOSITO COMPLEMENTARIO	a) De comercios minoristas: Para el stock de venta inmediata: de no ser así, el local será clasificado como almacenaje en superficies de hasta 150 m2. b) De ventas ambulantes: complementario de esta actividad (artículos de santerías, alimentación, etc.) en superficies de hasta 20 m2. De exceder estos parámetros se considerará almacenaje.
PLAYAS PARA REMISES	Cubiertas o descubiertas, por el efecto en su entorno serán zonificadas en particular.
GARAGE	Garage y estacionamiento (cubierto y descubierto): utilitarios, motos en parcelas habilitadas para ese efecto se alquilan por hora, por día o por mes. Guarda de autos, camionetas de uso particular.
COMERCIO MAYORISTA SERVICIOS DE ALMACENAJE	Almacenaje: Actividad dedicada a la guarda conservación y depósito de útiles, herramientas, maquinarias, muebles, mercaderías, etc. Incluye comercio al por mayor, acopio, agrupación, clasificación de mercaderías en lotes, división, reembalaje, embotellado y redistribución en lotes pequeños. a) Almacenaje y venta por mayor en locales cerrados: Embutidos y fiambres, bebidas, textiles, confecciones, artes gráficas, papeleras (distribución y acopio), higiene y tocador, calzados, marroquinería, artículos para el hogar, rodados, máquinas y mobiliario oficinas, máquinas y aparatos electrónicos, muebles, carpintería de obra, ferretería maderas, materiales de construcción repuestos del automotor, repuestos en general. Los productos en depósitos no podrán ser contaminantes, explosivos, inflamables, como tampoco producir emisiones olorosas o partículas en suspensión. b) Almacenaje y venta por mayor cubierto: Papeles, cartón, productos químicos, almacenes de suelas, cueros curtidos y/o salados, maderas, pinturas, plásticos, sustancias químicas, agroquímicos, forrajería, almacenamiento y comercialización de insumos agrícolas, leñas, carbón, etc.,
PLAYAS ABIERTAS de MAQUINARIA	Exposición de vehículos de trabajo: Exposición y venta de tractores, máquinas viales, cosechadoras, ómnibus, colectivos, acoplados o camiones (siempre que se encuentren fuera de servicio).
ESTACION DE SERVICIO	Estaciones de Servicio: Expendio de combustible para el automotor (con o sin servicio de lavado y engrase).



VENTA POR MAYOR DESCU- BIERTO	<p>a) Artículos para el jardín: Flores, plantas, macetas, juegos para niños, piletas, piletas de natación, mesas, sillas, sillones para parques o jardines, parrillas prefabricadas, sombrillas, quinchos, viviendas, prefabricadas. Productos o elementos que no agreden el entorno urbanístico ni ambiental.</p> <hr/> <p>c) Depósito y distribución de gas envasado hasta 100 Kg. (que cumplan Ordenanza General 80).</p> <hr/> <p>d) Depósitos de chatarra, plásticos, etc.: Deberán emplazarse por estudio particularizado previendo las exigencias necesarias que permitan mitigar el impacto del entorno. Tendrán un cerramiento perimetral obligatorio forestado.- Ver Inciso c de usos especiales.</p>
PLANTAS INDUSTRIAL ES	<p>Plantas industriales: Establecimientos dedicados a la producción en serie que posee stock permanente de materia prima y de productos terminados.</p> <p>Industria separada: Considerada peligrosas porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población. Por corresponder a la categoría 3 (ley 11459 Decreto Reglamentario 1741):</p> <ul style="list-style-type: none"> - El manejo y las emisiones de materiales o efluentes tóxicos o radioactivos, deberán ser controlados de tal manera que en los linderos de sus predios o en otras partes de las áreas vecinas la concentración de éstos no pueda causar detrimento o daño a la salud, la seguridad o el bienestar público o daño a la propiedad de terceros. - Deberán estar circundadas por doble cortina forestal de ancho mínimo de 20,00 m. <p>Industria vecina: Son consideradas “incómodas” porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y pueda ocasionar daños a sus bienes materiales.</p> <p>Deberán funcionar de acuerdo a las siguientes normas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No se admitirán emisiones olorosas en cantidades que puedan ser percibidas por los habitantes de predios vecinos y que produzcan molestias o riesgos de salud. - No se admitirán el manejo y las emisiones de materiales que puedan ser peligrosos para las áreas vecinas. - Deberán estar circundadas por cortinas forestales de ancho mínimo de 10,00 m. <p>Silos, Molinos, Depósitos de grano, depósitos de alimento balanceado, molienda y empaque de productos agropecuarios, secaderos.</p>



TALLERES	<p>Taller: Establecimientos dedicados a la producción y/o reparación por encargo.</p> <p>a) Se incluyen en éste rubro las tornerías, talleres de costura, talleres textiles, talleres de chapa y pintura, herrerías metálica, reticulados, carpinterías, herrerías, talleres gráficos, letreros luminosos, recauchutaje de gomas.</p> <p>Podrán tener una superficie máxima de 150 m2., resolviendo la operación de carga y descarga dentro del predio.</p> <p>b) Se incluyen en esta categoría los establecimientos con superficie cubierta mayor de 150 m2.</p>
ARTESANIAS	<p>Taller artesanal: Cerámica, alfarería, marroquinería, tejidos, tapicería, tallados, taxidermia. No deberán producir emisiones olorosas, ruidos, humos, vibraciones que puedan percibirse en predios linderos o en la vía pública. Tampoco se admitirá el uso de sustancias tóxicas o radioactivas; como tampoco la emisión de destellos luminosos a predios vecinos.</p> <p>Deberá ser atendido por sus dueños pudiendo tener un máximo de 50m2 cubiertos, 5 operarios y 5Hp de potencia instalada. La actividad deberá ser manual o con pequeñas maquinarias.</p>
SERVICIOS INDUSTRIALES O DE REPARACION SERVICIOS INDUSTRIALES O DE REPARACION	<p>Actividad dedicada a reparación de aparatos, equipos, mobiliarios, automóviles y otros bienes de consumo.</p> <p>a) Servicios de mantenimiento y reparación que puedan generar molestias en el entorno. Reparación del automotor (excepto chapa y pintura), cambio de aceite, filtros, engrase, lavadero de vehículos (exceptuando camiones jaula, y tanques de transportes de líquidos), reparación de motos, etc. en superficies menores a 150 m2.</p> <p>b) en superficies cubierta libres.</p>
OBRADORES	<p>Establecimientos dedicados a la remodelación, demolición o desguace in situ de cualquier tipo de piezas o estructuras. Incluye el guardado de vehículos pesados: Guarda de tractores, máquinas viales, cosechadoras, ómnibus, colectivos, acoplados o camiones (siempre que se encuentren fuera de servicio) así como a la realización de trabajos de mantenimiento. (Puede ser Municipal, Estatal o privado).</p>
TRANSPORTE	<p>Estación Terminal de trenes, ómnibus y colectivos.</p>



<p>RECREACIONES</p>	<p>Actividad recreativa: Espectáculos, bailes, juegos y deportes que pueden realizarse en a). a) locales cerrados: (cines, teatros, salas, casinos, canchas, gimnasios, piletas, juegos infantiles, bowling, billar, pool, etc.). Los incluidos en la Ordenanza 4111/04 (whisquerías, clubes nocturnos, bailables) b) abiertos (auditórium, estadiuns, camping, recreo, embarcadero, parques temáticos, parques de diversiones, calesitas, etc.).- c) social: club (sede social), salones de baile, salón de fiestas, fiestas infantiles, centros de convenciones</p>
<p>EQUIPAMIENTOS CULTURALES</p>	<p>Cultural en locales cubiertos: Bibliotecas, sala de exposiciones, galerías de arte, museos, sala de concierto, etc.</p>
<p>CULTO</p>	<p>Templos: iglesias, capillas alojados en recintos cerrados concebidos para ese uso, recibiendo un tratamiento adecuado para no producir molestias (sonoras, tránsito) en el vecindario.</p>
	<p>Lugar de culto: espacio abierto destinado al culto religioso recibiendo un tratamiento adecuado para no producir molestias (sonoras, tránsito) en el vecindario.</p>
<p>SERVICIOS EDUCATIVOS</p>	<p>Actividades estatales o privadas que se hallan al servicio de la comunidad. Educativo elemental: Guarderías Infantiles, Escuela Preescolar, Escuela Primaria, Escuela de Enseñanza Especial. Educativo intermedio: Academias, Institutos de Enseñanza, Escuelas de Nivel Secundario. estudio de danzas, música, arte, etc Educativo superior: Establecimiento de nivel terciario, Institutos de Investigación con talleres o laboratorio (que no impliquen niveles de molestia contaminación industrial). En el caso de campus universitarios puede incluir como complemento usos, recreativos, culturales o de esparcimiento.</p>
<p>SALUD</p>	<p>A) Actividad destinada a conservar y mejorar el estado de salud de las personas mediante tratamientos medicinales en sus fases preventivas, general y especializada: Clínicas, Salas de Primeros Auxilios, Sanatorios, Unidades Sanitarias, Hospital.</p>
	<p>B) Sanidad especial: Clínicas Psiquiátricas, Casas de Reposo para enfermos mentales.</p>
	<p>C) Hogar de Niños, Instituto – Hogar Geriátrico, Casa de Reposo y Convalecencia.</p>
<p>VETERINARIA</p>	<p>Servicios veterinarios y clínica veterinaria con internación limitada al proceso pre y pos – operatorio dispensario Antirrábico, Clínica Veterinaria con internación limitada al proceso pre y pos – operatorio.</p>



