

Municipalidad de Luján de Cuyo - Subsecretaría de Gestión del Territorio - Dirección de Ordenamiento Territorial

Instructivo para la auto-consultas de Uso del Suelo

Municipalidad de Luján de Cuyo

Consultas: ordterritorial@gmail.com

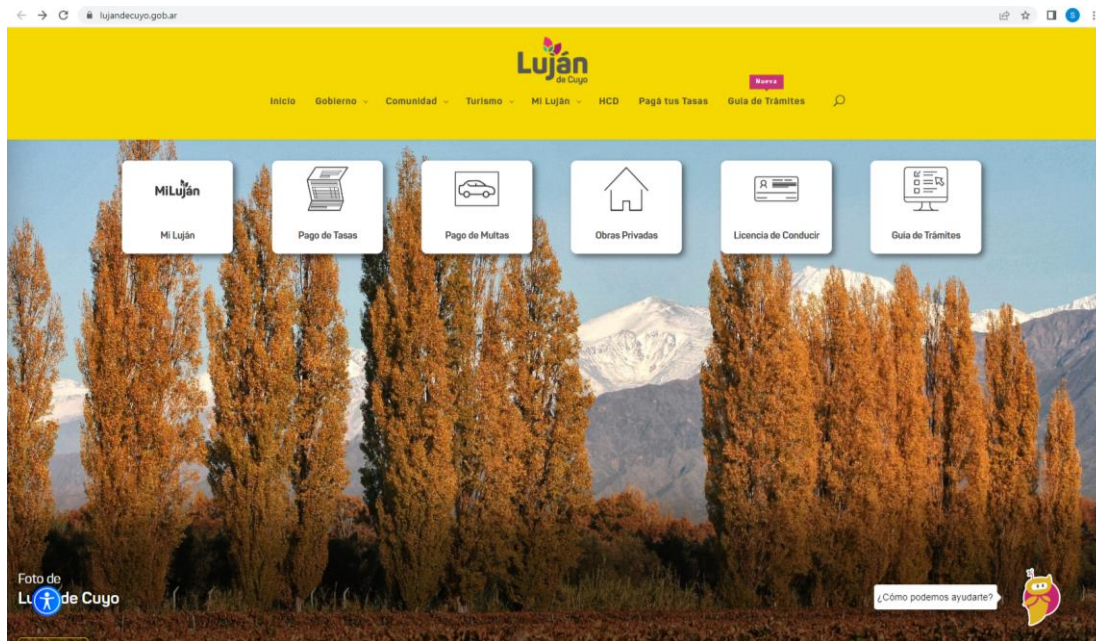
Teléfonos: 4989956

Teléfono reclamos y atención ciudadana: 4989900

Contenido de la presentación

- 1- Estructura de la página oficial
- 2- Botón Ordenamiento Territorial: contenido detallado
- 3- Procedimiento para realizar autoconsultas
- 4- Botón Ordenamiento Territorial: contenido síntesis
- 5- Botón Observatorio Territorial: contenido síntesis
- 6- Reflexiones finales
- 7- Equipo de trabajo Dirección de Ordenamiento Territorial

