



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 XI

DISTRITO: **DPH4**

(Distrito Protección Histórica)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO DPH4		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	-
	SUPERFICIE	-
RETIROS	FRENTE	-
	LATERAL	-
	BILATERAL	-
	FONDO	-
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	7.5
	Nº DE PLANTAS	2
DENSIDAD	ACTUAL	100 h/H (COM)
	POTENCIAL	-
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	-
	MULTIFAMILIAR	-
	COMERCIAL	-
FOS	-	
FOT	-	
CONDICION DOMINANTE	Institucional	
CONDICION SUBDOMINANTE	-	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Comercial	
Servicios: Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.		



PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

FICHA TECNICA URBANÍSTICA

ORDENANZA

ANEXO IV

APARTADO XI

DISTRITO: DPH4

(Distrito Protección Histórica)

1- DELIMITACION:

- Predios de las Estaciones de Ferroviarias de Luján y de las localidades de Jáuregui, Cortines, Open Door, Olivera y Torres.
- **Luján:** Calle 36 – Belgrano; limite entre Fracción 1 y terreno del Ferrocarril Domingo Faustino Sarmiento; Prolongación Calle 21 – Ituzaingó; Vías del Ferrocarril Domingo Faustino Sarmiento; Calle 517 – Donatti; Calle 512 – Sparapani; Av. 1010 – Lorenzo Casey; Calle 36 – Belgrano. Se excluye el espacio verde de la intersección de la calle 1003 – Avellaneda y calle 36 – Belgrano.
- **Jáuregui:** Calle 19 – Castelli ; línea paralela 50 mts al sur de Boulevard 20 – Centenario ; Calle 11 – 9 De Julio ; Calle 20 – Boulevard Centenario ; Pasaje sin nombre; calle 22 – San Luis Gonzaga; calle 19 - Castelli
- **Olivera:** comprendida entre calles: 22 – Avenida Gral. San Martín; calle 15 – Juan XXIII; calle 26 – Monseñor Miguel de Andrea y calle 3 – Mariquita Thompson.
- **Cortines:** comprendido entre calles: 118 – Combate de San Lorenzo; 19 – Dr. Muñiz; 13 – Defensa y 120 Virrey Cisneros.
- **Torres:** Calle 22 – Enrique Larreta ; Calle 9 – Blas Pascal ; Vías De Ferrocarril N.G Urquiza ; Ruta Provincial Nº 192 ; líneas contrafrentes manzanas 12, 25 y 35; Calle 9 – Criado Alonso; Calle 20 – Litardo; Calle 21 – M.de Falla; Calle 22 – Enrique Larreta
- **Open Door:** comprendido entre las calles: 13 – Buenos Aires; 26 – Boulevard Dr. Domingo Cabred; 11 – Fray S. M. de Oro y prolongación de calle 12 – Álvarez Thomas.

Las tierras del Ferrocarril se destinarán a Áreas Verdes recomendando la recuperación de los edificios existentes para usos institucionales.

Sólo se podrán realizar tareas de consolidación y conservación que no afecten las características de la edificación o aquellas que permitan su refuncionalización manteniendo la tipología edilicia original.

No se admitirán parcelamientos.

Toda intervención edilicia se efectuará con estudio de factibilidad.

No se admite cartelera ni pintura en muros existentes. Se

debe conservar y aumentar el arbolado público.

2- SUBDIVISION:

Frente Mínimo Superficie Mínimo

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

Talleres:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Plantas y obradores:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo

c) Uso Agropecuario

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo

3.2-Altura Máxima:

Plano límite

Nº de Plantas Tangente

3.3-Densidad:

Actual Potencial

3.4-Factor de Hacinamiento:

Unifamiliar Multifamiliar Comercial

F.O.S. F.O.T.

4- ESTETICA: (1)

4.1-Cercos:

Altura: Edificado Baldío
Carácter: Vivo Transparente Opaco
Materiales: Alambrado Alambre tejido Rejas o Verjas
Madera Bloques Piedra, Ladrillo, Hormigón

4.2-Acera:

Anchos: 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- TIPO DE CONSTRUCCION: (1)

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

Instalación de prefabricadas: NO

6- USO DEL SUELO:

6.1- Residencial:

Condición:

Dominante - Subdominante - Complementaria -

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar - Bifamiliar - Multifamiliar -

6.1.2-Hotelería:

Hotel - Hostería - Pensión - Albergue transitorio -

6.2- Comercial:

Condición:

Dominante - Subdominante - Complementaria X

6.2.1-Exposición y venta por menor: (4)

6.2.2-Servicio profesional: -

6.2.3- Servicio de alimentación: (4)

6.2.4- Servicios comerciales: (4)

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 -



6.3- **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"/>	-	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 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	<input type="checkbox"/>	-	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	---	-----------------	--------------------------

6.4- **Industrial:**

Condición:

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

6.4.1- Almacenes Especiales:

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

6.4.2-Procesamiento materiales desechos:

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

6.4.3-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"/>
----------------	--------------------------	---	-----------------	--------------------------	---	-----------------	--------------------------

6.4.4-Servicios y Reparación:

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

6.4.5-Plantas:

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

6.4.6-Talleres:

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

6.4.7-Artesanías:

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

6.4.8-Obradores:

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.4.9-Silos y Depósito de granos:

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

6.5- **Institucional:**

Condición:

Dominante X Subdominante - Complementaria -

Turística

Dominante - Subdominante - Complementaria X

6.5.1-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 -

6.6-Salud:

6.5.1-Asistencia general y/o de Urgencia: -

6.5.2-Asistencia especial: -

6.5.3-Geriátricos: -

6.5.3-Servicios Educativos: -

6.6- **Agropecuario:**

Condición:

Dominante - Subdominante - Complementaria -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.6.1-Extracciones:

6.6.2-Tratamiento Ambiental:

6.6.3-Agricultura general:

6.6.4-Ganadería:

6.6.4.1-Bovinos – Ovinos:

6.6.4.2-Porcinos:

6.6.4.3-Tambos:

6.6.5-Ganadería especial:

6.6.5.1-Haras – cabañas – kennels:

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

6.6.6-Apicultura – Avicultura – Piscicultura:

6.6.7-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 Económica. Código Rural Provincia de Buenos Aires