



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

ORDENANZA Nº 7632-2007

(SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS DE DOS MIL SIETE)

VISTO:

La Ordenanza Nº 6140-06, que da participación a profesionales Lujaninos a través de un concurso y habiendo considerado y analizado la propuesta y el Expediente Nº 10375-07, iniciado por la Dirección de Ordenamiento Territorial, eleva informe, Proyecto de Ordenanza de Zonificación para el Distrito de Chacras de Coria; y

CONSIDERANDO:

Que el Distrito Chacras de Coria ha experimentado un crecimiento muy marcado, no sólo en el aspecto poblacional, sino en el surgimiento de actividades de diversa índole, entre las que se destacan las recreativas, comerciales y especialmente residenciales.

Que la comunidad de Chacras de Coria a través de sus instituciones, junto con el municipio, han conformado una Comisión abocada al Ordenamiento Ambiental del distrito, que propicia especialmente los procesos de participación de los vecinos en la elaboración del diagnóstico y las propuestas de intervención en el mismo.

Que el Ordenamiento Ambiental de Chacras de Coria requiere de la implementación de un conjunto de medidas que tiendan al desarrollo sustentable, compatibilizando las actividades, ordenando flujos y conservando la calidad ambiental del distrito, que se identifica a sí mismo como "*Pueblo sin prisa*".

Que el distrito Chacras de Coria, cuyo poblamiento original se basó en el desarrollo de la actividad agrícola, conserva rasgos valiosos de ese perfil productivo al que se le ha sumado el uso residencial; ambos configuran los aspectos esenciales de su identidad, la que debe ser resguardada en el proceso de crecimiento.

Que los conflictos detectados y las potencialidades del Distrito, frente a las tendencias de crecimiento que hoy se observan, hacen necesario, entre otras medidas, una revisión de la normativa referida a la zonificación de usos del suelo y la reglamentación de usos especiales.

Que el Honorable Concejo Deliberante, a través de Ordenanzas ha dado participación a profesionales de la zona mediante concurso, y habiendo tenido en cuenta lo analizado en conjunto.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LUJAN DE CUYO

ORDENA

ARTICULO 1º: Déjense sin efecto el Artículo 2º y Artículo 4º - Sector 2 de la Ordenanza 3910/2004.

ARTICULO 2º: Deróguese la Ordenanza 3555/2004.

ARTICULO 3º: Establézcanse en el Distrito Chacras de Coria del Departamento Luján de Cuyo, las siguientes zonas de usos del suelo: Zona Casco Histórico Chacras de Coria, Zona Comercial Mixta Chacras de Coria, Zona Residencial Mixta Chacras de Coria, Zona Educación, Investigación y Desarrollo Chacras de Coria y Zona Residencial Chacras de Coria, según plano adjunto. Sigue en vigencia la Zona de Recreación según Ordenanza 1517/99.

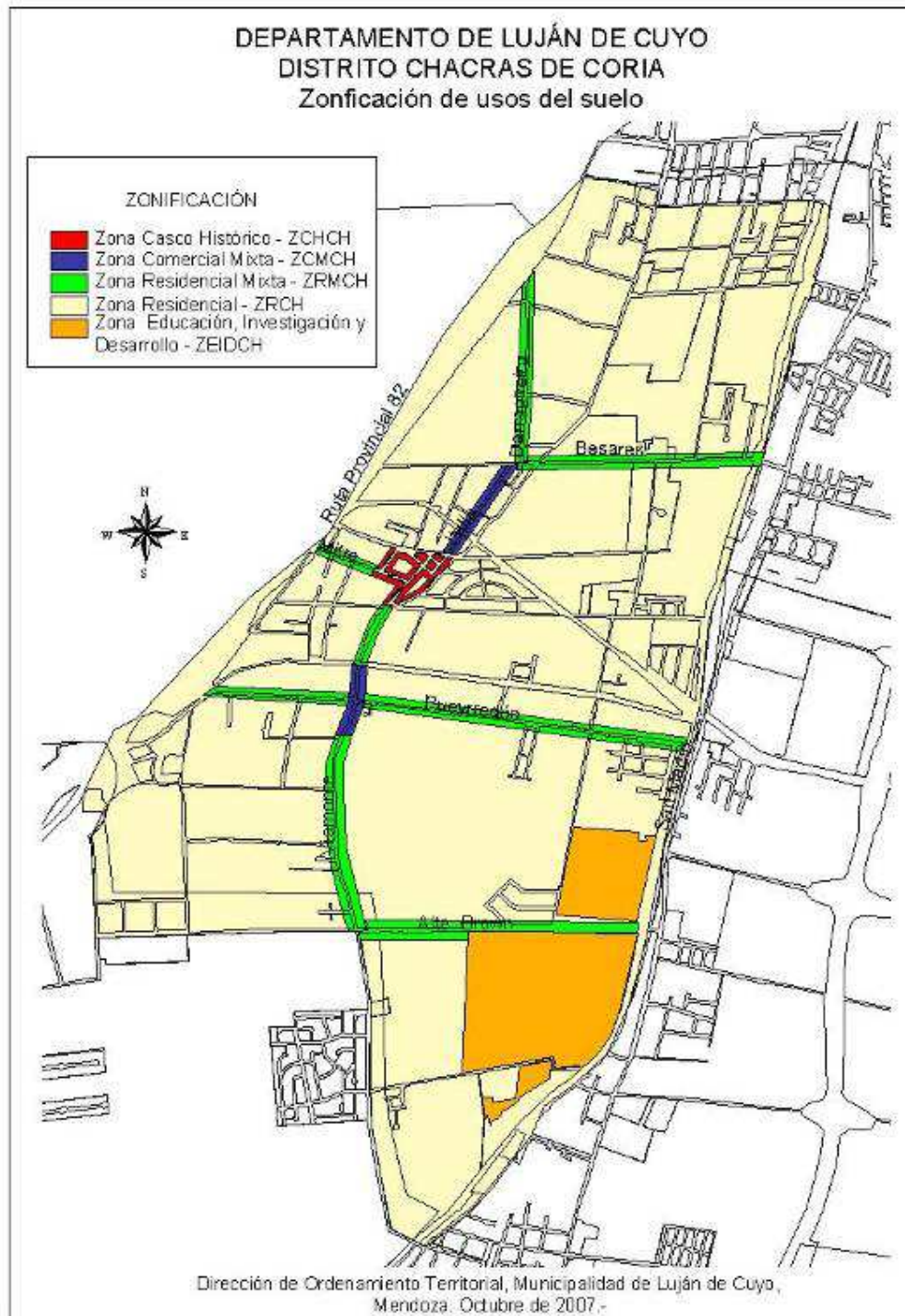
ARTICULO 4º: Establézcase la siguiente delimitación y normas urbanísticas para las distintas zonas que componen la presente Ordenanza, según plano adjunto.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

