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 IXX** **DISTRITO: UR3B**

(Urbano residencial 3B)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS C.O.U. LUJAN 2015		
DISTRITO UR3B		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	12
	SUPERFICIE	300
RETIROS	FRENTE	3
	LATERAL	-
	BILATERAL	-
	FONDO	6/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	10
	N° DE PLANTAS	3
DENSIDAD	ACTUAL	150 h/H
	POTENCIAL	200 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.60	
FOT	1.40	
CONDICION DOMINANTE	**Residencial**	
CONDICION SUBDOMINANTE	**Comercial**	
CONDICION COMPLEMENTARIA	**Industrial**	

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 IXX** **DISTRITO: UR3b**

(Urbano residencial 3b)

1- DELIMITACION:

- Calle Colectora Acceso Oeste (lado norte) ; línea que une contrafrentes Manzanas 15, 31, 47, 63 de la Circunscripción IV, Sección J ; calle 459 – Del Pilar; Viejo Camino Lujan – Pilar (Ruta Nº 34) ; límite entre Parcelas 658k y 658r, 658s, 658t, 658u y su prolongación ; Calle 432 – Fernández Beschedt ; Calle 459 – Del Pilar; línea que une contrafrentes Manzanas 4, 20, 36, 52 y 68 Circunscripción IV, Sección J; Calle 449 – Darwin; Calle 440 – Tacuarí ; Calle 443 – Mendoza ; línea límite entre parcelas 714c y 715a, Circunscripción IV; Colectora Acceso Oeste (lado norte).

- Calle Colectora Acceso Oeste (lado Norte); prolongación Calle 459 – Del Pilar; Calle 460 – Buenos Aires hasta Calle Colectora Acceso Oeste (lado norte)

- Calle Colectora Acceso Oeste (lado Norte) ; Calle 410 – Mario Bravo ; Calle 437 – Presbítero Montes Carballo ; línea que une contrafrentes Manzanas 70, 71, 72, 74 y 75 de la Circunscripción IV, Sección G ; Calle 425 – San Juan hasta Calle Colectora Acceso Oeste (lado Norte)

- Avenida 1014 – Osa Mayor; Calle 619 – Marte y su prolongación; contrafrente Manzana 42; Calle 604 Bis – Sin Nombre; Calle 608 – Centauro hasta Avenida 1014 – Osa Mayor

- Calle Ribereña; Calle 349 – Sin Nombre; Calle 314 – Los Ceibos; calle Colectora Acceso Oeste, lado Norte; Calle Ribereña.

- Calle 539 – Ramón Falcón; Calle Colectora Ruta Nacional Nº 5; calle 519 – María E. Pérez; calle 524 – Domingo H. Pérez; calle 515 – Seijo; calle 520 – Merlo; calle 517 – Donatti; calle 514 – Balleto; Av. 10010 – Lorenzo Casey; Calle 500 – V. Flores y su prolongación; Calle 539 – Ramón Falcón.

- Calle 41 - Dalmacio Vélez Sarsfield ; Av. 1005 – Sor Josefina y su prolongación; Vías del ferrocarril Gral. B. Mitre; calle 4 – 9 de Julio; calle 47 – Pascual Simone; Río Lujan; límite entre parcela 150 a y manzanas 71 y 72 de la Circunscripción II, Sección F; línea paralela al Río Lujan, 100 m; calle 41 – Dalmasio Vélez Sarsfield.

- Calle – Fray M. de Torres; calle – Santa Elena; calle – Santa Rita; calle – Santa Rosalía; calle – San Roque; calle 241 – Matienzo; calle 212 – R. Moreno; calle 235 – J. F. Kennedy; calle 210 – Santa Clara; calle 227 – J. M. Pérez; calle 216 – Champagnat; calle 215 – Av. Julio A. Rocca; calle 228 – Fray M. de Torres.

