



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

FICHA TECNICA URBANÍSTICA

ORDENANZA

ANEXO IV

APARTADO III

DISTRITO: **ACRE1**

(Area Complementaria Residencial Extraurbana)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2015		
DISTRITO ACRE 1		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	20
	SUPERFICIE	900
RETIROS	FRENTE	5
	LATERAL	—
	BILATERAL	3
	FONDO	5
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	10
	N° DE PLANTAS	3
DENSIDAD	ACTUAL	80 h/H
	POTENCIAL	-
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.40	
FOT	0.80	
CONDICION DOMINANTE	Residencial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Institucional	



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

FICHA TECNICA URBANÍSTICA

ORDENANZA

ANEXO IV

APARTADO III

DISTRITO: **ACRE1**

(Area Complementaria Residencial Extraurbana)

1 - DELIMITACION:

- Calle 1010 - Lorenzo Casey; límite entre Parcelas 88 a, y 222 a, de la Circunscripción II, y su prolongación; límite entre Parcelas 89 y 148 a, de la Circunscripción II; límite entre Parcelas 89 y 146 a de la Circunscripción II; límite entre Parcelas 87e y 146 a, de la Circunscripción II, y su prolongación; Autopista Lujan-Mercedes, lado Sur; calle 540 – A. Righetti; calle 543 – Perito Moreno; línea de contrafrentes de las Manzanas 89 y 90 Circunscripción: II, Sección: B y su prolongación; lado Sur Ruta Provincial Nº 47; límite entre Parcelas 217 y 180b de la Circunscripción II; calle 534 – Sinesio Mendoza; Arroyo Gutiérrez; calle existente entre parcelas 239d y 241b de la Circunscripción II, y su prolongación; Ruta Provincial Nº 47; Calle 548; línea paralela 1000 mts al S.E. de la Autopista Luján – Mercedes; Calle 1010 - Lorenzo Casey.

- Calle 432 – Fernández Beschedt; límite entre parcelas 658r y 658z, y su prolongación; calle límite entre parcelas 658u y 658v, y su prolongación; límite entre parcelas 658d y 654f, y su prolongación; Calle 432 – Fernández Beschedt; calle existente entre parcelas 658c y 654bb, y su prolongación; límite entre parcelas 658c y 658b, y su prolongación; límite entre parcelas 666c y 658x; límite entre parcelas 666c y Club de Campo la Concepción, y su prolongación; calle 425 – San Juan; colectoras Ruta Nº 7 (Acceso Oeste) lado Norte; calle 432 – Fernández Beschedt. Todo de la Circunscripción IV.

- Ruta Nacional Nº 7 lado Norte; Calle 272 y su prolongación; Calle 325 – Los Juncos, y su prolongación; límite entre parcelas 1066a y 1066d de la Circunscripción VI; Calle 345 y su prolongación; Calle 332, y su prolongación; límite entre parcelas 1067c y 1068b, de la Circunscripción VI; límite entre parcelas 1068b y 1066y, de la circunscripción VI; calle 325 – Los Juncos; prolongación Contrafrentes Manzanas 32, 36, 40, de la Circunscripción VI, Sección E; Calle 315 – Las Cretonas; Ruta Nacional Nº 7 lado Norte.

- Ex Ruta Nacional Nº 7; Acceso Oeste (Ruta Nacional Nº 7); Calle 316 y su prolongación; Calle 317; Ruta Provincial Nº 192; Ex Ruta Nacional Nº 7.

- Ruta Nacional Nº 7; límite entre Chacras 16 y 26 de la Circunscripción IX, Sección A y su prolongación; Calle 252 – Ecuador; línea contrafrente de manzanas 16p, q ,r ,s ,t; calle 272; Ex Ruta Nº 7; Ruta Nacional Nº 7.

- Ex Ruta Nac. Nº 7; calle 241 – Matienzo; línea contrafrente manzanas 7c, f, h, y su prolongación; calle 435 – Kennedy; Ex Ruta Nac. Nº 7.

