



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 XVII

DISTRITO: **UR2B**
(Urbano residencial 2B)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO UR2B		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	12
	SUPERFICIE	300
RETIROS	FRENTE	L.M
	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	
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

APARTADO XVII

DISTRITO: **UR2b**

(Urbano residencial 2b)

1-DELIMITACION:

- Calle 419 - Jorge Newbery ; Calle Las Malvinas ; Calle 431 – Zapiola; Calle 446 – Sargento Cabral ; Calle 427- La Plata ; Calle 450 – Tucumán ; Calle 4 43 – Mendoza ; Calle Colectora Sur Acceso Oeste ; línea entre manzanas 112 y 113 ; Circunscripción IV ; Sección J y Parcela 673b Circunscripción IV ; Calle Mendoza ; Calle 460 – Buenos Aires; Av. 1000 – Constitución; calle 419 - Jorge Newbery.

- Colectora Ruta Nacional Nº 7 (Acceso Oeste) lado S.O. ; Calle 416 - O.V. Andrade ; límite entre parcelas 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, de la Circunscripción IV, Sección G, Manzana 84, y parcela 728b de la Circunscripción IV; límite entre parcela 27 de la circunscripción IV, Sección G, Manzana 84y parcela 729A de la Circunscripción IV; límite entre parcela 21 de la Circunscripción IV, Sección G, Manzana 81 y parcela 729A de la Circunscripción IV; Ruta Nacional Nº 7 (Acceso Oeste) ; Av. 1000 – Av. Carlos Pellegrini ; Calle 418 – Manuel Gálvez ; Calle 403 – Lázaro Azpeitia ; Calle 424 – J. V. Gonzalez; ; Av. 1000 – Av.Carlos Pellegrini ; calle 419 – Jorge Newbery; calle 432 – F. Beschtedt; Calle Colectora Ruta Nacional Nº 7 (Acceso Oeste) lado S.O.

- Calle 228 – Fray Manuel De Torres; Av.215 - Julio A. Roca; Calle 222 – San Roque; línea divisoria entre parcelas 1945, 1944 a, 1942 a de la circunscripción VI y Quinta 2 de la Circunscripción I, Seccion D; Río Luján; Calle Luis Gogna; Calle 222 – San Roque y su prolongación; limite parcelas 1922 y 1170b de la Circunscripción VI, y su prolongación; Calle Santa Rita; Calle Luis Gogna; Calle 228 – Fray Manuel De Torres.

Localidades:

Jáuregui :- Calle 7 – Los Lineros; Calle 24 – Del Colegio; Calle 9 – San Martín; línea paralela 30 m al Sur de calle 24 – Del Colegio; calle 11 – Los Tejedores; calle 24 - Del Colegio; línea paralela 30 m al Oeste de Av. 13 – Flandes; línea paralela 60 m al Sur de calle 28 – España; calle 11 – Los tejedores; calle 28 – España; línea paralela 30 m al Oeste de Av. 13 – Flandes; calle 9 – San Martín; calle 7 – Los Lineros.

- Calle 22 – San Luis Gonzaga; línea formada por contrafrentes de manzanas 64, 71 y fracción V de la Circunscripción II, Sección A; línea límite entre Fracción IV y parcela 329f, de la Circunscripción II, y su prolongación; prolongación de calle 21 – Gral. Peñaloza; prolongación de calle 34 – Güemes; calle 17 – Moreno; calle 9 – San Martin; línea paralela 100 m al este del Rio Luján; calle 15 – Belgrano; calle 36; línea paralela 30 m al Sur de calle 15 – Belgrano; calle 9 – San Martin; calle 15 – Belgrano; calle 34 – Güemes; línea paralela 30 m al Norte de Av. Flandes; línea paralela 30 m al Oeste de calle 30 – Italia; calle 17 – Moreno; línea paralela 30 m al Este de calle 30 – Italia; línea paralela 30 m al Norte de Av. 13 – Flandes; calle 22 – San Luis Gonzaga.

Pueblo Nuevo: - Calle 37 – Las Tipas; calle 80 – Hermanas de la Caridad; Calle 33 – Rio Lujan; calle 84 – Granaderos de a Caballo; calle 31 – Tropero Moreira; prolongación calle78 – San José; calle 25 – 8 de Diciembre; calle 70 – Las Catalpas; línea paralela 50 m al Sur de calle 31 – Tropero Moreira; calle 66 – Las Acacias; línea paralela 50 m al Norte de calle 31 – Tropero Moreira; calle 70 – Las Catalpas; calle 37 – Las Tipas.

Cortines: - Calle 118 – Combate de San Lorenzo; calle 19 – Dr. Muñoz; calle 112 – Dorrego; calle 13 – Defensa; calle 118 – Combate de San Lorenzo.

Open Door: Calle 26 - Domingo Cabred; Calle 27 – Alfredo Lepera; calle 16 – La Rioja; Calle 13 – Buenos Aires; calle 30 – Escalante; calle 39 – Juan de Dios Filiberto; calle 26 – Domingo Cabred.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Torres: - Ruta Provincial Nº 192; Calle 16 – Calderón de la Barca; Calle 5 – Leguizamón; Calle 10 – Carriego; Calle 7; Calle 2; calle 9 – Padre Criado Alonso; Calle 10 – Evaristo Carriego; Calle 17 – Cabildo de Lujan; Calle 20 – Nemesio Litardo; calle 9 – Padre Criado Alonso; límite entre Vías del FF. CC. Gral. Urquiza y manzanas 12, 25 y 35 de la Circunscripción VI, Sección A; Ruta Provincial Nº 192.