- Calle 208 – San José; calle 227 – José M. Pérez;calle 204 – San Rafael; calle 225 – San Lorenzo; línea conformada por contrafrentes de parcelas 10 a 16, 17a, 17b, 18 y 1c, de la Circunscripción I, Sección D, Quinta 12, Manzana 12b; calle 223 – Santa Rosalía; prolongación de la línea conformada por los contrafrentes de parcelas 10 a 13 de la Circunscripción I, Sección D, Quinta 12, Fracción 1; límite entre parcelas 13 y 2 a, de la Circunscripción I, Sección D, Quinta 12, Fracción I; Calle 208– San José.

- Calle 228 – Fray M. de Torres; calle 211 – Monjardin; prolongación de línea límite entre parcela 2, de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 6, Fracción II y manzanas 6 N/H/G de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 6; calle 221 - Santa Elena; línea límite entre parcelas 2 y 3, de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 8; calle 227 – J. M. Pérez; límite entre parcelas 2 y 3 de la Circunscripción IX, Sección A, Chacra 9; calle 235 – J. F. Kennedy; calle 228 – Fray M. de Torres; prolongación calle 219 – Dorronzoro; calle 236 – Blas Parera; calle 215 – Av. Julio A. Roca; Calle 228 – Fray M. de Torres.

- Calle 227 – José M. Pérez; Ex Ruta Nacional Nº 7; linea paralela 70 m al Oeste de contrafrentes de manzanas 7 a, 7d y 7g, de la Circunscripción IX, sección A, Chacra 7; calle 235 – Kennedy; línea limite conformada por contrafrentes de manzanas 7c, 7f y 7h de la circunscripción IX, Sección A, Chacra 7; Calle 227 – José M. Pérez.

Localidades:

Jauregui: - Calle colectora Ruta Nac. Nº 5, lado Este; calle 9 bis – 25 de Mayo; calle 2 – Luis Rivera Indarte; calle 1 – Lucio V. Mansilla; calle colectora Ruta Nac. Nº 5.

Pueblo Nuevo: -Calle 50 – Fray M. de Torres; calle 25 – 8 de Diciembre; calle 74 – Jose M. de Estrada; calle 19 – Dr. Muñiz; calle 50 – Fray M. de Torres.

- Calle 50 – Fray M. de Torres; calle 33 – Río Luján y su prolongación en futuro emplazamiento; calle 62 – Los Tilos; calle 37 – Las Tipas; calle 70 – Las Catalpas; calle 33 – Río Luján y su prolongación en futuro emplazamiento; calle 66 – Las Acacias; calle 29 – Caseros; calle 50 – Fray M. de Torres.

Cortines: - Calle 118 – Combate de San Lorenzo; calle 25 – 8 de Diciembre; prolongación calle 112 – Dorrego; calle 19 – Dr. Muñiz; calle 118 – Combate de San Lorenzo.

Carlos Keen: - Calle 23; calle 14; calle 21; calle 16; calle 19 – Quintana; calle 18; calle 21; calle 22; calle 23.
- Calle 15 – Carlos Pellegrini; calle 13; calle 16; calle 7 – Gral. Paz; calle 20 – Aniceto Gutierrez; calle 15 – Carlos Pellegrini.
- Calle 2 y su prolongación; calle 15; calle 4; calle 19 – Quintana; línea paralela 50 m al S.O. de calle 8 – San Carlos; calle 13; calle 4; calle 7 – Gral. Paz; calle 6 y su prolongación; linea paralela 100m al S.E. de calle 1; calle 2 y su prolongación.

Olivera: - Calle 5 – Italia; calle 8 – Alejandro Dumas; calle 13 – Santa Fe; calle 16 – Reconquista; calle 5 – Italia.