- Ex Ruta Nac. Nº 7; calle 227 – José M. Pérez; límite entre parcelas 2 y 3 de la Circunscripción 9, Sección A, Chacra 8; calle 223 – Santa Elena; límite entre parcelas 4 y 2, de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 6, Fracción 2, y su prolongación; límite entre parcelas 4 y 5, de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 6, Fracción 2; calle 252 – Ecuador; Ex Ruta Nac. Nº 7.

- Ex Ruta Nac. Nº 7; calle 211 – Monjardín; calle 228 – Fray M. de Torres; calle 230 – Ugarteche; calle 209 bis – A. Pérez; límite entre parcelas 1178c y 1193/4/5 de la circunscripción VI; límite entre parcela 1178c y 1178d/e de la circunscripción VI; límite entre parcelas 1181 y 1178e de la circunscripción VI, y su prolongación; Ex Ruta Nac. Nº 7.

- Ruta Provincial Nº 192; Calle 349 y su prolongación; Río Luján lado Noroeste; límite entre parcelas 1061 y 1042ab de la Circunscripción VI; Ruta Provincial Nº 192.

- Margen Sur del Río Luján; Vías del FF. CC. Gral. Bme. Mitre; Prolongación Calle 16 – Alsina (camino Lujan – Jáuregui); Límite entre parcelas 313 y 288f de la Circunscripción II, y su prolongación; Margen Sur del Río Luján.

- Colectora Este, Autopista Lujan – Mercedes; prolongación línea límite entre Parcelas 6 y 5b; límite entre parcelas 1a y 8; todo de la Chacra 1, Sección O, Circunscripción IV; Colectora Este, Autopista Lujan – Mercedes.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

Localidades:

Cortínes: - Ruta Nacional Nº 7; calle 118 – Combate de San Lorenzo; calle 25 - 8 de Diciembre; límite entre parcelas 5b y 5d, de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 25, Fracción III; calle 31 – Tropero Moreira; calle 106 – s/n; límite entre parcelas 7x y 5e, Circunscripción IX, Sección A, Chacra 25, Fracción I; Ruta Nacional Nº 7.

Torres: - límite entre Parcelas 868 B y 882 Circunscripción VI; límite entre Parcelas 908 y 899 Circunscripción VI y su prolongación hasta límite entre Parcelas 912 A y 907 Circunscripción VI; su prolongación hasta calle 9 - Blas Pascal; calle 9 - Blas Pascal; Contrafrentes manzanas 83, 85 y 87 de la Circunscripción VI; Contrafrentes manzanas 81, 82, 83 de la Circunscripción VI; Calle 34 – Azorín; Ruta Provincial Nº 192; contrafrente manzana 13; calle 5 – P. Leguizamón; Calle 24 – Santos Chocano; prolongación Calle 7; límite entre Parcelas 873g y 873f de la Circunscripción VI; Calle 9 – Blas Pascal; línea formada por contrafrentes Manzanas 68, 70, 72 y 75 Circunscripción VI Sección A; línea paralela 50 m al Oeste de calle 19 – Braille; calle 24 - Santos Chocano; calle 21 - M. de Falla; calle 20 - N. Litardo; calle 17 - Cabildo de Luján y su prolongación; límite entre Parcelas 868 B y 882 Circunscripción VI.

Open Door: - Ruta Provincial Nº 192 lado Este; Calle entre Fracción 5 y 7 de la Circunscripción VIII; Calle entre Fracción 5 y 6 de la Circunscripción VIII; Calle 46 – Pedro Agrelo; prolongación de calle 35 - Edgardo Donato; prolongación calle 36 – Prov. Unidas; calle 37 – A. Lepera; calle 34 – Guadalupe; calle 15 – E. Discepolo; Ruta Provincial Nº 192.
- Ruta Provincial Nº 192; Vías del FF. CC. Gral San Martín; calle existente entre parcelas 1912g y 1912w, y su prolongación; línea límite entre parcelas 1912t y 1912w; Ruta Provincial Nº 192; todo de la Circunscripción VIII.
- Calle 26 – Av. Cabred; límite entre parcelas 1879f y 1879e y su prolongación, de la Circunscripción VIII; calle 16 – La Rioja; calle 25 bis – s/n; calle 26 – Av. Cabred.

