



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ORDENANZA Nº 13.883-2020 (TRECE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES DE DOS MIL VEINTE)

VISTO:

El:

Expte. Nº	Iniciado por	Objeto
10895-2020	Secretaria privada de Gobierno	Proyecto de Ordenanza: Mejor aprovechamiento del suelo (plusvalía)

Y

CONSIDERANDO:

Que la posibilidad de acceder a condiciones de *mayor aprovechamiento del suelo a través de fraccionamientos y/o construcciones*, está contemplada de manera expresa por el punto 5.3.3 del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial aprobado por Ley 8.999 y específicamente ordenada en el Artículo 7º del Código de Ocupación del Suelo de Luján de Cuyo, según Ordenanza 13.613/19.

Que el municipio ha aprobado la Ord. 13.355/18 que establece la posibilidad de acceder a un régimen de mayor aprovechamiento del suelo en la Zona Reserva Ambiental 1 cuyas normas urbanísticas se encontraban reguladas por la Ord. 1.517/99 y actualmente por la Ord. 13.613/19.

Que el establecimiento de derechos sobre la renta diferencial de la tierra en favor del estado municipal permite moderar un fenómeno inequitativo en el territorio: la acción gubernamental, como regulaciones u obras con el aporte de importantes recursos fiscales, genera incrementos considerables en los precios de los terrenos y/o mayores posibilidades de aprovechamiento, lo que redundará en grandes beneficios para los propietarios sin estos haber realizado esfuerzo alguno, mientras los fondos para soportar el desarrollo de la ciudad resultan crónicamente escasos.

Que mediante el depósito de los derechos regulados en la presente ordenanza se intenta brindar al estado municipal la capacidad de recuperar para la comunidad, una parte de los incrementos de los valores inmobiliarios cuyo origen está directamente relacionado a decisiones estatales.

Que como ejemplo de acciones urbanísticas que brindan un mayor valor, que son competencia municipal y resultan ajenas a las acciones realizadas por los propietarios, se puede citar la construcción de obras públicas municipales, la apertura de calles, el otorgamiento de parámetros urbanísticos y el cambio en las zonificaciones, la ampliación del ejido urbano y determinación de áreas de preservación urbana, los cambios de circulación de las calles, la habilitación de centros comerciales, culturales, deportivos, sociales y toda otra acción urbanística que, por consecuencia, se vea reflejada en el mayor valor de una propiedad.

Que todos estos actos administrativos son de gran importancia ya que generan modificaciones sobre la reglamentación urbana y dan lugar a ganancias adicionales a los propietarios, sin ningún tipo de contraprestación en favor de la comunidad.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

Que el procedimiento de análisis, valuación, y acuerdo para el establecimiento de la contribución compensatoria debe verse debidamente plasmado en el correspondiente Convenio Urbanístico a firmar entre el Municipio y los particulares involucrados;

Que el producido por recaudación de la Contribución Compensatoria en dinero se debe direccionar a un Fondo Compensatorio Municipal destinado al desarrollo de la infraestructura de servicios y equipamiento para mejora de los espacios públicos y de la calidad urbana y ambiental de todo el ejido municipal, como así también para la adquisición de terrenos para fines que la municipalidad estime necesario, entre otros.

Que los convenios urbanísticos a celebrarse deben permitir tanto el pago en dinero efectivo como en especie, tales como la cesión de máquinas y materiales, la ejecución de obras determinadas o la transferencia de inmuebles al dominio municipal;

Que ya existe como antecedente a la presente, la participación municipal en la renta diferencial de la tierra en la Zona Reserva Ambiental 1, que establece la Ordenanza 13.355/18, cuyo contenido ha sido tenido en cuenta en la presente norma.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LUJAN DE CUYO O R D E N A

ARTICULO 1°: Régimen Especial de Mayor Aprovechamiento del Suelo

A través de esta ordenanza se establece la posibilidad a favor de todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias de inmuebles ubicados en el Departamento de Luján de Cuyo, en las zonas descriptas en los Artículos 12° y 13°, de acceder a un Régimen Especial de Mayor Aprovechamiento del Suelo mediante una Contribución Compensatoria a favor del Municipio de Luján de Cuyo.

