

**PLAN DE DESARROLLO  
URBANISTICO  
PARA EL PARTIDO DE LUJAN**



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**

**(Articulado 2016)**

## **ORDENANZA**

Artículo 1º.- Apruébase el Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Luján, con el siguiente texto:

“CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DEL PARTIDO DE LUJAN”

### **INDICE**

<b>Abreviaturas utilizadas.....</b>	<b>Pág. 4</b>
<b>1. Capítulo I: Disposiciones generales .....</b>	<b>Pág. 5</b>
1.1. Introducción	
1.2. Objetivos	
1.3. Alcances.....	<b>Pag. 6</b>
1.4. Efectos	
1.4.1. Limitación de validez de los permisos y habilitaciones preexistentes.	
1.5. Ámbito y Autoridad de Aplicación.....	<b>Pag. 7</b>
1.6. Texto Ordenado y Difusión de este Código	
1.7. Publicación	
1.8. Conceptos y Definiciones.....	<b>Pag. 8</b>
1.9. Cuadro N° 1 de Usos del Suelo	
<b>2. Capítulo II: Clasificación del Territorio Municipal.....</b>	<b>Pág. 11</b>
2.1. Clasificación en Áreas y Subáreas	
2.2. Clasificación en Distritos.....	<b>Pag. 12</b>
2.2.1. Distritos localizados en Área Rural	
2.2.2. Distritos localizados en Área Complementaria	
2.2.3. Distritos localizados en Área Urbana	
2.2.4. Otros Distritos.....	<b>Pág. 13</b>
2.2.4.1. Distritos de Protección	
2.2.4.2. Distrito Industrial.....	<b>Pág. 14</b>
2.2.4.3. Corredores y Equipamientos	
2.3. Disposiciones Especiales.....	<b>Pág. 15</b>
2.4. Cuadro N° 2 Clasificación del Territorio Municipal	
<b>3. Capítulo III: Normas de Uso de Suelo.....</b>	<b>Pág. 16</b>
3.1. Tipo de uso	
3.2. Usos Permitidos y Prohibidos	
3.3. Certificado de Uso Conforme	
3.4. Usos y construcciones no Conformes.....	<b>Pag. 17</b>
3.5. Usos.....	<b>Pág. 18</b>
3.6. Usos en parcelas afectadas por distritos diferentes	
3.7. Usos especiales	
3.8. Urbanizaciones especiales .....	<b>Pág. 19</b>
3.9. Equivalencias Ley N° 11459	
<b>4. Capítulo IV: Normas de Subdivisión del Suelo.....</b>	<b>Pág. 20</b>
4.1. Disposiciones Generales	
4.2. Requisitos	
4.2.1. Área Rural	
4.2.2. Áreas Urbanas	
4.3. Denegación de Autorización de Urbanizaciones.....	<b>Pág. 21</b>
4.4. Estándares de Urbanización	
4.4.1 Estructura vial	
4.4.2 Geometría parcelaria.....	<b>Pág. 22</b>
4.5. Distrito de Protección Histórica	
4.6. Espacios Libres	
4.7. Condiciones Ambientales	
4.8. Disposiciones Administrativas	
4.9. Situaciones de Hecho .....	<b>Pág. 23</b>
4.10. Disposiciones Especiales	
<b>5. Capítulo V: Normas de Intensidad de Uso .....</b>	<b>Pág. 24</b>

<b>6. Capítulo VI: Normas de Tejido (Morfología)</b> .....	<b>Pág. 25</b>
6.1. Superficie Edificable	
6.2. Línea de frente o Línea Municipal. (L.M.)	
6.3. Retiros Laterales .....	<b>Pág. 26</b>
6.4. Patios	
6.4.1. Patios Auxiliares	
6.4.1.1. Viviendas Unifamiliares	
6.4.1.2. Edificios destinados a Viviendas bifamiliares o multifamiliares	
6.5. Forma de Medir el Espacio Urbano	
6.5.1. Patios Apendiculares	
6.5.2. Separación entre cuerpos de un edificio (usos bifamiliares o multifamiliares)	
6.6. Planta Baja Libre	
6.7. Altura, Plano Límite.....	<b>Pág. 27</b>
6.7.1. Cálculo de la altura edificable	
6.8. Premios	
<b>7. Capítulo VII: Distrito de Protección Histórico - Patrimonial (DPH)</b> .....	<b>Pág. 28</b>
7.1. Protección Edilicia	
7.2. Protección Ambiental .....	<b>Pág. 31</b>
7.3. Bienes Catalogados	
7.4. Criterios de Intervención.....	<b>Pág. 32</b>
7.5. Demolición	
7.6. Disposiciones especiales	
<b>8. Capítulo VIII: Emprendimientos Urbanísticos: Barrios Cerrados</b>	
8.1. Definición de Barrio Cerrado	
8.2. Características de los Barrios Cerrados.....	<b>Pag. 33</b>
8.3. Condiciones para su aprobación	
8.4. Estructura Parcelaria.....	<b>Pag. 34</b>
8.5. Morfología Edilicia	
8.6. Infraestructura de Servicios	
8.7. Morfología Vial	
8.8. Paisaje y Forestación	
<b>9. Capítulo IX: Urbanizaciones Especiales: Clubes de Campo</b> .....	<b>Pág. 35</b>
9.1. Definición	
9.2. Características	
9.3. Requisitos para su aprobación	
9.4. Indicadores Urbanísticos	
9.5. Forestación y Parquización .....	<b>Pág. 36</b>
9.6. Infraestructura de Servicios	
<b>10. Capítulo X: Procedimiento de Modificaciones al Código</b> .....	<b>Pág. 37</b>
10.1. Reconsideración de la Norma	
10.2. Plan de Sector	
10.3. Modificaciones Globales	
10.4. Procedimiento Administrativo	
<b>Anexo I: Nomenclador General de Usos</b> .....	<b>Pág. 38</b>

## **Anexo II:**

- 1- Planilla de Cuadro de Usos
- 2- Indicadores Urbanísticos de los Distritos

## **Anexo III: Planos Emplazamiento de Distritos**

- a) Escala 1:50000
- b) Escala 1:12500

## **Anexo IV: Fichas Técnicas**

### **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**

#### **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

## 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, movilizar el potencial económico** de la localidad, destaca la necesidad de reorganizar el espacio productivo, 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** propone **consolidar la imagen de Luján**, señala la necesidad de poner en valor el casco histórico, promover una adecuada jerarquía de centros y producir ajustes normativos que mejoren las posibilidades del gobierno municipal de 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, definiendo una morfología adecuada para cada zona del Partido en función de sus potencialidades.

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) dando una normativa específica para las áreas de protección.

- 5 El **cuarto eje** 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 y dar respuesta a la problemática habitacional.

Para ello se define que todos aquellos distritos definidos como Urbanos (U) o Áreas Complementarias Residenciales Extraurbanas 1 (ACRE1), serán susceptibles de ser destinados a los usos definidos en el Artículo 44° de la Ley Provincial N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

Sin perjuicio de ello, también serán susceptibles de tales usos aquellos inmuebles en los que sean propuestas urbanizaciones bajo la modalidad de "Consortios Urbanísticos", conforme lo previsto en la misma Ley Provincial N° 14.449.

- 6 Por último, el **quinto eje** propone la **recuperación de la calidad ambiental**, promoviendo una serie de acciones tendientes a mejorar el manejo ambiental del Partido.

El **COU** 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 del **Decreto Ley 8912/76** que regula el ordenamiento territorial y usos de suelo en la Provincia de Buenos Aires, este Código 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 del **COU**:

- a) *Promover el mejoramiento de las condiciones de vida de la población de Luján 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 Luján 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 que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.*

### 1.3. Alcances

Las disposiciones del **COU** 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 aplicar las resoluciones de carácter general que dicte la **Autoridad de Aplicación (AA)**, quien tendrá la responsabilidad de aclarar o interpretar las disposiciones del **COU**, 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. Queda, por lo tanto, derogada toda disposición municipal que se oponga a las previsiones establecidas en el **COU**.

En el caso que se presenten casos que constituyan materia opinable, la **AA** ponderará los términos de la discusión y fundamentará su toma de posición respecto de los criterios que finalmente serán aplicados.

### 1.4. Efectos

Las disposiciones del **COU** 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 del **COU** dan origen a derechos adquiridos que el Municipio reconocerá a los propietarios **con constancia de habilitación finalizada (Habilitación otorgada) y/ o plano de construcción aprobado.**

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 **COU**, cuentan con un plazo de **6 (seis) 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 **COU**, se hallen en funcionamiento sin la habilitación correspondiente y 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 del **COU**.

Quienes cuenten con planos de construcción aprobados según las disposiciones de la **Ordenanza 1444**, que no hayan sido aún materializados, tendrán un plazo de **12 (doce) meses** a partir de la puesta en vigencia del presente para iniciar los trabajos, **cumplido el mismo, caducará la autorización otorgada, debiendo adecuarse a las disposiciones vigentes**

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 **COU** será de aplicación en todo el Partido de Luján.

La **AA** del **COU** es la **Secretaría de Infraestructura, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Luján**, específicamente la **Dirección de Planeamiento**.

La **AA** constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria.

Tendrá, asimismo, competencia en la implementación de programas y proyectos tendientes a lograr una gestión dinámica del **COU**. Sobre la base de esta información, la **AA** ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada, y de no ser así, es la responsable de aplicar las sanciones previstas por el **COU**.

En los casos que lo considere pertinente, podrá convocar una **Comisión Asesora**, cuya opinión tendrá **carácter no vinculante**.