TRATAMIENTO AMBIENTAL	Cementerio, Cementerio Parque: Deberán localizarse en área rural Planta de tratamiento. Depósitos de desechos, reciclado de materiales no degradables
ACTIVIDAD AGRO – PECUARIA	<p>a) Agricultura:</p> <p>1) Agricultura General: cultivos agrícolas, de cereales, oleaginosas, textiles, forrajeras, silvicultura, etc.</p> <p>2) Agricultura Especial: Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores) huertas, cultivo de frutales, flores.</p> <p>b) Ganadería: Se protege y promueve la crianza extensiva ganadera. No se admite engorde intensivo a corral y feedlott, protegiendo la calidad de productos y subproductos de origen y la composición orgánica del suelo.-</p> <p>1) Ganadería General: Explotación de cría y/o invernada de animales</p> <p>2) Ganadería Especial: Actividades pecuarias referidas al mejoramiento de las especies y a la explotación intensiva de las mismas mediante técnicas avanzadas: producción de animales de pédrigee, cría de especies para ser utilizadas por sus pieles, pelos, tambos, haras, cabañas, criaderos, kennels.</p> <p>c) Otros: Criaderos de especies varias: criadero de aves, conejos chinchillas, apicultura.</p>

3.6 Usos en parcelas afectadas por distritos diferentes

- a) En el caso de las parcelas afectadas por un **alineamiento comercial** pueden aplicar indistintamente los usos de suelo correspondientes al distrito o al alineamiento comercial.
- b) Considerando que los límites de los distritos han sido trazados en los ejes de las calles, y para evitar que existan situaciones heterogéneas en el desarrollo **comercial** de ambos lados de una misma calle, en los casos en que esa calle no haya sido afectada por un alineamiento comercial específico, las parcelas de una acera podrán aplicar el cuadro de usos correspondiente a la acera opuesta.
- c) En el caso de las calles que delimitan el distrito de protección histórica (DPH), los parámetros morfológicos del DPH serán de aplicación obligatoria en las parcelas frentistas en ambos lados de la vía pública.

3.7 Usos especiales

- a) **Parques industriales:** todo proyecto de parque industrial deberá ubicarse en los distritos rurales (AR1) y Complementario ACI. Las parcelas mínimas admitidas dentro del mismo serán de 5000 m², siempre que el parque garantice la dotación de infraestructuras básicas comunes o que el



- establecimiento garantice la dotación de su propia planta de provisión de agua y de tratamiento de efluentes industriales. La habilitación de los establecimientos dentro del parque supondrán una evaluación previa, sobre la base de un informe de las condiciones técnicas del proceso industrial y del edificio.
- b) **Subdivisiones industriales** en área rural: la subdivisión de parcelas rurales para localizar actividades industriales deberá prever una parcela mínima de 20has, permitiéndose construir la superficie equivalente a 0.15 de FOT y 0.30 de FOT (en una parcela mínima, un máximo de 60.000m²) cada establecimiento deberá cumplir con las mismas condiciones de habilitación exigidas para los parques industriales.
- c) **Las plantas de procesamiento de chatarra** (incluyendo chatarra de plástico) deberán localizarse en el ACI y en parques industriales. No podrán localizarse sobre rutas nacionales y/o provinciales (distancia mínima 1000m) . Deberán contar con un predio mínimo de 5000 m², con cerramiento perimetral, construir en todo su entorno una doble barrera forestal y contar con un área de estacionamientos dentro del predio que permita desarrollar las operaciones de carga y des carga a puerta cerrada.
- d) **Las plantas de depósito y tratamiento de residuos.** La localización de plantas de tratamiento o disposición final de residuos domiciliarios deberán localizarse en el distrito Rural R1 en predios de mas de 20 Has. consolidando en su entorno una doble barrera forestal. Su habilitación requiere de la presentación de los estudios que describen las características del proceso de clasificación, tratamiento primario de los residuos y de las características que tendrá el proceso de disposición final. Deberá asimismo afectar en el interior de la parcela la superficie de estacionamientos necesario para garantizar que la carga y descarga se pueda realizar a puertas cerradas.
- e) **Las antenas y torres para comunicaciones** sólo deberán emplazarse en el **Area Rural** o en las **Areas Complementarias Agropecuaria e Industrial**. Cuando estas sean linderas a Zonas urbanas o Complementarias residenciales su emplazamiento deberá guardar una distancia de 100 m. También se admitirá la colocación en edificios existentes de altura superior a 12 m. debiendo resolverse el soporte dentro de la superficie cubierta en que se halla emplazada. Deberán cumplir un retiro de todos los límites del predio igual o mayor a la altura de las mismas. Las riendas soporte deberán anclarse en su totalidad dentro del predio.

3.8 Equivalencias de usos

En el marco de las disposiciones de la **Ley 11459 - Decreto 1741/96** corresponde fijar las equivalencias entre los Distritos designados en este



Código de Ordenamiento y las zonas establecidas en el **Capítulo II - Art. 40** del mencionado Decreto.

Al respecto:

Zona A (Residencial exclusiva): Corresponde a los Emprendimientos Urbanístico (Club de Campo y Barrios Cerrados), **DPH1**.

Zona B (Residencial Mixta): Corresponde a los Distritos Urbanos

DPH (Excluido el 1), **R1,R2,R3,R4, R5, RM, ACRE, DE:** Servicios de alimentación, Servicios Comerciales complementarios y de reparación, Elaboración Artesanal

Zona C (Industrial Mixta) Corresponde a los Distritos RM , DI y ACAI

Zona D: Industrial Exclusiva: Corresponde al Area Complementaria Industrial Exclusiva: Parques Industriales, AR1 admite la localización plantas industriales en grandes superficies de terreno.

Zona E:(corresponde al area rural1 y complementaria agropecuaria intensiva): Plantas y talleres industriales relacionados con actividad agropecuaria.

CUADRO DE USOS (Ver anexo 1)



4. CAPITULO IV: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO.

4.1. Disposiciones Generales

Toda solicitud de amanzanamiento y/o fraccionamiento o subdivisión de tierras, tanto en el ámbito urbano como rural, así como cualquier modificación sobre lo ya existente, deberá ajustarse a las dimensiones y condiciones previstas en este Código. La trama de calles y caminos vecinales se conformaran con los siguientes anchos: Urbano 15 m- Rural 20m.- Cuando la sesiones fueran parciales para ampliación de calles, se cederá el complemento o la mitad de este, según corresponda.

4.2. Requisitos

Todo proyecto de subdivisión deberá ajustarse a los siguientes requisitos:

Pueden localizarse en el área urbana, complementaria o rural. En caso de encontrarse en el área rural deberá ajustarse a los requisitos establecidos para barrio cerrado o Club de Campo.(Ver capítulo VIII y IX) o los indicadores urbanísticos de los Distritos correspondientes.-

Areas Urbanas

Contar con servicio de agua corriente y cloacas según la disposiciones del Decreto ley 8912, servicio eléctrico domiciliario, alumbrado público, arbolado público según zonas. Las calles deberán estar consolidadas de modo tal que asegure el tránsito en días de lluvia. Deberán estar abovedadas y ejecutadas las obras hidráulicas que aseguren el fácil escurrimiento de las aguas pluviales. El abovedado y afirmado de las calles se realizará en un todo de acuerdo a las especificaciones técnicas definidas por el área de Obras Publicas municipal.

Deberá respetar las características ambientales y paisajísticas del lugar. En el caso particular de los cursos y espejos de agua existentes no podrán ser entubados ni indicados.

El terreno deberá ser nivelado de forma tal que garantice el escurrimiento de las aguas pluviales..

En los casos que los predios sean atravesados por cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., es obligación del propietario del terreno adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas.