Jauregui: - Límite entre parcela 346 g y 347; límite entre parcelas 346h y 346c; prolongación de límite entre parcelas 345e y 345f; límite entre parcelas 346g y 345f; límite entre parcelas 346g y 347; todo de la Circunscripción II.

Nota: En los casos que se generen parcelamientos en distritos ACRE1, linderos a distritos ACI, se deberá ceder una calle con un ancho total de 20 mts. que separe ambos distritos, o el complemento a la misma según correspondiera. El emprendedor deberá realizar la forestación del espacio cedido, del lado de su predio, con especies acorde a la función requerida: generar una barrera para mitigar el impacto ambiental.

- En dos franjas de 100 m, paralelas a los límites N.E. y S.O. (parcelas 658d, 658r, 658s, 658t, 658u, Circunscripción IV) del Aeroclub Luján (parcela 658k, Circunscripción IV), el uso residencial estará supeditado a las restricciones que establezca la Fuerza Aérea.
- Sobre la superficie de las parcelas linderas al N.O. del Aeroclub Luján (parcela 658k, Circunscripción IV), formada por la prolongación de dos paralelas, ubicadas a 100 m de los límites N.E. y S.O. del Aeroclub Luján (parcela 658k, Circunscripción IV), el uso residencial estará supeditado a las restricciones que establezca la Fuerza Aérea.

2 - SUBDIVISION:

Frente Mínimo Superficie Mínimo

3 - OCUPACION:

3.1-Retiros:

a) Uso residencial – Comercial – Institucional

Frente Mínimo Fondo Mínimo Lateral Mínimo Bilateral Mínimo

b) Uso Industrial

Servicios:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo

Talleres:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

Plantas y obradores:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo

c) Uso Agropecuario

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo

3.2-Altura Máxima:

Plano límite N° de Plantas Tangente

3.3-Densidad:

Actual Potencial

3.4- Factor de Hacinamiento:

Unifamiliar Multifamiliar Comercial

F.O.S. F.O.T.

4 - ESTETICA:

4.1-Cercos:

Altura: Edificado Baldío
Carácter: Vivo Transparente Opaco
Materiales: Alambrado Tejido romboi. Rejas o Verjas
Madera Bloques Piedra, Ladrillo, Hormigón

4.2-Acera:

Ancho (15) **Materiales:** Ladrillo - Hormigón Simple
Hormigón - Lajas - Vainilla

4.3-Fachadas:

Terminación: Revoque común Pintado y encalado
Material de frente Ladrillo – Hormigón
Piedra rústica – madera Vítreo – Piedra – Mármol

4.4-Cubiertas:

Tipo: Planas **Materiales:** Madera Losa Metálico
Tejas Fibrocemento - Plástico
Pendiente >35° <35°



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

5 - TIPODECONSTRUCCION:

Permanente:	Adobe chorizo, suelo cemento	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>
	Metálico	<input type="checkbox"/>	Ladrillo - Hormigón	<input checked="" type="checkbox"/>
			Bloques	<input checked="" type="checkbox"/>
Instalación de prefabricadas:	<input type="checkbox"/> NO			

6 - USODELSUELO:

6.1- Residencial:

Condición: Dominante	<input checked="" type="checkbox"/>	Subdominante	<input type="checkbox"/>	Complementaria	<input type="checkbox"/>
-----------------------------	-------------------------------------	--------------	--------------------------	----------------	--------------------------

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	Bifamiliar	<input type="checkbox"/>	Multifamiliar	<input type="checkbox"/>
-------------	-------------------------------------	------------	--------------------------	---------------	--------------------------