ARTICULO 2°: Contribución Compensatoria

La Contribución Compensatoria se realizará mediante aportes económicos, ya sea en dinero, materiales, herramientas y maquinarias, ejecución de obras y/o cesión de tierras, a cargo de los propietarios de inmuebles y/o desarrolladores de emprendimientos inmobiliarios y se implementará cuando exista un *mayor aprovechamiento del suelo a través de fraccionamientos y/o construcciones* -ya sea que se acceda a él por ordenanzas generales o particulares- y se obtenga un beneficio diferencial por mayor aprovechamiento del terreno con respecto a lo normado en el Código de Ocupación del Suelo (Ord. 13.613/2019 o sus modificatorias).

Las obras mencionadas precedentemente consistirán en el mejoramiento de infraestructura vial, de transporte y servicios, desagües, redes de agua y cloacas, alumbrado público, construcción de equipamientos públicos u otras que resulten necesarias o convenientes según informes técnicos de las áreas municipales competentes, como también la donación de suelo para proyectos públicos.

ARTÍCULO 3°: Comisión Evaluadora

- Sera conformada de la siguiente manera:
- Secretaria de Obras e Infraestructura



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- Dirección de Obras Privadas
- Subsecretaría de Ordenamiento y Planificación Territorial
- Asesoría Letrada
- Subdirección de Gestión Ambiental
- Secretaría de Servicios Públicos
- Dirección de Ordenamiento Territorial

Los titulares de la Comisión o quienes los reemplazaran en el futuro, podrán delegar en un funcionario el ejercicio de esta función, cumpliendo con los recaudos establecidos por la normativa al regular la delegación.

La Comisión Evaluadora determinará las obras y/o los aportes a realizar, tanto como los plazos en los que deban realizarse, por un importe equivalente a la Contribución Compensatoria, que se establezca de acuerdo a lo definido en el Artículo 6º y siguientes.

Esta determinación deberá ser aceptada o rechazada por el proponente dentro de los diez (10) días hábiles de notificado por el Ejecutivo. En caso de no aceptarse, el proponente podrá, por única vez, presentar una contrapropuesta que será revisada nuevamente por la Comisión.

La Comisión definirá las condiciones y plazos de la Contribución Compensatoria, lo que se deberá estipular en un Convenio Urbanístico, según el Artículo 4º de la presente Ordenanza.

ARTICULO 4º: Convenio Urbanístico

Los términos y condiciones para el cumplimiento de la Contribución Compensatoria se detallarán en un Convenio Urbanístico que suscribirán el Municipio, a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Sostenible -o el órgano que en el futuro lo reemplace- y el proponente; el cual será deberá ser sometido a consideración del Honorable Concejo Deliberante y aprobado por ordenanza.

Este Convenio representará el marco legal general del acuerdo y en él constarán los datos específicos del emprendimiento que origine la Contribución Compensatoria, titulares, datos catastrales, análisis y estudios de la Comisión Evaluadora, determinación de la renta diferencial y de la Contribución Compensatoria y descripción de la forma de aceptación, según el Artículo 9º, con detalle de las mismas, según la modalidad acordada, y todo otro dato e información necesarios para asegurar su satisfactorio cumplimiento.

ARTICULO 5º: Obligaciones complementarias del proponente

La presentación de un proyecto o propuesta dentro de los alcances de lo establecido en la presente ordenanza, como también el cumplimiento de la Contribución Compensatoria por mayor aprovechamiento del suelo, no exime al emprendedor de otras obligaciones establecidas en la normativa vigente, tales como la donación del espacio de equipamiento, calles y ensanches,



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

ejecución de las obras de urbanización según instrucciones de loteo, medidas y obras necesarias para la prevención y/o mitigación del impacto ambiental generado por el proyecto básico o ampliado, cargos por factibilidades de agua y cloacas, aforos por loteo y otras que surjan del orden normativo. Asimismo, se deberá cumplir con todas las normas urbanísticas no modificadas por aplicación de la presente ordenanza y en un todo de acuerdo a los contenidos del convenio que se suscriba.