1- Presentación de la página oficial



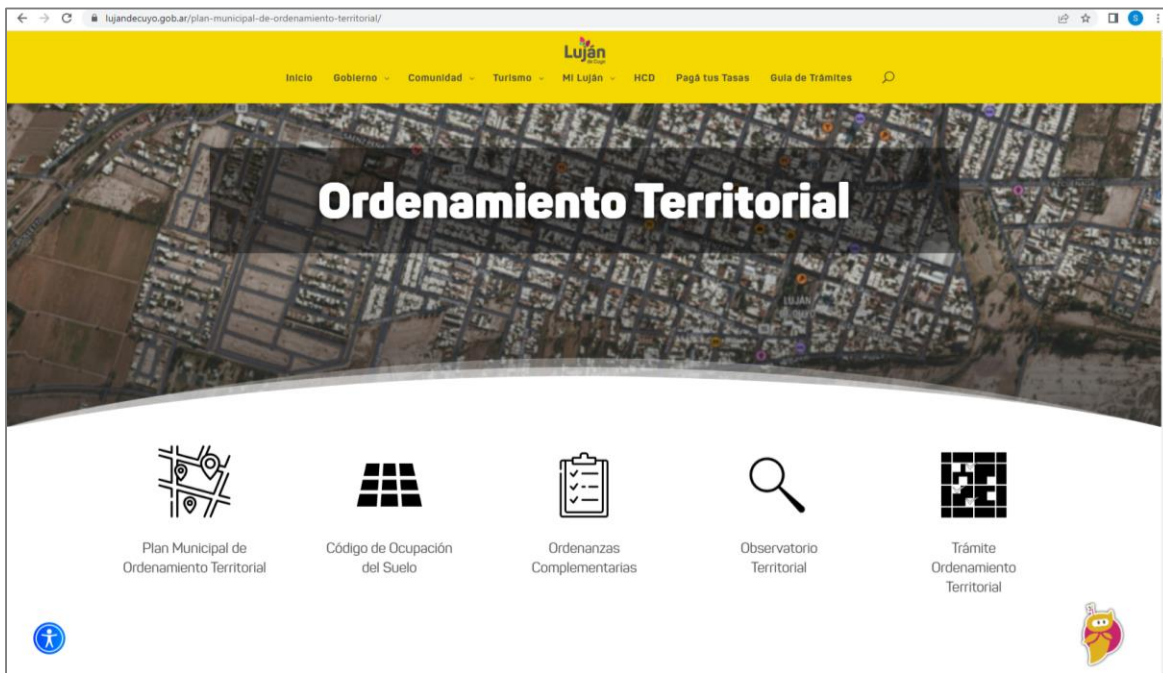
Ingresa al sitio oficial de la
Municipalidad de Luján de Cuyo,
en el siguiente sitio:

<https://lujandecuyo.gob.ar/plan-municipal-de-ordenamiento-territorial/>

Desplazar la barra lateral hacia
abajo hasta encontrar el botón
Ordenamiento Territorial. Hacer
doble clic en dicho botón.

**Ordenamiento
Territorial**

2- Botón Ordenamiento Territorial: contenido detallado



Al ingresar al botón de Ordenamiento Territorial, se observan 5 apartados:

- 2.1- Plan Municipal de Ordenamiento Territorial**
- 2.2- Código de Ocupación del Suelo (COS)**
- 2.3- Ordenanzas complementarias**
- 2.4- Observatorio Territorial**
- 2.5- Trámites de Ordenamiento Territorial**

A continuación se detalla el contenido de cada apartado mencionado.

2.1- Plan Municipal de Ordenamiento Territorial

Plan Municipal de Ordenamiento Territorial

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) del departamento Luján de Cuyo es una herramienta que permite optimizar la toma de decisiones sobre el territorio departamental, en el marco de lo dispuesto en la Ley 8051/2009, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los lujaninos. Ha sido elaborado según las pautas de la mencionada normativa, empleando estrategias de participación de informantes clave, expertos y representantes de las comunidades distritales

El plan está estructurado de la siguiente forma:

1. **Documento principal del PMOT:** contiene el diagnóstico departamental, el modelo territorial realizable, el reglamento del PMOT y los anexos. [Documentos](#)
2. **Síntesis ejecutiva del PMOT:** contiene los aspectos principales del PMOT. [Documentos](#)
3. **Planes distritales:** son un conjunto de documentos donde se especifica el procedimiento de Ordenamiento Territorial de cada uno de los distritos lujaninos. Se ubican en cuatro zonas.

a- **Zona Norte:**

- Distrito La Puntilla. [Documentos](#)
- Distrito Chacras de Coria. [Documentos](#)
- Distrito Vistalba. [Documentos](#)
- Distrito Carrodilla. [Documentos](#)
- Distrito Mayor Drummond. [Documentos](#)
- Distrito Vertientes del Pedemonte. [Documentos](#)
- Distrito Ciudad de Luján. [Documentos](#)

b- **Zona Turística:**

- Distrito Las Puertas. [Documentos](#)
- Distrito Cacheuta. [Documentos](#)
- Distrito Potrerillos. [Documentos](#)

c- **Zona Sur:**

- Distrito Perdriel. [Documentos](#)

¿Cómo pod

Al ingresar a este apartado, se visualizan los documentos generales del plan:

- **Documento principal y**
- **Síntesis ejecutiva.**

Complementariamente se accede a los Planes distritales organizados por zonas del departamento:

- **Zona Norte**
- **Zona turística**
- **Zona sur**
- **Zona Industrial.**

Los **Planes distritales** cuentan con información detallada del diagnóstico y propuestas para cada distrito.