Conjunto de viviendas sociales (4)(6)

6.1.2-Hotelaría: (17)(19)

Hotel	<input checked="" type="checkbox"/>	Hostería	<input checked="" type="checkbox"/>	Compl Vacacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Albergue transitorio	<input type="checkbox"/>
-------	-------------------------------------	----------	-------------------------------------	------------------	-------------------------------------	----------------------	--------------------------

6.2- Comercial:

Condición: Dominante	<input type="checkbox"/>	Subdominante	<input checked="" type="checkbox"/>	Complementaria	<input type="checkbox"/>
-----------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------	--------------------------

6.2.1-Exposición y venta por menor:

6.2.2-Servicio profesional:

6.2.3- Servicio de alimentación:

6.2.4- Servicios comerciales:

6.2.5-Depósito complementario de venta por menor hasta 500 M2

6.2.6-Almacenaje y venta por mayor:

6.2.6.1-Almacenaje A:	Cubierto	<input checked="" type="checkbox"/>	Descubierto	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------------------	----------	-------------------------------------	-------------	-------------------------------------

Hasta 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
--------------	-------------------------------------	-----------------	--------------------------

6.2.6.2-Almacenaje B:	Cubierto	<input type="checkbox"/>	Descubierto	<input type="checkbox"/>
------------------------------	----------	--------------------------	-------------	--------------------------

Hasta 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	-----------------	--------------------------

6.2.6.3. Almacenaje C:	Cubierto	<input type="checkbox"/>	Descubierto	<input type="checkbox"/>
-------------------------------	----------	--------------------------	-------------	--------------------------

Hasta 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	-----------------	--------------------------

6.2.6.4. Almacenaje D:	Cubierto	<input type="checkbox"/>	Descubierto	<input type="checkbox"/>
-------------------------------	----------	--------------------------	-------------	--------------------------

Hasta 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	-----------------	--------------------------



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.2.7-Transporte:

6.2.7.1 Playas abiertas:

6.2.7.1.1- Uso particular: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.1.2- Remis: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.1.3- Transporte: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>

6.2.7.2 Garage cubierto:

6.2.7.2.1 Uso particular: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.2.2- Remis: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.2.3- Transporte: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>

6.2.7.3 Estación de servicio: : Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.3- Industrial:

Condición: Dominante Subdominante Complementaria

6.3.1-Procesamiento materiales desechos:

Menor de 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 500 m2

6.3.2-Planta, depósito y tratamiento residuos:

Menor de 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 500 m2

6.3.3-Servicios y Reparación:

Menor de 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 500 m2

6.3.4-Plantas:

Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.3.5-Talleres:

Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.3.6-Artesanías:

Menor de 100 m2 Mayor de 100 m2

6.3.7-Obradores:

Menor de 100 m2 Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.3.8-Silos y Depósito de granos:

Menor de 100 m2 Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.4- **Institucional:**