No se podrán aplicar modificaciones urbanísticas relacionadas a la posición de la línea de cierre, liberación al uso público de la superficie afectada a ensanche, apertura o prolongación de calle.

ARTICULO 6°: **Cálculo de la Contribución Compensatoria**

- a) **Fraccionamientos o loteos:** La Contribución Compensatoria será equivalente al 22% (veintidós por ciento) de la diferencia entre el valor total en pesos de los metros cuadrados urbanizados de lotes de superficie mínima reglamentaria (aprovechamiento base) y el de los lotes obtenidos con beneficio (aprovechamiento final).
- b) **Edificaciones que impliquen incremento de superficie construible:** La Contribución Compensatoria será equivalente al 22% (veintidós por ciento) del beneficio diferencial entre la superficie cubierta del aprovechamiento final por aplicación de las nuevas condiciones permitidas y la superficie cubierta del aprovechamiento base, tomando como precio del metro cuadrado el valor índice de la construcción establecido por el Consejo de Ingenieros y Geólogos de Mendoza.
- c) **Fraccionamientos o loteos que no obtengan mayor número de lotes o edificaciones que no impliquen incremento de superficie construible pero sí obtengan permiso de modificar una o más de las Normas Urbanísticas Especiales establecidas en el Código de Ocupación del Suelo:** La Comisión Evaluadora analizará el proyecto propuesto y determinará el monto del beneficio diferencial y la participación del Municipio en dicho beneficio.

En todos los casos, el beneficio se calcula según lo especificado en el Artículo 7°.

ARTICULO 7°: **Procedimiento de valuación**

El procedimiento de valuación constará de los siguientes pasos:

1- *Determinación del beneficio diferencial:*

La Comisión Evaluadora deberá analizar, sobre el o los inmuebles beneficiados por la modificación de las normas urbanísticas, la normativa municipal vigente al momento de la solicitud en lo que refiere a fraccionamiento de tierras, normas urbanísticas y ocupación del suelo, Código de Edificación, etc., lo que determinará el *aprovechamiento base* del terreno para su posterior comparación con el *aprovechamiento final* solicitado



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

o propuesto dentro de lo establecido por la presente ordenanza y de ese modo establecer y cuantificar la diferencia (beneficio diferencial), ya sea de número de lotes que se obtendría, de mayor superficie a ocupar, etc., según corresponda.

2-Cálculo de valor diferencial y cálculo de la Contribución Compensatoria

- a) **Cuando se trate de loteos o fraccionamientos:** se calculará el beneficio diferencial en metros cuadrados, que derivará de la diferencia resultante entre los lotes obtenidos por la aplicación de esta norma y los obtenidos según la normativa vigente. Se obtendrá el valor monetario de dicha superficie. Para ello se tomará como base el precio de mercado real, informado por 3 (tres) peritos tasadores matriculados, por la Cámara Mendocina de Corredores Inmobiliarios o bien por cualquier otra institución de peritaje inmobiliario oficial al momento de dar inicio a la solicitud para la aplicación de esta norma. Sobre el valor del beneficio se calculará la participación del Municipio (Contribución Compensatoria) de acuerdo a la alícuota establecida en el Art. 6°-inc a), de acuerdo a lo establecido en la siguiente fórmula: $C = B - A \times 0.22$; siendo C el valor de la Contribución Compensatoria; B el total en pesos de los metros cuadrados urbanizados de lotes con superficie menor obtenida a través de la presente ordenanza; y A el total en pesos de los metros cuadrados urbanizados de lotes con superficie mínima reglamentaria según normativa vigente en la zona. El resultado de este análisis tendrá una validez de 180 (ciento ochenta) días hábiles. Cumplido el plazo, se actualizará el cálculo descripto.
- b) **Cuando se trate de superficie cubierta:** se calculará el valor del beneficio multiplicando la diferencia de superficie entre el aprovechamiento base y el aprovechamiento final por el precio del metro cuadrado el valor índice de la construcción establecido por el Consejo de Ingenieros y Geólogos de Mendoza. Sobre este valor se calculará la Contribución Compensatoria de acuerdo a la alícuota establecida en el Artículo 6°- inc. b), de acuerdo a lo establecido en la siguiente fórmula: $C = (B - A) \times \text{valor índice de construcción} \times 0.22$; siendo C el valor de la Contribución Compensatoria; B el total de los metros cuadrados a construir obtenidos a través de la presente ordenanza; y A el total de los metros cuadrados a construir según normativa vigente en la zona.
- c) **Para los casos alcanzados por lo indicado en el Artículo 6° – inc. c):** será la Comisión Evaluadora la que determine la modalidad de valuación que mejor se adecúe a cada caso, contemplando prioritariamente alcanzar un valor de Contribución Compensatoria justo y real que