Plano de zonificación del Distrito Chacras de Coria





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

1- Zona Casco Histórico Chacras de Coria

ZCHCH – ZONA CASCO HISTÓRICO CHACRAS DE CORIA	
Delimitación: (según plano adjunto) Área definida por la poligonal de lotes frentistas (profundidad hasta 30 mts.) a calles: A- Panocchia (vereda oeste) desde Larrea hasta Río Seco Liniers. B- Río Seco Liniers, desde Panocchia hasta Newbery. C- Newbery, desde Río Seco Liniers hasta Mitre. D- Mitre, desde Newbery hasta Viamonte. E- Viamonte, desde Mitre a Larrea.	
Declaración general: CHACRAS DE CORIA, PUEBLO SIN PRISA	
Directrices particulares: Casco Histórico: Estructurado en torno a la plaza y áreas inmediatas, edificios de carácter institucional cultural, servicios y comercios. Escala moderada. Morfología cerrada. Perfil edilicio con predominio de una planta. Histórico lugar de encuentro vecinal.	
Normas urbanísticas especiales:	
Altura máxima de edificación	5 mts. (Planta baja)
Altura máxima de cuerpos emergentes (tanques de agua, cajas de escalera, ascensores, chimeneas, lucernarios o similares)	2 mts. Los cuerpos emergentes deben contar con una superficie no mayor a los 6 m ² . y estar retirados de los límites del predio.
Superficie mínima de lote	300 mts.
Frente mínimo	12 mts.
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0.60
Retiro frontal	Sin retiro.
Retiro de fondo	2 metros.
Retiro unilateral	No obligatorio.
Retiro bilateral	No obligatorio.
Veredas	Vereda con revestimiento calcáreo o baldosón sin barreras arquitectónicas. Debe incluirse espacio para el arbolado.
Fachadas	Tratamiento de terminación en todas las fachadas.
Recomendaciones edilicias	Mantener armonía con el entorno edilicio de valor patrimonial.
Reglamentación de lotes en esquina	Según croquis adjunto en punto 1.1.

1.1- Croquis de lote en esquina Zona Casco Histórico Chacras de Coria



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

1.1- ZCHCH- Zona Casco Histórico Chacras de Coria. Lotes en esquina

Lote superficie mínima 300 mts 2

Altura máxima edificación: 5 mts. (PB)

Altura máxima cuerpos emergentes: 2 mts.

Frente mínimo 12 mts.

F.O.S.: 0,60

Retiro Frontal: no corresponde.

Lote superficie mínima 210 mts 2

Altura máxima edificación: 5 mts.

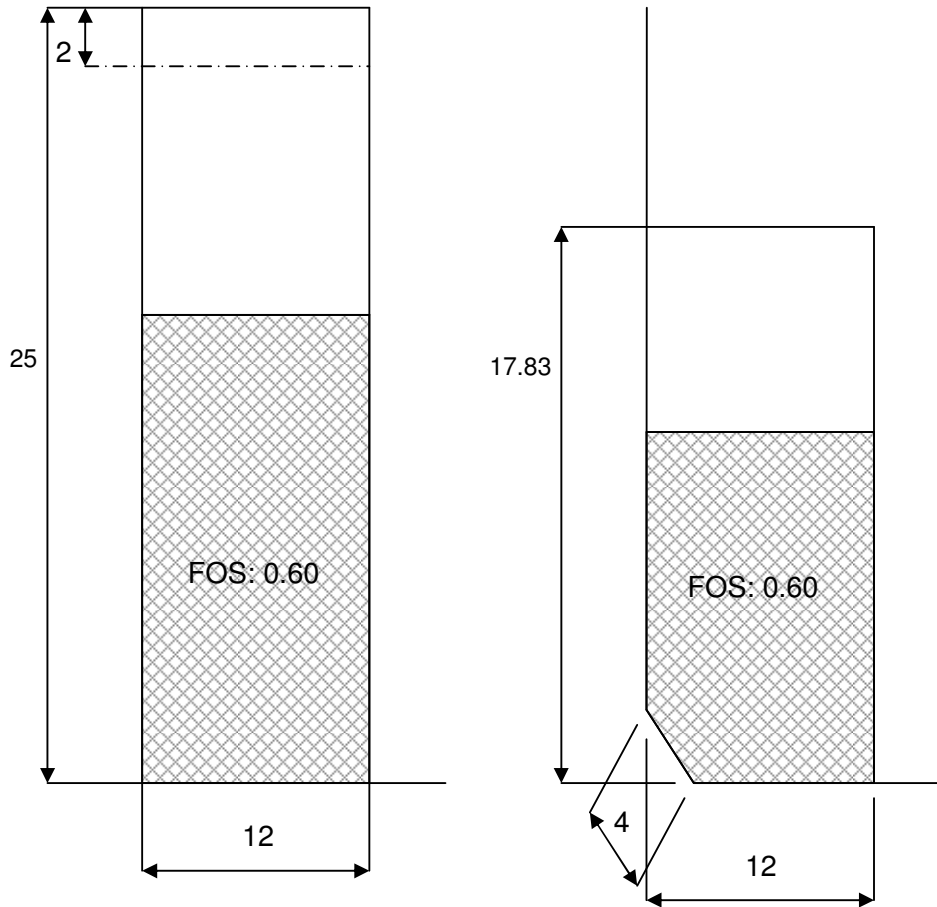
(PB)

Altura máxima cuerpos emergentes: 2 mts.

Frente mínimo 12 mts.

F.O.S.: 0,60

* En lotes irregulares debe cumplirse la superficie mínima y permitirse la inscripción de un círculo de 12 mts. de diámetro.



Lote de Ancho y Superficie Mínimos (en metros) Lote de Ancho y Superficie Mínimos (en metros)



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

2- Zona Comercial Mixta Chacras de Coria

ZCMCH – ZONA COMERCIAL MIXTA CHACRAS DE CORIA	
Delimitación: (según plano adjunto) Comprende lotes frentistas (profundidad hasta 30 mts.) a calles: A- Italia, desde Besares a Río Seco Viamonte. B- Viamonte, desde Río Seco Sosa a Río Grande.	
Declaración general: CHACRAS DE CORIA, PUEBLO SIN PRISA	
Directrices particulares: Zona de usos diversos con predominio de comercios de baja escala y uso residencial intercalado. Morfología abierta. Espacios de interacción social ligada al comercio diario.	
Normas urbanísticas especiales:	
Altura máxima de edificación	5 mts. (Planta baja)
Altura máxima de cuerpos emergentes (tanques de agua, cajas de escalera, ascensores, chimeneas, lucernarios o similares)	2 mts. Los cuerpos emergentes deben contar con una superficie no mayor a los 6 m ² . y estar retirados de los límites del predio.
Superficie mínima de lote	500 mts.
Frente mínimo	15 mts.
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0.60
Retiro frontal	5 mts.
Retiro de fondo	2 mts.
Retiro unilateral	3 mts. con discontinuidad de fachada (según gráfica anexa).
Lote de esquina	Retiro ambos frentes, según gráfico adjunto en punto 2.1.
Veredas	Vereda con revestimiento calcáreo o baldosón sin barreras arquitectónicas. Debe incluirse espacio para el arbolado.
Fachadas	Tratamiento de terminación en todas las fachadas.
Características edilicias	Preservación del carácter suburbano propio del lugar. Volumetría abierta con verde frontal y lateral que amplía el espacio público. Señalética (cartelería y materiales) de bajo impacto visual.

