



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 V

DISTRITO: **ACAI**

(Area Complementaria Agropecuaria Intensiva)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO ACAI		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	140
	SUPERFICIE	40.000
RETIROS	FRENTE	6
	LATERAL	—
	BILATERAL	10
	FONDO	10
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	10
	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	0.20	
FOT	0.40	
CONDICION DOMINANTE	Agropecuaria	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Residencial	



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 V

DISTRITO: **ACAI**

(Area Complementaria Agropecuaria Intensiva)

1-DELIMITACION:

- Calle 50 – Fray M. de Torres; calle 37 – Las Tipas; Línea Paralela 120m al Sur de calle 74 – Estrada; prolongación calle 45 – León XIII; prolongación calle 74 – Estrada; prolongación calle 53 – Las Abuelas; calle 98 – Esquiú; calle 45 – León XIII, y su prolongación; límite entre parcela 5d y 9, de la circunscripción IX, Sección A, Chacra 25, Fracción I; Ruta Nacional Nº 7; calle 45 – León XIII; Vías del FF. CC. Gral. San Martín; calle límite entre parcelas 1040m y 1051, de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre parcela 1058, de la circunscripción VI, y manzanas 1, 3, 5, 7, 9, 11 y 13 de la Circunscripción VI, Sección E; límite entre parcelas 1058 y 1067c de la Circunscripción VI, y su prolongación; Calle existente entre parcelas 1066 a y 1066d, de la Circunscripción VI; calle límite entre parcelas 1066d y 1075g; límite entre parcelas 1075m y 1075g y su prolongación, de la Circunscripción VI; prolongación calle 272; Ruta Nº 7; calle existente entre chacra 15 y Fracción 1, Chacra 25, todo de la Circunscripción IX, Sección A, y su prolongación; calle 252 – Ecuador; prolongación calle 247 – San Jose Maria Escrivá; calle 50 - Fray M. de Torres; limite entre quinta 29 y quinta 32 de la Circunscripción I, Sección D; prolongación calle 222 – San Roque; limite entre quinta 32 y quinta 33 de la Circunscripción I, Sección D; calle 50 - Fray M. de Torres.

- Avenida 1010 - Lorenzo Casey; Calle 600 – Del Sol; línea entre parcelas 9a y 5 de la Circunscripción II ; línea conformada entre parcelas 4 a y 5, de la Circunscripción II; calle existente entre parcela 4 a y Manzanas 38, 39 y 40 de la Circunscripción II, Sección C; calle 619 – Marte; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; línea paralela 600 m al Este de la Autopista Lujan – Mercedes; línea paralela 300m al Sur de Vías del FF CC. D. F. Sarmiento; línea paralela 500m al N.E. del contrafrente de las quintas 1 y 2 de la Circunscripción II, Sección D; prolongación de línea limite conformada entre parcela 15b de la Circunscripción II y quinta 2 de la Circunscripción II, Sección D; Calle 505 – Visconti; Calle 542 – S/N; calle 507 – Martínez; Autopista Lujan – Mercedes; Av. 1010 – Lorenzo Casey.

Jaurequi: - Ruta Nacional Nº 5; calle 9 bis – 25 de Mayo; prolongación línea límite entre Parcelas 347 y 345b de la Circunscripción II; prolongación Calle 1 – Lucio Mansilla: línea paralela emplazada al Sudeste de la Autopista Luján - Mercedes y a 1000 m. de ella; Arroyo Gutiérrez; Autopista Luján – Mercedes; Calle 155 – Sin Nombre y su prolongación; vías FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento; Calle 23 – El Callao y su prolongación; Línea divisoria entre parcelas 332 y 333 de la Circunscripción II, y su prolongación; línea divisoria entre parcelas 343 y 332 de la Circunscripción II, y su prolongación; vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; línea divisoria entre parcelas 344 a y 358 de la Circunscripción II, y su prolongación; Ruta Nacional Nº 5.

- Vías FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento; Calle 23 – El Callao y su prolongación; Calle 34 – Güemes y su prolongación; prolongación Calle 17 – Moreno; Calle 9 – San Martín; Río Luján; Límite entre parcelas 313 y 288f de la Circunscripción II, y su prolongación; Vías FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento.

- Vías del FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento; límite entre Parcelas 356 y 341d de la Circunscripción II; Río Luján; límite entre Parcelas 356 y 357 de la Circunscripción II; Vías del FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento.

Cortinez: - Ruta Nacional Nº 7; calle entre Fracción I de la Chacra 41 y fracción II de la Chacra 38, Circunscripción IX Sección A; limite entre Parcela 13 de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 38, Fracción II y Parcelas de la Estación de FF. CC Cortinez, y su prolongación; prolongación línea de contrafrentes de Manzanas 38c y 38d, de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 38; calle 132 – Colombres; calle 19 – Dr. Muñiz; limite entre parcelas 8 y 7g de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 32, y Parcelas de la Estación de FF. CC Cortinez; vías del FF. CC. Gral. San Martín; Ruta Nac. Nº 7.