### 1.6. **Texto Ordenado y Difusión**

#### **Texto Ordenado**

Se encomienda a la **AA** llevar adelante el registro de las modificaciones, ampliaciones o especificaciones, debidamente aprobadas del **COU**, publicando anualmente una versión ordenada, en la que se las incorpore, manteniendo la continuidad de su articulado.

Deberá, asimismo, guardar registro de las resoluciones de carácter general y de las interpretaciones que realice frente a casos particulares, de modo de garantizar que éstas se ajusten al cumplimiento del principio de igualdad ante la ley.

#### **Difusión**

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

Se autoriza, por lo tanto, a la **Secretaría de Infraestructura, Obras y Servicios Públicos** a realizar las acciones necesarias para garantizar una edición de la presente norma.

#### **Consultas**

Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de reforma al **COU**, previstos en el **Capítulo 10**, la **AA** podrá recabar informes de entidades profesionales, Universidad, cámaras empresariales y organismos de la administración central de la ciudad. Esta consulta estará referida a la temática específica para la aplicación del mismo **y no tendrán carácter vinculante**.

### 1.7. **Publicación**

El **COU** 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 **AA** deberá contar con un ejemplar 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 donde se precisa el contenido de las palabras y expresiones utilizadas.

### 1.9. Cuadro Nº 1: De los Usos del Suelo

**Área:** Recorte operativo que delimita el territorio municipal en áreas: **Rural, Complementaria y Urbana.**

**Subárea:** Unidad espacial resultante de la subdivisión de un área.

**Zona:** Área con características homogéneas.

**Subzona:** Unidad espacial resultante de la subdivisión de una zona.

**Distrito:** Zona o subzona a la que se le asignan parámetros urbanísticos. Constituye la unidad espacial de la codificación.

**Área Rural (AR):** Área de explotación extensiva rural.

**Área Complementaria (AC):** Corresponde a los sectores adyacentes del área urbana, que por sus características, ubicación o dimensiones, adquiere relevancia y presenta condiciones adecuadas para una posible ampliación del perímetro urbano.

**Área de Reserva:** Zona que, por sus características, adquiere un interés especial en el largo plazo.

**Área Urbana:** Zona que constituye el núcleo poblacional de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, así como actividades terciarias (comercio, finanzas, administración), equipamientos, servicios comunitarios y actividades productivas compatibles.

**Distritos Residenciales:** Destinados, como uso predominante, a la localización de viviendas con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

**Corredores Comerciales (CC):** Alineamientos en los que, en la afectación de las parcelas frentistas de una determinada calle, predomina la actividad comercial. Según los casos, los corredores tienden a especializarse como comercio periódico, apoyo a la producción o 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):** Destinado a proteger unidades ambientales que, por sus características, presentan un interés especial como garantía del mantenimiento de las condiciones ambientales y reaseguro de la sustentabilidad del asentamiento. Generalmente coincidente con las restricciones establecidas por la Autoridad Provincial para los cursos de agua.

**Subárea Suburbanizada:** Sector de la trama actual que aún no ha logrado contar con los niveles de infraestructura indispensable para su clasificación como Subárea Urbanizada.

**Subárea Urbanizada:** Sector de la trama actual de la ciudad que cuenta con servicios 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.

**Uso dominante:** Imprime el carácter fundamental de una zona. 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 la misma zona relaciones de subordinación. Debe contar con todo los privilegios para su localización y desarrollo de la actividad específica.

**Uso complementario:** Destinado a satisfacer funciones necesarias para el desarrollo del uso principal, asociado a él y que resulta coexistente, no pudiendo afectarlo en ningún caso.



**Uso permitido:** Actividad (predominante o complementaria) que puede radicarse en un distrito cumpliendo con las prescripciones de esta norma.

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

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

**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 admitida, con carácter excepcional, en tanto no altere las características del distrito ni ocasione molestias al uso dominante.

### De la Ocupación del Suelo

**Área edificable:** 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.).

**Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):** 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 de su cómputo, 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). No serán consideradas las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (GASBAN, TELEFONICA, COTEFLAN, CESPLL, etc.).

De la superficie libre reglamentaria deberá destinarse, como mínimo, un 50% como terreno absorbente, forestado y parquizado.

**Factor de Ocupación Total (F.O.T.):** Establece la superficie máxima construible en cada parcela, de considerar la sumatoria de ellas en relación a la superficie de la parcela, según título.

A los efectos de su cómputo para edificios multifamiliares no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a: cuartos de máquinas, locales para instalaciones complementarias centrales; tanques; la de subsuelos por 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).

### Morfología

**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.

**Basamento:** Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificadas.

**Edificio:** Superficie construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y para el desarrollo de actividades de diferente tipo.

**Espacio público:** Espacio urbano existente de bienes de dominio público librados en forma gratuita al uso público. Es el caso de calles, avenidas, plazas y parques y del que participan los pavimentos, aceras, sectores parquizados.

**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 consideran como **Espacio Urbano:**

El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y, entre éstas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

El espacio entre paramentos laterales de los edificios y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y el espacio libre de manzana (lado mínimo 4 m).

El espacio de contrafrente entre línea divisoria de parcela y contrafrente del edificio; los espacios internos que por sus dimensiones pueda conformarlo (30,00 m<sup>2</sup> de superficie mínima – lado mínimo 4 m).

Todo espacio libre que no reúna dichas características, será considerado Patio Auxiliar.

<p><b>Centro libre o espacio libre de manzana:</b> Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales de los volúmenes edificados, destinado prioritariamente a espacio libre, definiéndose para cada distrito su ocupación parcial con otros usos.</p>
<p><b>Patio:</b> Espacio comprendido entre paramentos verticales correspondientes a uno o varios volúmenes edificados.</p>
<p><b>Patio apendicular del espacio urbano: patio generado por entrantes y retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.</b> Se trata de patios adheridos a un espacio urbano por uno de sus lados, el cual debe ser igual a dos veces la profundidad del patio.</p>
<p><b>Locales de primera clase:</b> Dormitorio, comedor, sala de estar, biblioteca, local comercial, oficina, y todo local habitable que no se encuentra clasificado de otro modo en el COU.</p>
<p><b>Locales de segunda clase:</b> Cocina, cuarto de baño, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, consultorio, estudio. Los no descriptos serán considerados de tercera clase.</p>
<p><b>Patios auxiliares:</b> 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><b>Plano límite:</b> Plano virtual horizontal que limita la altura total de las edificaciones por encima del cual sólo se admite que sobresalgan instalaciones complementarias (tanques y chimeneas).</p>
<p><b>Pulmón de manzana:</b> 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.</p>

### De la Subdivisión del Suelo

<p><b>Calle:</b> Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye aceras y calzadas respectivas.</p>
<p><b>Calles sin salida - cul de sac:</b> 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 25,00 m de diámetro y largos establecidos, excepto cuando esté prevista la prosecución de su traza en la trama urbana existente. Para divisiones abiertas el ancho de la calle no será inferior a 15,00 m.</p>
<p><b>Caminos vecinales:</b> Vías de circulación en zonas rurales que permite la intercomunicación entre los predios, cuyo ancho mínimo no será inferior a 20,00 m.</p>
<p><b>Estado parcelario:</b> Características de la parcela constituida por sus elementos esenciales:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La ubicación del inmueble y sus linderos.</li> <li>2. Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida.</li> <li>3. Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.</li> </ol>
<p><b>Fracción:</b> Clasificación del ordenamiento catastral formada por uno o más conjuntos de parcelas que no posee características de manzana.</p>
<p><b>Fraccionamiento:</b> Toda división de la tierra bajo las siguientes formas: Urbanización o Subdivisión.</p>
<p><b>Frente de Parcela:</b> Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.</p>
<p><b>Frente mínimo:</b> El ancho mínimo de parcela en toda su longitud, establecido por la norma vigente.</p>
<p><b>Línea de Edificación:</b> Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones. 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><b>Línea Municipal:</b> Conformada por los frentes de parcelas que determinan el perímetro de un macizo (manzana, quinta, chacra, fracción).</p>
<p><b>Línea Medianera:</b> Línea divisoria entre dos parcelas contiguas.</p>
<p><b>Línea Municipal de Esquina:</b> Delimita la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales. Dando lugar a la resolución de la ochava reglamentaria.</p>
<p><b>Lote:</b> 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 relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de uno o varios propietarios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.</p>
<p><b>Manzana conformada:</b> Se encuentra rodeada de vía pública en todo su perímetro y así la denominó el organismo pertinente que aprobó su conformación.</p>

<b>Parcela:</b> Bien inmueble de extensión territorial continua, deslindado por un polígono cerrado, perteneciente a uno o varios propietarios 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.
<b>Parcela de esquina:</b> Aquélla que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.
<b>Parcela intermedia:</b> Aquélla que no es predio de esquina y se encuentra rodeada en dos o más lados por otro u otros predios.
<b>Pasajes o cortadas:</b> Calles que se utilizarán cuando las condiciones del terreno no permitan continuar la trama existente.
<b>Predio:</b> Ver Parcela.
<b>Propietario:</b> Persona física o razón social con capacidad de ejercer derechos reales sobre una parcela o fracción.
<b>Subdivisión:</b> Todo fraccionamiento de tierra mediante la mensura de un predio.
<b>Urbanización o loteo:</b> Toda mensura y subdivisión de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con modificación de la red vial, previsión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público.
<b>Vías de distribución primaria:</b> Vías que interconectan, en sentido longitudinal y transversal, sectores urbanos entre sí, pudiendo tener separador central o plazoletas.
<b>Vías de distribución secundarias:</b> Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial hacia las vías de distribución primaria. Pueden ser de doble mano.
<b>Vías de penetración y circunvalación:</b> Son vías de acceso a la ciudad (existentes o proyectadas) que la circundan como acceso de tránsito pesado a la ciudad.
<b>Ochava:</b> 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.

