



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 II

DISTRITO: **AR2 ZCC**
(Area Rural, Club de campo)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2015		
DISTRITO AR2 ZCC		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	(13)
	SUPERFICIE	U.E.
RETIROS	FRENTE	10
	LATERAL	-
	BILATERAL	10
	FONDO	10
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	9
	N° DE PLANTAS	2
DENSIDAD	ACTUAL	20 h/H
	POTENCIAL	20 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.20	
FOT	0.40	
CONDICION DOMINANTE	Club de campo	
CONDICION SUBDOMINANTE	Agropecuario	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Comercial	



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 II

DISTRITO: AR2 ZCC (Area Rural, Club de campo)

1-DELIMITACION:

- Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste); límite entre Club de Campo Los Puentes y parcela N° 645; límite entre Club de Campo Los Puentes y parcela 624; calle existente entre Club de Campo Los Puentes y parcela 608, y su prolongación; Ruta Provincial N° 34; calle entre parcelas 571d y 537w, y su prolongación; límite de parcelas 525c y 526a; límite entre parcelas 525c y 505b, y su prolongación; Río Lujan; límite entre parcelas 664e y 664c; Calle 410 - Mario Bravo; Calle - 437 - Montes Carballo; límite entre parcelas 668a y 664c, y su prolongación; límite entre parcela 666c y Club de Campo La Concepción; límite entre parcelas 666c y 658x; límite entre parcelas 658x y 658y, y su prolongación; límite entre parcelas 658c y 654bb, y su prolongación; Calle 432 – Fernández Beschtedt; límite entre parcelas 658d y 654f, y su prolongación; Calle límite entre parcelas 658u y 658v, y su prolongación; Calle 459 - Del Pilar y su prolongación; Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste); límite con distrito E.C.; límite con distrito ACRE2; Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste).

Todo lo descripto en el punto N° 1 se encuentra dentro de la circunscripción IV. Se excluye el distrito ACI emplazado dentro del descripto.

- Río Luján; limite N.E. Club de Campo La Ranita, circunscripción VIII, Sección F; vías del Ferrocarril General San Martín; límite entre parcela 1781b y Club de Campo Santa Catalina II, de la circunscripción VIII y su prolongación; límite entre parcela 1788 Y Club de Campo Santa Catalina I y II, de la circunscripción VIII; límite entre Club de Campo Santa Catalina y parcela 1805 a, de la Circunscripción VIII, y su prolongación; Ruta Provincial N° 6; límite entre Parcelas 1854r y 1854p, de la Circunscripción VIII, y su prolongación; calle 2 - Gelly y Obes y su prolongación; calle 41 - Entre Ríos; calle 16 - La Rioja y su prolongación; Río Lujan.

- Limites que incluyen parcelas 439e y 439f de la circunscripción IV.

- Limite S.E. y limite N.E. Barrio Cerrado Loma Escondida; límite entre parcelas 918 y 919b, y su prolongación; límite entre parcelas 917 y 881b, y su prolongación; límite entre parcelas 912b y 913, y su prolongación; límite entre parcelas 938h y 925, y su prolongación; limite S.E. Barrio Cerrado Loma Escondida.

Todo lo descripto en el punto 4 dentro de la circunscripción VI.

- Río Lujan; límite entre parcelas 1042ab y 1061 de la circunscripción VI; Ruta Provincial N° 192; límite entre parcelas 1042x y 1042s, y su prolongación; vías del Ferrocarril General San Martín; límite entre parcela 946 a de la circunscripción VI y 1912i de la Circunscripción VIII, y su prolongación; límite entre parcelas 1917 a y 1918 de la circunscripción VIII, y su prolongación hasta Ruta Provincial N° 192; límite entre parcelas 1875 a y 1875 b de la circunscripción VIII y su prolongación; límite entre parcelas 1875f y 1864b y su prolongación; Ruta Provincial N° 192; límite N.E. de la manzana 11 a de la circunscripción VIII, Sección A, y su prolongación; límite entre parcelas 1875d y 1876ae, y su prolongación; límite entre parcelas 1912t y 1912w, de la Circunscripción VIII; límite entre parcelas 1912w y 1912k; Ferrocarril General San Martín; límite entre parcela 946bn de la Circunscripción VI y fracción VII de la circunscripción VIII, sección B, y su prolongación; Ruta Provincial N° 192; límite entre parcelas 946c y 946r; límite entre parcelas 946r y 1913 a, de la circunscripción VIII; límite entre parcelas 946r y 946x de la circunscripción VIII, y su prolongación; Río Lujan.

- Límite de parcela 1037p de la circunscripción VI.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN

Dirección de Planeamiento

- Arroyo La Choza y su prolongación hasta la intersección con Camino Rural sin nombre, límite entre las parcelas 432 a y 390h de la Circunscripción III; Camino Rural sin nombre; límite entre las parcelas 432 a y 390h de la circunscripción III; Ruta Provincial N° 47 y su prolongación; límite entre parcelas 370d y 355b de la circunscripción II; línea divisoria entre las parcelas 371 a y 371b de la circunscripción II; línea divisoria entre las parcelas 371 a y 371e; línea divisoria entre las parcelas 371d y 371e hasta su intersección con el Arroyo La Choza.