2.2- Código de Ocupación del Suelo (COS)

Código de Ocupación del Suelo

Mapa de Zonificación de Usos de Suelo

Zonificación por Distritos

ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE USOS DEL SUELO DE LUJÁN DE CUYO (ORD. 14.106/2021)

El Municipio de Luján de Cuyo, en adhesión a la Ley 8051/2009 ha elaborado su Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) aprobado mediante Ord. 13495/2019.

En el marco de las acciones estratégicas propuestas por el PMOT de Luján de Cuyo, se encuentra la elaboración del Código de Usos del Suelo (COS) para todo el departamento, que incluye normas de zonificación, regulación de usos del suelo y establecimiento de normas urbanísticas.

Luego de un proceso de revisión y actualización, el nuevo Código de Ocupación del Suelo ha sido aprobado en diciembre del 2021 a través de la Ordenanza N° 14.106/2021. De esta manera, ha quedado derogada la Ordenanza N° 13613/2019 correspondiente al COS anterior.

Es necesario destacar que en la elaboración del COS se ha trabajado en forma interdisciplinaria, donde diferentes profesionales han realizado sus aportes. Asimismo, se han tenido en cuenta los temas y necesidades surgidos en los talleres participativos distritales, las premisas relacionadas al desarrollo sostenible, los adelantos tecnológicos que han transformado algunas actividades, las necesidades de las comunidades locales, entre otros.

De esta forma, entre los aspectos más significativos que se potencian mediante el COS, se encuentra el estímulo al desarrollo de actividades de vanguardia como la generación de energías limpias, la producción de bienes de exportación, el desarrollo de parques biotecnológicos, la prestación de servicios de excelencia para el comercio internacional, el desarrollo urbano, rural y del turismo sustentable en diversas modalidades.

¿Cómo pod

Al ingresar a este apartado, se visualizan en primer término **mapas dinámicos**:

- **Zonificación de usos del suelo**
- **Zonificación por distritos.**

Estos mapas permiten hacer consultas sobre zonas o parcelas en particular y obtener la zonificación vigente.

Asimismo, se puede descargar el texto de las ordenanzas vigentes sobre usos del suelo

- **Ord. 14106/2021**
- **Ord. 14206/2022**

Estas ordenanzas incluyen la descripción de las zonas, los usos y las normas urbanísticas permitidas en cada una de ellas.

2.3- Ordenanzas complementarias al COS

Ordenanzas Complementarias

- Ordenanza N° 14106-2021: Código de Ocupación de Suelo. Ordenanza
 - [Descargar](#)
- Ordenanza N° 13883-2020: Mejor Aprovechamiento del Suelo
 - [Descargar](#)
- Ordenanza N° 2064-2001: Estacionamiento
 - [Descargar](#)
- Ordenanza N° 7632-2007: Reglamentación de Chacras de Coria. Sólo las hojas que necesitamos (estacionamiento, alojamientos turísticos, locales gastronómicos)
 - [Descargar](#) (hojas 16-19 están vigentes)
- Ordenanza N° 14105-2021: Afectaciones de calles
 - [Descargar](#)

Al ingresar a este apartado, se visualiza un conjunto de ordenanzas relacionadas con la gestión territorial:

- **Ord 13883/2020: Mayor Aprovechamiento del Suelo**
- **Ord. 2064/2001: Estacionamientos**
- **Ord. 7632/2007: Estacionamientos en Chacras de Coria**
- **Ord.14105/2021: Afectaciones de calles**

Estas ordenanzas dan detalles sobre las reglamentaciones vigentes para optar a un mayor aprovechamiento del suelo, tanto como disposiciones sobre estacionamientos y afectaciones de calles para nuevos emprendimientos.

2.4- Observatorio Territorial

Observatorio Territorial



¿Qué es el Observatorio Territorial?