Se cederán las reservas para áreas verdes y libres públicas y equipamiento comunitario de acuerdo a lo dispuesto por la norma vigente (Ley 8912)



4.3. Denegación de la Autorización en urbanizaciones

La autoridad de aplicación, negará o condicionará la autorización para el fraccionamiento cuando:

Se encuentre en área rural, donde solo se podrá fraccionar para usos residenciales bajo la modalidad de barrio cerrado o club de campo.

Se trate de una zona inundable o insalubre para la vivienda.

Resulte, por su ubicación y condiciones topográficas, de urbanización muy costosa generando costos excesivos para la construcción y el mantenimiento de redes y calles, o para la prestación de los servicios públicos.

Cuando en área suburbanizada o complementaria se propongan densidades superiores a los 100 hab / ha y no existan condiciones para la construcción y/o conexión de los servicios indispensables de agua y cloaca.

La autoridad de aplicación no autorizará en ningún caso permisos de edificación en terrenos cuyos trazados de calle y fraccionamiento no hayan sido debidamente aprobado

4.4. Estándares de Urbanización

Estructura Vial

En el diseño de la trama circulatoria la vinculación e integración de los espacios parcelarios, verdes o libres públicos deberán realizarse procurando el mas seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interacción con áreas y zonas adyacentes diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema debe permitir el tránsito vehicular estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos. (Art. 12 ley 8912/76)

Para **zonas Urbanas y complementarias** las calles tendrán un ancho mínimo de **15 m**. Y en zonas **Rural** de **20 m**. En el caso de calle existentes con dimensiones inferiores a las citadas, deberán ceder el complemento según corresponda. Las calles de penetración y retorno se deberán realizar con los anchos definidos mas adelante.-

De acuerdo con lo establecido por el decreto 1549/83 las calles proyectadas para su apertura se inscribirán dentro de una estructura vial jerarquizada que diferencia:

- *Vías de **penetración, circunvalación y avenidas principales** con un ancho mínimo de 40m.*
- *Vías de **distribución primaria** con un ancho mínimo de 30m, pudiendo tener características de **Boulevard** o de **Avenida**, según corresponda, de acuerdo a su ubicación en el **plano general de vías de comunicación de la ciudad**.*
- *Calles vecinales con un ancho mínimo de 15m.*



- *Calles de penetración y retorno 12m hasta una longitud de 150 y 15m en longitud superior a 150m, admitiéndose la solución de “cul de sac” de un diámetro mínimo de 25 m.*
- *Calles peatonales: Tendrán un ancho mínimo de 6m .*

En los amezanamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas, deberá proyectarse a ambos lados de las vías, calles con un ancho mínimo de 20 m

En zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de 20m y los “cul de zac” tendrán un diámetro mínimo de 40m

El diseño de calles curvas será permitido como parte de proyectos integrales con circulación resuelta y se evitará como ampliaciones de tramas circulatorias rectangulares.

Tanto en área urbana como complementaria, la longitud de las cuadras será acorde a los macizos a crear (manzana, chacra ,quinta ,etc.) y dimensiones de las parcelas admitida, no podrá exceder de 250 m ni ser menor de 60 m En los casos en que la oficina técnica compruebe fehacientemente la imposibilidad de aplicar las dimensiones establecidas se admitirá una variación de un 20% en la longitud de sus lados mayores.

El ancho de las manzanas deberá permitir como mínimo, dos hileras de lotes, según los indicadores del distrito.

En el caso de áreas consolidadas donde la aplicación de estos parámetros resulten impracticables, la Autoridad de aplicación tendrá la facultad de autorizar aperturas con dimensiones inferiores cuando considere y fundamente la conveniencia de dar acceso a algún área incomunicada o continuidad al trazado existente (Decreto 1549/83)

En localización de actividades comerciales o industriales en áreas urbanas o complementarias, en parcelas de mas de 20.000m², será posible adoptar diseños más convenientes para estos fines según estudio particularizado.

Geometría parcelaria

Las subdivisiones a efectuarse dentro de las distintas áreas deberán ajustarse a los indicadores establecidos para cada distrito.

Las líneas laterales para los lotes serán perpendiculares a la línea municipal. En casos especiales, donde esto no sea posible deberá garantizar esta condición por lo menos uno de los lados. En los casos de lotes irregulares solo se autorizaran cuando permitan inscribir en su interior un rectángulo que cumpla los requisitos mínimos (frente-superficie) para el distrito. En el caso de calles curvas la medida del frente mínimo corresponderá a la de la cuerda que relaciona los dos limites del frente y la geometría parcelaria deberá cumplir con los requisitos de inscribir un rectángulo con las dimensiones mínimas del distrito (frente – superficie).

En los casos donde la irregularidad del terreno impida el estricto cumplimiento de la norma generando un porcentaje significativo de manzanas irregulares, será objeto de estudio de la A.A.(Art. 52 ley 8912. Dto. 1549/83)



4.5. Distrito de Protección Histórica

Criterios de Subdivisión

Por tratarse de inmuebles antiguos contruidos sobre un sistema de medidas que tuvo como unidad la vara (0.866m), y considerando que se busca reconstruir la lógica de la geometría subyacente en la mayor parte de las construcciones realizadas con anterioridad de la sanción de la ley 8912 /76, en los DPH, para la subdivisión de edificios existentes, se autoriza la reconstrucción de las antiguas paredes medianeras e independencia de sus locales que permiten la división bajo el régimen de la ley 13512. El frente mínimo será de 17.32 m.

4.6. Espacios Libres

De acuerdo con lo previsto por la ley 8912/76 el total de las áreas destinadas a espacios públicos serán dimensionados en relación con la población potencial tope prevista en las áreas a fraccionar adoptando los valores fijados por el art. 56 de la citada norma.

La ubicación de las fracciones destinadas a espacios verdes y equipamiento de acuerdo al porcentaje especificado podrán localizarse según convenga al diseño y/o requerimientos de la zona:

- Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
- Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana u externos a la misma en tanto cuenten con una superficie superior a 300m

En los casos citados, la superficie destinada a espacios verdes y a equipamiento comunitario deberán estar agrupadas o integrar una parcela. La distribución, forma, trazado y tratamiento se efectuará considerando su agrupamiento con las cesiones existentes colindantes, quedando sujeto a la aprobación de la Autoridad de Aplicación previo informe de las oficinas técnicas que correspondan, pudiendo recomendar en cada caso, donde deben localizarse los espacios destinados a equipamiento y donde los afectados como espacios verdes.

En el marco de los criterios de protección ambiental definidos por este código, se autoriza a la AA a aceptar la transferencia de las áreas verdes exigidas **fuera del predio de la nueva urbanización**.- siempre que los predios que conforman la donación se localicen dentro del distrito de **protección ambiental** o en área que la A.A disponga.

4.7. Condiciones Ambientales

Es obligación del propietario o patrocinante de una urbanización, arborar las calles y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de espacios verdes.



Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles a emplazar serán establecidas en cada caso por la autoridad de aplicación (AA). Para su definición la AA tendrá en cuenta la morfología y características de las especies y el plan de arbolado público del municipio. En las calles del ancho reglamentario las aceras no deberán materializarse en su totalidad, debiendo dejar terreno natural libre 1m, destinado al arbolado público, podrá exceptuarse en los accesos necesarios para el ingreso a la propiedad.

4.8. Disposiciones Administrativas

El profesional autorizado para la realización de **proyectos de urbanización** deberá contar con la incumbencia correspondiente y estar inscripto en el Municipio de Luján. Toda consulta presentada por propietario debe ir acompañada de un **anteproyecto** que contenga lo siguiente: plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos y vías públicas existentes, Nomenclatura Catastral, plano de trazado de calles. En caso de considerarlo conveniente la Autoridad de Aplicación a través de las oficinas técnicas responsables podrán proponer trazados alternativos.

Para la presentación del **proyecto** el peticionante deberá presentar copia de los planos de división relacionados con el predio o trazado, firmado por un profesional con incumbencia. Dichos planos llenarán los requisitos correspondientes al relevamiento topográfico, siendo imprescindibles los siguientes datos:

- Límites generales del terreno especificando medidas, rumbos, ángulos y linderos correspondientes.
- Plano de replanteo, especificación de las medidas parciales y acumuladas, correspondientes a las calles, manzanas, lotes, equipamiento, áreas verdes, etc.
- Computo de superficies parciales y totales del proyecto especificando manzanas, parcelas, espacios libres, calles, pasajes o fracciones reservadas dentro del proyecto.
- Cesiones de los espacios libres conforme al Decreto ley 8912 (Equipamiento, plazas, parques) y arbolado urbano.
- Las medidas angulares y lineales que vinculan el trazado de las calles proyectadas con las existentes hacia todos los rumbos.
- La AA se expedirá sobre el trazado de las calles.-
- Copias del plano altimétrico del predio a fraccionar (equidistancia de curvas a no más de 0,50 m) referido a mojones con sus correspondientes cotas de nivel
- adjuntar planos de nivelación de calles previendo el escurrimiento de las aguas pluviales, con cotas relativas a puntos fijos o mojones de nivelación
- Informe de infraestructura sanitaria, señalando la fuente de provisión de agua y punto y condiciones de volcado de los efluentes.
- Proyecto ejecutivo de la infraestructura vial, visado por la oficina técnica correspondiente.