2.1- Croquis de lote en esquina Zona Comercial Mixta Chacras de Coria



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

2.1- ZCMCH- Zona Comercial Mixta Chacras de Coria. Lotes en esquina

Lote superficie mínima 500 mts 2

Altura máxima edificación: 5 mts. (PB)

Altura máxima cuerpos emergentes: 2 mts.

Frente mínimo 15 mts.

F.O.S.: 0,60

Retiro Frontal: 5 mts.

Retiro de fondo: 2 mts.

Retiro unilateral: 3 mts. con discontinuidad de fachada.

Lote superficie mínima 350 mts 2

Altura máxima edificación: 5 mts. (PB)

Altura máxima cuerpos emergentes: 2 mts.

Frente mínimo 15 mts.

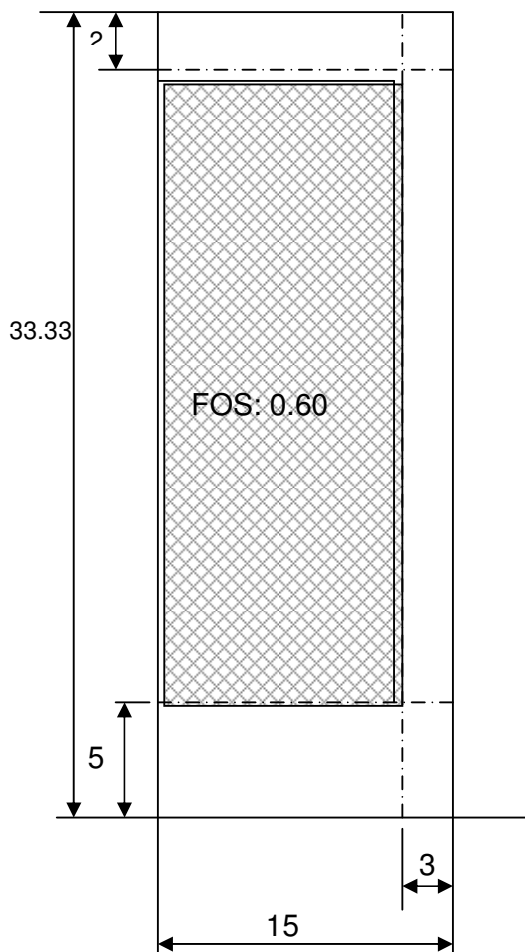
F.O.S.: 0,60

Retiro Frontal calle Italia/Viamonte: 5 mts.

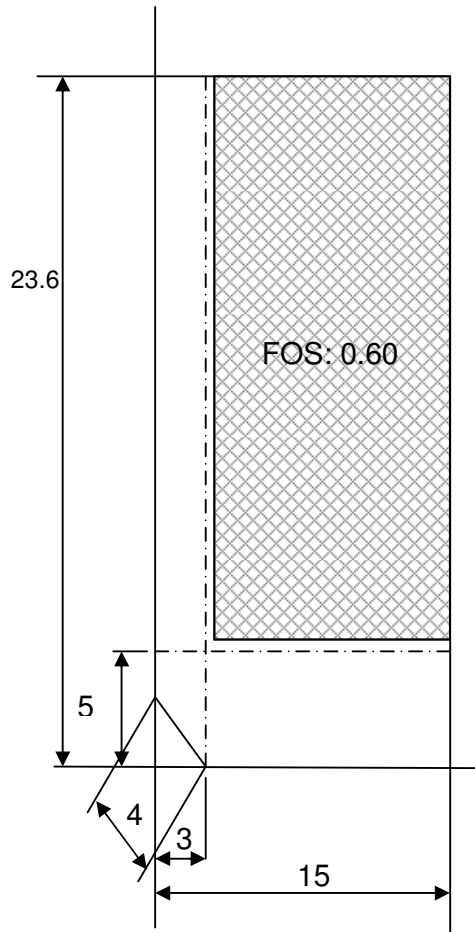
Retiro

frente de calle transversal: 3 mts.

* En lotes irregulares debe cumplirse la superficie mínima y permitirse la inscripción de un círculo de 15 mts. de diámetro



Lote de Ancho y Superficie Mínimos



Lote de Ancho y Superficie Mínimos (en metros)



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

3- Zona Residencial Mixta Chacras de Coria

ZRMCH – ZONA RESIDENCIAL MIXTA CHACRAS DE CORIA	
Delimitación: (según plano adjunto)	
Comprende los lotes frentistas en ambos frentes (profundidad hasta 30 mts.) a las siguientes calles: A- Darragueira, desde bajada de los caracoles hasta Besares. B- Mitre, desde Newbery hasta Benito de San Martín. C- Viamonte, desde Larrea hasta Río Seco Sosa. D- Viamonte, desde Río Grande hasta Almirante Brown. E- Besares, desde Canal Cacique Guaymallén hasta Darragueira. F- Pueyrredón, desde Canal Cacique Guaymallén hasta RP 82. G- Almirante Brown, desde Canal Cacique Guaymallén hasta Viamonte.	
Declaración general: CHACRAS DE CORIA, PUEBLO SIN PRISA	
Directrices particulares: Vías de distribución, ejes de trazado original rural del distrito y áreas residenciales con valor histórico. Morfología de baja densidad, volúmenes aislados y predominio de espacios libres parquizados y de cultivo.	
Normas urbanísticas especiales:	
Altura de edificación	5 mts.
Altura máxima de cuerpos emergentes (tanques de agua, cajas de escalera, ascensores, chimeneas, lucernarios o similares)	2 mts. Los cuerpos emergentes deben contar con una superficie no mayor a los 6 m ² . y estar retirados de los límites del predio.
Superficie mínima de lote	1000 mts.
Frente mínimo	18 mts.
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0.35
Retiro frontal	5 mts.
Retiro de fondo	2 mts.
Retiro bilateral	3 mts. con discontinuidad de fachada (según gráfica anexa).
Lote de esquina	Retiro ambos frentes, según gráfica anexa en punto 3.1.
Cierres	Los cierres frontales deberán tener una altura máxima de 2 m (dos metros) medidos a partir del nivel de vereda, podrán ser transparentes, cercos verdes perennes o de mampostería, en este último caso, no podrán tener tramos ciegos de más de 6 (seis) metros.
Veredas	Vereda ancho 1,20 mts. y tratamiento verde. Debe incluirse espacio para el arbolado.
Fachadas	Tratamiento de terminación en todas las fachadas.