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

resguarde los intereses de la comunidad, debiendo contar con la conformidad del interesado.

El valor del beneficio diferencial calculado en los casos anteriores quedará expresado en el Convenio Urbanístico y en Unidades Tributarias.

ARTICULO 8°: Beneficio Diferencial inferior al Máximo permitido

En todos los casos en los que el beneficio diferencial obtenido por el proponente no sea el máximo permitido por la normativa vigente, el propietario deberá dejar constancia en el respectivo expediente y en los registros municipales de que asume la obligación futura de aportar la Contribución Compensatoria correspondiente si en adelante decide hacer uso del mismo.

ARTICULO 9°: Formas de aporte de la Contribución Compensatoria

- a) Suma de dinero. Esta modalidad requiere actualización a la fecha de efectivo pago, mediante la aplicación del Valor Índice del metro cuadrado de construcción según el Consejo Profesional de Ingenieros y Geólogos de la Provincia de Mendoza. El monto aportado ingresará a través de los medios convencionales de pago establecidos por la Secretaría Economía e Ingresos Públicos, dejando constancia del depósito del mismo en el expediente respectivo.
- b) Aporte de máquinas, vehículos y/o materiales.
- c) Transferencia al dominio municipal de la parte correspondiente de tierras y/o lotes urbanizados. Estos podrán estar situados en lugares distintos al emprendimiento, debiendo ser previamente valuados de acuerdo al procedimiento del Artículo 7°, inciso 2.a, siempre y cuando responda al interés municipal.
- d) Ejecución de obras de infraestructura descritas en el Artículo 2°.
- e) Servicios brindados a la Comuna por parte del proponente.

En todos los casos, todos los tipos de aportes deberán ser cuantificados en Unidades Tributarias a los efectos contar con un valor unificado. El valor será aplicado al Padrón Municipal hasta tanto el aporte sea cancelado total o parcialmente.

Estas modalidades podrán ser utilizadas alternativamente o conjuntamente, conforme lo acuerden ambas partes en el Convenio Urbanístico correspondiente.

Cada uno de estos ítems debe estar correctamente tasado mediante presupuestos oficiales realizados por el área de la Comuna que sea competente en el tema, con presentación de facturas de compra, entre otras. En el caso de que la Municipalidad reciba obras, materiales, maquinaria, servicios, fondos, entre otras formas de Contribución Compensatoria, se debe realizar un Acta de Recepción de las mismas, la cual debe constar en el expediente respectivo.

Los plazos y términos para el aporte de la Contribución Compensatoria deberán quedar establecidos en el Convenio Urbanístico. Las áreas municipales



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

intervinientes no darán aprobación a obras y emprendimientos inmobiliarios en general, en los que se haya solicitado la modalidad establecida en el art. 1º, ya sea en su inicio o en su finalización, según corresponda, si no se ha verificado el cumplimiento de lo acordado en el Convenio respectivo.

ARTICULO 10º: Recepción de las obras exigidas por Contribución Compensatoria

El proponente podrá ejecutar las obras por sí mismo o por intermedio de terceros, siendo todas las obligaciones que asuma respecto a sus subcontratistas, empleados o terceros, exclusivamente por su cuenta y riesgo, debiendo asimismo contratar un seguro de responsabilidad civil por todo el lapso de tiempo que demande su ejecución. La Municipalidad estipulará los controles/inspecciones correspondientes en el Convenio Urbanístico.

Una vez concluida cada una de las obras, éstas serán recibidas provisoriamente por la Municipalidad, por el plazo de un año, labrándose el Acta respectiva.