- Plan de etapas de realización del proyecto y plan de obras.-

Obtenida la aprobación del proyecto, el propietario deberá cumplimentar, mediante profesional con incumbencia, los siguientes requisitos:

- Ejecutar a su exclusivo costo las obras de infraestructura y servicios especificadas en el proyecto de acuerdo con el plan de obras según corresponda de acuerdo a las disposiciones de la ley 8919.-
- De su cumplimiento será responsable el propietario conjuntamente con el profesional interviniente.-

El proyecto de división deberá cumplir con todos los requisitos exigidos por este Reglamento y la aprobación definitiva será el visado del plano por la AA una vez finalizada la obra en su conjunto o en cada una de las etapas concretadas del plan de obras. Previo a la iniciación de las obras se extenderá constancia sobre la viabilidad del proyecto

4.9. Situaciones de Hecho

Se podrán resolver casos particulares derivados de **situaciones de hecho** debidamente justificada.

Se entiende como situaciones de hecho a fraccionamientos o subdivisiones realizadas en el pasado y que por diferentes razones **no se ajustan a las condiciones especificadas por este código**. En la mayor parte de los casos, estas medidas acompañan procesos de regularización dominial resultando **conveniente que se inscriban en el marco de políticas sociales de mejoramiento barrial o de la vivienda**.

A los efectos se **evaluará** cada caso. Se solicita que el interesado aporte alguno de los elementos de juicio siguientes:

Para los inmuebles ubicados en el área urbana se considerarán elementos de juicio suficientes:

- Boleto de compraventa inscripto.
- Libreta de venta con constancias de pago bancario.
- Remate público justificado con publicidad por la prensa.
- Construcción regularizada y Certificado de Constatación de mejoras expedido por profesional con incumbencia, habilitado y visado por el Colegio Profesional respectivo, y aprobado por el municipio.
- Documentación exhibida en juicios o en cualquier repartición publica donde haya quedado constancia
- Documentación transcrita en cualquier registro público.
- Fallecimiento de la parte, del que la inscribió o del que firmó como testigo la documentación presentada.



4.10. Disposiciones especiales

4.10.1. En el límite entre el Area Complementaria Agropecuaria Intensiva, el Area Complementaria Residencial Extraurbana y el Area Urbana (Distritos ACAI - ACRE2 - UR2b) emplazados en la localidad de Jáuregui, entre el río Luján y la ruta 5 se deberá preveer en futuras divisiones la cesión de una calle pública con un ancho total de 40 metros, la que conformará la continuación de la Avda. Dr. Muñiz conectando la Ruta N° 5 y la Ruta N° 7 en el área sur del Partido.

4.10.2. En el límite Noreste del Distrito ACRE1 emplazado entre el río Luján y la calle Fernández Bestchdet, así como en su prolongación hasta la ruta 7 (Acceso Oeste) se deberá preveer la cesión de una calle pública con un ancho total de 40 metros, admitiendo un acceso a la costa ribereña desde el Acceso Oeste.

5. CAPITULO V: NORMAS DE INTENSIDAD DE USO

Se establecen indicadores urbanísticos para el Municipio de Luján, tendientes a regular la intensidad de ocupación de suelo.

De acuerdo con las directivas del plan urbano estos indicadores apuntan a promover la consolidación del núcleo urbanizado, controlar el proceso de expansión del perímetro urbanizado e incrementar los niveles de ocupación de las áreas ya loteadas.

Apunta asimismo a contribuir a la puesta en valor del patrimonio construido en el casco histórico, buscando que la incorporación de nuevas construcciones no distorsionen las características edilicias, paisajísticas o ambientales que se busca proteger.

Para establecer una relación entre esta intensidad de ocupación, las características parcelarias y de edificación se establecen los siguientes parámetros: .

Factor de ocupación de suelo (FOS): marca la relación entre la superficie total del lote y la superficie ocupada por la proyección del edificio al nivel del suelo (Ver Capítulo I - Inciso 1.8)

Factor de ocupación total (FOT): marca la relación entre la superficie del lote y la superficie total del edificio. (Ver Capítulo I - Inciso 1.8)

Dimensión mínima de la parcela: Define la superficie mínima admisible para cada distrito, así como el frente mínimo sobre la vía pública.

Densidad: Forma de medir la intensidad de ocupación. Relación existente entre la cantidad de habitantes y la superficie ocupada por los mismos.



Sobre esta base el cuadro siguiente establece los indicadores correspondientes a cada distrito

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada en función del **FOS**, se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio *incluidas las salientes y los voladizos o balcones internos* *No se admitirá la construcción de balcones, cuerpos salientes ni marquesinas que sobresalgan la línea municipal.*

En el caso de edificios multifamiliares a los efectos del cómputo del FOT, no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a: cuartos de máquinas, pasadizos de ascensores o montacargas; locales para instalaciones complementarias centrales; tanques.

El uso residencial no será admitido en planta de subsuelo con cotas inferiores a -1.50 m.

En las construcciones existentes, cuando la superficie edificada sobrepase los indicadores establecidos para la zona, se podrán realizar obras en los términos de lo dispuesto por la **Ordenanza 2882 (Art. 6 Decreto 1549/83.**



Caso particular:

Cuando de la aplicación del FOT resulten volúmenes insuficientes para el uso residencial, se autorizará la construcción por parcela de una vivienda unifamiliar de hasta 80m².

Estacionamiento:

- En la construcción de nuevos edificios en condominio deberán dejarse lugares para estacionamiento vehicular, cubierto o descubierto, a razón de un módulo de cochera por unidad funcional.
- Los módulos se calcularán de un mínimo de 20 m² por cada vehículo particular incluidas las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Quedaran exceptuados los casos contemplados por el art. 49 de la Ley 8912.
- Se señalarán los lugares en los planos presentados para su aprobación, cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes:
- Vehículos particulares: 2,50m. de ancho y 6m. de largo..
- En todos los casos deberá demostrarse al correcto acceso y egreso de vehículo
- El estacionamiento en cada edificio se vinculará con la vía pública como máximo en dos puntos.



6. CAPITULO VI: NORMAS DE TEJIDO (MORFOLOGÍA)

6.1. Superficie Edificable

Se denominará **superficie edificable** al sector de las parcelas en la que es posible ubicar la construcción.

Se determina deduciendo de la superficie total del predio los retiros reglamentarios de frente, fondo y/o laterales en el caso que sean exigidos en cada distrito.

Superficie libre: Es el porcentaje de terreno que queda libre de edificaciones. Quedará determinado de la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que le corresponde según la zona. El 50% de esta superficie, como mínimo, debe destinarse a terreno absorbente forestado y parqueizado

Espacio urbano: Espacio aéreo que incluyendo el espacio público y el privado comprendido entre los volúmenes edificados de las diferentes parcelas, permite proporcionar condiciones adecuadas de habitabilidad (iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.)

Todos los locales de **primera clase:** dormitorios, sala de estar, biblioteca, estudios, consultorios, escritorios, oficinas (y todo otro local habitable no mencionado) y de **tercera clase:** local para comercio y/o trabajo, sala de juegos y deportes deben ventilar e iluminar a este tipo de espacio.

Conformación del espacio urbano

Se consideran espacio urbano los siguientes:

- 1- El espacio público comprendido entre la línea municipal del predio y el comprendido entre dichas líneas y el del retiro de la edificación.
- 2- El espacio libre de contrafrente de la parcela.
- 3- El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela y que cumplimente con lo dispuesto en 6.5.
- 4- Patios apendiculares incorporados al espacio urbano.-

6.2. Línea de Frente o Línea Municipal (L.M.)

Constituye el límite entre la parcela y la vía pública.

En algunos distritos del casco antiguo (DPH) se establece la obligación de construir fachada continua sobre línea municipal. Morfológicamente se admite que la fachada presente pliegues que la retiren de la LM siempre que en ambos extremos continúe la línea de fachada de los edificios circundantes.

Las nuevas construcciones que se realicen en barrio cerrado o club de campo tendrán obligación de ser de perímetro libre.



