



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 2016		
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 <sup>2</sup> /H
	MULTIFAMILIAR	16 m <sup>2</sup> /H
	COMERCIAL	16 m <sup>2</sup> /H
FOS	0.30	
FOT	0.60	
CONDICION DOMINANTE	Residencial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Institucional	
Servicios: Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.		



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; prolongación línea límite entre Parcelas 6 y 5b, de la Circunscripción IV, Sección O, Chacra 1; límite entre Parcelas 4c y 5b de la Circunscripción IV, Sección O, Chacra 1; prolongación línea límite entre Parcelas 674 a de la Circunscripción IV, y 1 a de la Circunscripción IV, Sección C, Quinta 7; Calle 459 - Del Pilar.

**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  N° 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:

<b>Altura:</b>	Edificado	<input type="checkbox"/>	Baldío	<input type="checkbox"/>		
<b>Carácter:</b>	Vivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Transparente	<input checked="" type="checkbox"/>	Opaco	<input type="checkbox" value="-"/>
<b>Materiales:</b>	Alambrado	<input checked="" type="checkbox"/>	Tejido romboi.	<input checked="" type="checkbox"/>	Rejas o Verjas	<input checked="" type="checkbox"/>
	Madera	<input type="checkbox" value="-"/>	Bloques	<input type="checkbox" value="-"/>	Piedra, Ladrillo, Hormigón	<input type="checkbox" value="-"/>

4.2-Acera:

**Ancho:**   
**Materiales:** Ladrillo - Hormigón Simple   
Hormigón - Lajas - Vainilla

4.3-Fachadas:

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

4.4-Cubiertas:

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

---

5- **TIPO DE CONSTRUCCION:**

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

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

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

6.4.1.2-**Locales abiertos:**

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

6.4.2-**Salud:**

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

6.5- **Agropecuario:**

**Condición:**

Dominante	<input type="checkbox"/>	Subdominante	<input type="checkbox"/>	Complementaria	<input type="checkbox"/>
6.5.1- <b>Extracciones:</b>				<input type="checkbox"/>	
6.5.2- <b>Tratamiento Ambiental:</b>				<input type="checkbox"/>	
6.5.3- <b>Agricultura general:</b>				<input type="checkbox"/>	
6.5.4- <b>Ganadería:</b>					
6.5.4.1- <b>Bovinos – Ovinos:</b>				<input type="checkbox"/>	
6.5.4.2- <b>Porcinos:</b>				<input type="checkbox"/>	
6.6.4.3- <b>Tambos:</b>				<input type="checkbox"/>	
6.6.5- <b>Ganadería especial:</b>					
6.6.5.1- <b>Haras – cabañas – kennels:</b>				<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 m<sup>2</sup>., 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 20/600m<sup>2</sup>.
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