



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 I

DISTRITO: **AR1**  
(Area Rural)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO AR1		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	-
	SUPERFICIE	U.E. (27)
RETIROS	FRENTE	10
	LATERAL	-
	BILATERAL	10
	FONDO	10
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	12
	N° DE PLANTAS	2
DENSIDAD	ACTUAL	5 h/H
	POTENCIAL	- h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	- m2/H
	COMERCIAL	- m2/H
FOS		
FOT		
CONDICION DOMINANTE	Agropecuario	
CONDICION SUBDOMINANTE	-	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Residencial / 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 I

DISTRITO: **AR1**  
(Area Rural)

#### 1 - DELIMITACION:

\_ Queda definido por toda la superficie del partido no descripta en AR ZCC; Áreas complementarias; Áreas urbanas; distritos de protección histórica; distrito Casco Fundacional; distritos de protección ambiental; equipamiento.

#### 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

##### c) Uso Agropecuario

Frente  Mínimo Fondo  Mínimo Bilateral  Mínimo

##### 3.2-Altura Máxima:

Plano límite  N° de Plantas  Tangente

##### 3.3-Densidad:

Actual  Potencial



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

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: (prever un espacio libre para arbolado público: ancho 1 metro)

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 - **TIPODECONSTRUCCION:**

Permanente: Adobe chorizo, suelo cemento  Madera   
Metálico  Ladrillo - Hormigón  Bloques   
Instalación de prefabricadas:

6 - **USODELSUELO:**

6.1- **Residencial:**

Condición: Dominante  Subdominante  Complementaria

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar  Bifamiliar  Multifamiliar



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

6.1.2-**Hotelería:(18) (19)**

Hotel  Hostería  Complejo 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 (150m2)

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 (4)

6.2.6.4. Almacenaje D: Cubierto:  Descubierto:

Hasta 500 m2  Mayor de 500 m2 (4)

6.2.7.-Transporte:

6.2.7.1 Playas abiertas:

6.2.7.1.1-Usos particulares: 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

6.2.8.1 Garage cubierto:

6.2.8.1.1 Usos particulares: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.8.1.2-Remis: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.8.1.3-Transporte: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.9 –Estaciones de Servicio: Menor de 500 m2  Mayor de 500 m2

6.3- **Industrial:**

**Condición:** Dominante  Subdominante  Complementaria



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

**6.3.1-Procesamiento de materiales de desechos:**

Menor de 15 m2  - Menor de 100 m2  - Menor de 500 m2  -

**6.3.2.-Planta, depósito y tratamiento de residuos: (4)**

**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: (vinculadas al uso agropecuario)**

**6.3.5-Talleres:** Menor de 500 m2  - Mayor de 500 m2(4)  X

**6.3.6-Artesanías:**

Menor de 100 m2  X Mayor de 100 m2  X

**6.3.7-Obradores:**

Menor de 100 m2  X Menor de 500 m2  X Mayor de 500 m2  X

**6.3.8-Silos y Depósito de granos:**

Menor de 100 m2  X Menor de 500 m2  X Mayor de 500 m2  X

**6.4- Institucional:**

**Condición:** Dominante  - Subdominante  - Complementaria  -

**6.4.1-Recreación:**

**6.4.1.1-Locales cerrados:**

**6.4.1.1.1-Equip. Culturales:** Menor de 400 m2  - Mayor de 400 m2  -

**6.4.1.1.2-Salas para Bailes:** Menor de 400 m2  X Mayor de 400 m2  X

**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  X Mayor de 400 m2  X

**6.4.1.2.2-Estadios y anfiteatros:** Menor de 400 m2  X Mayor de 400 m2  X

**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:**  X

**6.4.1.3.2-Lugar de Culto:**  X

**6.4.2-Salud:**

**6.4.2.1-Asistencia general y/o de Urgencia:**  X



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

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:

28

6.5.2-Tratamiento Ambiental:(2)

6.5.3-Agricultura general:(2)

6.5.4-Ganadería:

6.5.4.1-Bovinos – Ovinos:

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.
28. Solo se admiten para obras públicas, Nacionales y/o Provinciales, con certificación del Ente Regulador – Dirección Provincial de Minería - sobre Ruta N° 47, solo sobre parcelas frentistas. Deberán estar cerradas en todo su perímetro con alambre olímpico, dejando solo un acceso. Dando cumplimiento a las Ordenanzas N° 3036 / 3805.