Condición: Dominante - Subdominante - Complementaria X

6.4.1-**Recreación:**

6.4.1.1-**Locales cerrados:**

6.4.1.1.1-**Equip. Cultural:(4)** Menor de 400 m2 X Mayor de 400 m2 X

6.4.1.1.2-**Salas para Bailes:** Menor de 400 m2 - Mayor de 400 m2 -

6.4.1.1.3-**Juegos y deportes:** Menor de 400 m2 X Mayor de 400 m2 X

6.4.1.1.4-**Club:** X

6.4.1.2-**Locales abiertos:**

6.4.1.2.1- **Camping y Recreo:** Menor de 400 m2 - Mayor de 400 m2 -

6.4.1.2.2-**Estadios y anfiteatros:** Menor de 400 m2 - Mayor de 400 m2 -

6.4.1.2.3-**Juegos y deportes:** Menor de 400 m2 X Mayor de 400 m2 X

6.4.1.3-**Culto:**

6.4.1.3.1-**Templos:** X

6.4.1.3.2-**Lugar de Culto** X

6.4.2-**Salud:**

6.4.2.1-**Asistencia general y/o de Urgencia:** X

6.4.2.2-**Asistencia especial:** -

6.4.2.3-**Geriátricos:** X

6.4.3-**Servicios Educativos:** X

6.5- **Agropecuario:**

Condición: Dominante - Subdominante - Complementaria -

6.5.1-**Extracciones:** -

6.5.2-**Tratamiento Ambiental:** -

6.5.3-**Agricultura general:** -

6.5.4-**Ganadería:** -

6.5.4.1-**Bovinos – Ovinos:** -

6.5.4.2-**Porcinos:** -

6.5.4.3-**Tambos:** -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.5.5-**Ganadería especial:**

6.5.5.1-**Haras – cabañas – kennels:**

6.5.5.2-**Explotaciones varias: (cunicultura–lombricultura-etc):**

6.5.6-**Apicultura – Avicultura – Piscicultura:**

6.5.7-**Viveros – Horticultura – Fruticultura:(2)**



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

7 – OBSERVACIONES

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo VII – 7.6.
2. Debe cumplir con la Ordenanza 5953/2011 (Utilización de Agroquímicos).
3. Actividades con habilitación concedida.
4. Previo estudio de factibilidad
5. Sólo para vehículos de uso particular – Remises **NO**.
6. Cuando la parcela posea los servicios exigidos por la Ley 8.912.
7. Solo como complemento del uso dominante, siempre subordinado a este.
8. Sólo usos y actividades destinados a la preservación y puesta en valor del patrimonio existente. Preservación de las Áreas Verdes.
9. Ordenanza N° 4580 (Zona Protegida Carlos Keen).
10. En CC1 y CC2 podrá incrementarse hasta un 40% la superficie del depósito complementario.
11. Se admite la localización de comercios mayoristas cubierto Tipo A y Almacenaje y Fraccionamiento hasta 500 m2., con movimiento vehicular interior.
12. En los términos de la Ordenanza 4687/2004 (Cunicultura).
13. Localización B. C. según Capítulo VIII (Ordenanza 4167). En el Distrito ACAI las dimensiones serán igual al Distrito AR.
14. he: Altura del edificio.
15. Incorporación de arbolado público.
16. Los corredores podrán aplicar en forma indistinta, los indicadores del corredor o del distrito correspondiente.
17. En concordancia con el código morfológico y capacidad de la infraestructura existente (DCF).
18. Se debe cumplir con el Decreto Provincial 659/07 (Reclasificación y recategorización de alojamientos turísticos de la Provincia de Bs. As.)
19. Para el destino de Hotelería la densidad a aplicar serán 600 h/H, y las dimensiones mínimas 20/600m2.
20. Los indicadores de los corredores, solo serán aplicados cuando se cumplan las dimensiones mínimas fijadas para los mismos. Las parcelas afectadas **NO** deberán tener vinculación con la calle del contrafrente.
21. Indicadores aplicables solo para usos comerciales.
22. Previo estudio de factibilidad, con el correspondiente estudio hidráulico.
23. Solo para las Localidades.
24. Ver Capítulo 3-7, Inciso b) Usos Especiales
25. En las Fracciones de Nomenclatura Catastral Circunscripción: IX, Sección A, Chacras 28 y 34, Fracciones I, II, III, IV, V, VI, las subdivisiones se ajustaran a las Normas estipuladas en el Inciso 2, de cada Fracción existente, se crearan 6 (seis) manzanas de aproximadamente 120 m de largo por 92,50 m de ancho, cediendo el terreno resultante, con destino a calles de un ancho de 15 m, corriendo, una en dirección S.O. – N.E. y 2 (dos) en dirección N.O. – S.E. La ubicación de las mencionadas calles estará sujeta a previa aprobación municipal y se consideraran las edificaciones existentes y limitaciones existentes de las parcelas afectadas.
26. No se permiten Veterinarias