3.1- Croquis de lote en esquina Zona Residencial Mixta Chacras de Coria



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

3.1- ZRMCH- Zona Residencial Mixta Chacras de Coria. Lotes en esquina

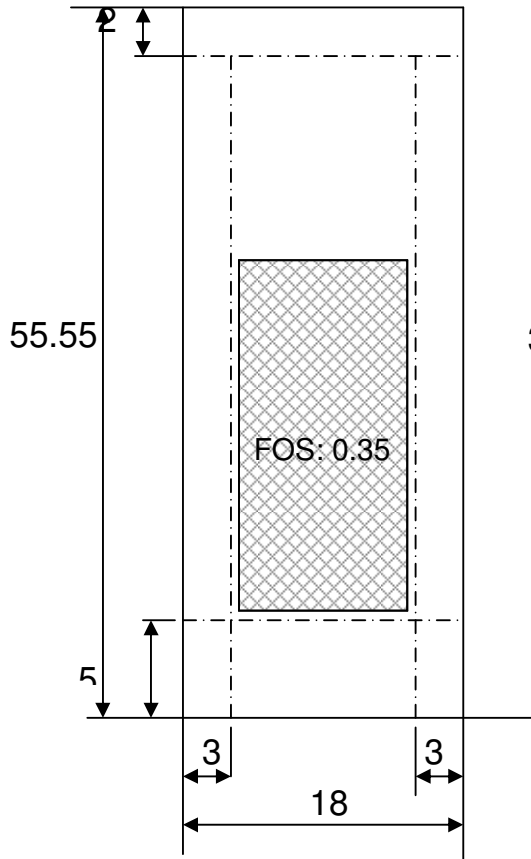
Lote superficie mínima 1.000 mts 2

Altura máxima edificación: 5 mts. (PB)
Altura máxima cuerpos emergentes: 2 mts.
Frente mínimo 18 mts.
F.O.S.: 0,35
Retiro Frontal: 5 mts.
Retiro de fondo: 2 mts.
Retiro bilateral: 3 mts. con discontinuidad de fachada.

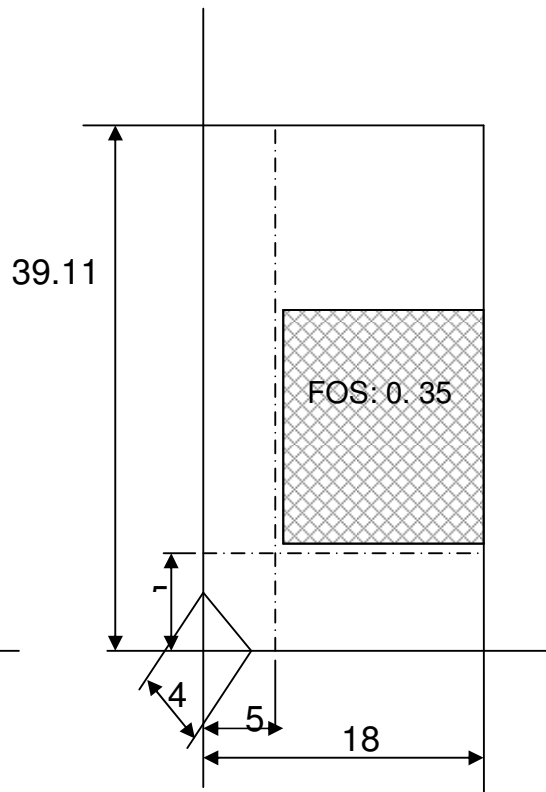
* En lotes irregulares debe cumplirse la superficie mínima y permitirse la inscripción de un círculo de 18 mts. de diámetro.

Lote superficie mínima 700 mts 2

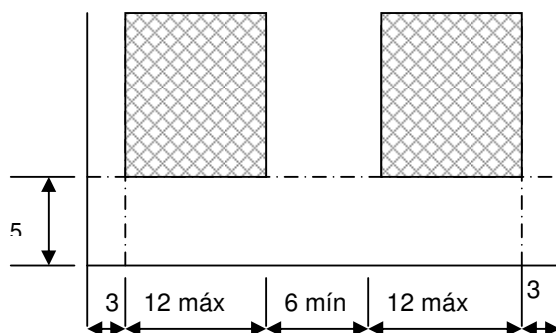
Altura máxima edificación: 5 mts. (PB)
Altura máxima cuerpos emergentes: 2 mts.
Frente mínimo 18 mts.
F.O.S.: 0,35
Retiro de ambos frentes: 5 mts.
Retiro de fondo: no corresponde



Lote de Ancho v Superficie Mínimos (en metros)



Lote de Ancho y Superficie Mínimos (en metros)



Discontinuidad de fachada sobre vía pública
(en metros)



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

4 - Zona Educación, Investigación y Desarrollo Chacras de Coria

ZEIDCH – ZONA EDUCACIÓN, INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO CHACRAS DE CORIA	
Delimitación: (según plano adjunto) Área comprendida por los terrenos de propiedad de la Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Ciencias Agrarias, con las siguientes Nomenclaturas Catastrales: <ul style="list-style-type: none">- 06-03-03-0002-000086- 06-03-10-0003-000001- 06-03-10-0001-000013.	
Declaración general: CHACRAS DE CORIA, PUEBLO SIN PRISA	
Directrices particulares: Área destinada a actividades de educación, investigación y desarrollo. Comprende actividades relacionadas con la producción agropecuaria, la actividad científica, desarrollos tecnológicos, transferencia y capacitación. Presencia de cultivos, predios experimentales e infraestructura educativa, científica y servicios conexos. Morfología edilicia abierta, baja densidad, en conexión con el medio rural. Preservación de los valores ecológicos del sector.	
Normas urbanísticas especiales:	
Altura de edificación	8 mts.
Altura máxima de cuerpos emergentes (tanques de agua, cajas de escalera, ascensores, chimeneas, lucernarios o similares)	3 mts. Los cuerpos emergentes deben contar con una superficie no mayor a los 6 m ² . y estar retirados de los límites del predio.
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0. 10
Retiro frontal	5 mts.
Retiro de fondo	5 mts.
Retiro bilateral	5 mts. con discontinuidad de fachada
Veredas	Vereda ancho 1,20 mts. y tratamiento verde. Debe incluirse espacio para el arbolado.
Fachadas	Tratamiento de terminación en todas las fachadas.
Características edilicias	Diseños arquitectónicos acordes al entorno paisajístico, con áreas verdes predominantes. Los casos especiales deberán ser resueltos por la Comisión de Interpretación de Código de Edificación.
Estacionamiento	Debe contar con espacio de estacionamiento en el interior del predio.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

5 - Zona Residencial Chacras de Coria

ZRCH – ZONA RESIDENCIAL CHACRAS DE CORIA	
Delimitación: (según plano adjunto)	
Comprende el área restante del Distrito Chacras de Coria, no incluida en la Zona Casco Histórico Chacras de Coria, Zona Comercial Mixta Chacras de Coria, Zona Residencial Mixta Chacras de Coria, Zona Universitaria, ni en la Zona de Recreación por mantenerse para esta Zona la Ordenanza 1517/99.	
Declaración general: CHACRAS DE CORIA, PUEBLO SIN PRISA	
Directrices particulares: Área con predominio de uso residencial de baja densidad. Presencia de cultivos, jardines y arboledas públicas y privadas, generadas a partir de una red hídrica artificial. Microclima destacado e identidad de pueblo con gran interrelación social. Morfología edilicia abierta a escala humana. Valoración y preservación del ambiente, con crecimiento edilicio limitado, conducente a la preservación del microclima.	
Normas urbanísticas especiales:	
Altura de edificación	6 mts.
Altura máxima de cuerpos emergentes (tanques de agua, cajas de escalera, ascensores, chimeneas, lucernarios o similares)	2 mts. Los cuerpos emergentes deben contar con una superficie no mayor a los 6 m ² . y estar retirados de los límites del predio.
Superficie mínima de lote	1000 mts.
Frente mínimo	18 mts.
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0.35
Retiro frontal	5 mts.
Retiro de fondo	2 mts.
Retiro unilateral	3 mts.
Lote de esquina	Retiro ambos frentes, según gráfico adjunto en punto 5.1.
Cierres	Los cierres frontales deberán tener una altura máxima de 2 m (dos metros) medidos a partir del nivel de vereda, podrán ser transparentes, cercos verdes perennes o de mampostería, en este último caso, no podrán tener tramos ciegos de más de 6 (seis) metros.
Veredas	Vereda con verde bajo arbolado.
Fachadas	Tratamiento de terminación en todas las fachadas.
Características edilicias	Preservación del carácter residencial con áreas verdes predominantes
Estacionamiento	Interior en lotes, no permitido en banquetas.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