## 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:

- Área Rural:** Comprende aquellas áreas destinadas al desarrollo de actividades primarias, como la 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.
- Área Urbana:** Constituye el núcleo poblacional de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, así como actividades secundarias (talleres) y terciarias (comercio, finanzas, administración), equipamientos y servicios comunitarios.  
Serán diferenciadas dos subáreas:
  - Subárea Urbanizada:** Corresponde a los sectores de la trama actual de la ciudad que ya cuentan con servicio de energía eléctrica, agua corriente y cloacas.
  - Subárea Suburbanizada:** Sector que aún no ha logrado contar con los niveles de infraestructura indispensables para su clasificación como Subárea Urbanizada.
- Área Complementaria:** Sector adyacente del Área Urbana que, por sus características, ubicación o dimensiones, adquiere relevancia en el mediano plazo, presentando condiciones adecuadas para una posible ampliación del perímetro urbano.
- Área de Reserva:** Aquella que, por sus características, adquiere un interés especial en el largo plazo, como reaseguro de la sustentabilidad o del mantenimiento de las condiciones ambientales del asentamiento.

Se considerarán como tal a los Espacios Verdes, las costas inundables del 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.

El sector descripto será denominado **Distrito de Protección Ambiental**.

## 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 Área Rural

**AR1 Distrito Rural 1:** Destinado a las actividades extensivas agrícolas y ganaderas.

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

### 2.2.2. Distritos localizados en Área 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. Pueden ser aisladas o parques industriales. Sólo se admite la localización, con carácter complementario, de usos administrativos o comerciales vinculados con la producción.

### 2.2.3. Distritos localizados en Área Urbana

#### Distritos Residenciales

Son aquéllos 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, diferentes combinaciones de usos (mixtos), como a las características geométricas y morfológicas del tejido urbano, se procedió a diferenciar **seis tipos de áreas residenciales**.

**UR1. Residencial 1: Uso dominante urbano residencial:** Comprende la localización de vivienda familiar y servicios complementarios (comerciales, profesionales y de alimentación, institucionales, financieros, etc.) y provista de todos los servicios de infraestructura. Se admite la localización de vivienda multifamiliar con los máximos indicadores urbanísticos.

**UR2. 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: **UR2a y UR2b.**

**UR3. Residencial 3: Residencial en proceso de consolidación.** Diferencia dos subsectores:

**UR3a: Área Urbanizada:** Cuenta con redes de agua y cloaca y pavimento.

**UR3b: Área Urbanizada:** Carente de algún servicio de infraestructura.

**UR4. Urbano Residencial:** Parcelas de dimensiones mayores al lote tipo.

**UR5. 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.

**UR6. Residencial 6: Residencial suburbano:** Propio de las áreas de expansión, se localiza en general en área suburbanizada. Predominantemente residencial admite la habilitación de pequeños talleres.

**URM. Residencial Mixto:** Se trata de sectores que combinan el uso residencial con el desarrollo de actividades productivas, servicios y talleres industriales.

## 2.2.4. Otros Distritos

### 2.2.4.1. Distritos de protección

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

**DCF. Distrito Casco Fundacional:** Distrito de protección Histórico Patrimonial que contiene el casco fundacional de la Ciudad de Luján. Contiene grados de intervención 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 boulevares, los inmuebles de los institutos neuropsiquiátricos, del Instituto Alvear y del Instituto Ramayón López Valdivieso, 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, Cortines, 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 4580**, correspondiendo con el **ZPCK** de la mencionada norma.

**Se afectan también para incorporar nuevas actividades las estaciones desactivadas de San Eladio, Sucre y Parada Alastuey y el puente sobre el Río Luján en Olivera.**

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

### DCF. Distrito Casco Fundacional

#### DPH1. Cementerio Histórico – Institución Católica / Educativa Histórica

#### DPH2. Área Centro

#### DPH3. Área Avenida España

#### DPH4. Predios Ferroviarios

#### DPH5. Zona de Protección Histórica Carlos Keen (ZPCK).

#### DPH6. Área Jáuregui

#### DPH7. Institucionales

**DPA. Distrito de Protección Ambiental (DPA):** Se trata de un segmento del **Área de Reserva** que atraviesa las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido.

Relaciona, ambientalmente, algunos sectores del **Área Urbana** con el **Distrito Rural 2**, 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.

#### 2.2.4.2. Distrito Industrial

**UI. Distrito Urbano Industrial:** Se trata de un distrito inserto en el **Área Urbana** donde el uso dominante es el **industrial**. Por sus características admite la coexistencia con otros usos urbanos (recreativos, deportivos, comerciales y de servicios), incluyendo la vivienda. 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 estas actividades pueden ser localizadas en otros distritos: **Áreas Urbanas Mixtas (URM)**, en sectores del **Área Complementaria (ACI)**, siempre que se ajusten a las restricciones establecidas para cada caso.

**No se admitirá en el Partido de Luján la localización de industrias de 3ra categoría, Grado 3, según la clasificación establecida en el Anexo I, Decreto 1741/96, Ley 11.459.**

#### 2.2.4.3. Corredores y Equipamientos

Son penetraciones comerciales en zonas donde predomina otro tipo de uso, y ampliación de los indicadores en los distritos Residenciales. Quedan afectados 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 **dos tipos de corredores:**

##### Residenciales:

. **CR1. Corredor Residencial 1:** Emplazado frente a calles de amplias dimensiones, que admite un incremento leve de los indicadores respecto de los propuestos para el distrito.

. **CR2. Corredor Residencial 2:** Este corredor posibilita el mayor incremento de los indicadores por estar emplazado frente a grandes espacios urbanos, parques y paseos.

##### Comerciales:

. **CC1. Corredor Comercial 1: Comercio y Servicios:** Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativas, de servicios financieros e institucionales. 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 comercio mayorista y minorista, complementándose con actividades productivas o de servicios como talleres, depósitos, etc. Se admite la localización de comercio mayorista tipo A y almacenaje y fraccionamiento hasta 500 m<sup>2</sup> con movimiento vehicular interno.

. **CC3. Corredor Comercial 3: Turístico – recreativo:** Corredor de actividades recreativas, turísticas y deportivas (locales bailables, clubes, gastronomía), servicios de esparcimiento, a localizar en predios mayores de 2.000 m<sup>2</sup>.

**E. Equipamiento:** Se trata de grandes predios o sectores afectados a la localización de equipamientos:

**Públicos:** salud, educación, recreación, seguridad, transporte.

**Privados:** comerciales, turísticos, recreativos, educativos, etc.

**EC/S. Equipamiento Comercial y de Servicios:** Concentraciones de actividades terciarias, comerciales, institucionales y de servicios, localizadas en grandes predios que no podrán ser subdivididos en parcelas menores de 5000 m2.

**ET. Equipamiento Turístico:** Localización de actividades turísticas, institucionales, parques temáticos en predios de amplias dimensiones. No podrán realizarse parcelas de dimensiones inferiores a 2500 m2.

**Se debe compatibilizar la actividad hotelera con las disposiciones de los Decretos N° 3030/77 y 659/07 de la Provincia de Buenos Aires (“Habilitación y Funcionamiento” y “de Reclasificación y Recategorización de los Alojamientos Turísticos que afectan a los establecimientos destinados a la actividad hotelera”).**

**V. Verde Público:** Corresponde a grandes predios o sectores de la ciudad afectado 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.

### 2.3. Disposiciones Especiales

2.3.1. La ex Fabrica Flandria emplazada dentro del Distrito DPH6, admitirá el uso Industrial que admita la continuidad de su funcionamiento, en convivencia con las normas del Distrito de Protección.

### 2.4. Cuadro N°2: Clasificación del Territorio Municipal

Área	Zona	Distrito	Denominación
Rural		Agrícola extensivo 1	AR1
		Agrícola extensivo 2	
		Zona de Club de Campo	ZCC
Complement.		Residencial extraurbano	ACRE1 – ACRE2
		Agrícola Intensiva	ACAI
		Industrial	ACI
Urbana	Distritos de Protección	Áreas Histórico-Patrimonial	DPH 1-2-3-4-5-6-7
		Protección Ambiental	DPA
	Residencial	Residencial	UR1 - UR2a / b – UR3a / b UR4 - UR5 – UR6
	Mixto	Residencial Mixto	URM
	Corredor	Comercial	CC1 – CC2 - CC3
		Residencial	CR1 – CR2
	Industrial	Industrial	UI
	Equipamiento (E)	Turístico	ET
		Comercial	EC
	Verde Público	Espacios Públicos	V

### 3. CAPÍTULO III: NORMAS DE USO DE SUELO

#### 3.1. Tipo de Uso

Se entiende por **uso de un inmueble (terreno, 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 del 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.

El **COU** 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 y Prohibidos

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.

**Uso permitido:** Usos (dominantes o complementarios) que pueden radicarse en un distrito cumpliendo con los indicadores urbanísticos del mismo.

**Uso prohibido:** Aquel cuya localización no está permitida en el distrito.

**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 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 pudiendo, asimismo, presentar los planos de obra correspondientes a las construcciones ampliaciones o remodelaciones necesarias para su normal desarrollo.