Durante los 12 (doce) meses posteriores a la recepción provisoria, la Municipalidad verificará la correcta ejecución y funcionamiento de las obras y su adecuación a las especificaciones técnicas impartidas, ordenando la reparación de todas las fallas o defectos detectados, a exclusivo costo del proponente.

Cumplido el plazo detallado precedentemente, se procederá a realizar la recepción definitiva de la obra, así como los actos necesarios tendientes a su afectación al dominio público municipal.

ARTICULO 11º: Procedimiento de tramitación

Para acceder al Régimen Especial de Mayor Aprovechamiento del Suelo, el proponente deberá incorporar el trámite en el expediente de loteo y/o emprendimiento correspondiente ante Mesa de Entradas. Dicho trámite deberá contener:

- a) Nota del proponente solicitando la autorización para acceder al Régimen Especial de Mayor Aprovechamiento del Suelo, con su correspondiente acreditación de su carácter habilitante.
- b) Título de propiedad y certificado de dominio del terreno donde se localiza el proyecto.
- c) Plano de mensura
- d) Documentación correspondiente al Anteproyecto de fraccionamiento o loteo o de la obra de arquitectura, según corresponda.
- e) Imagen satelital del sitio del proyecto y su entorno.
- f) Memoria descriptiva donde el proponente exponga el beneficio diferencial que calcula obtener con el proyecto, comparado con lo permitido por el Código de Ocupación del Suelo o por la normativa vigente que lo reemplace. Se deberá presentar además, material gráfico que detalle la aplicación de las normas urbanísticas vigentes y los cambios que el proyecto propone en este sentido.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

- g) En caso de loteos o fraccionamientos, completar el *Formulario de Solicitud de Adhesión al Régimen Especial de Mayor Aprovechamiento del Suelo* adjuntando copia de las planchetas catastrales correspondientes. Este formulario tendrá carácter de no vinculante.
- h) Compromiso de pago de los honorarios de tasación por parte de la Cámara Mendocina de Corredores Inmobiliarios y/o 3 (tres) peritos tasadores matriculados acerca del mayor aprovechamiento de suelo (art. 7.

Una vez iniciado el expediente, la Dirección de Ordenamiento Territorial evaluará la información aportada en el mismo y podrá requerir la ampliación de la documentación cuando así lo entienda necesario o conveniente para evaluar el caso. La Dirección de Ordenamiento Territorial emitirá un informe que será elevado a la Comisión Evaluadora y esta última notificará al proponente sobre los resultados de la evaluación del caso y la determinación de la Contribución Compensatoria.

El proponente, una vez notificado, cuenta con un plazo de 10 (diez) días hábiles para manifestar por escrito su aceptación o presentar una contrapropuesta a lo informado por la Comisión Evaluadora, de acuerdo a lo manifestado en el Artículo 3°.

Una vez aceptadas las condiciones establecidas por la Comisión Evaluadora por parte del solicitante, se procederá a celebrar el Convenio Urbanístico según lo establecido en el art. 4°.

Este Convenio deberá ser elevado a consideración del Honorable Concejo Deliberante, y, en caso de convalidarse, deberá ser aprobado a través de una ordenanza.

Dependiendo del tipo de aporte que se realice en concepto de Contribución Compensatoria, se dará intervención al Registro Municipal, Dirección de Catastro, Dirección de Rentas, Oficina de Patrimonio, etc., según corresponda, para su conocimiento, posterior trámite, y asiento en las bases de datos respectivas.

Hasta el momento de la cancelación del total de los aportes devenidos de la Contribución Compensatoria, estos serán aplicados por la Dirección de Rentas al Padrón Municipal correspondiente al inmueble donde se desarrolla el proyecto (expresado en Unidades Tributarias).

