



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 XV

DISTRITO: **UR1**  
(Urbano Residencial 1)

| CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS |               |                      |
|------------------------------------|---------------|----------------------|
| C.O.U. LUJAN 2015                  |               |                      |
| DISTRITO UR1                       |               |                      |
| SUDIVISION                         | FRENTE MINIMO | 15                   |
|                                    | SUPERFICIE    | 375                  |
| RETIROS                            | FRENTE        | L.M.                 |
|                                    | 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 m <sup>2</sup> /H |
|                                    | MULTIFAMILIAR | 16 m <sup>2</sup> /H |
|                                    | COMERCIAL     | 16 m <sup>2</sup> /H |
| FOS                                | 0.60          |                      |
| FOT                                | 2.40          |                      |
| CONDICION DOMINANTE                | Comercial     |                      |
| CONDICION SUBDOMINANTE             | Residencial   |                      |
| CONDICION COMPLEMENTARIA           | Institucional |                      |



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 XV

DISTRITO: **UR1**  
(Urbano Residencial 1)

#### 1 - DELIMITACION:

- Calle 4 - 9 de Julio; Avenida 1000 - Carlos Pellegrini; calle 6 – Francia; calle 7 – Dr. Real; calle 8 – Rivadavia; calle 9 – Almirante Brown hasta calle 4 – 9 de Julio.
- Calle 10 – Italia; Calle 7 – Dr Real; Calle 14 – Mariano Moreno; Av. 1000 – Carlos Pellegrini; Av. 18 – Humberto Iº; Calle 11 – 25 de Mayo; línea paralela a 30 m al Este de Calle 16 – Alsina ; línea paralela a 50 m al Norte de Calle 11 – 25 De Mayo ; Calle 10 – Italia.
- Calle 4 - 9 de Julio; calle 19 - Las Heras; línea paralela, 50 metros al Este de Calle 16 - Alsina; Calle 23 - Dr. Muñiz; Calle 16 – Alsina; Calle 1004 - Udaondo; Calle 14 – M. Moreno; Calle 25 – J. B. Barnech; Calle 8 – Rivadavia; Calle 23 - Dr. Muñiz; Calle 4 – 9 De Julio.

#### 2- SUBDIVISION:

Frente  Mínimo Superficie  Mínimo

#### 3- OCUPACION:

##### 3.1-Retiros:

##### a) Usos Residencial – Comercial – Institucional

Frente  Mínimo Fondo  Mínimo Lateral  Mínimo Bilateral

##### 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



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:

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°

---

5- TIPO DE CONSTRUCCION:

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(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

**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



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 type="checkbox"/> (4) | Mayor de 500 m2 | <input type="checkbox"/> (4) |
| 6.2.7.2.2- <b>Remis:</b> Menor de 500 m2             | <input 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"/> (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  X 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  X 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  -

**6.4- Institucional:**

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

**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"/> (3)          | Mayor de 400 m2 <input type="checkbox"/> (3)          |
| 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"/> X | Mayor de 400 m2 <input checked="" type="checkbox"/> X |
| 6.4.1.1.4- <b>Club:</b>              | <input checked="" type="checkbox"/> X                 |                                                       |



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.4.1.2-**Locales abiertos:**

|                                           |                 |                                     |                 |                          |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| 6.4.1.2.1- <b>Camping y Recreo:</b>       | Menor de 400 m2 | <input type="checkbox"/>            | Mayor de 400 m2 | <input type="checkbox"/> |
| 6.4.1.2.2- <b>Estadios y anfiteatros:</b> | Menor de 400 m2 | <input type="checkbox"/>            | Mayor de 400 m2 | <input 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 type="checkbox"/> |

6.4.1.3-**Culto:**

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 6.4.1.3.1- <b>Templos: (3)</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:(3)</b>                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6.4.3.- <b>Serv. Educativos:</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |

6.5- **Agropecuario:**

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

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:**

6.5.5.1-**Tambos:**

6.5.5-**Ganadería especial:**

6.5.5.2-**Haras – cabañas – kennels:**

6.5.5.4-**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 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