Predios en esquina en los distritos donde se permite o exige la construcción sobre Línea Municipal, los predios en esquina deberán mantener la ochava reglamentaria. La ochava es una sesión al dominio público de un espacio triangular de 3.00 m de cateto. La proyección vertical de la ochava deberá respetarse en los niveles superiores, pudiéndose resolver la volumetría de la esquina con forma ortogonal o curva en cuyo caso esta se resolverá tangente a la hipotenusa.

En el **Distrito DPH en construcciones de valor patrimonial y en edificios significativos** del partido, deberá mantenerse la fachada existente, sin tener que dar cumplimiento a la materialización de la ochava reglamentaria, admitiéndose la invasión de la misma.

Obligación de parquizar: en todos los distritos, en el caso que las edificaciones se retiren de la línea municipal, será obligatoria la parquización del sector que ha quedado libre.

Cobertizos para cocheras: A excepción de los DPH se podrán construir cobertizos para cocheras que invadan los retiros de frente, solo cuando se trate de uso residencial. Estas construcciones deberán observar las siguientes condiciones: no utilizarán paramentos verticales ciegos, con excepción los muros divisorios de predios; no tendrá un ancho mayor de 3,00 m; la cubierta será intransitable y la superficie cubierta máxima será de 15 m².

6.3. Línea de Frente Interno. (L.F.I.)

Línea de frente interno son aquellas que pasan por los planos verticales que conforman el centro o espacio libre de manzana

Se denominará **centro libre o espacio libre de manzana** al espacio aéreo, interior de la manzana, limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno.

Se los destina prioritariamente a espacio libre verde (aunque en algunos casos se admite una ocupación parcial a nivel del suelo con otros usos).

Será de aplicación en todos los distritos del área urbana, aunque con algunas particularidades en los identificados como de protección patrimonial (DPH) donde la noción de línea de frente interno y de centro libre de manzana **afectarán a las construcciones que se realicen por encima de los tres metros de altura.**

La línea de frente interno (L.F.I.) o profundidad máxima construible se obtiene mediante la aplicación de la siguiente formula:

$$I = 0.43 \times a$$

Siendo



l = la profundidad máxima construible (línea de frente interno)
 a = profundidad (distancia entre líneas municipales) de la manzana tomada a la altura del lote.

Será de aplicación en el caso de **manzanas mayores** capaces de inscribir en su interior (dentro de las líneas municipales) un **rectángulo con un lado mayor de mas de 85m y un lado menor de mas de 60m**, el centro de manzana se aplicará a todas las parcelas de **mas de 25m** de profundidad.

En todos los casos la figura del centro libre de manzana será homologa a la de la manzana, cualquiera sea la forma de esta última.

El **centro libre de manzana** solo podrá ocuparse a **nivel de piso** con usos complementarios a la residencia (quinchos, vestuarios, sanitarios, depósito familiar, etc.) no pudiendo afectarse a usos deportivos que supongan impactos sobre los muros medianeros (squash, paddle, frontones de paleta o tenis, fútbol, básquet, etc.) siendo las cubiertas inaccesibles..

En los pisos superiores la **línea de frente interno** será la que surja de la aplicación de la formula

($l = 0.43 \times a$), no admitiendo mas allá de la línea de frente interno ninguna construcción que supere los **4 metros** de altura siendo las cubiertas inaccesibles, y los escurrimientos hacia el interior del predio.

Cuando la cubierta sea inclinada la altura máxima sobre medianeras podrá extenderse hasta 4.5m, no pudiendo escurrir sobre los predios linderos.

6.4. Retiros Laterales

Tiene el propósito de conectar el frente y fondo de las parcelas, dando lugar a un tejido urbano que destaca la autonomía de los volúmenes construidos.

En los casos que se proponga la construcción de edificios con retiros laterales, deberán respetar una banda mínima de 3,00 m paralela a la línea medianera.

6.5. Patios

Se entiende por patios al espacio comprendido entre paramentos verticales que permiten iluminar y ventilar locales de primera y segunda categoría. Son de particular importancia dentro del casco antiguo, especialmente en las áreas de protección patrimonial (DPH).

Dimensiones mínimas de los patios:

Para conformar Espacio Urbano, la altura del muro que conforman el patio no deberá superar el doble del lado menor del patio. El lado mínimo del patio será de



4,00 m y la superficie mínima de 24,00 m². **No podrán ser particionados** con muros, cercos o cualquier elemento divisorio.

Forma de medir el Espacio Urbano:

Los espacios de iluminación y ventilación de locales se medirán entre los filos exteriores de los muros que den a esos espacios. Los muros y cercos divisorios, existentes o no, se supondrán de 0.30 m de espesor (0.15 de cada lado del eje medianero). Para el arranque, se tomará la conformación del Espacio Urbano a partir del nivel del piso del local mas bajo, ya sea de primera o segunda clase, que ilumine y ventile a través de dicho espacio.

Prohibiciones:

No se podrán cubrir los Espacios Urbanos ya existentes o proyectados, mediante cubierta alguna; No podrá reducirse sus dimensiones por la proyección horizontal de las escaleras abiertas y galerías y/o salientes mayores a 0.50 metros, **ni dividir la superficie libre con muros o paramentos verticales fijos.**

Patios Apendiculares:

Son extensiones del espacio urbano. Están abiertos por un lado de su planta a dicho espacio. El lado abierto deberá ser por lo menos igual que la profundidad, y no menor a 8,00 m

Separación entre cuerpos de un edificio: Cuando en una misma parcela la construcción se realice en dos edificios o en partes de un mismo edificio que resulten enfrentadas, para que conforme Espacio Urbano la separación entre los dos sectores será igual a la altura del edificio o sector del edificio más alto, y nunca será inferior a 8,00 m

Edificios de perímetro libre en una misma parcela: Cuando en un mismo predio la construcción se realiza en dos ó más edificios de perímetro libre, la separación mínima entre paramentos será de 8m.

6.6. Patios Auxiliares

Patios auxiliares: Son áreas descubiertas y ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de segunda clase siempre que respeten un lado mínimo de 3,00 m y 9,00 m² de superficie. En casos que el patio limite con dos o más unidades independientes las dimensiones se ampliarán proporcionalmente al número de unidades.



6.7. Planta Baja Libre

En los casos que el 60% o más de la planta baja de un edificio no sea ocupado por locales cerrados ni área de estacionamiento, permitiendo la intercomunicación visual del espacio urbano con espacios de la parcela, se otorgará un premio al FOT máximo admisible (Ver premios).

6.8. Alturas, Plano Límite

Plano Límite: Plano virtual horizontal que limita la altura total de las edificaciones por el cual solo se admite que sobresalgan instalaciones complementarias, (sala de máquinas, caja de ascensores) tanques y chimeneas.

Se considera **Altura Máxima de Edificación** a la medida vertical que puede alcanzar un edificio aplicando los índices que corresponden a cada zona. Pueden sobresalir por encima de este plano límite instalaciones complementarias, tanques de agua, chimeneas. Estos locales no podrán en ningún caso ser habilitados para usos residenciales como en el caso de vivienda para el encargado.

Se considerará un **Edificio** a cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio de Perímetro Libre: son edificios cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Edificio de Perímetro Semi-Libre: Son edificios que adosados o no a un muro divisorio existente, sus paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de una de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura - distancia establecidas por este código.

Edificio entre Medianeras: Son edificios que se extienden hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Cálculo de la altura edificable

En la mayoría de los distritos correspondientes al área urbana el volumen edificable deberá quedar contenido por el plano límite. La altura máxima será la correspondiente al distrito.



En el Distrito **DPH2** el plano límite podrá alcanzar los **12 m**. Deberá respetarse el plano límite diagonal según la relación descripta mas adelante. Sólo podrá invadirse esta diagonal con los edificios existentes de protección histórica.

En el distrito **R1** el plano limite podrá alcanzar los **12 m**. en el caso de edificios multifamiliares localizados sobre las calles Humberto, Avellaneda, Barnech y Padre Varela (plazoleta paseo de los peregrinos). Podrán asimismo alcanzar los 12m las construcciones realizadas sobre las calles Dr. Real, Francia, Moreno y Carlos Pellegrini (ruta7) con frente al Parque San Martín.

En distritos donde el alineamiento de las construcciones sobre línea municipal es obligatorio (**DPH**) será obligatorio construir (o mantener) una fachada con una altura igual a la altura de alguno de los dos edificios colindantes. En caso de no existir construcciones se tomará una altura de 5,50m.

En la calle San Martín desde la calle 9 de Julio hasta la Avenida Humberto, los edificios que no revisten carácter **significativos** (Ordenanza 4184), deberán retirar la Línea Municipal 1.50 m.

La obligación de construir la fachada se limita a la menor de las alturas de los edificios linderos. La altura máxima admisible sobre la línea de fachada es la del mas alto de los edificios linderos.

