



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 VI

DISTRITO: **ACI**

(Area complementaria Industrial)

<b>CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS</b>		
<b>C.O.U. LUJAN 2016</b>		
<b>DISTRITO ACI</b>		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	35
	SUPERFICIE	3000
RETIROS	FRENTE	10
	LATERAL	-
	BILATERAL	5
	FONDO	10
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	12
	N° DE PLANTAS	2
DENSIDAD	ACTUAL	15 h/H
	POTENCIAL	-
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.50	
FOT	1.20	
CONDICION DOMINANTE	Industrial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Residencial	
Servicios: Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.		



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 VI

DISTRITO: **ACI**

(Area complementaria Industrial)

#### **1- DELIMITACION:**

- Ruta Provincial N° 6; Ruta Provincial N° 34; línea entre parcelas 602a y 603, y su prolongación; línea límite entre parcela 601 y 602 a de la Circunscripción IV; límite entre parcelas 596 a y 570 a, y su prolongación; límite entre parcela 595d y fracción XXXI, sección P; Ruta Provincial N° 6; Luján; límite entre Parcelas 617c y 618 a, y su prolongación; límite entre Parcelas 618 a y 619b; límite entre Parcelas 619b y 654ad, y su prolongación; todo de la Circunscripción IV; Ruta Provincial N° 6.

- Calle 215 – Julio A. Roca; Ruta Nacional N° 7; límite entre parcelas 4 y 5; límite entre parcelas 1d y 2 y su prolongación; todo de la fracción II, chacra 6, circunscripción IX, sección A.

\_ Calle 228 – Fray M. de Torres; calle existente entre parcela 1183 de la circunscripción VI; y la manzana 18 de la circunscripción 6, sección D; 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 7; calle 228 – Fray M. de Torres.

- Calle 228 – Fray Manuel De Torres; Calle entre Quintas 29 y 24 de la Circunscripción I, Sección D y su prolongación; Calle entre Quintas 30 y 31 de la Circunscripción I; Calle entre Quintas 29 y 32 de la Circunscripción I ; Calle 50 – Fray Manuel De Torres.

#### **Open Door:**

- Ruta Provincial N° 6; límite entre Parcelas 1853 h y 1864 a, y su prolongación; límite entre Parcelas 1853h y 1853d; límite entre Parcelas 1853h y 1840b, y su prolongación; límite entre Parcelas 1840b y 1840 a, y su prolongación; límite entre Parcelas 1838 a y 1825 a, y su prolongación; todo de la Circunscripción VIII; Ruta Provincial N°6.

- Ruta Provincial N° 6; Ruta 192; Calle 26 – Cabred; Vías del Ferrocarril General San Martín; Ruta Provincial N° 6.

#### **Jáuregui:**

- Vías del Ferrocarril D.F. Sarmiento; contrafrentes de Manzana 20 de la Circunscripción III, Sección A y Quinta 7 de la Circunscripción III, Sección B; Ruta Nacional N° 5; límite entre parcelas 344 a y 358, de la Circunscripción II, y su prolongación; Vías del Ferrocarril D.F. Sarmiento.

- Ruta Nacional N° 5; límite entre parcelas 360 a y 346d; límite entre parcela 347 y 346c; límite entre parcelas 346h y 346c, y su prolongación; límite entre parcelas 345e y 345f, y su prolongación; calle 1 – Lucio Mansilla; Ruta Nacional N° 5. Todo de la circunscripción II.

- Vías del Ferrocarril Sarmiento; límite entre parcelas 356 y 341d de la Circunscripción II; Río Lujan; limite entre parcelas 331b y 331j, de la circunscripción II, y su prolongación; calle 9 – San Martín; calle 7 – Los Lineros; limite entre parcelas 331m y 331d de la circunscripción II, y su prolongación; limite entre parcelas 331ab y 341c de la circunscripción II; Vías del Ferrocarril Sarmiento.

#### **Cortines:**

- Calle 98 – Esquiú; limite entre parcelas 4 y 5d de la circunscripción IX, sección H, Fracción I, y su prolongación; de la Circunscripción IX; Ruta Nacional N° 7; limite entre parcelas 5e y 7m de la Circunscripción IX, Sección A, chacra 25, fracción I, y su prolongación; Calle 98 – Esquiú.

- Vías del ferrocarril Gral. San Martín; limite entre parcelas 2 y 3 a; limite entre parcelas 2 y 9; limite entre parcelas 1 y 2, todo de la circunscripción XI, sección A, chacra 24, fracción 1; Vías del ferrocarril Gral. San Martín.

Nota: Las nuevas construcciones o ampliaciones de las instalaciones existentes, destinadas a la actividad productiva industrial, linderas a distritos residenciales y/o urbanizaciones cerradas, deberán emplazarse a una distancia de 50 mts. del límite de los distritos antes mencionados. Solo podrán emplazarse actividades complementarias a las mismas (depósitos, oficinas administrativas, servicios, etc.), debiendo cumplir con los retiros establecidos para el distrito.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

El límite será materializado con la forestación necesaria acorde a la función requerida: generar una barrera para mitigar el impacto ambiental. Los proyectos de división a emplazarse en parcelas linderas a distritos residenciales, deberán contemplar la cesión de una calle de 20 m en el límite antes mencionado.