- Camino Lujan – Carlos Keen; límite entre parcela 1418b de la Circunscripción VII y Chacra 10 de la Circunscripción IV, Sección A, y su prolongación; límite entre Chacra 1 de la Circunscripción IV, Sección A, y parcela 1139d, de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre parcelas 1139e y 1139f de la Circunscripción VI; límite entre parcelas 1139e y 1140 de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre parcelas 1139e y 1075 a de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre parcela 1139d de la Circunscripción VI, y parcela 1367 de la Circunscripción VII; límite entre parcelas 1378f y 1361 de la Circunscripción VII, y su prolongación; límite entre parcelas 1377c y 1378h de la Circunscripción VII, y su prolongación; límite entre parcelas 1415 y 1378m de la Circunscripción VII, y su prolongación; límite entre parcelas 1416b y 1418c, de la Circunscripción VII; Camino Lujan – Carlos Keen.

- Parcela 1 A de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 37.

- Parcelas 1633c y 1635, de la Circunscripción VII.

- Chacra 2c, Circunscripción IX, Sección A.

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

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

4.2-**Acera:**

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

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 checked="" type="checkbox"/>	Losa	<input checked="" type="checkbox"/>	Metálico	<input checked="" type="checkbox"/>
			Tejas	<input checked="" type="checkbox"/>	Fibrocemento - Plástico	<input checked="" type="checkbox"/>		
			Pendiente >35°	<input checked="" type="checkbox"/>	<35°	<input checked="" type="checkbox"/>		



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

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: SI

6- USODELSUELO:

6.1- **Residencial:** (Club de Campo)

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"/>
-------------	-------------------------------------	------------	--------------------------	---------------	--------------------------

6.1.2- **Hotelería:**

Hotel	<input checked="" type="checkbox"/>	(18)(19) Hostería	<input checked="" type="checkbox"/>	Comp. Vacacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Albergue transitorio	<input checked="" type="checkbox"/>
-------	-------------------------------------	-------------------	-------------------------------------	------------------	-------------------------------------	----------------------	-------------------------------------

6.2- **Comercial:**

Condición:

Dominante	<input type="checkbox"/>	Subdominante	<input type="checkbox"/>	Complementaria	<input checked="" 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 (150m²)**

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 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>

6.2.6.2- Almacenaje B: (4)	Cubierto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Descubierto:	<input type="checkbox"/>
	Hasta 500 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>

6.2.6.3. Almacenaje C y D:	Cubierto:	<input type="checkbox"/>	Descubierto:	<input type="checkbox"/>
	Hasta 500 m ²	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m ²	<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" value="(4)"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox" value="(4)"/>

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" value="(4)"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox" value="(4)"/>
6.2.7.3 Estacion de servicio: : Menor de 500 m2	<input type="checkbox" value="X"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox" value="X"/>

6.3- Industrial:

Condición:

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

6.3.1-Procesamiento materiales desechos:

Menor de 15 m2 <input type="checkbox"/>	Menor de 100 m2 <input type="checkbox"/>	Menor de 500 m2 <input type="checkbox"/>
---	--	--

6.3.2-Planta, depósito y tratamiento residuos:

Menor de 15 m2 <input type="checkbox"/>	Menor de 100 m2 <input type="checkbox"/>	Menor de 500 m2 <input type="checkbox"/>
---	--	--

6.3.3-Servicios y Reparación:

Menor de 15 m2 <input type="checkbox" value="X"/>	Menor de 100 m2 <input type="checkbox" value="X"/>	Menor de 500 m2 <input type="checkbox" value="X"/>
---	--	--

6.3.4-Plantas:

Menor de 15 m2 <input type="checkbox"/>	Menor de 100 m2 <input type="checkbox"/>	Menor de 500 m2 <input type="checkbox"/>
---	--	--

6.3.5-Talleres:

Menor de 100 m2 <input type="checkbox"/>	Menor de 500 m2 <input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2 <input type="checkbox"/>
--	--	--

6.3.6-Artesanías:

Menor de 100 m2 <input type="checkbox" value="X"/>	Mayor de 100 m2 <input type="checkbox"/>
--	--

6.3.7-Obradores: NO

6.3.8-Silos y Depósito de granos: <input type="checkbox" value="X"/>
--



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

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(3)**

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:(3)**

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

6.5.4-**Ganadería:**

6.5.4.1-**Bovinos – Ovinos:**



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.5.4.2-**Porcinos:**

6.5.5.1-**Tambos:**

6.5.5-**Ganadería especial:**

6.5.5.2-**Haras – Cabañas – Kennels:**

6.5.5.3-**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