



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 IV

DISTRITO:

ACRE2

(Area Complementaria Residencial Extraurbana)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO ACRE 2		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	40
	SUPERFICIE	3000
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 m ² /H
	MULTIFAMILIAR	16 m ² /H
	COMERCIAL	16 m ² /H
FOS	0.30	
FOT	0.50	
CONDICION DOMINANTE	Residencial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Institucional	
Servicios: Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.		



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 IV

DISTRITO:

ACRE2

(Area Complementaria Residencial Extraurbana)

1 - DELIMITACION:

- Calle 552 – Ecuador; límite Sur de vías del FF. CC. Nuevo Central Argentino; Río Luján; calle que delimita la Fracciones I y IV de la Quinta 31, Circunscripción I Sección D; calle límite entre Quinta 30 y la Fracción I de la Quinta 31 de la Circunscripción I, Sección D; prolongación de calle límite entre Quintas 25 y 30 de la Circunscripción I Sección D; calle 252 - Ecuador.

- Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste); prolongación calle 601; prolongación calle 632; Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste).

- Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste); colector Ruta Nacional N° 7; limite entre parcelas 655an y 655ax; de la circunscripción IV; línea circular, paralela a colector Ruta Nacional N° 7, coincidente con limite de E.C.; calle existente entre parcela 655an y parcela 2, fracción II, de la circunscripción IV, sección O; línea paralela 100 mts al Sur del limite entre parcelas 654k y 655an de la circunscripción IV; prolongación de línea divisoria de parcelas 655an y 655r; Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste).

- Calle 222– Fray M. de Torres; calle 215 – Julio A. Roca; calle 236 – Blas Parera; prolongación calle 219 – Dorrnzoro; calle 222– Fray M. de Torres.

- Calle 546 – S/N; calle 505 – M. Visconti; calle 542 – S/N; línea conformada por los lados N.E., de las parcelas 3 y 9 de la Quinta 1, Circunscripción II, Sección D, y su prolongación. Para la parcela 4 de la Quinta II, Circunscripción II, Sección D, dentro del distrito descrito, se realizara un conjunto de viviendas de interés social, para el cual se admitirán los indicadores del Distrito URM.

- Ruta Nacional N° 7; Calle 272; línea contrafrente de manzanas 16p, q ,r ,s ,t, de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 16; Calle 252 – Ecuador; calle existente entre chacra 15 y Fracción 1, Chacra 25, todo de la Circunscripción IX, Sección A, y su prolongación; Ruta Nacional N° 7.

LOCALIDADES:

Jáuregui:

- Calle 9 BIS - 25 de Mayo; calle 14 -; prolongación de calle 23 – El Callao; Limite entre parcelas 332 y 333 de la Circunscripción II, y su prolongación; limite entre parcelas 332 y 343 de la Circunscripción II, y su prolongación; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; calle 3, S/N; calle 18 – Bme. Mitre; calle 9 bis - 25 de Mayo.

Pueblo Nuevo:

- Calle 31 – Tropero Moreira; contrafrente manzanas 33c, 92, 93, de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 33; Calle 25 – 8 de Diciembre; prolongación calle 78 – San José; calle 31 – Tropero Moreira.

- Calle 45 – León XIII; calle 98 – F. M. Esquiú; calle 53 – Las Abuelas; calle 74 – Estrada; calle 45 – León XIII.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN

Dirección de Planeamiento

Cortínez:

- Calle 31 - Tropero Moreira; calle 98 – Fray Mamerto Esquiú; límite entre Parcelas 7m, 7r y 5e de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 25, Fracción I; calle 106 – s/n; calle 31 - Tropero Moreira

Olivera:

- Ruta Nacional Nº 5; calle 3 – Mariquita Thompson; calle 26, Monseñor De Andrea; calle 19 – Jean Mermoz; Ruta Nacional Nº 5.

Torres:

- Límite entre Parcelas 868 B y 899 Circunscripción VI; límite entre Parcelas 908 y 899 Circunscripción VI y su prolongación hasta límite entre Parcelas 912 A y 907 Circunscripción. VI; prolongación límite entre Parcelas 912 A y 907 Circunscripción. VI; calle 9 - Blas Pascal; Calle 42 – Jacinto Benavente; Ruta Provincial Nº 192; contrafrente manzana 13; prolongación 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 – Braile; 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 899 Circunscripción VI.

Open Door:

- Ruta Provincial Nº 192 lado Oeste; Calle entre Fracciones 7 y 5 de la Circunscripción VIII, Sección B ; calle 27 – A. Lepera; Calle 46 – Pedro Agrelo ; prolongación calle 37 – Parravicini; Calle entre fracciones 6 y parcela 946c de la Circunscripción VI ; Calle 39 – Juan De Dios Filiberto ; Ruta Provincial Nº 192 .

- Ruta Provincial Nº 192; Calle limite entre Circunscripción VIII y VI; Vías del Ferrocarril General San Martín; Ruta Provincial Nº 192.

- Calle 26- Cabred; Calle 37 bis; limite entre parcelas 1879f y 1879e y su prolongación, de la Circunscripción VIII; Calle 26 – Cabred.

- Ruta Provincial Nº192; prolongación calle 2 – Gelly y Orbes; vias del FF. CC. Gral. San Martin; calle 12 – Álvarez Thomas; calle 11 – Fray Santa María de Oro; calle 22; calle 7 – H. Buchardo; calle 24 – Santa Fe; Ruta Provincial Nº 192.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

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

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.

4 - ESTETICA:

4.1-Cercos:

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

4.2-Acera:

Ancho Material: 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°

5 - TIPODECONSTRUCCION:

Permanente: Adobe chorizo, suelo cemento Madera
Metálico Ladrillo - Hormigón Bloques
Materiales Prefabricados:

6 - USODELSUELO:

6.1- Residencial

Condición: Dominante Subdominante Complementaria

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar Bifamiliar Multifamiliar

Conjunto de viviendas sociales

6.1.2-Hotelaría:(18)(19)

Hotel Hostería Compl. Vacacional Albergue transitorio

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 hasta



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

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: -

Hasta 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.2.6.3. **Almacenaje C:** Cubierto: - Descubierto: -

Hasta 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.2.6.4. **Almacenaje D:** Cubierto: - Descubierto: -

Hasta 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.2.7-Transporte:

6.2.7.1 Playas abiertas:

6.2.7.1.1-**Uso particular:** 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 **Uso particular:** 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 X Mayor de 500 m2 X

6.3- Industrial:

Condición: Dominante - Subdominante - Complementaria x

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 X

6.3.4-Plantas:

Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2 -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.3.5-Talleres:

Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.3.6-Artesanías:

Menor de 100 m2 X Mayor de 100 m2 X

6.3.7-Obradores: NO

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 X

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 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: X

6.4.2.3-Geriátricos: X

6.4.3-Servicios Educativos: X



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.5- **Agropecuario:**

Condición: Dominante - Subdominante - Complementaria X

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): (12)** X

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

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 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
27. U.E.: Unidad Económica. Código Rural Provincia de Buenos Aires.