El Observatorio Territorial es una estrategia municipal que permite monitorear, analizar y generar información en tiempo real sobre fenómenos y procesos estratégicos del territorio, que posibilita la implementación de políticas públicas sostenibles, en el marco de lo establecido por las Leyes 8051/02009 y 8999/2017 de la Provincia de Mendoza.

Objetivo

El Observatorio Territorial tiene como objetivo generar información actualizada sobre los principales aspectos y procesos del territorio departamental, a fin de contribuir en la formulación de políticas públicas y estrategias de planificación y gestión territorial sostenibles.

Estructura organizativa del Observatorio Territorial

El Observatorio Territorial está organizado en tres módulos de trabajo, que se describen a continuación.

¿Cómo podemos ayudarte?

En este apartado se encuentra en primer término el objetivo y la estructura del Observatorio.

Luego presenta a un conjunto de botones con diferentes contenidos:

- **Cartografía general:** mapas del departamento descargables por distritos.
- **Cartografía estadística:** mapas que muestran mediciones de diferentes aspectos analizados.
- **Información Censal:** Censo 2021
- **Zonificación de Usos del Suelo:** cuenta con un mapa interactivo de la zonificación y cartografía por distritos.
- **Información ambiental:** estadísticas ambientales
- **Información Catastral:** cuenta con estadísticas catastrales y un mapa interactivo que permite observar la zonificación a nivel de parcelas catastrales

3- Procedimiento para realizar autoconsultas

Al ingresar al Botón Ordenamiento Territorial, se podrán realizar autoconsultas en tres temáticas principales:

3.1- Zonificación de usos del suelo

3.2- Usos del suelo factibles

3.3- Normas urbanísticas de cada zona analizada

A continuación se detalla el instructivo para cada temática mencionada.

3.1- Autoconsultas sobre Zonificación de usos del suelo

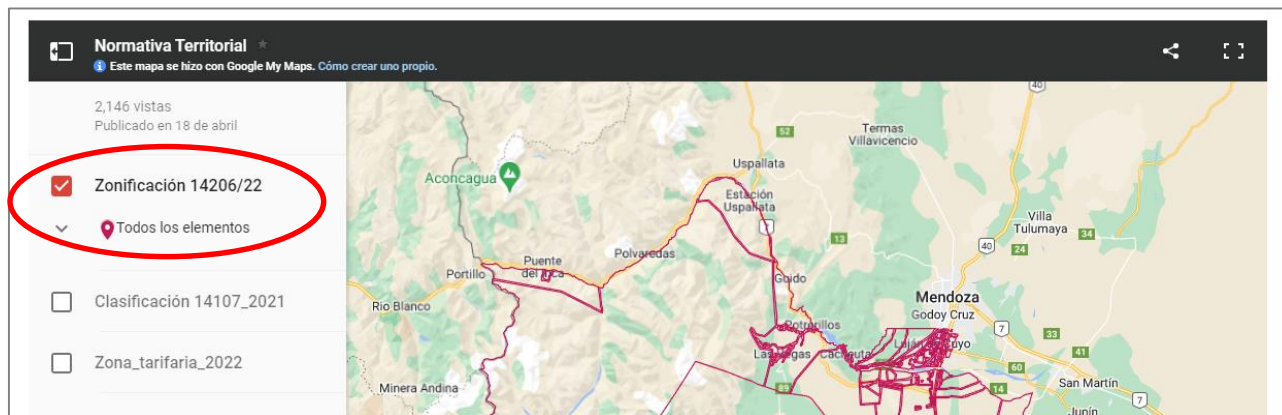
Instructivo para acceder a información sobre zonificación vigente en parcelas determinadas.

Para comenzar la búsqueda usted debe contar con el Padrón Municipal de la parcela sobre la cual desea averiguar la zonificación vigente.

1- Ingrese al botón **Ordenamiento Territorial** de la página <https://lujandecuyo.gob.ar/plan-municipal-de-ordenamiento-territorial/>

2- Ingrese al botón **Observatorio Territorial**.