En el 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 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, ésta 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 este Código, y que esta actividad no fuera autorizada por el mismo, 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**

En caso de producirse remodelaciones y/o cambios de destino, modificando las características edilicias, o de uso, deberán ajustarse a las normas del **COU**.

En los casos de habilitaciones preexistentes, que pasan a la condición no conformes a partir de la vigencia de esta norma, podrán realizar remodelaciones **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.

### **Usos No Consignados**

Son aquéllos que **no** figuran en el **Nomenclador General de Usos**.

En estos casos será responsabilidad de la **AA**, compararlo con otros usos análogos, asimilándolo a las condiciones de alguno tipificado en el **CUADRO GENERAL DE USOS**. Si esta operación no es posible, deberá efectuar un estudio particularizado de la actividad elevando al organismo deliberativo la propuesta de inclusión al mismo.

### **3.4. Usos y construcciones 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 por cambio de firma.**
- 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 obligatoria 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 de antigua data, no incorporados**, que no cumplimenten con las reglamentaciones vigentes, serán considerados según la antigüedad demostrada y la documentación existente.

- 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 a incluir en el precio de la misma, las partes que resulten no conformes a las reglamentaciones vigentes.**
- b) **Toda aprobación de documentación técnica de obra abonará un derecho quince veces mayor al correspondiente. Se exceptúa de abonar este recargo a las construcciones que demuestren su existencia anterior a la puesta en vigencia de la Ord. 1444.**
- c) **Los planos de obras existentes a incorporar, aprobados en estas condiciones llevará en un lugar visible APROBADO DE ACUERDO AL CAPITULO 3 – INCISO 3.4.**
- d) **Para incorporar o ampliar construcciones o instalaciones aprobadas bajo las disposiciones del Artículo 8º del Plan Regulador (Ordenanza N° 1444), deberán adecuarse a las normativas vigentes para la presentación de la documentación técnica.**

En el caso que el Departamento Ejecutivo constate la intencionalidad de trasgresión, mediante la existencia de actuaciones para impedirlo (notificaciones, actas de clausura, etc.), **se aprobará la documentación técnica, únicamente previa adecuación a la normativa vigente.**

### 3.5. Usos

La condición de **admitidos o prohibidos** de los diferentes usos se especifica en una **Planilla de Usos e Indicadores Urbanos (ver Anexo II)** que relaciona las diferentes zonas con un nomenclador. Éste reúne 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 **COU** 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 más subdividida que aparece en la segunda columna.

#### Nomenclador de usos

Cada uno de los tipos de usos especificados corresponde a un conjunto de rubros posibles, que en función de sus efectos sobre la conformación del espacio urbano fueron considerados equivalentes. (Ver **Anexo I**)

### 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) Las Parcelas afectadas por más de un distrito podrán extender el uso del mayor a la totalidad de la misma. No podrán extenderse cuando los distritos sean Urbanos o Complementarios Residenciales. Previo estudio de factibilidad.

### 3.7 Usos especiales

- a) **Parques industriales:** todo proyecto de parque industrial deberá ubicarse en los distritos complementarios (ACI). **Las parcelas mínimas admitidas** dentro del mismo serán de 5000 m<sup>2</sup>, 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 supondrá una evaluación previa, sobre la base de un informe de las condiciones técnicas del proceso industrial y del edificio.
- b) **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 m<sup>2</sup>, con cerramiento perimetral, construir en todo su entorno una doble barrera forestal y contar con un área de estacionamiento dentro del predio que permita desarrollar las operaciones de carga y descarga a puerta cerrada.  
Deben localizarse a una distancia mínima de 1000 m de los distritos Urbano (UR), Área Complementaria Residencial Extraurbana (ACRE) y Zona de Club de Campo (ZCC).
- c) **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 (AR1) en predios de más 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.

- d) **Las antenas y torres para comunicaciones** deberán emplazarse de acuerdo a la Ordenanza vigente (Nº 5887, Dec. Reg. Nº 1047), y futuras modificatorias.

### 3.8. Urbanizaciones Especiales

- a) Toda fracción de tierra remanente que no ha sido parcelada o subdividida, ubicada en Distritos Urbanos o Áreas Complementarias Residenciales que conforme, como mínimo, cinco veces el lote tipo del distrito y/o tenga características topográficas, forestación incorporada, elementos paisajísticos o arquitectónicos significativos, podrán ser considerada apta para una urbanización especial, que admita la localización de conjuntos habitacionales residenciales, recreativos, turísticos y/o comerciales.

En las mismas se exigirán retiros mínimos de 5 m.

No se podrá parcelar el inmueble, sólo aceptará divisiones de acuerdo a la Ley 13.512.

Si la urbanización estuviera formada por varios lotes, previo a la aprobación, deberá procederse a la **unificación parcelaria de los inmuebles involucrados**.

Cuando, por razones de proyecto, no se continúe con la traza urbana del área y, en el caso que la fracción estuviera afectada por la prolongación de calles o interrumpiere la continuidad de alguna de ellas, el DE determinará las restricciones que considere oportunas para resguardar la circulación del área, implementando las cesiones perimetrales que correspondieren, en el ancho total de la calle.

Deberá disminuirse 10% el **F.O.S.** correspondiente al distrito.

El **F.O.T.** podrá aumentarse hasta un 25% del admitido. En concordancia podrá incrementarse la **altura** 3,00 m, admitiéndose en esa proporción una planta adicional.

La **densidad poblacional** (si el predio está provisto de los servicios de infraestructura) adicionará hasta un 30% del valor admitido para el distrito.

En los predios frentistas a las calles colectoras y/o avenidas la **densidad poblacional** podrá acrecentarse hasta un 40%.

Previo estudio de factibilidad, deberá presentarse un relevamiento de la forestación existente y proyecto de forestación en todo el predio.

#### **Método de cálculo de la cantidad poblacional:**

- Se computará según lo establecido por el Decreto Ley 8912, Art. 40 y 41.

El proyecto deberá contemplar una propuesta en relación a los servicios esenciales (agua corriente y cloacas).

- b) **Uso específico: Complejo Vacacional.** Complejo urbanístico-recreativo que podrá localizarse en parcelas con características paisajísticas particularizadas, ubicadas en Zonas Rurales, Complementarias Agropecuarias, Complementarias Residenciales. Previo estudio de factibilidad. Deberán cumplimentar los siguientes requisitos mínimos:

a) Disponer para su desarrollo de una superficie mínima de 4 Hectáreas.

b) Contener instalaciones e infraestructuras acordes al destino específico:

Actividades deportivas, administración, servicios de hotelería, bungalow, cabañas, apart-hotel, spa, servicios de alimentación; planta de tratamiento de residuos.

c) El F.O.S. máximo: 0.10 - El F.O.T máximo: 0.20 – Densidad: 80 hab/Ha.

Previo estudio de prefactibilidad.

d) Deberá presentarse un relevamiento de la forestación existente y proyecto del arbolado en todo el predio.

Los indicadores urbanísticos no indicados, deberán tomarse los del Distrito correspondiente al emplazamiento de la Parcela.

### 3.9. Equivalencias de usos

Según lo establecido en las disposiciones de la **Ley 11.459 - Decreto 1.741/96** corresponde fijar las equivalencias entre los distritos designados en este Código de Ordenamiento Urbano y las zonas establecidas en el **Capítulo II - Artículo 40** del mencionado Decreto.

<b>Artículo 40 - Decreto Provincial 1.741/96 Reglamentario Ley 11.459</b>	<b>Equivalencias correspondientes</b>
<b>Zona A</b> Residencial Exclusiva	<b>Emprendimientos Urbanísticos (Club de Campo), DPH1.</b>
<b>Zona B</b> Residencial Mixta	<b>Distritos Urbanos UR1, UR2a, UR2b, UR3a, UR3b, UR4, UR5, UR6, ACRE, DPH (excluido DPH1).</b>
<b>Zona C</b> Industrial Mixta	<b>Distritos URM, UI, ACAI.</b>
<b>Zona D</b> Industrial exclusiva	<b>ACI: Parques Industriales.</b> (admite la localización de plantas industriales en grandes superficies de terreno).
<b>Zona E</b>	<b>AR1, AR2 y ACAI.</b>

## 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 conformaran macizos acordes a las dimensiones mínimas de parcelas; se conformarán continuando y/o completando la trama preexistente, con los siguientes anchos: Urbano y complementario: 15,00 m – Rural: 20,00 m. En el caso de cesiones existentes donde el ancho de calle resulte menor, se cederá el complemento o la mitad de éste, según corresponda.

### 4.2. Requisitos

Todo proyecto de subdivisión deberá ajustarse a los siguientes requisitos:

Podrá localizarse en el Área Urbana, Complementaria o Rural.

#### 4.2.1. Área Rural

En caso de encontrarse en el **Área Rural**, deberá considerarse la Unidad Económica Mínima de Explotación y cuando se trate de urbanizaciones cerradas se deberá cumplimentar los requisitos establecidos para Barrio Cerrado o Club de Campo. (Ver Capítulo VIII y IX) o los indicadores urbanísticos de los Distritos correspondientes.

Se deberá cumplimentar con los indicadores establecidos.-

#### 4.2.2. Áreas Urbanas

Todo proyecto de subdivisión debe contar con los servicio de agua corriente y cloacas; servicio eléctrico domiciliario, alumbrado público, arbolado público, según zonas y disposiciones del Decreto Ley 8.912. Las calles deberán estar consolidadas y/o estabilizadas, de modo tal que asegure el tránsito en días de lluvia, abovedadas y ejecutadas las obras hidráulicas que aseguren el fácil escurrimiento de las aguas pluviales. El abovedado y consolidado de las calles se realizará en un todo de acuerdo a las especificaciones técnicas definidas por el Área de Obras Públicas Municipal.