- Vías del Ferrocarril General Urquiza; Calle 9 – Blas Pascal; Calle 22 – E. Larreta; Calle 19 – Luis Braille; Calle 24 – José S. Chocano; Calle 5 s/n; contrafrente manzana 13, Circunscripción VI, Sección A; Ruta Provincial Nº 192; Vías del Ferrocarril General Urquiza.

Olivera: - Calle 24 - Rastreador Fournier; Calle 15 - Juan XXIII; calle - San Martín; Calle 5 - Italia; Calle 16 - Reconquista; Calle 13 – Santa Fe; Calle 8 – Alejandro Dumas; calle 15 – Juan XXIII; calle 12 – Boulogne Sur Mer; Calle 19 – Jean Mermoz; Calle 24 – Rastreador Fournier.

2- SUBDIVISION: (25)

Frente Mínimo

Superficie Mínimo

3- OCUPACION:

3.1-Retiros:

a) Usos Residencial – Comercial – Institucional

Frente: Mínimo Fondo: Mínimo Lateral: Mínimo Bilateral:

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

3.4- Factor de Hacinamiento:

Unifamiliar Multifamiliar Comercial

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



4- ESTETICA:

4.1-Cercos:

Altura:	Edificado	<input type="text" value="2 m"/>	Baldío	<input type="text" value="2 m."/>		
Carácter:	Vivo	<input checked="checked" type="checkbox"/>	Transparente	<input checked="checked" type="checkbox"/>	Opaco	<input checked="checked" type="checkbox"/>
Materiales:	Alambrado	<input type="checkbox"/>	Alambre tejido	<input type="checkbox"/>	Rejas o Verjas	<input checked="checked" type="checkbox"/>
	Madera	<input type="checkbox"/>	Bloques	<input type="checkbox"/>	Piedra, Ladrillo, Hormigón	<input type="checkbox"/>

4.2-Acera: Ancho	<input type="text" value="1.20 M"/>	(15)	Materiales: Ladrillo - Hormigón Simple	<input checked="checked" type="checkbox"/>
			Hormigón -Lajas - Vainilla	<input checked="checked" type="checkbox"/>

4.3-Fachadas:

Terminación:	Revoque común	<input checked="checked" type="checkbox"/>	Pintado y encalado	<input checked="checked" type="checkbox"/>
	Material de frente:	<input checked="checked" type="checkbox"/>	Ladrillo – Hormigón:	<input checked="checked" type="checkbox"/>
	Piedra rústica – madera	<input type="checkbox"/>	Vítreo – Piedra – Mármol	<input checked="checked" type="checkbox"/>

4.4-Cubiertas:

Tipo: Planas	<input checked="checked" type="checkbox"/>	Materiales: Madera	<input type="checkbox"/>	Losa	<input checked="checked" type="checkbox"/>	Metálico	<input checked="checked" type="checkbox"/>
		Tejas	<input checked="checked" type="checkbox"/>	Fibrocemento - Plástico	<input type="checkbox"/>		
		Pendiente >35°	<input checked="checked" type="checkbox"/>	<35°	<input checked="checked" type="checkbox"/>		

5- TIPO DE CONSTRUCCION:

Permanente:	Adobe chorizo, suelo cemento	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	
Metálico	<input type="checkbox"/>	Ladrillo - Hormigón	<input checked="checked" type="checkbox"/>	Bloques	<input checked="checked" type="checkbox"/>
Instalación de prefabricadas :	<input type="text" value="NO"/>				

6- USO DEL SUELO:

6.1- Residencial:

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

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar	<input checked="checked" type="checkbox"/>	Bifamiliar	<input checked="checked" type="checkbox"/>	(6)	Multifamiliar	<input type="checkbox"/>
-------------	--	------------	--	------------	---------------	--------------------------

6.1.2-Hotelaría:

Hotel	<input type="checkbox"/>	Hostería	<input type="checkbox"/>	Pensión	<input type="checkbox"/>	Albergue transitorio	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------	----------	--------------------------	---------	--------------------------	----------------------	--------------------------



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 - 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 -

6.2.6.4. 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-Usos particulares: 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 Usos particulares: 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 (3) Mayor de 500 m2 (3)

6.3- Industrial:

Condición: Dominante - Subdominante - Complementaria X



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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 X Menor de 500 m2 -

6.3.4-**Plantas:**

Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.3.5-**Talleres:**

Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.3.6-**Artesanías:**

Menor de 100 m2 X Mayor de 100 m2 -

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 -

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 -

6.4.1.3-**Culto:**

6.4.1.3.1-**Templos: (3)** X

6.4.1.3.2-**Lugar de Culto (3)** X



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.4.2-Salud:

6.4.2.1-Asistencia general y/o de Urgencia:

6.4.2.2-Asistencia especial:

6.4.2.3-Geriátricos: (4)

6.4.3-Servicios Educativos:

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:



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