ARTICULO 12°: Normas Urbanísticas susceptibles de modificación

Las Normas Urbanísticas posibles de modificar para permitir un mayor aprovechamiento del suelo, sus rangos de variación y las zonas del territorio departamental donde pueden aplicarse tales modificaciones son las siguientes:

- a) **Reducción de superficie mínima de parcelas:** Sólo aplicable a terrenos de 500 m² (quinientos metros cuadrados) en adelante, excepto en la zona



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

Comercial Mixta 5, Conservación y Parque Empresarial y Tecnológico. Aplica en zonas Agroturística, Control Ambiental 1, Control Ambiental 2, Industrial, Industrial Agrícola, Industrial Nodal, Industrial Periférica, Recreación 1, Recreación 2, Recreación 3, Reserva Ambiental 1, Reserva Ambiental 2, Reserva Ambiental 3, Residencial 2, Residencial 5, Residencial Mixta 3, Residencial Mixta 5, Residencial Mixta 6, y Servicios. Podrá aplicarse una reducción de hasta un 20% (veinte por ciento) de la superficie mínima que establece el Código de Ocupación del Suelo. La Dirección de Ordenamiento Territorial informará a la Comisión Evaluadora el lado mínimo y las demás Normas Urbanísticas Especiales a cumplir en los lotes de dimensiones reducidas. Podrán reducirse los retiros laterales y posteriores, en la misma proporción en que se reduce la superficie del terreno.

En caso de aplicar la reducción de la superficie mínima de las parcelas, las normas urbanísticas serán informadas por la Dirección de Ordenamiento Territorial y estarán en función al tamaño de lote resultante.

- b) **Reducción del lado mínimo de parcelas:** Sólo aplicable a zonas Agroturística, Control Ambiental 1, Control Ambiental 2, Industrial, Industrial Agrícola, Industrial Nodal, Industrial Periférica, Reserva Ambiental 1 y Servicios. Podrá aplicarse una reducción de hasta un 20% (veinte por ciento) del lado mínimo de las parcelas manteniendo la superficie mínima reglamentaria que establece el Código de Ocupación del Suelo. La Dirección de Ordenamiento Territorial informará a la Comisión las demás Normas Urbanísticas Especiales a cumplir. Podrán reducirse los retiros laterales y posteriores, en la misma proporción en que se reduce el lado mínimo del terreno.
- c) **Reducción de retiros laterales y posteriores:** Esta medida aplica sólo en retiros de 2 m. (dos metros) en adelante. Aplica en zonas Agroturística, Control Ambiental 1, Control Ambiental 2, Educación y Desarrollo, Industrial, Industrial Agrícola, Industrial Nodal, Industrial Periférica, Parque Empresarial y Tecnológico, Recreación 1 (sólo en lotes mayores a 2.000 m²), Reserva Ambiental 1, Reserva Ambiental 3, Reserva Parque Urbano Cultural y Rural 4. Los retiros laterales y posteriores podrán reducirse hasta un 20% (veinte por ciento) respecto a lo establecido en el Código de Ocupación del Suelo. En ningún caso el retiro lateral o posterior podrá ser inferior a 1,50 m. (un metro con cincuenta centímetros) en las zonas indicadas.
- d) **Incremento de Factor de Ocupación del Suelo (FOS):** Esta medida aplica sólo en casos de Factores de Ocupación del Suelo menores al 75% (setenta y cinco por ciento). Aplica en zonas Agroturística, Comercial Mixta



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

4, Comercial Mixta 5, Control Ambiental 1, Control Ambiental 2, Educación y Desarrollo, Parque Empresarial y Tecnológico, Recreación 1, Recreación 2, Recreación 3, Reserva Ambiental 1, Reserva Ambiental 2, Reserva Ambiental 3, Reserva Parque Urbano y Cultural, Residencial 2, Residencial 3, Residencial 4, Residencial 5, Residencial Mixta 5, Residencial Mixta 6 y Rural 4. Se podrá incrementar el Factor de Ocupación del Suelo hasta un 20% (veinte por ciento) como máximo por sobre lo establecido en el Código de Ocupación del Suelo. En las zonas indicadas, en ningún caso el Factor de Ocupación del Suelo deberá superar el valor de 75% (setenta y cinco por ciento). Para la determinación del beneficio diferencial se tendrá en cuenta el total de la superficie cubierta del proyecto (Factor de Ocupación del Terreno resultante).