5.1- ZRCH- Zona Residencial Chacras de Coria. Lotes en esquina

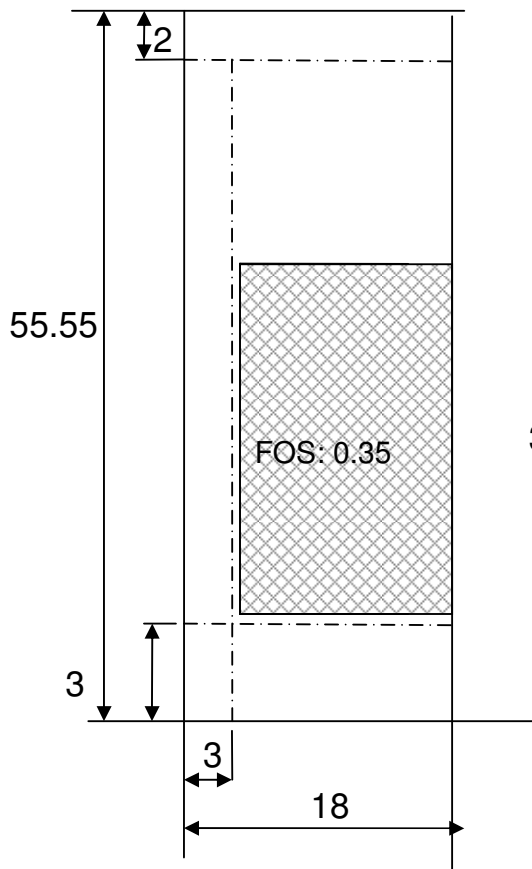
Lote superficie mínima 1.000 mts 2

Altura máxima edificación: 8 mts. (PB)
Altura máxima cuerpos emergentes: 2 mts.
Frente mínimo 18 mts.
F.O.S.: 0,35
Retiro Frontal: 5 mts.
Retiro de fondo: 2 mts.
Retiro bilateral: 3 mts. con discontinuidad de fachada.

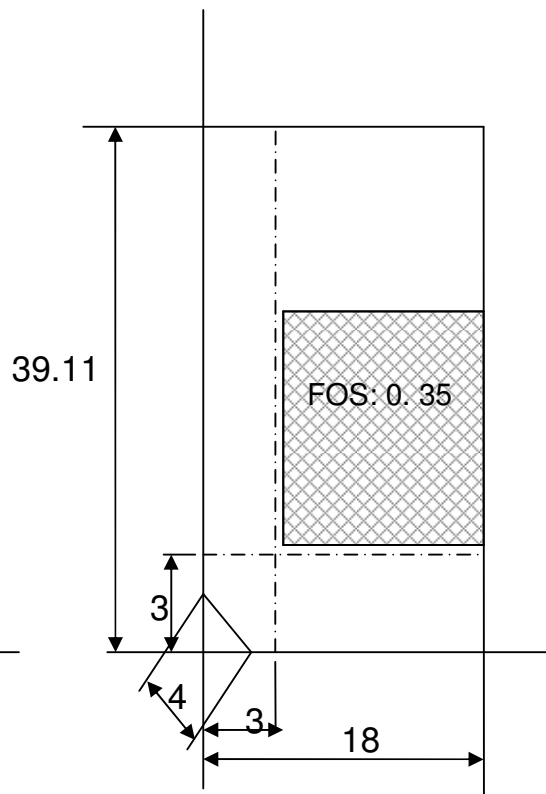
Lote superficie mínima 700 mts 2

Altura máxima edificación: 5 mts. (PB)
Altura máxima cuerpos emergentes: 2 mts.
Frente mínimo 18 mts.
F.O.S.: 0,35
Retiro de ambos frentes: 5 mts.
Retiro de fondo: no corresponde

* En lotes irregulares debe cumplirse la superficie mínima y permitirse la inscripción de un círculo de 18 mts. de diámetro.



Lote de Ancho y Superficie Mínimos (en metros)



Lote de Ancho y Superficie Mínimos (en metros)



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

ARTICULO 5º: Elimínese en la Ordenanza 3926/2004, en el Artículo 3º correspondiente a la Planilla de usos del suelo (V.6.15), la columna correspondiente a la Zona Residencial Chacras (ZRCH). En su lugar, incorpórense las columnas correspondientes a Zona Casco Histórico Chacras de Coria (ZCHCH), Zona Comercial Mixta Chacras de Coria (ZCMCH), Zona Residencial Mixta Chacras de Coria (ZRMCH), Zona Educación, Investigación y Desarrollo Chacras de Coria (ZEIDCH) y Zona Residencial Chacras de Coria (ZRCH), según detalle adjunto.

ARTICULO 6º: Planilla de Usos del Suelo

REFERENCIAS: (la referencia adoptada corresponde a la Ord. 3926/2004)

1- USO PERMITIDO

2- USO CONDICIONADO

2.3- USO PERMITIDO HASTA 50 M2, EN COLINDANCIA A LA VÍA PÚBLICA, INSTALAR LOCAL PRINCIPAL DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO, ETC.

2.6- USO PERMITIDO PARA IND. DE BASE AGRÍCOLA Y CONEXAS CON EL MEDIO RURAL, CON TRATAMIENTO DE EFLUENTES Y REGL. ESPECIAL.

2.7- USO PERMITIDO SEGÚN REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

2.9- USO PERMITIDO (PARA ACTIVIDADES Y/O SUBDIVISION DE TERRENOS Y LOTEOS) EN FRENTISTAS HASTA 30 MTS. DE PROFUNDIDAD.