---

**2 - SUBDIVISION:**

Frente  Mínimo Superficie  Mínimo

---

**3 - OCUPACION:**

**3.1-Retiros:**

**a) Usos 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

**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- 3.4- Factor de hacinamiento:**

Unifamiliar  Multifamiliar  Comercial

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

---



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

4 - **ESTETICA:**

4.1-Cercos:

<b>Altura:</b>	Edificado	<input type="checkbox"/>	Baldío	<input type="checkbox"/>		
<b>Carácter:</b>	Vivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Transparente	<input checked="" type="checkbox"/>	Opaco	<input type="checkbox"/>
<b>Materiales:</b>	Alambrado	<input checked="" type="checkbox"/>	Tejido romb.	<input checked="" type="checkbox"/>	Rejas o Verjas	<input checked="" type="checkbox"/>
	Madera	<input type="checkbox"/>	Bloques	<input checked="" type="checkbox"/>	Piedra, Ladrillo, Hormigón	<input type="checkbox"/>

4.2-Acera: (15)

<b>Ancho</b>	<input type="checkbox"/> 0.60	<b>Materiales:</b>	Ladrillo - Hormigón Simple	<input checked="" type="checkbox"/>
			Hormigón - Lajas - Vainilla	<input checked="" type="checkbox"/>

4.3-Fachadas:

<b>Terminación:</b>	Revoque común	<input checked="" type="checkbox"/>	Pintado y encalado	<input checked="" type="checkbox"/>
	Material de frente	<input checked="" type="checkbox"/>	Ladrillo – Hormigón	<input checked="" type="checkbox"/>
	Piedra rústica – madera	<input checked="" type="checkbox"/>	Vítreo – Piedra – Mármol	<input checked="" type="checkbox"/>

4.4-Cubiertas:

<b>Tipo:</b>	Planas	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Materiales:</b>	Madera	<input type="checkbox"/>	Losa	<input checked="" type="checkbox"/>	Metálico	<input checked="" type="checkbox"/>
				Tejas	<input checked="" type="checkbox"/>	Fibro cemento - Plástico	<input checked="" type="checkbox"/>		
				Pendiente >35°	<input checked="" type="checkbox"/>	<35°	<input checked="" type="checkbox"/>		

---

5 - **TIPODECONSTRUCCION:**

<b>Permanente:</b>	Adobe chorizo, suelo cemento	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	
Metálico	<input checked="" type="checkbox"/>	Ladrillo - Hormigón	<input checked="" type="checkbox"/>	Bloques	<input checked="" type="checkbox"/>

Instalación de prefabricadas: SI

---

6 - **USODELSUELO:**

6.1- **Residencial:**

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

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> (7)	Bifamiliar	<input type="checkbox"/>	Multifamiliar	<input type="checkbox"/>
-------------	-----------------------------------------	------------	--------------------------	---------------	--------------------------

6.1.2-Hotelaría:(18)(19)

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

6.2- **Comercial:**

Condición: Dominante  Subdominante  Complementaria

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 (500m2)

6.2.6-Almacenaje y venta por mayor:

6.2.6.1-Almacenaje A: Cubierto  Descubierto

Hasta 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.6.2-Almacenaje B: Cubierto  Descubierto (4)

Hasta 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.6.3. Almacenaje C/E: (24) Cubierto:  Descubierto: (4)

Hasta 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.6.4. Almacenaje D: Cubierto:  Descubierto (4)

Hasta 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.7-Transporte:

6.2.7.1 Playas abiertas:

6.2.7.1.1-Usos particulares: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.7.1.2-Remis: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.7.1.3-Transporte: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.7.2 Garage cubierto:

6.2.7.2.1 Usos particulares: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.7.2.2-Remis: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.7.2.3-Transporte: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.7.3 Estacion 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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

**6.3.2-Planta, depósito y tratamiento residuos: (4)**

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: SI**

**6.3.8-Silos y Depósito de granos:**

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

**6.4- Institucional:**

**Condición:** Dominante  Subdominante  Complementaria

**6.4.1-Recreación:**

**6.4.1.1-Locales cerrados:**

6.4.1.1.1-**Equip. cultural:** Menor de 400 m2  Mayor de 400 m2

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  Mayor de 400 m2

6.4.1.1.4-**Club:**

**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  Mayor de 400 m2

**6.4.1.3-Culto:**

6.4.1.3.1-**Templos:**

6.4.1.3.2-**Lugar de Culto**

**6.4.2-Salud:**

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

6.4.2.2-Asistencia especial:  -

6.4.2.3-Geriátricos:  -

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:  -

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:  X

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

---



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 m<sup>2</sup>., 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 20/600m<sup>2</sup>.
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
27. U.E.: Unidad Economica. Código Rural Provincia de Buenos Aires.