**El trazado deberá respetar las características paisajísticas del lugar.** En el caso particular de los cursos y espejos de agua existentes no podrán ser entubados ni endicados. Exigiéndose la plantación del arbolado público previo aprobación de la subdivisión.

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

En todos los casos que los predios sean atravesados por cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., es obligación del propietario del

Ag. S/4401/2011 Cuerpo II ag. S/4401/2011 Cuerpo III ag. S/4401/2011 Cuerpo IV  
ag. S/4401/2011 Cuerpo V ag. S/4401/2011 Cuerpo VI ag. S/4401/2011 Cuerpo VII

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 dando cumplimiento de la Ley 12.257 (Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires).

Se cederán las reservas para Áreas Verdes y Libres Públicas y Equipamiento Comunitario de acuerdo a lo dispuesto por la norma vigente Decreto Ley 8.912.

En los casos que corresponda se debe dar cumplimiento a las disposiciones Municipales y Provinciales que correspondan.

#### 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 sólo 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 cloacas.

**La Autoridad de Aplicación no autorizará en ningún caso permisos de edificación en terrenos cuyos trazados de calle y fraccionamiento no hayan sido debidamente aprobados y registrados ante el Ente Provincial.**

#### 4.4. Estándares de Urbanización

##### 4.4.1. 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 más 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 **15,00 m** y en **zona rural** de **20,00 m** (excepto distritos industriales). En el caso de calles existentes con dimensiones inferiores a las citadas y, en caso de subdivisión del suelo y/o materialización de usos se cederá el complemento según corresponda. Las calles de penetración y retorno se deberán realizar con los anchos definidos más 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 **40,00 m**.
- **Vías de distribución primaria** con un ancho mínimo de **30,00 m**, pudiendo tener características de **Boulevard** o de **Avenida**, según corresponda, **Calles vecinales** con un ancho mínimo de **15,00 m**.
- **Calles de penetración y retorno** ancho mínimo: **15,00 m**, admitiéndose la solución de **“cul de sac”** de un diámetro mínimo de **25,00 m**.
- **Calles peatonales:** tendrán un ancho mínimo de **6,00 m**.

En los amanzanamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas, deberá proyectarse a ambos lados de las vías, calles con un ancho mínimo de **20,00 m**.

En **zonas industriales** las calles tendrán un ancho mínimo de **20,00 m** y los **“cul de sac”**, un diámetro mínimo de **40,00 m**. Cuando las sesiones de distritos industriales sean compartidas con distritos No industriales, se realizarán por mitades según corresponda.

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 y residencial extraurbana, la longitud de las cuerdas será acorde a los macizos a crear (manzana, chacra, quinta, etc.) y dimensiones de las parcelas admitidas, no podrá exceder de **250,00 m**, ni ser menor de **60,00 m**. En los casos en que la oficina técnica compruebe

fehacientemente la imposibilidad de aplicar las dimensiones establecidas se admitirá una variación de un 15% en tanto se adecue a las disposiciones del Decreto Ley 8912 Artículo 52 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 más de 20.000 m<sup>2</sup> será posible adoptar diseños más convenientes para estos fines según estudio particularizado.

#### **4.4.2. 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 sólo se autorizarán cuando den cumplimiento al Artículo 1 del Decreto 1549/83 reglamentario del Artículo 52 del Decreto Ley 8912.

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. (Artículo 52 Decreto Ley 8912 - Decreto 1549/83)

#### **4.5. Distrito de Protección Histórica: Casco Fundacional**

##### **Criterios de Subdivisión**

Dadas las características de DCF (Distrito Casco Fundacional) no se admitirán divisiones de predios con frentes mínimos, a la medida de origen del casco fundacional. Se pretenden preservar las parcelas originales.

#### **4.6. Espacios Libres**

De acuerdo con lo previsto por el Decreto 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 Artículo 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 300 m.

En los casos citados, la superficie destinada a Espacios Verdes y 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, dónde deben localizarse los espacios destinados a Equipamiento y dónde los afectados como Espacios Verdes.

#### **4.7. Condiciones Ambientales**

Es obligación del propietario o patrocinante de una urbanización, arbolar 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. 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 la aceras no deberán materializarse en su totalidad, debiendo dejar terreno natural libre 1,00 m, destinado al arbolado público, podrá exceptuarse en los accesos necesarios para el ingresos 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 el 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 AA 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, y linderos correspondientes.
- Plano de replanteo, especificación las medidas parciales y acumuladas, correspondientes a las calles, manzanas, lotes, equipamiento, áreas verdes, etc. Cómputo 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.
- 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.

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 su cumplimiento será responsable el propietario conjuntamente con el profesional interviniente.
- Título de propiedad demostrativo de titularidad.

El proyecto de división deberá cumplir con todos los requisitos exigidos para el visado definitivo 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 una constancia sobre la viabilidad del proyecto.

#### 4.9. Situaciones de Hecho

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

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:

- Título de dominio.
- 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 pública donde haya quedado constancia.
- Documentación transcrita en cualquier registro público.

#### 4.10. Disposiciones especiales

- a) En el límite entre el Área Complementaria Agropecuaria Intensiva, el Área Complementaria Residencial Extraurbana y el Área Urbana (Distritos ACAI - ACRE2 – UR6) emplazados en la localidad de Jáuregui, entre el río Luján y la Ruta Nº 5 se deberá prever en futuras divisiones la cesión de una calle pública con un ancho total de 40 metros, la que conformará la continuación de la Avenida Dr. Muñiz conectando la Ruta Nº 5 y la Ruta Nacional Nº 7 en el área sur del Partido.
- b) 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 prever la cesión de una calle pública con un ancho total de 40,00 m, 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 (F.O.S.):** 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 (F.O.T.):** 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 de Usos – Anexo 1 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 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.** No se computa para el cálculo del FOS ni se incluye en el número de plantas.

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 (Artículo 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 60 m<sup>2</sup>.

**Estacionamiento:**

En la construcción de nuevos edificios de viviendas bifamiliares, multifamiliares, edificios comerciales o edificios de oficinas, deberán dejarse lugares para estacionamiento vehicular, cubierto o descubierto, a razón de un módulo de cochera por unidad de vivienda, local comercial u oficina respectivamente.

En ningún caso, el espacio destinado a estacionamiento, será inferior al resultante de considerar 3.5 m<sup>2</sup> por habitante.

Los módulos se calcularán de un mínimo de 15m<sup>2</sup> por cada vehículo particular, con las circulaciones necesarias para su desplazamiento. Quedarán exceptuados los casos contemplados por el Artículo 49 de la Ley 8912.

Será obligatoria la resolución del estacionamiento dentro del predio, en todos los locales comerciales cuya superficie de exposición y ventas supere los 200 m<sup>2</sup>.

Se señalarán los lugares en los planos presentados para su aprobación, cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Vehículos particulares: 2,50 m. de ancho y 6 m. de largo.
- En todos los casos deberá demostrarse el 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: El 50 % (como mínimo) de la superficie libre reglamentaria, debe destinarse a terreno absorbente, forestado y parqueado.**

**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, comedor, sala de estar, biblioteca, local comercial, oficinas (y todo otro local habitable no mencionado) y de **segunda clase**: cocina, cuarto de baño, lavadero, guardarropa, vestuario colectivo, consultorio, estudio, sala de juegos y deportes deben ventilar e iluminar a este tipo de espacio.

### **Conformación del Espacio Urbano:**

Se considera **Espacio Urbano**:

1. El espacio público sobre el frente del predio.
2. El comprendido entre L.M. y el retiro de la edificación.
3. El espacio libre de contrafrente de la parcela.
4. 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 **6.6.3**

### 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 L.M. Morfológicamente se admite que la fachada presente pliegues que la retiren de la **L.M.** 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 cesión al dominio público de un espacio triangular de 3.00 m de cateto, o podrá ser mayor cuando los ángulos de las Líneas Municipales así lo requieran. 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 parquear:** en todos los distritos, en el caso que las edificaciones se retiren de la L.M., será obligatoria la parqueización del sector que ha quedado libre.

**Superficies semicubiertas para cocheras:** A excepción de los DPH se podrán construir aleros o superficies semicubiertas para cocheras que invadan los retiros de frente, sólo cuando se trate de uso residencial. Estas construcciones deberán observar las siguientes condiciones: no utilizarán paramentos verticales ciegos, con excepción del muro divisorio de predios; no tendrá un ancho mayor de 3,00 m; la cubierta será intransitable y la superficie cubierta máxima será de 15 m<sup>2</sup>.

### 6.3. Retiros Laterales y Bilaterales

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.

### 6.4. Patios

Se entiende por patios al espacio comprendido entre paramentos verticales que permiten iluminar y ventilar locales de distintas categorías según su conformación. Son de particular importancia dentro del casco antiguo, especialmente en las áreas de protección patrimonial (**DPH**).

#### 6.4.1. Patios Auxiliares

Son áreas descubiertas 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.

##### 6.4.1.1. Viviendas unifamiliares

La dimensión del lado mínimo del patio deberá ser igual o mayor a la mitad de la altura de los muros y no inferior a 3,00 m. La superficie mínima será de 16,00 m<sup>2</sup>. ( $d=h/2$ ). Cuando la altura de los muros resulte diferente se considerará el promedio de los mismos.

##### 6.4.1.2. Edificios destinados a viviendas bifamiliares o multifamiliares:

La separación entre bloques edificados como mínimo será igual a la altura de los paramentos de los bloques.