e) **Incremento de altura de edificación:**

- En Zonas: Agroturística, Conservación, Recreación 1 (sólo en lotes menores a 2.000 m²), Recreación 2, Recreación 3, Reserva Ambiental 1, Reserva Ambiental 2, Reserva Ambiental 3, Residencial 2, Residencial 3, Residencial 4, Residencial 5, Residencial Mixta 5 y Residencial Mixta 6, podrá incrementarse la altura máxima de la edificación hasta 20% (veinte por ciento) respecto lo establecido en el Código de Ocupación del Suelo.
- En Zonas: Comercial, Comercial Mixta 1, Educación y Desarrollo y Rural 4, podrá incrementarse la altura máxima de la edificación de la torre hasta 40% respecto a lo establecido en el Código de Ocupación de Suelo

f) **Los retiros frontales y los usos del suelo:**

No podrán modificarse en ninguno de los casos mencionados anteriormente (a, b, c, d y e) en los términos de lo establecido en la presente ordenanza.

ARTICULO 13°: Mayor aprovechamiento en pequeños fraccionamientos

Cuando un terreno por su extensión permita obtener no más de 4 fracciones y el interesado previamente acredite que las mismas serán transferidas o cedidas a hijos o familiares directos, mediante transacciones reales corridas por ante la Municipalidad; o demuestre una necesidad real (no comercial) por la cual se solicita el fraccionamiento, éstas podrán tener hasta un 5% (cinco por ciento) menos de superficie y lado mínimo respecto a lo normado en el Código de Ocupación del Suelo. En estos casos no se aplicará Contribución Compensatoria. Caso contrario, deberá ajustarse a la normativa descripta en la presente normativa.

ARTICULO 14°: Aplicación del concepto de lote promedio y lote mínimo

Cuando se aplique la reducción de la superficie de las parcelas descriptas en el Artículo 12°- inc. a), no corresponderá la Contribución Compensatoria si el



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Luján de Cuyo – Mendoza

promedio de superficie de la totalidad de los lotes tipo (excluidos espacios a donar, espacios reservados y espacios destinados a subdividir por el Régimen de Propiedad Horizontal, si correspondiera) es mayor o igual a la superficie de lote mínimo de la zona establecido por el Código de Ocupación del Suelo y si no se aumenta la cantidad de los mismos respecto a los que se obtendrían sin modificar las Normas Urbanísticas Especiales.

Los lotes obtenidos por este sistema con una superficie mayor a la mínima establecida para la zona, no podrán volver a ser subdivididos en el futuro. La Dirección de Catastro Municipal registrará

ARTICULO 15°: Contribución Compensatoria por obras públicas

Cuando por efecto de una obra pública, ya sea de infraestructura, equipamiento u otras, o por cambios en la zonificación, usos del suelo o normas urbanísticas especiales, se estime que se producirá un incremento en el valor de los inmuebles de una zona, la Municipalidad podrá aplicar mecanismos para recuperar el mayor valor generado con su accionar, a través de una normativa específica que se establecerá oportunamente para cada caso.

ARTICULO 16°: Registro de Casos de Mayor Aprovechamiento del Suelo

La Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible de la Municipalidad de Luján de Cuyo o el área que la reemplace a futuro, creará el Registro de Casos de Mayor Aprovechamiento del Suelo regulados por la presente Ordenanza, a los efectos de llevar un control del surgimiento y evolución de estos casos por parte del Municipio.

ARTICULO 17°: La realización de construcciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (PH) en los terrenos que opten por el Mayor Aprovechamiento del Suelo queda sujeta a lo estipulado por el Código de Ocupación del Suelo (Ord. 13613/2019), Artículos 4° y 5°.

ARTICULO 18°: Crease del Fondo Compensatorio Municipal destinado al desarrollo de la infraestructura de servicios y equipamiento establecido en el Plan de Obra Pública, en donde se depositarán los montos de las Contribuciones Compensatorias, una vez aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 19°: Deróguese la Ordenanza 13.355/18.

ARTICULO 20°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos. Promúlguese, publíquese y dese al Registro de Ordenanzas, luego archívese.

SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LUJAN DE CUYO, MENDOZA, A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE -----
M.P.V. // máq.5. //S.H.C.D.

ROBERTO ALFREDO AJO
SECRETARIO
H.C.D.

ANDRES ERNESTO SCONFENZA
PRESIDENTE
H.C.D.