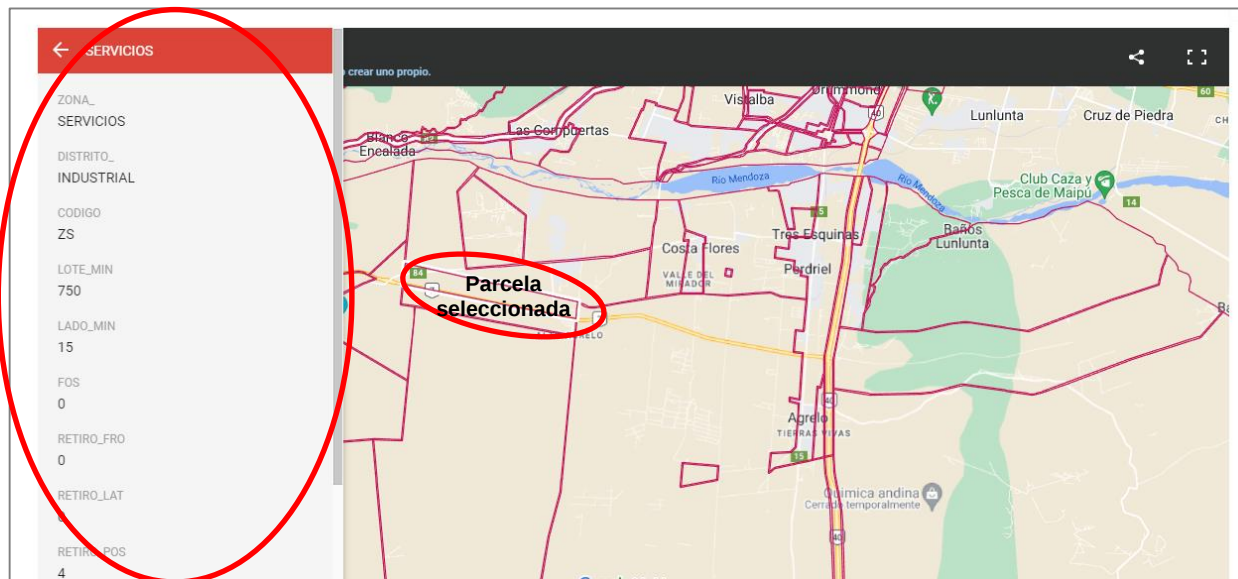
3- Seleccione el botón **Zonificación de usos del suelo** e ingrese al mapa interactivo sobre Normativa Territorial. En la solapa superior derecha seleccione la opción Zonificación 14206/2022.



3.1- Autoconsultas sobre Zonificación de usos del suelo

4- Con el uso del mouse, seleccione haciendo clic en la parcela de su interés y se abrirá una pestaña en el sector izquierdo del mapa. Esta pestaña indica la zona, el distrito y las normas urbanísticas correspondientes a la parcela seleccionada. **Ejemplo:** la parcela seleccionada pertenece a la zona de Servicios, en el Distrito Industrial

Información
de zona y
normas
urbanísticas
de la parcela
seleccionada



3.2- Autoconsultas sobre Clasificación de usos del suelo

La Ordenanza 14106/2021 en su Capítulo 4to presenta una clasificación de los usos del suelo, ordenados por grandes rubros (residencia, loteos, asistencia, etc.). Para cada rubro se detallan las actividades incluidas en ellos. Por ejemplo, en el rubro Residencial figuran actividades específicas como vivienda individual, viviendas apareadas, hoteles, etc. (pág. 30 a 56).

En primer término hay que ubicar en dicha clasificación a qué rubro pertenece la actividad sobre la que se desea averiguar. Luego se debe correlacionar con la zonificación vigente en la tabla de usos del suelo del distrito correspondiente, obrante en las páginas 58 a 119 de la Ord. 14106/21.

DISTRITO

INDUSTRIAL

USOS

ZINZIPZEPZVITZSER

RESIDENCIAL

Y VIVIENDA INDIVIDUAL - Sólo una unidad por parcela máxima de trescientos metros cuadrados.

CONJUNTO DE RAS-TO A VIVIENDAS INDIVIDUALES, conplanificación urbanística, privativa, propia, o en su defecto, en el lote.

Barrios de edificios de altura, en altura

3.2- Autoconsultas sobre Clasificación de usos del suelo

Ejemplo: se requiere saber si en la parcela seleccionada, ubicada en la zona de Servicios del Distrito Industrial, se permite instalar una vivienda individual.