### 6.5. 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 más bajo, ya sea de primera o segunda clase, que ilumine y ventile a través de dicho espacio.

### 6.5.1. Patios Apendiculares:

Son extensiones del espacio urbano, al que pueden ventilar los ambientes de primera y tercera categoría. Están abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. El lado abierto (a) no debe ser inferior a la profundidad, y como mínimo a 3 metros.

### 6.5.2. Separación entre cuerpos de un edificio (usos bifamiliares o multifamiliares):

Cuando en una misma parcela la construcción se realice en dos cuerpos o partes de un mismo edificio que resulten enfrentadas, para que conforme **Espacio Urbano** la separación entre los mismos será igual a la altura del edificio o sector más alto.

**Edificios de perímetro libre en una misma parcela:** Cuando en un mismo predio la construcción se realiza en dos o más edificios de perímetro libre, la separación mínima entre paramentos será **igual a la Altura Máxima de Edificación del Distrito en el que se localice**

### 6.6. Planta Baja Libre

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

### 6.7. Alturas, Plano Límite

**Plano Límite:** Plano virtual que limita la altura total de las edificaciones por el cual sólo se admite que sobresalgan instalaciones complementarias, sala de máquinas, caja de ascensores, tanques y chimeneas. Estos locales no podrán en ningún caso ser habilitados para usos residenciales como en el caso de vivienda para el encargado.

Se considera **Altura Máxima de Edificación** a la medida vertical que puede alcanzar un edificio aplicando los índices que corresponden a cada zona.

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.

#### 6.7.1. Cálculo de la altura edificable

a) En el distrito **DCF** el plano límite podrá alcanzar los **13,00 m**. Deberá respetarse el plano límite diagonal de 60° aplicable partiendo de los 6 m de altura, a 1,5 m de la línea municipal y desde el punto de la cota de acera de la esquina mas alta de la manzana.

Sólo podrá invadirse esta diagonal con los edificios existentes de protección histórica.

En el distrito **DPH2** el plano límite podrá alcanzar los **13,00 m**. Deberá respetarse el plano límite diagonal de 60° aplicable partiendo de los 6 m de altura y desde el punto de la cota de acera de la esquina mas alta de la manzana.

Sólo podrá invadirse esta diagonal con los edificios existentes de protección histórica.

En el distrito **UR1** el plano límite podrá alcanzar los **13,00 m**.

La **construcción sobre línea municipal será obligatoria** en el distrito **DCF**.

En distritos de protección histórica (**DCF**) será obligatorio construir (o mantener) una fachada con una altura fija de **6 m**.

En el distrito **DPH**, cuando la construcción no sea sobre la línea municipal, el retiro mínimo será de 3 m. Para construcciones sobre línea municipal, la altura de fachada fija será de 6m.

b) En la calle San Martín desde la calle 9 de Julio hasta la Avenida Humberto Iº, los edificios que **no revisten carácter significativo** (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 más alto de los edificios linderos.

#### **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.

#### **6.8. Premios**

En las zonas denominadas **DPH2; UR1; UR2a; CR1; CR2; UR3a (entre calle 36 - Belgrano, calle 19 - Las Heras, Av. 1000 - Carlos Pellegrini)**; los factores de ocupación total (FOT) y la densidad, podrán ser incrementados hasta un máximo de 70% de acuerdo a los siguientes premios:

- a) **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.
- b) **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%.
- c) **Por retiro de línea municipal:** Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón del 3% por cada metro de retiro, hasta un máximo del 15%.
- d) **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%.
- e) **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%.
- f) **Por planta libre:** Se asigna medio punto más al FOT correspondiente para el distrito en los casos que se deje más del 60% de la planta baja libre.
- g) **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 FOT 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 barrido y limpieza.
- h) **Mantenimiento de edificios significativos:** Se beneficiarán con la exención del derecho de construcción y una disminución de un 0,5% de la tasa de barrido y limpieza, en tanto la AA considere significativa la intervención.
- i) **Reciclaje y cambio de uso de construcciones existente:** Cuando se reciclen edificios obsoletos o se cambie el uso por el dominante del Distrito, mejorando condiciones ambientales y urbanísticas hasta un 50% de incremento en la densidad.

### **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, 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, 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 nuevo, 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; 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 deben alterar la composición de sus partes ni 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 AA.

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 significativos o no) los tratamientos de fachada se regirán 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 AA.

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 la 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 permite la instalación de cubiertas transparentes en los patios.

**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 AA. Si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación, se debe complementar con lo dispuesto en el Ítem 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 AA., 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 DCF una altura máxima de 13,00 m. Las edificaciones catalogadas deberán retirarse de la línea de fachada respetando el **plano límite diagonal** (una tangente de 60°) partiendo de los 6 m de altura, a 1,5 m de la línea municipal y desde el punto de la cota de acera de la esquina mas alta de la manzana.

Se establece para DPH2 una altura máxima de 13,00 m. Las edificaciones catalogadas deberán retirarse de la línea de fachada respetando el **plano límite diagonal** (una tangente de 60°) partiendo de los 6 m de altura y desde el punto de la cota de acera de la esquina mas alta de la manzana.

En el caso de edificios **nuevos o no catalogados**, la definición de la línea superior de fachada estará dada por la altura fija de 6 m.

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, éstos podrán superar el F.O.T. previsto para el área, siempre que quede demostrado que se trata de trabajos de rehabilitación de superficies construidas existentes (Decreto 1549/83 - Artículo 6° modificatorio del Decreto Ley 8912).

Cuando se trate de construcciones nuevas, deberá cumplirse con el F.O.T. 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 Paisajístico 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:**

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.

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:**

Espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales definidos en el Nivel 1, 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 paisajístico ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

**Nivel 3 - Ámbitos potenciales:**

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

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 el 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 catálogo propuesto por la comisión de seguimiento de las APH y en el marco de lo dispuesto por la Ordenanza 4184 de Edificios Significativos, 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 catálogo, pueden presentar sus iniciativas a la AA 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.**

Encomiéndese a la AA la realización de un registro de bienes de carácter ambiental Este catálogo 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 AA 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 demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención.

En el caso de edificios catalogados demolidos sin autorización sólo se podrá construir en el 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, éste deberá ser verificado por la AA que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.

### 7.6. Disposiciones especiales

Los inmuebles privados ubicados en el **DPH1** deberán seguir los lineamientos de puesta en valor y adecuación de las actividades que se desarrollan acorde con las características edilicias, histórico - patrimoniales y ambientales del área.

El D.E. elaborará los indicadores que permitan el **rescate urbano del lugar**.



Las propuestas serán resueltas mediante la evaluación de estudios particularizados que serán presentados por los propietarios en un plazo no mayor de **360 días** de la puesta en vigencia del presente Código.

## 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** con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

Podrán emplazarse:

Área Rural y Área Complementaria Residencial Extraurbana.

Rígrese 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 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 integran 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 de 50.000 m<sup>2</sup>, en la que se podrán localizar: servicios de alimentación (restaurante, bar, sala de te, pulpería), de esparcimientos deportivos, servicios de mantenimiento, hostería, spa, centro de exposiciones y eventos, **excluyendo los servicios comerciales, educativos y toda actividad con juegos de azar y nocturnidad**. 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. En los emprendimientos emplazados en áreas rurales, el porcentaje se extenderá al 35 % manteniéndose el máximo estipulado.

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), actividades artesanales, **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 UI), en Áreas Complementarias (exceptuando el ACI) o en el Área 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 Público y Reserva para Equipamiento Comunitario previstos en el Artículo 56 del Decreto 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 área que la AA 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 m<sup>2</sup> de superficie en el Área Urbana y de 60 m de frente y 10.000 m<sup>2</sup> de superficie en el Área 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 deberán instalarse en forma individual. Se dará cumplimiento a la Normativa vigente, Ord. 6314, promulgada por Decreto 1696. 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 de energía eléctrica, gas, telefonía y video cable, etc., en los espacios circulatorios, deberán instalarse en **forma subterránea**, así como en las áreas libres, comunes y privadas.

### 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. Paisaje y 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 Área Rural 2 (AR2) **Zona de Club de Campo**

### 9.2. Características

Para que un emprendimiento sea considerado Club de Campo deberá reunir las características dispuestas en el Capítulo V Decreto Ley 8912.

Un porcentaje de la superficie de la parcela de origen, descontada la tierra destinada a circulación interna y/o externa, se afectará a la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

La superficie remanente será de uso residencial extraurbano.

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 AA.

Deberá dar cumplimiento al Capítulo V del Decreto Ley 8912, del Decreto N° 9404 y de toda reglamentación vigente.

Será responsabilidad de los titulares de 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 m<sup>2</sup> de superficie.

**Espacios comunes:** darán cumplimiento a las disposiciones del Artículo 66 del Decreto 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 construida 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 excluidas 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 del Decreto 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.

Se dará cumplimiento a la Normativa vigente, Ord. 6314, promulgada por Decreto 1696.

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 Área 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 **COU** podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

### **10.1. Reconsideración de la Norma**

El **HCD**, en uso de sus facultades y por iniciativa presentada por el **DE** mediante fundada evaluación, podrá considerar la modificación de la norma.

Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme a las normas administrativas vigentes ante el **DE**, quien las evaluará en base al análisis global de los casos y a las normativas en vigencia.

### **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 **DE** elevará al **HCD** 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 (Convalidación Provincial). Al finalizar cada año legislativo la AA procederá a recopilar reglamentaciones implementadas o modificaciones aprobadas.

