



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 XXII

DISTRITO: **UR6**
(Urbano residencial)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2015		
DISTRITO UR6		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	15
	SUPERFICIE	600
RETIROS	FRENTE	3
	LATERAL	3
	BILATERAL	-
	FONDO	6/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	9
	N° DE PLANTAS	2
DENSIDAD	ACTUAL	100 h/H
	POTENCIAL	150 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m ² /H
	MULTIFAMILIAR	16 m ² /H
	COMERCIAL	16 m ² /H
FOS	0.30	
FOT	0.60	
CONDICION DOMINANTE	Residencial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Institucional	



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 XXII

DISTRITO: **UR6**

(Urbano residencial)

1- DELIMITACION:

- Calle 459 - Del Pilar; calle 632; límite entre Chacra 1, de la Circunscripción IV, Sección O, y Parcela 655aw de la Circunscripción IV; límite de parcelas 1b y 2, con parcela 1 a, de la Circunscripción IV, Sección O, Chacra 1; prolongación línea límite entre Parcelas 6 y 5b, de la Circunscripción IV, Sección O, Chacra 1; Colectora Este, Autopista Luján – Mercedes; Calle 459 - Del Pilar.

Jáuregui: - Calle 14 – A. Rodríguez; Calle 23 – El Callao y su prolongación; prolongación Calle 34 - Güemes; Calle 21 – Peñaloza y su prolongación; Límite entre fracción IV, de la Circunscripción II, Sección A, y parcela 329f de la Circunscripción II, y su prolongación; línea límite contrafrentes manzanas 64, 71, al Norte, y su prolongación; Calle 20 – Boulevard Centenario; Calle 19 – Castelli; Calle 14 – A. Rodríguez.

Open Door: - Calle 16 – La Rioja; Calle 13 – Bs.As; Calle 2 – Gelly y Obes; Calle 41 – Entre Ríos; Calle 26 – Cabred; Calle 37 Bis; Calle 16 – La Rioja

2- SUBDIVISION:

Frente Mínimo

Superficie Mín.

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 Lateral Mínimo

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo

Plantas y obradores:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo

c) Uso Agropecuario

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral

3.2-Altura Máxima:

Plano límite

Nº de Plantas

Tangente



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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 Baldío
Carácter: Vivo Transparente Opaco
Materiales: Alambrado Tejido romboi. Rejas o Verjas
Madera Bloques Piedra, Ladrillo, Hormigón

4.2-Acera:

Ancho:
Materiales: 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- **TIPO DE CONSTRUCCION:**

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

Instalación de prefabricadas: SI



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6- **USO DEL SUELO:**

6.1- **Residencial:**

Condición:

Dominante Subdominante Complementaria

6.1.1-**Vivienda:**

Unifamiliar Bifamiliar Multifamiliar

Conjunto de viviendas sociales (4) (6)

6.1.2-**Hotelería (18)(19)**

Hotel Hostería Pensión Albergue transitorio (3)

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**

150M2

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

6.2.6.1-**Almacenaje A:** Cubierto: Descubierto:

Menor a 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.6.2-**Almacenaje B:** Cubierto: Descubierto:

Hasta 100 m2 Mayor de 500 m2

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

Hasta 100 m2 Mayor de 500 m2

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

Hasta 100 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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.2.7.2 Garage cubierto:

6.2.7.2.1 Uso particular: Menor de 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.2.2- Remis: Menor de 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.2.3- Transporte: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.3 Estación de servicio: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	(3) Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>

6.3- Industrial:

Condición:

Dominante	<input type="checkbox"/>	Subdominante	<input type="checkbox"/>	Complementaria	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Menor de 100 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
----------------	-------------------------------------	-----------------	-------------------------------------	-----------------	--------------------------

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Hasta 100 m2	<input type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------	--------------	--------------------------

6.3.7-Obradores:

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

6.3.8-Silos y Depósito de granos:

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

6.4- Institucional:

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.4.1-**Recreación:**

6.4.1.1-**Locales cerrados:**

6.4.1.1.1- Equip. Cultural:	Menor de 400 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 400 m2	<input type="checkbox"/>
6.4.1.1.2- Salas para Bailes:	Menor de 400 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 400 m2	<input type="checkbox"/>
6.4.1.1.3- Juegos y deportes:	Menor de 400 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 400 m2	<input checked="" type="checkbox"/>
6.4.1.1.4- Club:		<input checked="" type="checkbox"/>		

6.4.1.2-**Locales abiertos:**

6.4.1.2.1- Camping y Recreo:	Menor de 400 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 400 m2	<input checked="" type="checkbox"/>
6.4.1.2.2- Estadios y anfiteatros:	Menor de 400 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 400 m2	<input checked="" type="checkbox"/>
6.4.1.2.3- Juegos y deportes:	Menor de 400 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 400 m2	<input checked="" type="checkbox"/>

6.4.1.3-**Culto:**

6.4.1.3.1- Templos:	<input checked="" type="checkbox"/>
6.4.1.3.2- Lugar de Culto	<input type="checkbox"/>

6.4.2-**Salud:**

6.4.2.1- Asistencia general y/o de Urgencia:	<input checked="" type="checkbox"/>
6.4.2.2- Asistencia especial:	<input type="checkbox"/>
6.4.2.3- Geriátricos:	<input checked="" type="checkbox"/>
6.4.3.- Servicios Educativos:	<input checked="" type="checkbox"/>

6.5- **Agropecuario:**

Condición:

Dominante Subdominante Complementaria

6.5.1- Extracciones:	<input type="checkbox"/>
6.5.2- Tratamiento Ambiental:	<input type="checkbox"/>
6.5.3- Agricultura general:	<input type="checkbox"/>
6.5.4- Ganadería:	
6.5.4.1- Bovinos – Ovinos:	<input type="checkbox"/>
6.5.4.2- Porcinos:	<input type="checkbox"/>
6.6.4.3- Tambos:	<input type="checkbox"/>
6.6.5- Ganadería especial:	
6.6.5.1- Haras – cabañas – kennels:	<input type="checkbox"/>



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.6.5.2-Explotaciones varias: (cunicultura–lombricultura-etc): -

6.6.6-Apicultura – Avicultura – Piscicultura: -

6.6.7-Viveros – Horticultura – Fruticultura: X (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