



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 XXIV

DISTRITO: **CR1**
(Corredor residencial 1)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO CR1		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	15
	SUPERFICIE	375
RETIROS	FRENTE	6
	LATERAL	-
	BILATERAL	-
	FONDO	6/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	13
	N° DE PLANTAS	4
DENSIDAD	ACTUAL	500 h/H
	POTENCIAL	-
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.60	
FOT	2.40	
CONDICION DOMINANTE	Residencial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Institucional	
Servicios: Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.		



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

FICHA TECNICA URBANÍSTICA

ORDENANZA

ANEXO IV

ARTADO XXIV

DISTRITO: **(CR1)**
(Corredor residencial 1)

1 - DELIMITACION:

- Av. 1000 – Constitución, lado Este, entre calle 450 – Tucumán y Ruta N° 5.
- Av. 1000 – Constitución, lado Oeste, entre calle 34 – Dean Funes y calle 19 – Las Heras.
- Av. 1000 – Carlos Pellegrini, lado Sur, entre Av. 18 – Humberto I, y calle 34 – Dean Funes.
- Av. 1000 – Carlos Pellegrini, lado Norte, entre calle 419 – Jorge Newbery y calle 432 – Fernández Beschtedt.
- Av. 1000 – C. Pellegrini, lado Sur, entre calle 18 – Humberto I y calle 14 – M. Moreno.
- Av. 18 – Humberto I, entre calle 11 – 25 de Mayo y Av. 1000 - Carlos Pellegrini.
- Calle 36 – Belgrano entre calle 19 – Las Heras y calle 21 – Itzaingo.
- Calle 23 – Dr. Muñiz entre calle 8 – Rivadavia y línea paralela 50m al Este de calle 16 – Alsina.
- Manzanas 86, 87, 88, 89.
- Calle 19 - Las Heras, lado Este, entre Av. 1000 – Constitución y calle 36 - Belgrano.
- Calle 1004 - Udaondo, lado Sur, entre calle 14 - M. Moreno y Av. 18 - Humberto I
- Calle 1004 - Udaondo, lado Norte, entre calle 14 - M. Moreno y calle 16 - Alsina.
- Calle 25 - Barnech entre calle 14 - M. Moreno y calle 16 - Alsina.
- Calle 16 - Alsina, lado Este, entre calle 1003 - Avellaneda y calle 29 - Juan B. Justo.
- Calle 28 - Alvear entre calle calle 1004 - Udaondo y límite del distrito DPH3.
- Calle 1004 - Udaondo entre calle 28 - Alvear y calle 1005 - Sor Josefina.
- Av. 1010 - Lorenzo Casey entre Ruta N° 5 y calle 510 - Ferrocarril Oeste
- Calle 432 - F. Bestchedt, lado Oeste, entre Av. 1000 – C. Pellegrini y Ruta Nac. N° 7 (Acceso Oeste).
- _ Calle 432 - F. Bestchedt, lado Este, entre Av. 1000 – C. Pellegrini y calle 419 - J. Newbery.

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: (17)

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 Rombo. Rejas o Verjas

Madera Bloques Piedra, Ladrillo, Hormigón

4.2-Acera:

Ancho (15) **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°



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

5- TIPODECONSTRUCCION:

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

Instalación de prefabricadas: NO

6- USODELSUELO:

6.1-Residencial:

Condición: Dominante Subdominante Complementaria

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar Bifamiliar (6) Multifamiliar (4)(6)

6.1.2-Hotelaria: (18)(19)

Hotel Hostería Pensión 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 hasta

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

6.2.6.3. Almacenaje D: Cubierto Descubierto
Hasta 500 m2 Mayor de 500 m2



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

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 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 (3) Mayor de 500 m2 (3)

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 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 500 m2

6.3.4-Plantas:

Menor de 100 m2 Menor de 500 m2

6.3.5-Talleres:

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

6.3.6-Artesanías:

Menor de 100 m2 Mayor de 100 m2

6.3.7-Obradores: NO

6.3.8-Silos y Depósito de granos:

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.4- **Institucional:**

Condición: Dominante - Subdominante - Complementaria X

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: (3)** X

6.4.1.3.2-**Lugar de Culto** -

6.4.2-**Salud:**

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

6.4.2.2-**Asistencia especial:** -

6.4.2.3-**Geriátricos: (3)** X

6.4.3-**Serv. 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:** -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

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:



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 Economica. Código Rural Provincia de Buenos Aires.