



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 X

DISTRITO: **DPH3**

(Distrito Protección Histórica)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO DPH3		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	15
	SUPERFICIE	375
RETIROS	FRENTE	L.M.
	LATERAL	—
	BILATERAL	—
	FONDO	6/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	10
	N° DE PLANTAS	3
DENSIDAD	ACTUAL	300 h/H
	SOLO PARA HOTELERIA	400 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.60	
FOT	1.80	
CONDICION DOMINANTE	Residencial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Institucional	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Comercial	
Servicios: Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.		



PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

FICHA TECNICA URBANÍSTICA

ORDENANZA

ANEXO IV

APARTADO X

DISTRITO: **DPH3**

(Distrito Proteccion Historica)

1 - DELIMITACION:

- Línea paralela 50 m. al N.E. de Avenida 1002 - España; línea paralela 50 m. al Norte de calle 27 – Cabildante Romero; línea paralela 50 m. al Norte de calle 36 – Gral. Belgrano; calle 25 - Hipólito Irigoyen; Calle 36 – Gral. Belgrano; Avenida 1003 - Avellaneda; calle 28 – Alvear; línea paralela 50 m. al Sur de Avenida 1003 - Avellaneda; calle 18 – Humberto 1º; línea paralela 50 mts al N.E. de Av. 1002 – España.

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

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

3.4- Factor de hacinamiento:

Unifamiliar	<input type="text" value="14 m2/H"/>	Multifamiliar	<input type="text" value="16 m2/H"/>	Comercial	<input type="text" value="16 m2/H"/>
F.O.S.	<input type="text" value="0.60"/>		F.O.T.	<input type="text" value="1.80"/>	

4 - ESTETICA:

4.1-Cercos:

Altura:	Edificado	<input type="text" value="2 m."/>	Baldío	<input type="text" value="2 m."/>		
Carácter:	Vivo	<input type="text" value="-"/>	Transparente	<input type="text" value="X"/>	Opaco	<input type="text" value="X"/>
Materiales:	Alambrado	<input type="text" value="-"/>	Tejido romboi	<input type="text" value="-"/>	Rejas o Verjas	<input type="text" value="X"/>
	Madera	<input type="text" value="-"/>	Bloques	<input type="text" value="-"/>	Piedra, Ladrillo, Hormigón	<input type="text" value="X"/>

4.2-Acera:

Ancho	<input type="text" value="2.00 m."/>	(15)	Materiales:	Ladrillo - Hormigón Simple	<input type="text" value="-"/>
				Hormigón - Lajas - Vainilla	<input type="text" value="X"/>

4.3-Fachadas:

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

4.4-Cubiertas:

Tipo:	Planas	<input type="text" value="X"/>	Materiales:	Madera	<input type="text" value="-"/>	Losa	<input type="text" value="X"/>	Metálico	<input type="text" value="X"/>
				Tejas	<input type="text" value="X"/>	Fibro cemento - Plástico	<input type="text" value="-"/>		
				Pendiente >35°	<input type="text" value="X"/>	<35°	<input type="text" value="X"/>		

5 - TIPO DE CONSTRUCCION:

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

Instalación de prefabricadas: NO

6 - USO DEL SUELO:

6.1- Residencial:

Condición:

Dominante	<input type="text" value="X"/>	Subdominante	<input type="text" value="-"/>	Complementaria	<input type="text" value="-"/>
-----------	--------------------------------	--------------	--------------------------------	----------------	--------------------------------



6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar Bifamiliar Multifamiliar (4)

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

6.2.7-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

6.2.7.2 Garage cubierto:

6.2.7.2.1 Usos particulares: Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.7.2.2-Remis: Menor de 500 m2 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 Mayor de 500 m2



6.3- **Industrial:**

Condición: Dominante Subdominante Complementaria

6.3.1-**Procesamiento materiales desechos: NO**

6.3.2-**Planta, depósito y tratamiento residuos: NO**

6.3.3-**Servicios y Reparación:**

Menor de 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 500 m2

6.3.4-**Plantas:**

Menor de 500 m2 Menor de 500 m2

6.3.5-**Talleres:**

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: 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 Mayor de 400 m2

6.4.1.1.4-**Club: (3)**

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**



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(3)

6.4.3-Serv. 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:



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