El rubro es Residencial, el uso es vivienda individual. La zona es Servicios (ZSER).

El uso vivienda individual es Residencial a y en la columna ZSER tiene codificación 2.16.

Según la Planilla de referencias de la pág. 157 de la ordenanza, 2.16 significa que la Vivienda individual es una actividad permitida, complementaria a rubro factible, en la ZSER.

DISTRITO						
INDUSTRIAL						
USOS		ZIN	ZIP	ZEPM	ZRYIT	ZSER
RESIDENCIAL						
A	VIVIENDA INDIVIDUAL- Sólo una unidad por superficie mínima de parcela permitido.	3	3	1	2.19	2.16
B	CONJUNTO DE HASTA 2 VIVIENDAS INDIVIDUALES, compartiendo instalaciones comunes: jardines, quincho, piscina, etc., en un mismo terreno de superficie mínima de lote permitido, sin división física del predio. Una eventual subdivisión deberá prever el cumplimiento de las Normas Urbanísticas.	3	3	1	3	2.16
C	CONJUNTO DE HASTA 2 VIVIENDAS APAREADAS en un mismo terreno de superficie mínima de lote permitido, sin división física del predio. Una eventual subdivisión deberá prever el cumplimiento de las Normas Urbanísticas. Puede organizarse en PH.	3	3	1	3	2.16

4.2.1- Referencias:

1	USO PERMITIDO
2	USO CONDICIONADO
2.1	USO NO PERMITIDO NO CULMINANTE A LA VÍA PÚBLICA.
2.2	USO PERMITIDO, EN CULMINANCIA A LA VÍA PÚBLICA INSTALAR LOCAL PRINCIPAL DE EXPOSICIÓN, ATENCIÓN DE PÚBLICO, O SIMILAR.
2.3	USO PERMITIDO HASTA 50 M ² (CINCUENTA METROS CUADRADOS) CON LOCAL COMERCIAL O SIMILAR FRENTE A LA VÍA PÚBLICA.
2.4	USO PERMITIDO HASTA 5 (CINCO) OPERARIOS.
2.5	USO PERMITIDO HASTA 15 (QUINCE) OPERARIOS.
2.6	USO PERMITIDO PARA ACTIVIDADES DE BASE AGRÍCOLA, RELACIONADAS AL MEDIO RURAL O COMPLEMENTARIAS A LA ACTIVIDAD DE LA ZONA.
2.7	USO PERMITIDO, EXCEPTO PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS, FARMACÉUTICOS.
2.8	CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE LOTEOS PRODUCTIVOS PRIMARIOS SEGÚN ART. 4°, ÍTEM 4.1.2 C de la presente Ordenanza.
2.9	USO PERMITIDO HASTA EN UN 5% DE LA SUPERFICIE A PARCELAR DEL NUEVO LOTE, CUMPLIENDO CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS (NUE) O PARA VIVIENDAS AGRUPADAS EN CONDOMINIO MANTENIENDO LA DENSIDAD DE VIVIENDAS.
2.10	USO PERMITIDO RESPETANDO LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA Y PARA VIVIENDAS AGRUPADAS EN CONDOMINIO MANTENIENDO LA DENSIDAD DE VIVIENDAS REGLAMENTARIAS.
2.11	USO PERMITIDO SIEMPRE QUE SU VOLUMEN RESPONDA A PEQUEÑA ESCALA. (Máximo 100 m ²)
2.12	USO PERMITIDO SÓLO INTEGRADO A UN CENTRO DE SERVICIOS.
2.13	USO PERMITIDO, EN CASO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS, FARMACÉUTICOS, VETERINARIOS Y TABACO, SÓLO SE PERMITE DEPÓSITO DE PRODUCTOS TERMINADOS Y
2.14	USO PERMITIDO SOLAMENTE EN EL INTERIOR DE LOCAL CERRADO E INSONORIZADO
2.15	USO PERMITIDO, NO INCLUYE MANIPULACIÓN, TRATAMIENTO Y/O DEPÓSITO DE ELEMENTOS EMPETROLADOS, CONTAMINANTES, PELIGROSOS Y/O SIMILARES.
2.16	USO PERMITIDO COMO ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA A RUBRO FACTIBLE.
2.17	USO PERMITIDO EN BARRIO CERRADO, CON CONTROL SONORIO Y DE MOLESTIAS EN GENERAL.
2.18	USO PERMITIDO, EN ÁREAS CONTIGUAS A ZONAS INDUSTRIALES EXISTENTES, EL PROponente deberá presentar un estudio de impacto ambiental y de molestias.
2.19	USO PERMITIDO, SUJETO A TAMAÑO Y CONTROL DE MOLESTIAS.
2.20	USO PERMITIDO PARA ENTRENANTES Y AGROPECUARIOS, CONDICIONADO A LA ACTIVIDAD PERMITIDA E INSTALADA, BAJO NORMATIVA Y CONTROL DE LA AUTORIDAD DE
2.21	USO PERMITIDO EN PASEO DE COMPRAS Y SERVICIOS, HASTA 2.000 M ² (DOS MIL METROS CUADRADOS) DE SUPERFICIE CUBIERTA.
2.22	CONDICIONADO AL TRATAMIENTO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE PIEDOMONTE.
2.23	SE PERMITEN BARRIOS PRIVADOS SIEMPRE QUE EN SU PERÍMETRO NO SE INTERROMPA LA TRAMVAÍAL EXISTENTE O PROYECTADA, FRENTE A LA CUAL SE DEBERÁ PLANTEAR UN BARRIO
2.24	SE PERMITEN SOLAMENTE SALONES DE EVENTOS EN SALÓN CERRADO E INSONORIZADO SIN RUIDOS EN EL EXTERIOR, NO PERMITIDAS DISCOTECAS O SIMILARES.
2.25	EN CASO DE EXISTIR LIMITACIONES EN LA PRODUCCIÓN PRIMARIA, EL PROYECTO SERÁ ANALIZADO POR LA COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN DE CÓDIGO.
2.26	SE ADMITE PHE.
3	USO NO PERMITIDO