3- USO NO PERMITIDO

USOS DEL SUELO	ZCHCH	ZCMCH	ZRMCH	ZEIDCH	ZRCH
RESIDENCIAL					
A) Vivienda individual, aislada (cada 1000 m2 de terreno)	1	1	1	1	1
B) Vivienda colectiva, multifamiliar, asiladas o agrupadas en edificios de departamentos, conjuntos habitacionales, propiedad horizontal.	3	3	3	3	3
C) Moteles, hoteles, hostel, residenciales, hospedajes	3	3	3	3	3
D) Hosterías	2.7	2.7	2.7	3	2.7
E) Internados, refugios, hogares de tránsito, hogares de estudiantes, asilos, geriátricos.	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
F) Loteos abiertos, fraccionamientos menores a 5000 m2	2.9	2.9	2.7	3	2.7
G) Loteos cerrados, fraccionamientos mayores a 5000 m2	2.9	2.9	2.7	3	2.7
ENSEÑANZA PÚBLICA Y PRIVADA					
A) Escuelas secundarias, enseñanza universitaria, (laboratorios, facultades, institutos)	3	3	2.7	2.7	2.7
B) Escuelas primarias, jardines de infantes, guarderías, academias y/o institutos, escuelas especiales, escuelas de danzas, y de música.	3	3	2.7	2.7	2.7
C) Escuelas técnicas con talleres que introduzcan ruidos y/o molestias, escuelas de seguridad, tránsito, orden público, adiestramiento de canes.	3	3	3	2.7	3
ASISTENCIA PÚBLICA, PRIVADA, SANIDAD Y SALUBRIDAD					
A) Centros de salud, salas de primeros auxilios sin internación, preventorios, vacunatorios, veterinarias, salas cunas, radiología, laboratorios.	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
B) Consultorios particulares asociados a la vivienda	2.7	2.7	2.7	3	2.7
C) Clínicas, sanatorios, primeros auxilios con internación, maternidad.	3	3	3	3	3
D) Baños termales, masajes, baños turcos, sauna, cama solar, spa, institutos de belleza.	2.7	2.7	2.7	3	2.7
E) Salas de velatorios, cementerios	3	3	3	3	3
SEGURIDAD					
A) Central de policía, policía de canes, seccionales, destacamentos.	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
B) Bomberos	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
C) Correccional, cárcel	3	3	3	3	3



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

USOS DEL SUELO	ZCHCH	ZCMCH	ZRMCH	ZEIDCH	ZRCH
CULTURA					
A) Bibliotecas, museos	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
B) Sala exposición, auditorios	2.7	2.7	2.7	2.7	3
C) Asociaciones culturales	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
D) Radio, TV, estaciones radiofónicas, estudios de televisión.	2.7	2.7	3	2.7	3
DEPORTES					
A) Gimnasios públicos o privados, clubes, academias de artes marciales, asociaciones deportivas, natatorios abiertos o cubiertos.	2.7	2.7	2.7	2.7	3
B) Canchas de paddle, paleta, de fútbol 5, 7, de bochas.	3	3	2.7	2.7	3
C) Estadios abiertos y cerrados, complejos polideportivos	3	3	3	3	3
D) Campos de golf	3	3	1	3	1
E) Clubes de regata, picadero, polígonos de tiro, palacios de deporte	3	3	3	3	3
F) Camping, balneario	3	3	3	3	3
ESPARCIMIENTOS					
A) Cines, teatros	2.7	2.7	3	3	3
B1) Café, bar, ciber café	2.7	2.7	2.7	2.7	3
B 2) Restaurante, cervecerías, confiterías, pizzerías, parrillas.	2.7	2.7	3	2.7	3
B3) Patio de comidas, autoservicio de comidas.	2.7	2.7	3	3	3
B4) Discotecas, pubs, café concert, confiterías bailables y shows en vivo, salones de eventos.	3	3	3	3	3
C) Salas de billar, pool, bowling, juegos mecánicos, juegos de laser	3	3	3	3	3
D) Juegos infantiles, peloteros	2.7	2.7	3	3	3
E) Circos, parques de diversiones (ocasionales o permanentes) espectáculos hípicas, automovilísticos, pistas de karting, cuatriciclos, juegos de láser	3	3	3	3	3
F) Cabarets, wiskería, clubes nocturnos	3	3	3	3	3
CULTO					
A) Templos: iglesias, parroquias, capillas, oratorios, mezquitas, sinagogas.	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
OFICINAS PUBLICAS					
A) Oficinas nacionales, provinciales, municipales, delegaciones	2.7	2.7	3	2.7	3
B) Consulados, embajadas, representaciones diplomáticas	1	1	3	3	3
C) Centrales telefónicas, telegráficas, correos, estafetas	2.9	2.9	3	3	3
OFICINAS PRIVADAS					
A) Bancos, cajas de ahorro, casas de cambio, financieras, delegaciones bancarias.	2.7	2.7	3	3	3
B) Oficinas privadas, estudios profesionales, cooperativas, asociaciones de comercio e industria, agencias de turismo, institutos especiales de crédito.	3	2.9	3	3	3
C) Compañía de seguro, A.F.J.P., gestorías, inmobiliarias, agencias de informes, locutorios, servicios de fax e internet.	2.9	2.9	3	3	3



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

USOS DEL SUELO	ZCHCH	ZCMCH	ZRMCH	ZEIDCH	ZRCH
SERVICIOS					
A) Garajes individuales y/o estacionamientos colectivos de automóviles y/o motos.	2.7	2.7	3	3	3
B) Estaciones de servicio	3	3	3	3	3
C) Gomerías, lavaderos de autos, talleres mecánicos sin chapería, rentas de autos.	3	2.3 2.7	2.3	1	3
D) Garajes de colectivos, taller con chapería, taxiflet, intecargos	3	3	3	3	3
E) Terminales y/o controles de transporte de pasajeros, estación regional de cargas	3	3	3	3	3
SERVICIOS HOGARES					
GRUPO IV	3	1	2.3	3	3
GRUPO V	1	1	1	3	1
INDUSTRIAS					
GRADO I	3	2.6	2.6	2.6	2.6
GRADO I A	3	3	3	3	3
GRADO II	3	2.3-2.6	2.3-2.6	2.6-2.6	2.3-2.6
GRADO III	3	2.3-2.6	2.3-2.6	2.6-2.6	2.3-2.6
GRADO IV	2.3	2.3	3	3	3
GRADO V	2.3	2.3	3	3	3
DEPOSITOS					
GRADO I	3	3	3	2.6	3
GRADO I A	3	3	3	3	3
GRADO II	3	2.3	3	2.6	3
GRADO III	3	3	3	2.6	3
GRADO IV	3	3	3	3	3
GRADO V	3	3	3	3	3
GRADO VI	1	1	1	1	1
COMERCIOS					
TIPO I	3	3	3	3	3
TIPO II	3	3	3	3	3
TIPO III	2.7	2.7	3	3	3
TIPO IV	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7

ARTICULO 7º: Planilla de Usos del Suelo

A los fines de la utilización de la Planilla de usos del suelo (V.6.15), corresponde emplear como referencia la Clasificación de Actividades Industriales según Molestias por Código Industrial Internacional y Uniforme (CIIU), obrante en los Puntos V.6.12, V.6.13 y V.6.14 de la Ordenanza 1517/99.

ARTICULO 8º: Reglamentaciones especiales:

Establézcanse en el Distrito de Chacras de Coria las siguientes reglamentaciones especiales para las siguientes actividades:

- Locales gastronómicos de media y baja escala,
- Alojamientos turísticos,
- Locales comerciales de baja escala y



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

- Estacionamientos, según se detalla en los artículos siguientes.

ARTICULO 9º: Reglamentación para locales gastronómicos de media y baja escala.