Artículo 2°.- Apruébanse los siguientes Anexos al Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Luján, que forman parte integrante de la presente:

**Anexo I**

**Nomenclador general de usos**

<p><b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b></p>	<p><b><u>Vivienda unifamiliar:</u></b> Unidad residencial (según la zona puede incluir una actividad secundaria admitida en el distrito).</p>
<p><b>VIVIENDA BIFAMILIAR</b></p>	<p><b><u>Vivienda bifamiliar:</u></b> Dos unidades residenciales que comparten una misma parcela, con condiciones de uso equivalentes a las viviendas unifamiliares.</p> <p><i>Podrá instalarse si la misma cuenta con servicios sanitarios (agua y cloacas).</i></p>
<p><b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR</b></p>	<p><b><u>Vivienda multifamiliar:</u></b> Edificio o conjunto de edificios que albergan tres o más unidades habitacionales.</p> <p><i>Pueden tener en común (todas o varias de ellas) el acceso, la circulación interna, el garage y las redes de infraestructura (electricidad, telefonía, gas, cloaca, agua corriente y desagües pluviales).</i></p> <p><b><u>Conjunto de Viviendas Sociales:</u></b> Edificio o conjunto de edificios que albergan unidades habitacionales y que cuenta con equipamientos comunitarios de diferente tipo en su predio: Deberán contar con espacios verdes y circulatorios propios y estar dotados de Infraestructura de servicios de acuerdo a la Ley 8912/77.</p>
<p><b>PENSIONADO ESTUDIANTIL</b></p>	<p>Conjunto habitacional destinado a alojar estudiantes. Cada unidad habitacional deberá contar con una superficie mínima de 15,00 m2., con servicio de administración, salón de usos múltiples, sala de estudios, lavandería y área libre de expansión.</p>
<p><b>ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO</b></p>	<p>Edificaciones destinadas a albergar población por módulos, diarios, semanales, quincenales o mensuales, con acceso restringido.</p> <p><b><u>Hotel, Motel, Apart-hotel:</u></b> Edificación destinada a albergar turismo en tránsito por módulos diarios, llevando un registro de los pasajeros.</p> <p><b><u>Hostería:</u></b> Se trata de hoteles ubicados en zonas rurales, complementarias, o urbanas perimetrales, con servicios de restaurante y esparcimiento vinculados a la actividad deportiva en general, albergando turismo en tránsito y llevando registro de pasajeros. No podrán independizarse dominialmente.</p> <p><b><u>Cabañas o bungalow:</u></b> 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 de 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 (restaurant, bar, etc.). No podrán independizarse dominialmente.</p> <p><i>La parcela mínima de emplazamiento del conjunto será de 3000 m2. El F.O.S. máximo no excederá el 15% de la superficie parcelaria.</i></p> <p><i>El número de unidades locativas surgirá de aplicar la densidad del distrito y no será mayor de 10 (diez) unidades por parcela y su superficie cubierta mínima no será inferior a 36,00 m2.</i></p> <p><i>En superficies parcelarias mayores de 10.000 m2 la propuesta será tratada como estudio particularizado por la AA.</i></p> <p>* La actividad hotelera se registrará por las clasificaciones y condiciones espaciales y de uso establecidas por el decreto Prov. de Bs.As Nº 659/07.</p>

<b>POSADAS Y ALBERGUES TRANSITORIOS</b>	Destinados a hospedar pasajeros por horas. Deberán cumplir con las Reglamentaciones Nacionales, Provinciales y Municipales en vigencia.
<b>SERVICIOS ADMINIS - TRATIVOS</b>	<b>Administrativos Básicos:</b> Destacamentos Policiales, Correo, Locales Partidarios, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos, Registro Civil.
	<b>Administrativos Financieros:</b> Casas de Cambio y de Crédito, Gestorías, Compañías Financieras y de Seguros, Cooperativas de Crédito, Bancos, Sucursal de Caja Nacional de Ahorros y Seguros.
	<b>Administrativos Periféricos:</b> Cuartel de Bomberos, Delegaciones Municipales, Delegaciones de Organismos Provinciales y Nacionales, Subcomisariás, Locales Partidarios, Estafeta Postal.
	<b>Administrativos Regionales:</b> Comisaría, Juzgado de Paz, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos, Delegaciones de Organismos Provinciales y Nacionales, Sede del Gobierno Municipal, Sedes o Subsedes de Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales o Empresariales, Central Telefónica, Estudios de Grabación, Televisión, Radio.
<b>SERVICIO PROFESIONAL</b>	<b>Oficinas Particulares:</b> 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, y otras actividades profesionales oficializadas.
<b>ALIMENTACION</b>	<b>Gastronómicos:</b> Bares y Cafetería, Heladerías (con o sin elaboración artesanal), Parrillas, Restaurantes, Pizzerías, Casas de comidas rápidas, para llevar y con reparto a domicilio, Salones de Té.  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, Fábricas de pastas, elaboración de pizzas y empanadas, Chacinados, etc.).
<b>SERVICIOS COMERCIALES</b>	<b>Servicios Básicos:</b> Institutos de Belleza, Peluquerías, Tintorerías familiares, Lavaderos automáticos de ropa, Receptorías de pedidos u Oficinas administrativas de distribución mayorista (sin depósito), Volquetes y Remises (sin playas), Alquiler de Videos, Locutorios y Servicio de Internet, etc.
	<b>Servicios Complementarios y de Reparación (Estos últimos en locales menores de 20 m2):</b> Cerrajerías, Reparación de: Bicicletas, Calzado, Artefactos Eléctricos y para el Hogar, Máquinas para Oficinas, Servicios de repartos y Encomiendas, Encuadernación (imprentas en pequeñas superficies y con maquinarias informatizadas). No incluye reparación de automóviles o cualquiera de sus partes.
<b>EXPOSICION Y VENTA (por menor)</b>	<b>Comercio básico:</b> Almacenes, Despensas, Artículos de limpieza (sin fraccionamiento), Diarios y Revistas, Verdulerías y Fruterías, Carnicerías, Pescaderías, Fiambrerías, Productos de granja y lácteos, Kioscos, Farmacias, Panaderías y despacho de pan, Pastas frescas, Rotiserías, Heladerías, Artículos de regalos, Perfumerías, Jugueterías, Ferreterías, Mercerías, etc.

	<p><b>Comercio especializado:</b> Antigüedades, Bazar, Marcos, Cuadros y Reproducciones, Artículos de: deportes y camping, electrodomésticos, para el hogar y oficinas, para iluminación; Cristalerías, Platerías, Vidrierías, Talabarterías, Alfombras, Cortinas, Lonería, Mueblerías, Muebles de oficina, Armerías, Rodados (con y sin servicios de posventa), Náutica (con y sin servicios de posventa); Papelería técnica, Fotocopias y Copias heliográficas, Librería (artes gráficas, impresiones en pequeñas escalas con maquinarias computarizadas), Servicios informáticos, Casas de fotografía, Disquerías; Sastrería, Zapaterías, Zapatillería, Bijouterie, Relojerías, Joyerías, Boutiques, Sederías, Lanerías, Ópticas, Peleterías, Uniformes, Marroquinerías, Ortopedias, Florerías, Alquileres Videos, Filatelia, Santerías, Instrumentos Musicales, Confiterías, Bombonerías, Vinos; Animales domésticos, etc.</p> <p><b>Cuando los locales comerciales minoristas generen un movimiento vehicular significativo, deberán resolver, previo a la habilitación, el estacionamiento dentro o fuera del predio, de forma interrelacionada.</b></p>
<p><b>GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES</b></p> <p>LEY 12573 Pcia. de BS. AS.</p>	<p><b>Hipermercado:</b> 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 Ley 12.573 de la Provincia de Buenos Aires).</p> <p><b>Supermercado:</b> Local destinado a la venta de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de limpieza, tienda, tocador, bazar, electrodomésticos, menaje, alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas, telas, etc.</p> <p>Operará por el sistema de venta de autoservicio y registrará sus ventas por medios mecánicos, con superficie menor de 2500 m2.</p>
<p><b>EQUIPAMIENTOS CULTURALES</b></p>	<p>a) <b>Actividades y eventos culturales en locales cerrados</b> tales como teatro, cine, auditorios, conciertos, sala de ensayo, sala de grabación, etc.</p> <p>b) <b>Locales afectados</b> academias de dibujo, pintura y fotografía, exposiciones, cerámica o escultura que no requieran fuerza motriz.</p>
<p><b>DEPOSITO COMPLEMENTARIO</b></p>	<p>a) <b>De comercios minoristas:</b> Para el stock de venta inmediata; de no ser así, el local será clasificado como ALMACENAJE en superficies de hasta 150 m2.</p> <p>b) <b>De ventas ambulantes:</b> Complementario de esta actividad (artículos de santería, alimentación, etc.) en superficies de hasta 20,00 m2. De exceder estos parámetros, se considerará ALMACENAJE.</p>
<p><b>PLAYAS ABIERTAS</b></p>	<p>A. <b>Vehículos particulares:</b> Estacionamiento comercial.</p> <p>B. <b>Remises:</b> Por su efecto en el entorno serán zonificadas en particular. (Ord. 5387)</p> <p>C. <b>Vehículos de transporte:</b> vehículos de gran porte vinculados a actividades comerciales / logística.</p>
<p><b>GARAGE CERRADO</b></p>	<p>A. <b>Vehículos particulares:</b> Estacionamiento comercial y/o particular.</p> <p>B. <b>Remises:</b> Por su efecto en el entorno serán zonificadas en particular. (Ord. 5387)</p> <p>C. <b>Vehículos de transporte:</b> vehículos de gran porte vinculados a actividades comerciales / logística.</p>