3.3- Autoconsultas sobre Normas urbanísticas

Si para la parcela analizada se requiere analizar qué tipo de normas urbanísticas son aplicables según la zona en la que se encuentra, deben consultarse las Normas urbanísticas en el Capítulo 5 de la Ord. 14106/2021 (pág. 120 a 191)

Ejemplo: las normas urbanísticas vigentes en la ZSER se encuentran en las pág. 189 a de la citada ordenanza.

42) ZONA SERVICIOS

a. Superficie mínima de terreno: 750 m² (setecientos cincuenta metros cuadrados). Se podrá establecer lotes irregulares, siempre que éstos permitan la inscripción de un rectángulo de las mismas dimensiones que las consignadas precedentemente. Para lotes en esquina se permitirá medidas inferiores a las antes enunciadas, siempre que posean por lo menos un 70% (setenta por ciento) de las dimensiones ya establecidas.

b. Lado mínimo: 15 m. (quince metros)

c. F.O.S. máximo: no establecido.

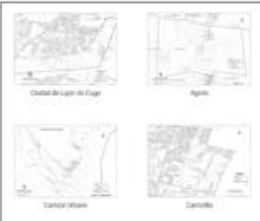
d. Retiro frontal: 15 m. (quince metros) desde la línea municipal en lotes frentistas a Ruta Provincial N° 84, a la Ruta Nacional N° 7, a la ruta que une a ambas a la altura de ingreso