Para completar el volumen edificable, prevista para la mayor parte del área urbana, la edificación debe retirarse en los niveles siguientes de la línea municipal respetando un plano límite diagonal cuyo ángulo corresponda con la siguiente relación

$$R = \text{tag } \alpha = h / d$$

Siendo h = altura del paramento vertical
 d = ancho de línea municipal al eje de la calle
 $\alpha = 45^\circ$

En el caso de la construcción de galpones o edificios industriales, deberá respetar los indicadores finidos en el distrito.

Altura edificable sobre línea de frente interno:

En los contrafrente de los edificios se repetirá el escalonamiento definido por la línea de frente, referido en el ítem anterior.

La construcción de patios internos o retiros laterales deberá ajustarse a lo definido en 6.4 y 6.5.

Tratamiento de fachadas.

En los casos de edificaciones con plantas altas las fachadas laterales, incluyendo medianeras, y contrafrente deberán recibir tratamiento de fachadas Las vistas deberán incluirse en el plano municipal Este criterio no será aplicable cuando las construcciones se apoyen sobre un edificio existente.



6.9. Premios

En las zonas denominadas DPH2, R1, R2a los factores de ocupación total (FOT) y la densidad, podrán ser incrementados hasta un máximo de 70% de acuerdo a los siguientes premios:

- d) **Por ancho de parcela:** A razón de 2% por cada metro que sobrepase los 10 m. de ancho y hasta un máximo de 25%, en parcelas existentes. Para parcelas nuevas, a partir de los anchos mínimos exigidos.-
- e) **Por retiros laterales:** A razón de 10% por 3 m. y 2 % por cada metro que supere los 4 m. de retiro, hasta un máximo de 15%.
- f) **Por retiro de línea municipal:** Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón del 3% por cada metro de retiro, con un máximo del 15%.
- g) **Por disminución del factor de ocupación del suelo (F.O.S.):** A razón de 0,5% por cada 1% de disminución y hasta un máximo de 10%.
- h) **Por espacio libre público existente al frente** medido de la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, a razón de 0,5% por cada metro, a partir de los 10 m. y hasta un máximo de 10%.
- i) **Por planta libre:** Se asigna medio punto mas al FOT correspondiente para el distrito en los casos que se deje mas del 60% de la planta baja libre.
- j) **Recuperación de edificios significativos:** la puesta en valor de edificios significativos con intervenciones que han distorsionado su composición arquitectónica y que se reformulen de acuerdo su morfología original podrán incrementar el F.O.T y la densidad hasta un 70% y en tanto la AA considere significativa la intervención. Se beneficiarán con la exención del derecho de construcción correspondiente a la recuperación del edificio y una disminución de un 0,5% de la tasa de alumbrado público y conservación de la vía pública.
- k) **Mantenimiento de edificios significativos:** Se beneficiarán con la exención del derecho de construcción correspondiente a la recuperación del edificio y podrán incrementar el F.O.T y la densidad hasta un 70% y en tanto la AA considere significativa la intervención.



7. CAPÍTULO VII: DISTRITO DE PROTECCIÓN HISTÓRICO - PATRIMONIAL (DPH)

Denomínase **Distrito de Protección Histórico - Patrimonial** a la zona que presenta edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. Por esta razón este sector es objeto de un ordenamiento especial, que a través de la definición de normas particulares, establece restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como un patrimonio de la sociedad.

En el 2003 el Municipio implementó la Ordenanza 4184 de edificios significativos que por sus características definen la identidad de la Villa de Luján.

7.1. Protección Edilicia

Niveles de Protección

Se definen 3 niveles de protección edilicia:



Protección integral

Se encuentran afectados a este nivel de protección aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad del edificio admitiéndose realizar únicamente trabajos de restauración destinados a la puesta en valor de sus características, arquitectónicas y constructivas así como su forma de ocupación del espacio.

Protección estructural

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular o tipológico, que por sus antecedentes históricos o fisonomía caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o le asignan un carácter simbólico como referencias de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio y los rasgos principales que definen su tipología, destacando los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio. En estos edificios se permite la realización de trabajos de remodelación tendientes a adecuarlos a los requerimientos de los usos contemporáneos, garantizando que las modificaciones no alteren su volumetría ni desvirtúen sus características esenciales.

Protección cautelar

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor radica en su interés como referencia tipológica, histórica, simbólica o por contribuir a la caracterización de un área, que por la concentración de edificios representativos de una época constituyen una referencia formal y cultural asumida socialmente como un valor.

Protege ciertos edificios de interés particular así como la imagen característica de ciertos sectores de la ciudad previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

Protege la fachada de los edificios, así como ciertas referencias geométricas del entorno construido. Protege asimismo otros elementos del contexto urbano, como pueden ser ciertos atributos del espacio público, objetos, o condiciones ambientales.

Grados de Intervención



Para cada nivel de protección edilicia se admiten determinados grados de intervención:

Grado de intervención 1

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

Características:

Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, la AA evaluará la propuesta.

Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislamiento hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.

Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.

No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresijos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.

Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.

Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la AA.

Grado de intervención 2

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales de los mismos.

Características:

Se permiten todas las obras enunciadas en Grado 1.

Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.

Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios; de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías y balcones, etc.

El tratamiento de fachadas deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o en su defecto los elementos que se incorporen no alteraran la composición de sus partes ni su esquema original; integrándose armónicamente con el conjunto, siendo deseable que se distingan sus partes originales.



Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y evaluación por parte de la A.A.

El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios.

En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, pintura de fachada, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.

Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública serán objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto. En los DPH en todas las construcciones (edificios catalogados, significativo, o no) los tratamiento de fachada se registrarán por cartas de colores, texturas y materiales.-

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que acusen al exterior o de la colocación nueva de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las diferentes infraestructuras debe contar con la aprobación de la A.A..

Deberá asimismo tratarse los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública y las modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

Conservación de cielorrasos y pisos: en caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la AA.

Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.

No se permiten ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos, sin superar el FOS. Se requerirá para su aprobación, visado previo de la A.A..

Grado de intervención 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas.

Características:



Obras permitidas en los Grados de intervención 1 y 2.

Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la A.A. Si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación, se debe complementar con lo dispuesto en el Capítulo 6 .5; y/o colocación de cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

Ampliación de superficie por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías exteriores. Los entresuelos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías, y deberán cumplir con todo lo dispuesto en el Código de la Edificación.

Grado de intervención 4.

Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante la A.A., justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Características:

La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.

Deberá armonizar con elementos del coronamiento y ornamentos en general.

Altura edificable: Se establece para DPH una altura máxima de 12 m. Las edificaciones catalogadas podrán alcanzar esta altura, debiendo retirarse de la línea de fachada respetando el **plano límite diagonal** (una tangente de 45º) respetando el punto mas alto de la fachada existente.

En el caso de edificios **nuevos o no catalogados**, la definición de la línea superior de fachada estará dada por la altura del edificio catalogado más próximo, y en el caso de lindar con dos de ellos se tomará la mayor de ambas.

En el caso de edificios con niveles de protección cautelar, la conservación de la fachada implicará el mantenimiento de su geometría, composición, tratamiento, material y altura, pudiendo construirse por encima de la línea de cornisa nuevos volúmenes inscriptos dentro de la tangente que define el plano límite para el sector.

En el caso de remodelación de edificios, estos podrán superar el FOT previsto para el área, siempre que quede demostrado que se trata de trabajos de rehabilitación de superficies construidas existentes. (decreto 2018/ 81. Art. 8 modificadorio de la Ley 8912)

Cuando se trate de construcciones nuevas, deberá cumplirse con el FOT del distrito.



Con el propósito de promover la creación de espacios urbanos en el interior de la trama consolidada en los distritos de protección patrimonial (DPH) se han establecido como estímulo ciertos incrementos de la constructibilidad.(ver premios)

7.2. Protección Ambiental

Niveles de Calidad Ambiental

En función del grado de homogeneidad tipológica espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada, de los distritos DPH.

Nivel 1 - Ámbitos Consolidados:

Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés (pública y socialmente reconocido), en cuanto a sus proporciones, textura, escala, visuales, y tensiones; que caracterizan un conjunto patrimonial de valor histórico-cultural. Estos espacios pueden ser afectados al uso social como lugares de encuentro, consolidando la importancia de estos ámbitos que contribuyen a materializar la memoria colectiva en tanto expresión de la identidad de sus habitantes.

Nivel 2 - Ámbitos no Consolidados:

Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales, definidos en el Nivel 1, o que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

Nivel 3 - Ámbitos potenciales:

Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el nivel 1, o que tienen más de uno, en forma incompleta y/o no integradas.

Se incluye también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos del distrito.

7.3. Bienes Catalogados



Registro de bienes con valor patrimonial.