<p><b>COMERCIO MAYORISTA SERVICIOS DE ALMACENAJE</b></p>	<p><b>Almacenaje:</b> Actividad dedicada a la guarda, conservación y depósito de: útiles, herramientas, maquinarias, muebles, mercaderías, etc.</p> <p>Incluye comercio por mayor, acopio, agrupación, clasificación de mercaderías en lotes, división, reembalaje, embotellado y redistribución en lotes pequeños.</p> <p>Se clasificará según el tipo de elementos, su compatibilidad con los demás usos del distrito y si se realiza en superficies cubiertas o descubiertas, en: <b>a), b), c) y d).</b></p> <p><b>a) Almacenaie y venta por mayor en locales cerrados:</b> 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 para oficinas, máquinas y aparatos electrónicos, muebles, carpintería de obra, ferretería, maderas, materiales de construcción, repuestos del automotor, repuestos en general.</p> <p><i>Los productos en depósitos no podrán ser contaminantes, explosivos, inflamables, como tampoco producir emisiones olorosas o partículas en suspensión.</i></p> <p><b>b) Almacenaie y venta por mayor cubierto:</b> Papel, cartón, productos químicos, suelas, cueros curtidos y/o salados, maderas, pinturas, plásticos, agroquímicos, forrajería. Insumos agrícolas, leñas, carbón, etc.</p>
<p><b>VENTA POR MAYOR DESCUBIERTO</b></p>	<p><b>c) Artículos para el jardín:</b> Flores, plantas, macetas, juegos para niños, piletas, piletas de natación, mesas, sillas, sillones para parques o jardines, parrillas prefabricadas, sombrillas, quinchos, viviendas prefabricadas.</p> <p><i>Productos o elementos que no agreden el entorno urbanístico ni ambiental.</i></p> <p><b>d) Depósito y distribución de gas envasado:</b> hasta 100 Kg (que cumplan Ordenanza General 80).</p> <p><b>e) Depósitos de chatarra, plásticos, etc.:</b> Deberán emplazarse por estudio particularizado previendo las exigencias necesarias que permitan mitigar el impacto del entorno. Tendrán un cerramiento perimetral obligatorio forestado. <b>(Ver Capítulo 3-7 Inciso b) Usos Especiales).</b></p>
<p><b>PLAYAS ABIERTAS de MAQUINARIA</b></p>	<p><b>Exposición de vehículos de trabajo:</b> Exposición y venta de tractores, máquinas viales, cosechadoras, ómnibus, colectivos, acoplados o camiones <i>(siempre que se encuentren fuera de servicio).</i></p>
<p><b>ESTACIÓN DE SERVICIO</b></p>	<p><b>Estaciones de Servicio:</b> Expendio de combustible para el automotor <i>(con o sin servicio de lavado y engrase).</i></p>

<p style="text-align: center;"><b>PLANTAS INDUSTRIALES</b></p>	<p><b><u>Plantas industriales:</u></b> Establecimientos dedicados a la producción en serie que posee stock permanente de materia prima y de productos terminados.</p> <p><b><u>Industrias de 3° categoría:</u></b> Constituyen un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población. (Ley 11459 - Decreto Reglamentario 1741):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>El manejo y las emisiones de materiales o efluentes, 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.</i></li> <li>- <i>Deberán estar circundadas por doble cortina forestal de ancho mínimo de 20,00 m.</i></li> <li>- <i>No se permite la radicación de industrias cuya actividad se encuentra incluida en la Categoría 3, Grupo 3 - Anexo 1-Rubro de actividad Decreto 1741/96- Reglamentario de la Ley 11459 de Radicación Industrial.</i></li> </ul> <p><b><u>Industrias de 2° Categoría:</u></b> 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 y al medio ambiente (Ley 11459-Decreto 1741/96).</p> <p><i>Deberán disponer de un retiro perimetral forestado (cortinas forestales) de un ancho mínimo de 10,00 m.</i></p> <p><b><u>Industrias de 1° Categoría:</u></b> Son aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y no ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente (Ley 11459- Decreto 1741/96).</p>
<p style="text-align: center;"><b>TALLERES</b></p>	<p>Establecimientos dedicados a la producción y/o reparación por encargo.</p> <p><b>a)</b> Se incluyen en este rubro: tornerías, talleres de costura, textiles, chapa y pintura, herrería metálica, reticulados, carpinterías, talleres gráficos, letreros luminosos, recauchutaje de gomas.</p>
<p style="text-align: center;"><b>ARTESANIAS</b></p>	<p><b><u>Taller artesanal:</u></b> Cerámica, alfarería, marroquinería, tejidos, tapicería, tallados, taxidermia.</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Deberá ser atendido por sus dueños pudiendo tener un máximo de 100,00 m2 cubiertos, 5 operarios y 5Hp de potencia instalada. La actividad deberá ser manual o con pequeñas maquinarias.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>SERVICIOS INDUSTRIALES O DE REPARACION</b></p>	<p>Actividad dedicada a reparación de aparatos, equipos, mobiliarios, automóviles y otros bienes de consumo.</p> <p><b><u>a) Servicios de mantenimiento y reparación que puedan generar molestias en el entorno:</u></b> 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>b) en superficies cubiertas libres.</b></p>

<b>OBRADORES</b>	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).
<b>TRANSPORTE</b>	Estación Terminal de trenes, ómnibus, colectivos, helipuerto y aeronavegación y logística de transporte automotor.
<b>RECREACION</b>	<p><b>a) Locales cerrados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Cines, teatros, auditorium: Para este tipo de construcción se presentará estudio de Prefactibilidad y se otorgará como altura máxima 16 m según los requerimientos del proyecto.</li> <li>. Sala para bailes</li> <li>. Juegos y deportes</li> <li>. Club.</li> </ul> <p><b>c) Locales abiertos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Camping, recreo</li> <li>. Estadios, anfiteatros</li> <li>. Juegos y deportes</li> </ul>
<b>CULTO</b>	<b>Templos:</b> Iglesias, capillas alojadas en recintos cerrados concebidos para ese uso, recibiendo un tratamiento adecuado para no producir molestias (sonoras, tránsito) en el vecindario.
	<b>Lugar de culto:</b> Espacio abierto destinado al culto religioso, recibiendo un tratamiento adecuado para no producir molestias (sonoras, tránsito) en el vecindario.
<b>SERVICIOS EDUCATIVOS</b>	<p>Actividades estatales o privadas que se hallan al servicio de la comunidad.</p> <p><b>Educativo elemental:</b> Jardines maternales, escuelas preescolares, escuelas primarias, escuelas de enseñanza especial.</p> <p><b>Educativo intermedio:</b> Academias, institutos de enseñanza, escuelas de nivel secundario;, estudios de danzas, música, arte, etc.</p> <p><b>Educativo superior:</b> Establecimientos de nivel terciario, institutos de investigación con talleres o laboratorio (que no impliquen niveles de molestia contaminación industrial). En el caso de campos universitarios puede incluir como complemento usos recreativos, culturales o de esparcimiento.</p>
<b>SALUD</b>	<p><b>a)</b> Actividad destinada a conservar y mejorar el estado de salud de las personas mediante tratamientos medicinales en sus fases preventivas, generales y especializadas: clínicas, salas de primeros auxilios, sanatorios, unidades sanitarias, hospital.</p> <p><b>b) Sanidad especial:</b> clínicas psiquiátricas, casas de reposo para enfermos mentales.</p> <p><b>c) Hogar de Niños, Instituto – Hogar Geriátrico, Casa de Reposo y Convalecencia.</b></p>

<b>VETERINARIA</b>	Servicios veterinarios y clínica veterinaria con internación limitada al proceso pre y post-operatorio, dispensario antirrábico.
<b>TRATAMIENTO AMBIENTAL</b>	<b>Cementerio. Cementerio Parque:</b> Deberán localizarse en área rural o de equipamiento. <b>Planta de tratamiento:</b> Depósitos de desechos, reciclado de materiales no degradables.
<b>ACTIVIDAD AGROPECUARIA</b>	<p><b>a) Agricultura:</b></p> <p><b>a1) Agricultura General:</b> cultivos agrícolas, de cereales, oleaginosas, textiles, forrajeras, silvicultura, etc.</p> <p><b>a2) Agricultura Especial:</b> Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores) huertas, cultivo de frutales, flores.</p> <p><b>b) Ganadería:</b> Se protege y promueve la crianza extensiva ganadera. No se admite engorde intensivo a corral y feedlot, protegiendo la calidad de productos y subproductos de origen y la composición orgánica del suelo.</p> <p><b>b1) Ganadería General:</b> Explotación de cría y/o invernada de animales.</p> <p><b>b2) Ganadería Especial:</b> Actividades pecuarias referidas al mejoramiento de las especies y su explotación intensiva mediante técnicas avanzadas: producción de animales de pedigree, cría de especies para ser utilizadas por sus pieles, pelos, tambos, haras, cabañas, criaderos,</p> <hr/> <p><b>Otros: Criaderos de especies varias:</b> criadero de aves, conejos chinchillas, apicultura, lombricultura:</p> <p><b>1 -</b> Como actividad de apoyo a la actividad principal sólo utiliza residuos generados por esa actividad y material vegetal, y puede recibir además, para el compost material del mismo tipo de otros emprendimientos.</p> <p><b>2 -</b> Como actividad de degradación de residuos de origen orgánico (sólo en el Área Rural 1).</p>