MUNICIPALIDAD DE LUJAN DE CUYO		
DIRECTRICES Y NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES PARA LOCALES GASTRONOMICOS DE CHACRAS DE CORIA		
DISTRITO CHACRAS DE CORIA		
ZONAS: ZCHCH- Zona Casco Histórico Chacras de Coria ZCMCH- Zona Comercial Mixta Chacras de Coria ZRMCH- Zona Residencial Mixta Chacras de Coria (B1) ZEIDCH- Zona de Educación, Investigación y Desarrollo Chacras de Coria		
DIRECTRIZ GENERAL PUEBLO SIN PRISA		
DIRECTRICES PARTICULARES LOCALES GASTRONOMICOS DE MEDIA Y BAJA ESCALA		
Clasificación:	B1- CAFÉ, BAR, CIBER-CAFÉ	
Ubicación en:	ZCHCH-ZCMCH-ZRMCH-ZEIDCH	
Capacidad:	Local con superficie máxima de 50 m ² y 40 comensales (0.70m ² /pers) (total de instalaciones cubiertas y descubiertas inclusive áreas de apoyo.)	
Servicio:	Atención en mesas o barra, servicio de bebidas rápidas y/o confituras, con preparación en el establecimiento.	
Sup. de cocina	0.10 m ² / plaza	
Clasificación	B2- RESTAURANTE, CERVECERIA, CONFITERIA, CASA DE TE O PIZZERIA, PARRILLA	
Ubicación en:	ZCHCH-ZCMCH- ZEIDCH	
Capacidad:	Superficie máxima de local 200m ² . Cantidad: 150 comensales (1.2 m ² /p.)	
Servicios:	Local destinado a preparación, servicio de comedor y expedición y venta de comidas. Se incluye todo local anexo a establecimientos comerciales de uso similar.	
Sup. de cocina	0.40 m ² / plaza.	
Normas urbanísticas	Retiros:	Según normativa de zona.
	Señalética:	Cartelería e iluminación de bajo impacto.
	Estacionamientos:	Mínimo 1 auto hasta (e incluidos) 20 m ² de sup. destinada a la actividad. A partir de 20m ² de sup. se agrega 1 auto cada 10 m ² . Demarcación de acceso y salida a calle pública.
Normas edilicias:	Según Código de Edificación.	
De las instalaciones:	Según normativa vigente para el rubro.	
Controles de gestión	Según normativa vigente para el rubro. Control de ruidos en el exterior del local, compatible con uso residencial.	
Manejo de residuos	Según procedimiento específico.	
Aprovisionamiento	Horarios de carga y descarga s/ instrucciones municipales.	



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

ARTICULO 10º: Reglamentación para alojamientos turísticos.

MUNICIPALIDAD DE LUJAN DE CUYO	
DIRECTRICES Y NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES PARA ALOJAMIENTOS TURISTICOS DE CHACRAS DE CORIA	
Complementario a Ordenanza 2628/02. Deróguese la Ordenanza 4006/04 de la Municipalidad de Luján de Cuyo.	
DISTRITO:	CHACRAS DE CORIA
ZONAS:	ZCHCH- Zona Casco Histórico Chacras de Coria ZCMCH- Zona Comercial Mixta Chacras ZRMCH- Zona Residencial Mixta Chacras ZRCH- Zona Residencial Chacras
DIRECTRIZ GENERAL PUEBLO SIN PRISA	
DIRECTRIZ PARTICULAR REGLAMENTACIÓN PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	
Clasificación:	D- HOSTERIAS O POSADAS TEMATICAS (de dos estrellas o superior)
Aclaración:	Cualquier otra denominación deberá ajustarse por analogía a los usos de Hosterías o Posadas.
Tipificación:	D1- HOSTERÍAS DE PUEBLO Oferta turística de escala y características tradicionales. Puesta en valor de la historia, la cultura y las costumbres de la zona. Ubicación en zona de atractivo turístico y escasa densidad poblacional.
	D2-HOSTERIAS DE CAMPO Oferta turística con cultivos y producción agrícola o ganadera en la propiedad. Práctica del agroturismo; ubicación en zonas de atractivo turístico y escasa densidad poblacional.
Capacidad:	Mínimo 3 habitaciones (6 plazas) Máximo 10 habitaciones (20 plazas), cada una con baño privado.
Servicios:	Alojamiento, desayuno, bar y comida (optativo).
Estacionamientos	Cantidad de cocheras individuales igual o mayor al número de habitaciones.
Cierres	Cierres según normativa vigente.
Veredas	Revestimiento con calcáreo o baldosones y verde perimetral.
Fachadas	Tratamiento en todas las fachadas y cuerpos emergentes.
Características edilicias	Diseño acorde al turismo de campo y actividades agropecuarias, costumbristas y en contacto al medio natural. Se admitirán sólo construcciones tradicionales, no construcciones livianas ni sistemas prefabricados.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

ARTICULO 11º: Reglamentación para Locales Comerciales

MUNICIPALIDAD DE LUJAN DE CUYO	
DIRECTRICES Y NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES PARA LOCALES COMERCIALES DE CHACRAS DE CORIA	
DISTRITO CHACRAS DE CORIA	
DIRECTRIZ GENERAL	
PUEBLO SIN PRISA Declaración: CUÑA VERDE PROTEGIDA-CONTEXTO DE VALOR PATRIMONIAL	
DIRECTRICES PARTICULARES	
LOCALES COMERCIALES DE MEDIA Y BAJA ESCALA	
Clasificación:	PASEO COMERCIAL (TIPO III)
Ubicación:	ZCHCH – Zona Casco Histórico Chacras de Coria ZCMCH – Zona Comercial Mixta Chacras de Coria ZRMCH – Zona Residencial Mixta Chacras de Coria
Características	Espacio peatonal destinado a actividad comercial y servicios minoristas ubicados en locales independientes en planta baja que poseen vidrieras emplazadas frente a circulaciones en galerías vinculadas a cielo abierto, considerándose dicha circulación de acceso público.
Estacionamiento:	Deberá contar con espacios de área verde y estacionamiento arbolado. Mínimo 1 auto hasta 20 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 20 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad. La propuesta del interesado debe ser de carácter integral, acorde al entorno.
Clasificación	AUTOSERVICIO (TIPO III)
Ubicación:	ZCHCH – Zona Casco Histórico Chacras de Coria ZCMCH – Zona Comercial Mixta Chacras de Coria
Características:	Local comercial minorista de equipamiento diario, dirigido por una sola empresa. Sistema de ventas por autoservicio que registra sus ventas por medios mecánicos. Local de ventas de 50 a 150 m ² y superficie de depósito e instalaciones frigoríficas hasta 50 m ² . Superficie total permitida: 200 m ² .
Estacionamiento:	Deberá contar con espacios de área verde y estacionamiento arbolado (de superficie superior a los 150% de m ² cubiertos). Mínimo 1 auto hasta 20 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 20 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad. La propuesta del interesado debe ser de carácter integral, acorde al entorno.
Clasificación	COMERCIO DIARIO (TIPO IV)
Ubicación:	ZCHCH- Zona Casco Histórico Chacras de Coria ZCMCH – Zona Comercial Mixta Chacras de Coria ZRMCH – Zona Residencial Mixta Chacras de Coria ZRCH – Zona Residencial Chacras de Coria ZEIDCH – Zona de Educación, Investigación y Desarrollo Chacras de Coria
Características:	Comercio de abastecimiento diario de comestibles y artículos de limpieza o servicio. Local de ventas hasta 50 m ² . Opera como negocio independiente en terreno propio.
Estacionamiento:	Mínimo 1 auto hasta 20 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 20 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
Normas urbanísticas	Retiros: Según normativa de zona. Áreas para atención de clientes con tratamiento de fachadas y sectores libres parquizados. Señalética (cartelería e iluminación de bajo impacto).
Normas edilicias:	Según Código de Edificación.
Controles de gestión	Según normativa vigente para el rubro. Control de ruidos en el exterior del local, compatible con uso residencial.
Manejo de residuos	Según procedimiento específico.
Aprovisionamiento	Horarios de carga y descarga s/ instrucciones municipales.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

