

**PROPUESTA COU 2016 (Código de Ordenamiento Urbano)**

A raíz de las objeciones realizadas por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT), a la Ordenanza N° 6548/15 del Código de Ordenamiento Urbano sancionada en el año 2015, durante el año 2016 se realizaron numerosas reuniones entre los funcionarios municipales del sector de Planeamiento y Obras Públicas, y autoridades y equipos técnicos de la Dirección Provincial, con el fin de corregir, modificar y encuadrar legalmente la Ordenanza local, con las normas establecidas por el Decreto Ley N° 8912/77 de Ordenamiento Territorial y de Uso del Suelo

Finalmente desde la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial se sugirió en esta última etapa, la adecuación de los siguientes ítems:

- a) Normas de Intensidad de Uso
- b) Crecimiento Urbano de algunos Sectores
- c) Restricciones y Condicionamientos por Zonas
- d) Carácter de las Zonas.
- e) Planos Anexos
- f) Urbanizaciones Cerradas y Clubes de Campo

La Municipalidad de Luján aportó proyectos de obras de infraestructura para la extensión de las redes de agua potable, y de servicios cloacales, datos urbanísticos de algunas expansiones urbanas consolidadas o en desarrollo, y finalmente se acordaron los siguientes ajustes y modificaciones en relación a las observaciones de la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT)

- A) Se crean Distritos de Reserva para expansión de Áreas Urbanas como alternativa a la falta de infraestructura, exigida por el D/Ley N° 8912 (REU Reserva Expansión Urbana): localidades de Carlos Keen y de Torres.
- B) Reducción de Áreas Urbanas de baja densidad, reemplazadas por ACRE 1 y ACRE 2.
- C) Barrios, San Ignacio – Loreto – Altos de Valle Verde: Consolidados, con edificaciones, apertura de calles y lotes demarcados.
- D) Distritos UE: Usos Específicos. Se determinaron indicadores específicos para cada caso en particular.
- E) Se mantuvieron las Áreas ACI (Complementario industrial) sobre Rutas Nacionales 5 y 6.
- F) Reducción de un 30% del distrito AR ZCC en relación a la Ordenanza N° 1444 y sus modificatorias.

**Modificaciones específicas (ver plano adjunto con referencias):****PLANTA URBANA**

- 1) Reducción UR4, ampliación ACRE1, sector comprendido entre las calles Bestchedt, Del Pilar, y Darwin.
- 2) Reducción UR6; ampliación ACRE1 lindero a Calle Del Pilar y Colectora de Ruta N° 5



- 3) Reducción UR5; creación ACRE1; reducción URM sobre Calle colectora Ruta N° 5.
- 4) Eliminación URM; ampliación ACRE1, lindero a la traza de la Autopista Lujan-Mercedes.
- 5) Reducción ACRE2; ampliación ACAI.
- 6) Eliminación UR5; ampliación ACRE1.
- 7) Eliminación UR5; ampliación ACRE1.
- 8) Reducción URM; ampliación ACRE1, lindero a colectora Ruta Nacional N° 7.
- 9) Delimitación Distrito URM en reserva (sujeto a la realización de obras de infraestructura).

### **LOCALIDADES**

#### **Olivera:**

- 10) Creación URM y ACRE1 sobre Distrito UR2B; linderos a Distrito ACAI.

#### **Jauregui:**

- 11) Creación de ACRE1 sobre Distrito UR6; eliminación del último.
- 12) Ampliación de URM sobre Distrito UR6; eliminación del último.

#### **Pueblo Nuevo:**

- 13) Creación de ACRE1 sobre reducción de UR3b lindero a Calles 8 de Diciembre, Fray M. de Torres y Dr. Muñiz.
- 14) Ampliación ACRE2 sobre Distrito UR2b.
- 15) Reducción Distrito URM lindero a Calle Las Tipas.

#### **Cortinez:**

- 16) Eliminación URM; eliminación UR2b; creación Distrito ACRE1 como transición; ampliación ACAI.

#### **Carlos Keen:**

- 17) Distritos Urbanos en Reserva.

#### **Torres:**

- 18) Reemplazo Distrito ACRE1 por ACRE2, lindero a Distrito ACAI.
- 19) Eliminación URM; reemplazo por Distrito ACRE2, lindero a Ruta Prov. N° 192

#### **Open Door:**

- 20) Reemplazo Distrito UI por ACI, lindero a Ruta Prov. N° 192.

Cabe señalar que las ampliaciones urbanas de las localidades de nuestro Partido, están limitadas por las dificultades técnico-económicas de suministrarles los servicios esenciales de agua potable y de desagües potables exigidos por el Decreto Ley N° 8912/77, por lo que se enmarcan en el Decreto Reglamentario N° 1372/88, sobre ampliaciones de asentamientos urbanos en Centros Poblacionales con densidad mayor a treinta habitantes por hectárea.



Este Código en resumen define al Partido de Luján, como un distrito de fuerte presencia Rural, ya que el 70 % de su superficie tiene ese destino, la zona destinada a urbanizaciones privadas: clubes de campo y barrios cerrados, ocupa un 12 %, las Áreas Complementarias (Distritos complementarios: rurales, agro-industriales, industriales, de reserva, y de protección histórica, de protección ambiental) un 11%, y finalmente las Áreas Urbanas (Residencial e Industrial) el 7% restante.

<b>CUADRO DE SUPERFICIES</b>		
Área Rural	<b>70%</b>	AR
Zona Club de Campo	<b>12%</b>	ZCC (Clubes de Campo y Barrios Cerrados)
Áreas Complementarias	<b>11%</b>	ACRE – REU - DPH - ACAI - ACI
Áreas Urbanas	<b>7%</b>	UR - UI

Se llega finalmente a esta propuesta largamente evaluada, ajustada y consensuada, por el departamento Ejecutivo, el cuerpo deliberativo, y los organismos técnicos provinciales: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT), un Código de Ordenamiento Urbano (C.O.U.), actualizado y adaptado a estos tiempos, que remplazará a nuestro viejo Plan Regulator del año 1978 .

La Dirección Provincial destacó como aspectos positivos de esta nueva propuesta de Código de Ordenamiento Urbano de Luján (C.O.U.), los siguientes aspectos:

- a) La fuerte reducción de las Áreas Rurales, destinadas a Clubes de Campo y Barrios Cerrados, respecto de la anterior Ordenanza N° 5.515/2006.
- b) La temática respecto de la Vivienda Social y de acceso a la tierra, contemplada en la aplicación de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat .
- c) La ubicación de las Áreas Complementarias, que actúan como transición entre las Áreas Rurales, y las Áreas Residenciales de menor densidad.
- d) La conservación de Áreas Rurales, como cordón verde, en torno a las autopistas y a los límites de nuestro Partido.

Se conservan como objetivos primordiales de este instrumento normativo, los cuatro ejes estratégicos de la propuesta original:

- 1) Posicionar a Luján como un centro autónomo complejo, manteniendo el cinturón verde de protección de la metrópoli, estructurar un sistema vial, y concretar acuerdos regionales con los municipios vecinos.
- 2) Movilizar el potencial económico, de sus espacios productivos, incluyendo: comercio, turismo, universidad, servicios, e industria, cuidando el medio ambiente.
- 3) Consolidar la imagen de Luján, su casco histórico, el centro religioso, y la preservación de su patrimonio cultural y paisajístico.
- 4) Lograr la consolidación urbana, y el mejoramiento de la calidad de vida de nuestros vecinos, mediante la expansión de las redes de servicios y el tratamiento de los espacios verdes.