Se constituirá un registro de los bienes considerados testimonio histórico y/o patrimonial que se encuentren en cada distrito, teniendo en cuenta su contexto y su interrelación ambiental de acuerdo a los criterios y procedimientos consignados en la capítulo 10 “Procedimiento de modificaciones del Código”.

La autoridad de aplicación tendrá la responsabilidad de supervisar la operación de este registro. Realizará los estudios técnicos necesarios para proponer la incorporación de nuevos objetos, edificios o lugares y de asignarles niveles de protección.

El catalogo, propuesto por la comisión de seguimiento de las APH y en el marco de lo dispuesto por la Ordenanza 4184, constituye la referencia legal que identifica los inmuebles, objetos y espacios considerados y su nivel de protección será propuesto en cada caso. Los particulares, que en forma personal o a través de asociaciones consideren que determinado bien puede ser incorporado a este catalogo, pueden presentar sus iniciativas a la A.A. para su consideración.

La AA tendrá la responsabilidad de informar a la oficina de catastro y al registro provincial de la propiedad, en el caso que corresponda de la existencia de estas restricciones, y de sus eventuales altas o bajas, de modo que toda transacción inmobiliaria que se realice pueda tener en cuenta la existencia de estas restricciones y compensaciones.

Registro forestal y de otros bienes de carácter ambiental.

Encomiéndose a la AA la realización de un registro de bienes de carácter ambiental Este catalogo registrará las especies arbóreas existentes en las calles plazas y otros espacios públicos. Registrará asimismo las especies existentes en las parcelas de dominio privado, identificando niveles de protección en función de la importancia de estas especies.

7.4. Criterios de Intervención

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial o privada ubicadas en DPH deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta norma.

Toda área de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, en grados 1, 2, 3, 4, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada ubicadas en distritos DPH requerirá una presentación previa ante la A.A para su visado.

En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas por este Código.

7.5. Demolición



Demolición de Edificios no Sujetos a Protección

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de presentación de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

Demolición de Edificios Sujetos a Protección

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva, con cualquier nivel de protección en el catálogo respectivo. Los titulares de inmuebles que demolicen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de falta para este tipo de contravención.

En el caso de edificios catalogados demolidos sin autorización solo se podrá construir el en predio el 50% del volumen destruido, hasta un máximo equivalente al 50% de la capacidad edificatoria del distrito correspondiente.,

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe este deberá ser verificado por la A.A. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y en caso contrario indicar su demolición total o parcial.



8. CAPÍTULO VIII: URBANIZACIONES ESPECIALES – BARRIOS CERRADOS

8.1. Definición de Barrio Cerrado

Se entiende por **Barrio Cerrado** a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

Podrán emplazarse:

Area Rural, Area Complementaria Residencial Extraurbana, y Areas Urbanas

Rígese la localización de los emprendimientos urbanísticos denominados Barrios Cerrados conforme a las disposiciones vigentes: **Decreto Ley 8912/77 (T.O. 3389/87), Decreto 9404/86, Decreto 27/98, de la Provincia de Buenos Aires y por las presentes disposiciones.**

8.2. Características de los Barrios Cerrados

Los Barrios Cerrados pueden constituir una forma especial de asociación entre vecinos, propietarios de parcelas en un sector del área urbana, complementaria residencial extraurbana y/o rural que toman a su cargo el cuidado y mantenimiento de un circuito vial que no altera el funcionamiento de la trama vial externa (primaria y secundaria).

Se trata de sectores claramente delimitados, que integra lotes construidos o a construirse, a partir de una relación funcional y jurídica que los convierta en un todo inescindible. Como expresión de la forma asociativa adoptada deberán constituir una figura societaria que como representación jurídica del conjunto (la administración) se convierta en un interlocutor válido para las autoridades municipales.

Los Barrios Cerrados podrán gestionarse a través de la Ley Nacional N° 13.512, de Propiedad Horizontal sin vulnerar los indicadores contenidos en el Artículo 56 del Decreto Ley 8912 u optar en lo pertinente por el régimen jurídico establecido por el Decreto 9404/86.

El uso dominante es el residencial y sus usos accesorios tales como viviendas de caseros, quinchos familiares, piletas de natación, sanitarios y vestuarios exteriores canchas para prácticas deportivas, depósito familiar, cocheras. Además podrá destinarse un área predeterminada la que no excederá de un 12% de la superficie total de la parcela de origen, ni 50000 m² en la que se podrán localizar: servicios de alimentación (restaurante, bar, sala de té, pulpería), de esparcimiento, amenidades, servicios de mantenimiento, hostería, Spa, centro de exposiciones y eventos, **excluyendo los servicios comerciales y educativos.**

Cuando esta modalidad se establezca en área rural podrán **admitirse usos complementarios** necesarios para el desarrollo de actividades agropecuarias



intensivas (Huerta, floricultura, animales de granja, establos, cobertizos) **a nivel familiar y sin desvirtuar el uso dominante residencial extraurbano.**

8.3. Condiciones para su aprobación

Podrán construirse en los Distritos Urbanos (exceptuando el DI), en Areas Complementarias (exceptuando el ACI) o en el Area Rural .

La nueva urbanización deberá respetar la trama vial preexistente de manera de no interrumpir la comunicación entre los distintos sectores del partido, debiendo asimismo respetar los hechos de valor paisajístico.

La Administración del Barrio Privado deberá garantizar que representantes de las Dependencias Municipales y/o Provinciales con competencia, en el ejercicio del Poder de Policía tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control de servicios.

Deberá dejar asentado en el Reglamento de Copropiedad, que la Municipalidad no tiene obligaciones ni responsabilidades por los inconvenientes que dentro del barrio se generen a terceros o por terceros.

Dentro de la urbanización deberá destinarse un espacio para depósito transitorio de los residuos domiciliarios, convenientemente forestado, emplazado sobre calle pública, facilitando el acceso del personal municipal del respectivo servicio de recolección.

La administración deberá exigir, previo a la iniciación de obra que los edificios que se construyan dentro del Barrio Cerrado cuenten con documentación técnica de obra aprobado por la Municipalidad .

Deberá efectuarse la cesión a favor de la Municipalidad de la superficie destinada a Espacio Libre y Publico y Reserva para Equipamiento Comunitario previstos en el Art. 56 Ley 8912. Cesión que de mutuo acuerdo podrá concretarse en el área del emprendimiento o mediante compensación urbanística en el sector afectado al distrito de Protección Ambiental o en el Area que la Autoridad de Aplicación considere conveniente.

8.4. Estructura parcelaria

Los barrios cerrados **adoptarán los indicadores urbanísticos del distrito en que se emplacen.** En ningún caso las dimensiones podrán ser inferiores a 20 m de frente y 600 m² de superficie, en el Area Urbana y 60 m de frente y 10.000 m² de superficie en el Area Rural.

8.5. Morfología edilicia



Perímetro libre: Se admitirán sólo edificaciones de perímetro libre, cumpliendo los retiros especificados para cada distrito en el Anexo 2.

Indicadores Urbanísticos (FOS – FOT – ALTURA MAXIMA – RETIRO – DENSIDAD) Serán de aplicación los dispuestos en cada distrito.

Se permitirá la construcción de pérgolas o glorietas siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

No superarán los 3,00 m de altura medidos desde la cota del terreno natural

No tendrán cerramientos superiores.

Estacionamiento: En cada vivienda deberá reservarse espacio para estacionar como mínimo 2 autos, pudiendo utilizarse para tal efecto las franjas perimetrales resultantes de los retiros obligatorios (frente y laterales) Esta afectación no autoriza la construcción de garajes ni techados sobre estos espacios que solo podrán ser descubiertos.

Cercos: Sobre la Línea de frente se podrá realizar un cerramiento transparente de alambre artístico, entablonado y/o cerco vivo, limite virtual, de manera de no obstruir la vista sobre el frente. De la misma manera en las líneas divisorias laterales y de contrafrente.

8.6. Infraestructura de Servicios

Es obligación del propietario, (en su carácter de patrocinante), la ejecución a su cargo de las extensiones a las redes públicas de infraestructura de servicios dentro del emprendimiento.

La ejecución de redes subterráneas de servicios e infraestructura dentro de los Barrios Cerrados como así también su mantenimiento será solventado por el patrocinante y/o la Administración del Barrio Privado, la que deberá asumir la responsabilidad de la ejecución de las obras y asegurar la prestación de los servicios esenciales que serán los siguientes:

Red Vial Interior: Abovedado, alcantarillado, y tratamiento necesario de calles o circulaciones de modo que garantice la transitabilidad en cualquier circunstancia.

Energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público: tendido subterráneo

Recolección y traslado de residuos: hasta el depósito transitorio de residuos.