ARTICULO 12º: Reglamentación para Estacionamientos

MUNICIPALIDAD DE LUJAN DE CUYO	
DIRECTRICES Y NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES PARA ESTACIONAMIENTOS EN CHACRAS DE CORIA	
Modifíquese la Ordenanza 2064/01, en el Artículo 1º, Punto V.4.11.3 referido a Zona de Aplicación, dejando sin efecto lo estipulado para la Zona Comercial 2 en Chacras de Coria, e incorporando la siguiente reglamentación para estacionamientos en ese distrito.	
DISTRITO:	CHACRAS DE CORIA
DIRECTRIZ GENERAL	
PUEBLO SIN PRISA	
ZONAS:	ZCHCH- Zona Casco Histórico Chacras de Coria ZCMCH- Zona Comercial Mixta Chacras de Coria ZRMCH- Zona Residencial Mixta Chacras de Coria ZEIDCH – Zona de Educación, Investigación y Desarrollo Chacras de Coria ZRCH - Zona Residencial Chacras de Coria
DIRECTRICES PARTICULARES	
NORMA ESPECIAL PARA ESTACIONAMIENTOS EN CHACRAS	
Estacionamiento de vehículos:	
Condiciones:	Todo nuevo uso, edificio y/o ampliación deberá contar con una superficie mínima de estacionamiento según el uso del que se trate, de acuerdo a la presente planilla. Los estacionamientos, en todos los casos, deben situarse en el interior del predio. No serán computados en ningún caso como estacionamientos: las áreas de retiros, las calles de acceso, los patios de iluminación y los espacios de acceso a los locales. Poseer espacio de estacionamiento es una <u>condición indispensable</u> para el desarrollo de las actividades que así lo requieran. En caso de dar de baja o dejar de utilizar los espacios de estacionamiento exigidos a tal fin, automáticamente se dará de baja a la actividad desarrollada. En caso de no contar con el espacio de estacionamiento exigido en el interior del mismo predio donde se desarrolla la actividad que lo requiere, el titular deberá ofrecer otro u otros espacios de estacionamiento, ubicados a una distancia no mayor de 100 mts. del lugar donde se encuentra la actividad que lo demanda. En este caso el negocio deberá exhibir un cartel indicativo de la ubicación de los lugares de estacionamiento para sus clientes y proveedores.
Características	Deberán parquizarse y arbolarse los sectores destinados al estacionamiento de vehículos, utilizando cierres verdes. No se permitirá la instalación de toldos o media sombra en reemplazo de vegetación.
REGLAMENTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN USOS DEL SUELO	
RESIDENCIAL	
A) Vivienda individual	Mínimo un vehículo por vivienda.
D) Hosterías o posadas	<i>Según lo especificado en Reglamentación especial para alojamientos turísticos.</i> 1 vehículo por habitación.
E) Internados, refugios, etc.	Superficie igual o mayor al 25% de superficie cubierta total.
ENSEÑANZA PUBLICA O PRIVADA	
A) Escuela secundaria o universitaria	3 autos por aula.
B) Escuelas primarias, jardín de infantes, guarderías	3 autos por aula y plan de acceso y retiro de escolares.
ASISTENCIA PUBLICA O PRIVADA	
A) Centros de salud, vacunatorios	2 autos por consultorio
B) Consultorios particulares	2 autos por consultorio
D) Baños termales, spa	Mínimo 1 auto hasta 50 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 50 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la activ.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

REGLAMENTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN USOS DEL SUELO (continuación)	
CULTURA	
A) Bibliotecas, museos	Superficie igual o mayor al 25% de superficie cubierta total.
B) Sala exposición, auditorios	Mínimo 1 auto hasta 50 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 50 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
C) Asociaciones culturales	
D) Radio, TV, estaciones radiofónicas, estudios de televisión.	
DEPORTES	
A) Gimnasios públicos o privados, clubes, academias de artes marciales, asociaciones deportivas, natatorios abiertos o cubiertos.	Mínimo 1 auto hasta 50 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 50 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
B) Canchas de paddle, paleta, de fútbol 5, 7, de bochas.	
ESPARCIMIENTO	
A) Cines, teatros	Mínimo 1 auto hasta 50 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 50 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
B1) Café, bar, ciber café	<i>Según lo especificado en Reglamentación especial para locales gastronómicos de media y baja escala.</i> Mínimo 1 auto hasta 20 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 20 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
B 2) Restaurante, cervecerías, confiterías, pizzerías, parrillas.	
B3) Patio de comidas, autoservicio de comidas.	
D) Juegos infantiles, peloteros	Mínimo 1 auto hasta 50 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 50 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
CULTO	Superficie igual o mayor al 10 % de sup. cubierta total.
OFICINAS PÚBLICAS Y PRIVADAS	Mínimo 1 auto hasta 50 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 50 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
COMERCIOS	<i>Según lo especificado en Reglamentación especial para locales comerciales de media y baja escala.</i> Mínimo 1 auto hasta 20 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 20 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
SEGURIDAD	
A) Central de policía, policía de canes, seccionales, destacamentos.	2 autos por unidad de atención.
B) Bomberos	3 autos para el personal del servicio.
SERVICIOS	
C) Gomerías, lavaderos de autos, talleres mecánicos sin chapería, rentas de autos.	Mínimo 1 auto hasta 50 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 50 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
INDUSTRIAS	Mínimo 1 auto hasta 50 m ² de superficie destinada a la actividad. A partir de 50 m ² , se agrega espacio para 1 auto, cada 10 m ² de superficie destinada a la actividad.
DEPÓSITOS	Mínimo 2 autos por cada 50 m ² de superficie destinada a la actividad.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo - Mendoza

ARTICULO 13º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos, Promúlguese,
Publíquese y dése al Registro de Ordenanzas.

**SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LUJAN DE CUYO, A LOS TREINTA DÍAS
DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL SIETE-----**

A.D.L./S.H.C.D.

**MANUEL A. CHACON
SECRETARIO
H.C.D.**

**SOFIA L. P. KNOLL
VICE-PRESIDNETA 2º
H.C.D.**