4- Botón Ordenamiento Territorial: visión sintética

Ordenamiento Territorial				
 Plan Municipal de Ordenamiento Territorial	 Código de Ocupación del Suelo	 Ordenanzas Complementarias	 Observatorio Territorial	 Trámite Ordenamiento Territorial
El plan está estructurado de la siguiente forma: 1. Documento principal del PMOT: contiene el diagnóstico 2. Síntesis ejecutiva del PMOT: contiene los aspectos pri 3. Planes distritales: son un conjunto de documentos de Se ubican en cuatro zonas. a- Zona Norte: • Distrito La Puntilla. Documentos • Distrito Chacras de Coria. Documentos • Distrito Vistaalba. Documentos • Distrito Camadilla. Documentos • Distrito Mayor Drummond. Documentos • Distrito Verientes del Pedemonte. Documentos • Distrito Ciudad de Luján. Documentos b- Zona Turística: • Distrito Las Campanas. Documentos • Distrito Cacheuta. Documentos • Distrito Potrerillos. Documentos c- Zona Sur: • Distrito Piedrit. Documentos • Distrito Agrelo. Documentos • Distrito Ugarteche. Documentos • Distrito Campa. Documentos d- Zona Industrial: • Distrito Industrial. Documentos	Mapa de Zonificación de Uso de Suelo Zonificación por Distritos • ORDENANZA N° 14106-2021 - Descargar • ORDENANZA N° 14206-2022 Atribución de Gabinete - Actualización Código de 	Ordenanzas Complementarias • Ordenanza N° 14106-2021 Código de Ocupación de Suelo. Ordenanza • Descargar • Ordenanza N° 13883-2020 Mapa Aprovechamiento del Suelo • Descargar • Ordenanza N° 2064-2001 Estacionamiento • Descargar • Ordenanza N° 7632-2007 Reglamentación de Chacras de Coria. 56 (ordinanzas) • Descargar (págs 16-19 están vigentes) • Ordenanza N° 14105-2021 Afectaciones de calles • Descargar	Observatorio Territorial  Estructura organizativa del Observatorio Territorial 	Seleccione su trámite Aplicación de Ordenanza de Mayor Aprovechamiento del Suelo Canje Espacio de Equipamiento Cartografía Departamental Certificado de aptitud urbanística Factibilidad de uso de suelo para habilitaciones comerciales Informe de Uso de Suelo y Normas Urbanísticas Especiales Nominación de Calles Otrecimiento de Donación Regularización para parcelamientos existentes - Zona Pedemonte

5- Botón Observatorio Territorial: visión sintética



					
Cartografía General	Cartografía Estadística	Información Censal	Zonificación de Usos del Suelo	Información Ambiental	Información Catastral
		2- Provincia de Mendoza  3- Departamento Luján de Cuyo 	Zonificación de Usos del Suelo  Zonificación por Distritos 	Información Ambiental  	Información Catastral  

6- Reflexiones finales

La página oficial de Luján de Cuyo (LDC): <https://lujandecuyo.gob.ar/plan-municipal-de-ordenamiento-territorial/> en su **botón Ordenamiento Territorial** presenta información alfanumérica, gráfica y cartográfica sobre su realidad departamental.

La base normativa del Ordenamiento Territorial está representada en los apartados correspondientes al Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y el Código de Ocupación del Suelo de Luján de Cuyo, con sus respectivas ordenanzas modificatorias y complementarias. Asimismo, la base administrativa se encuentra representada en el botón de Trámites de Ordenamiento Territorial.

La información sobre los aspectos naturales, poblacionales y económicos del territorio departamental en formatos gráfico y cartográfico se encuentra disponible en el **botón Observatorio Territorial**. Allí se dispone de un compendio de cartografía general, cartografía estadística, datos censales e información ambiental y catastral referida a temas sectoriales.

El Observatorio Territorial permite acceder a un mapa interactivo sobre Zonificación de usos del suelo, Clasificación del suelo según Ley 8051 y Clasificación tarifaria municipal en el botón homónimo. En forma complementaria se ofrece un mapa interactivo sobre Zonificación de usos del suelo a nivel de parcelas catastrales en el botón Información Catastral.

La continua construcción de la página oficial de LDC y en especial, del botón Ordenamiento Territorial, permite a los usuarios acceder a un repositorio de información actualizada y ordenada, sustentada en la normativa vigente.

7- Equipo de trabajo de la Dirección de Ordenamiento Territorial

Subsecretario Gestión del Territorio: Arq. Diego Kotlik

Directora: Arq. María O'Connor

Subdirectora: Dra. Silvia Quiroga

Profesionales:

Agr. Julio César Lola

Lic. Eleonora Guiñazú

Téc: Edgardo Ruggeri

Arq. Valentina Robello

Arq. Agustina Dimarco

Geog. Nayelin Ayala

Personal administrativo:

Sra. Jérica Villanueva

Irma Buenanueva

Consultas: ordterritorial@gmail.com

Teléfonos: 4989956

Teléfono reclamos y atención ciudadana: 4989900