2- SUBDIVISION:

Frente **12 m.** Mínimo Superficie **300 m2** Mínimo

3- OCUPACION:

3.1-**Retiros:**

a) Usos Residencial – Comercial – Institucional

Frente **3** Mínimo Fondo **6/he** 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

MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

3.2-**Altura Máxima:**

Plano límite **10 m** Nº de Plantas **3** Tangente -

3.3-**Densidad:**

Actual **250 h/H** Potencial **350h/H**

3.4- **Factor de hacinamiento**:

Unifamiliar **14 m2/H** Multifamiliar **16 m2/H** Comercial **16 m2/H**

F.O.S. **0.60** **F.O.T.** **1.40**

4- **ESTETICA**:

4.1-**Cercos:**

Altura: Edificado **2.00 m.** Baldío **2.00 m.**

Carácter: Vivo - Transparente X Opaco X

Materiales: Alambrado - Tejido romboi. X Rejas o Verjas X

Madera - Bloques - Piedra, Ladrillo, Hormigón X

4.2-**Acera: Ancho** **1.20 m.** **(15)** **Materiales:** Ladrillo - Hormigón Simple -

Hormigón - Lajas - Vainilla X

4.3-**Fachadas:**

Terminación: Revoque común X Pintado y encalado X

Material de frente X Ladrillo – Hormigón X

Piedra rústica – madera - Vítreo – Piedra – Mármol -

4.4-**Cubiertas:**

Tipo: Planas X

Materiales: Madera - Losa X Metálico X

Tejas X Fibrocemento - Plástico -

Pendiente >35º X <35º X

5- TIPO DE CONSTRUCCION:

Permanente: Adobe chorizo, suelo cemento - Madera -

Metálico - Ladrillo Hormigón X Bloques X

Instalación de prefabricadas: NO

6- USO DEL SUELO:

6.1- Residencial

Condición: Dominante [X] Subdominante [-] Complementaria [-]

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar [X] Bifamiliar [X] **(6)** Multifamiliar [-]

6.1.2-**Hotelería:**

Hotel [-] Hostería [-] Pensión [X] Albergue transitorio [-]

6.2- **Comercial:**

Condición:

Dominante [-] Subdominante [X] Complementaria [-]

6.2.1-**Exposición y venta por menor:** [X]

6.2.2-**Servicio profesional:** [X]

6.2.3- **Servicio de alimentación:** [X]

6.2.4- **Servicios comerciales:** [X]

6.2.5-**Depósito complementario de venta por menor hasta** **150 M2**

6.2.6-**Almacenaje y venta por mayor:**

6.2.6.1-**Almacenaje A:** Cubierto [X] Descubierto [X]

Hasta 500 m2 [X] 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 [X] Mayor de 500 m2 [-]

6.2.7.1.2-**Remis:** Menor de 500 m2 [X] 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 [x] Mayor de 500 m2 [-]

6.2.7.2.2-**Remis:** Menor de 500 m2 [x] Mayor de 500 m2 [-]

6.2.7.2.3-**Transporte:** Menor de 500 m2 [-] Mayor de 500 m2 [-]

6.2.7.3 Estación de servicio: Menor de 500 m2 [x] Mayor de 500 m2 [-]

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 [x] Menor de 100 m2 [x] Menor de 500 m2 [x]

6.3.4-**Plantas:**

Menor de 500 m2 [-] Menor de 500 m2 [-]

6.3.5-**Talleres:**

Hasta 100 m2 [x] 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: NO**

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 [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: (3)** [X]

6.4.l.3.2-**Lugar de Culto (3)** [X]

6.4.3-**Salud:**

6.4.3.1-**Asistencia general y/o de Urgencia:** [X]

6.4.3.2-**Asistencia especial:** [-]

6.4.3.3-**Geriátricos: (4)** [X]

6.4.3.4-**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:** [-]

6.5.7-**Viveros – Horticultura – Fruticultura:** [-]

7 – <u>OBSERVACIONES</u>

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo VII – 7.6.
2. Debe cumplir con la Ordenanza 5953/2011 (Utilización de Agroquimicos).
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 Nº 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 Capitulo 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