- Avenida 31 – Tropero Moreira; calle 98 – Fray Mamerto Esquiú; calle 25 - 8 de Diciembre; calle 74 - Estrada; calle 19 - Dr. Muñiz; calle 98 – Fray Mamerto Esquiú; calle 13 - Defensa; línea paralela 100m al S. E. de calle 110 - Combate de los Pozos y su prolongación; calle 25 - 8 de Diciembre; prolongación línea límite entre Parcela 7 de la Fracción IV y Parcela 5b de la Fracción III; Chacra 25 Circunscripción IX Sección A; calle 31 - Tropero Moreira.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN

Dirección de Planeamiento

Open Door: - Prolongación calle 26 – D. Cabred; Limite entre parcelas 1880 y 1881A de la Circunscripción VIII; Prolongación calle 16 – La Rioja; calle 41 – Entre Ríos; calle 26 – D. Cabred.

- Calle 2 - Gelly y Obes y su prolongación; Ruta Provincial N° 192; Ruta Provincial N° 6; límite entre Parcelas 1854r y 1854p, de la Circunscripción VIII, y su prolongación; Calle 2 – Gelly y Obes.

Olivera: - Ruta Nacional N° 5; calle 3 – Mariquita Thompson; calle 26 – Monseñor De Andrea; calle 1 – Perú; Calle 6 – Víctor Hugo y su prolongación; Calle 15 – Juan XXIII; Calle 12 – Boulogne Sur Mer y su prolongación; límite entre parcelas 392 a y 394c, de la Circunscripción III, y su prolongación; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; calle 19 – J. Mermoz; Ruta Nacional N° 5; contrafrentes de Manzana 20 de la Circunscripción III, Sección A y Quinta 7 de la Circunscripción III, Sección B; límite entre parcelas 372 a y 392 a, de la Circunscripción III; Río Luján; límite entre parcelas 409 a y 407b, de la Circunscripción III; límite entre parcelas 410c y 410d, de la Circunscripción III, y su prolongación hasta Ruta Nacional N° 5; Ruta Nacional N° 5.

- Ruta Nacional N° 5; límite entre Parcelas 411b y 408yy, de la Circunscripción III, y su prolongación; línea paralela, 500 m al Sur de Ruta Nacional N° 5; límite entre parcelas 360 a y 346d, y su prolongación; Ruta Nacional N° 5.

Torres: - Calle entre parcelas 890 y 912 de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre parcelas 911b y 907 de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre parcelas 868b y 908, y su prolongación; límite entre parcelas 938h y 911a de la Circunscripción VI y su prolongación ; límite entre parcelas 912b y 913 de la Circunscripción VI, y su prolongación; Calle 9 – Blas Pascal; límite entre Parcelas 880 a y 881 a, de la Circunscripción VI; Ruta Provincial N° 192; calle 42 – Jacinto Benavente; prolongación calle 9 – Blas Pascal ; Calle entre parcelas 890 y 912 de la Circunscripción VI.

Carlos Keen: Camino Carlos Keen – Villa Ruiz; calle 23 – S/N; calle 22 – S/N; calle 15 – Carlos Pellegrini; calle 20 – Aniceto Gutiérrez; Camino Luján – Carlos Keen; límite entre parcelas 1416b y 1418c; límite entre parcelas 1416b y 1378m y su prolongación; límite entre parcelas 1388 y 1389, y su prolongación; límite entre parcelas 1388 y 1443 a, y su prolongación; límite entre parcelas 1441 y 1445; camino Carlos Keen – Villa Ruiz; todo de la circunscripción VII.



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- Factor de hacinamiento:

Unifamiliar Multifamiliar Comercial

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

4- **ESTETICA:**

4.1- **Cercos:**

Altura:	Edificado	<input type="checkbox"/>	Baldío	<input 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"/>

4.2- **Acera:**

Ancho	<input type="checkbox"/>	Material:	Ladrillo - Hormigón Simple	<input type="checkbox"/>
			Hormigón - Lajas - Vainilla	<input type="checkbox"/>

4.3- **Fachadas:**

Terminación:	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:**

Tipo:	Planas	<input checked="" type="checkbox"/>	Materiales:	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:**

Permanente:	Adobe chorizo, suelo cemento	<input type="checkbox"/>	Madera	<input checked="" type="checkbox"/>	
Metálico	<input checked="" type="checkbox"/>	Ladrillo Hormigón	<input checked="" type="checkbox"/>	Bloques	<input checked="" type="checkbox"/>
Instalación de prefabricadas	<input type="checkbox"/>	SI			

6- **USODELSUELO:**

6.1- **Residencial:**

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.1.2-**Hotelería:(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 (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

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 (4) Mayor de 500 m2 (4)

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 (4) Mayor de 500 m2 (4)

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

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 100 m2 Menor de 500 m2 Mayor 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

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:**



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

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:**
6.4.2.2-**Asistencia especial:**
6.4.2.3-**Geriátricos:**
6.4.3-**Servicios Educativos:**

6.5- **Agropecuario:**

Condición: Dominante Subdominante Complementaria

6.5.1-**Extracciones:**

6.5.2-**Tratamiento Ambiental:**

6.5.3-**Agricultura general:(4)(2)**

6.5.4-**Ganadería:**

6.5.4.1-**Bovinos – Ovinos:(4)**

6.5.4.2-**Porcinos: (4)**

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)**

6.5.6-**Apicultura – Avicultura – Piscicultura:(4)**

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