Red distribuidora de agua potable: en caso de poder conectarse a la red.

Red cloacal: deberá conectarse a la instalación municipal existente. De no ser factible dicha conexión, así como la provisión de agua, estos servicios podrán instalarse en forma individual. En los emprendimientos que se opte por la planta de tratamiento de líquidos cloacales, el funcionamiento estará supeditado al control de la Dirección Municipal de Obras Sanitarias.

Los conductos de distribución en los espacios circulatorios de energía eléctrica, gas, telefonía y video cable, en los espacios circulatorios, deberán instalarse en forma subterránea.



8.7. Morfología Vial

Deberá adecuarse a las disposiciones legales vigentes. Los Barrios Cerrados deberán ceder una calle pública perimetral de un ancho igual a la mitad del exigido en el distrito que se halla emplazado.

No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral, o se exigirá en forma parcial en los casos que la AA así lo considere previa evaluación fundada y aprobada por el HCD.

8.8. Forestación

Todo emprendimiento deberá respetar la forestación existente, los hechos naturales de valor paisajístico, los cursos y espejos de agua que no podrán ser endicados ni entubados.

Deberá presentarse el proyecto de forestación. Este incluirá calles internas y perimetrales externas, con la descripción de especies a utilizar y emplazamiento. Previo a la división parcelaria deberá ejecutarse la obra de forestación.



9. CAPÍTULO IX: URBANIZACIONES ESPECIALES - CLUBES DE CAMPO

9.1. Definición

Se entiende por Club de Campo o complejo recreativo residencial, al sector que afecta para estos usos un área predominantemente rural, considerando que su baja densidad no conforma un núcleo urbano.

Podrán instalarse en el Area Rural 2 (AR2) y en el Area Complementaria Agropecuaria Intensiva (ACAI)

9.2. Características

Para que un emprendimiento sea considerado Club de Campo deberá reunir las siguientes características:

Afectar un 30% mínimo de la superficie de la parcela de origen, descontada la tierra afectada a circulación interna y/o externa, a la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

La superficie remanente será afectada el uso residencial

El área común de esparcimiento debe guardar una relación funcional y jurídica, que las vincula con

el conjunto de las viviendas.

El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras. Tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

El número total de viviendas no podrá exceder las 350 unidades.-

Podrá preverse la localización de viviendas multifamiliares o dormis en una unidad funcional o parcelaria, la que no deberá superar en viviendas individuales, el 15% del total de unidades funcionales o parcelarias, y no podrá exceder las 40 viviendas agrupadas.-

Podrá procederse a la unificación parcelaria, con uso residencial, manteniendo los indicadores urbanísticos correspondientes, a cada lote.

9.3. Requisitos para su Aprobación

La creación de Clubes de Campo estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

De acuerdo a los instructivos para obtener la Prefactibilidad y Factibilidad del Emprendimiento Urbanístico, según disposiciones de la Autoridad de Aplicación Deberá dar cumplimiento al Capítulo V de la Ley 8912, del Decreto N 9404 y de toda reglamentación vigente.



Será responsabilidad de los titulares del dominio garantizar la provisión de la infraestructura y la prestación de los servicios de acuerdo a lo estipulado en el punto 9.6 de este capítulo.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

9.4. Indicadores Urbanísticos

Uso exclusivo: residencia secundaria, eventualmente residencia definitiva, no permitiéndose ningún otro destino comercial ni industrial ni profesional de otra naturaleza que no sea el expresado.

Uso complementario: espacios verdes, canchas y otras instalaciones deportivas a cielo abierto, permitiéndose la construcción de locales destinados a actividades sociales, servicios de restaurante y/o bar, culturales, oratorios y deportivos dentro de un sector denominado Sede Social, en el que podrán también incorporarse vestuarios.

Estructura parcelaria

Lotes: Las unidades funcionales o las parcelas deberán tener 30,00 m. de ancho como mínimo y 2.000 m² de superficie.

Espacios comunes: darán cumplimiento a las disposiciones del Artículo 66 de la Ley 8912.

Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas.

Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del club y a la cantidad prevista de usuarios.

Morfología edilicia

Perímetro libre: sólo se admitirán edificaciones de perímetro libre.

FOS: La superficie edificada a nivel del suelo no podrá superar el 20% de la superficie del lote

FOT: La superficie total construída no podrá superar el 30% de la superficie del lote.

Altura de la edificación: Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y un (1) piso no superando en ningún caso la altura de 9,00 m.

Dentro de la altura estipulada, se admitirá la construcción entrepisos o entretechos los que no podrán exceder del 15 % de la superficie de planta alta.

En caso de techos inclinados, la altura máxima estará por la cota de la cumbrera. Quedan excluídos las construcciones de tanques, chimeneas, etc.).



Retiros: Las edificaciones deberán cumplir los siguientes retiros mínimos:
frente: 5 m ; fondo: 10 m ; bilateral 3 m.

Cercos: Sólo podrán realizarse del tipo transparentes (de rejas, alambre artístico, entablonados, etc., revistiendo el carácter de cercos vivos).

9.5. Forestación y Parquización

La forestación y parquización deberán responder a un anteproyecto aprobado por la AA.

La calle perimetral deberá ser arbolada en sus bordes linderos al club.

La vía de circulación perimetral exterior deberá forestarse con especies aprobadas, y de acuerdo al proyecto presentado.

9.6. Infraestructura de Servicios

El propietario (en su carácter de patrocinador del proyecto) debe realizar las obras de infraestructura de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 65 de la Ley 8912.

Es obligación del propietario (en su carácter de patrocinante) o de la administración (en el caso de sociedades), la ejecución y mantenimiento a su cargo de las extensiones a las redes públicas de infraestructura de servicios asegurando a la vez la prestación de los servicios esenciales.

Las obras de infraestructura exigidas consistirán en:

Abovedado y afirmado de espacios circulatorios de modo de garantizar la transitabilidad en cualquier circunstancia.

Energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

El tendido de cables y redes de todos los servicios de infraestructura como energía eléctrica, telefonía, alumbrado, televisión por cable y similares deberá ejecutarse en forma subterránea.

La provisión de agua potable y los servicios sanitarios podrán instalarse en forma individual cuando no resulte factible conectarlos a la red municipal existente.

En caso de desarrollarse una red autónoma, el proyecto debe prever la posibilidad de su futura conexión a la red municipal. El funcionamiento estará supeditado al control la Dirección Municipal de Obras Sanitarias.-

Dentro de la urbanización deberá destinarse un espacio para depósito transitorio de residuos domiciliarios, convenientemente forestado, que deberá ser de fácil acceso para que el personal municipal opere el servicio de recolección.

Los Clubes de Campo deberán ceder una calle pública perimetral de un ancho igual a la mitad del exigido en el Area Rural (20 m.)

No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral, o se exigirá en forma parcial en los casos que la AA así lo considere previa evaluación fundada y aprobada por el HCD.



Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el emprendimiento entendiendo que no puede ser ocupada por construcciones o instalaciones permanentes..

Estructura vial:. Los espacios circulatorios principales tendrán un ancho mínimo de 20 m y los secundarios de 15 m y los sin salida 12 m hasta una longitud de 150 m aceptándose las soluciones en “cul de sac” con un diámetro mínimo de 25 m.

10. CAPÍTULO X: PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES AL CÓDIGO

Toda propuesta de modificación total y parcial del Código podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

10.1. Reconsideración de la Norma

El Concejo Deliberante en uso de sus facultades por iniciativa presentada por el DE mediante fundada evaluación podrá solicitar la reconsideración de la norma.

Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme a las normas administrativas vigentes al DE, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos. El Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y/o globales de reforma al Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido estimadas pertinentes.

Como en todos los casos de reconsideración las modificaciones a la norma deberán dar cumplimiento a las disposiciones en vigencias.

10.2. Plan de Sector

Como respuesta al requerimiento formulado por algún órgano o repartición municipal, en respuesta a iniciativas de alguna organización vecinal u organización representativa de algún sector de la comunidad (comercio, industria o turismo, etc.) o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana; el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante la reformulación de las normas vigentes para un sector de la ciudad.

Esta propuesta deberá estar sustentada por un documento en el que se fundamenten los motivos de la modificación y se analicen los efectos que tendrá sobre el contexto en el que se inscribe.

10.3. Modificaciones Globales



Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana, el Departamento Ejecutivo podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad proponer modificaciones globales al Código.

10.4. Procedimiento Administrativo

Una vez sancionadas las modificaciones se dará cumplimiento a las disposiciones legales en vigencia. Al finalizar cada año legislativo la Autoridad de aplicación publicará una versión actualizada del Código incorporando el conjunto de modificaciones aprobadas durante ese año.