



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 XXXI

DISTRITO: **ET**

(Equipamiento Turístico)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO ET		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	40
	SUPERFICIE	2500
RETIROS	FRENTE	5
	LATERAL	-
	BILATERAL	5
	FONDO	6
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	15
	N° DE PLANTAS	4
DENSIDAD	ACTUAL	100 h/H
	SOLO PARA HOTELERIA	200 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.40	
FOT	1.60	
CONDICION DOMINANTE	Institucional	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Residencial	
Servicios: Agua potable para consumo humano, tratamiento de desagües cloacales y efluentes, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.		



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 XXXI

DISTRITO: **ET**

(Equipamiento Turístico)

---

#### 1 - DELIMITACION:

- Río Lujan; calle existente entre Quinta 30 y 31; calle existente entre Quinta 31 y 32; calle existente entre Quinta 32 y 33, todo de la Circunscripción I, Sección D; calle 50 – Fray M. de Torres; prolongación línea límite entre parcelas 8 y 9 de la Circunscripción IX, Sección A; Chacra 28; Río Lujan.

- Río Lujan; calle 212 - Rodolfo Moreno; calle 217 – French; calle 208 – San José; límite entre parcela 2 a y parcelas 8 a, 10, 11, 12, 13, de la Circunscripción I, Sección D, Quinta 12, Fracción I; calle 223 – Santa Rosalía; contrafrente parcelas 10, 11, 12, 13 y su prolongación, de la Circunscripción I, Sección D, Quinta 12, Manzana 12b; calle 225 – San Lorenzo; calle 204 – San Rafael; calle 227 – José M. Pérez; línea paralela 100 m al Este de la calle 204 – San Rafael; límite entre parcelas 1 y 2; límite entre parcelas 2 y 4; límite entre parcelas 3 y 4; todo de la Circunscripción I, Sección D, Quinta 18 A; calle 235 – Kennedy; Calle 204 – San Rafael; calle 241 – Matienzo; Río Lujan.

- Río Lujan; Ex Ruta Nacional N° 7; prolongación calle 226 - Santa Rita; límite entre parcelas 1170b y 1922, 1923, 1924 y su prolongación, de la Circunscripción VI; calle 222 - San Roque y su prolongación; calle 209 - Luis Gogna; Río Luján.

- Ex Ruta N° 7; calle 302 – Mater Mundi; calle 321 – Los Tulipanes; calle 304 – Los Helechos; Río Lujan; Ex Ruta N° 7.

- Ex Ruta N° 7; calle 235 – Kennedy; línea paralela 70 m al Oeste de contrafrentes de manzanas 7 a, 7d y 7g, de la Circunscripción IX, sección A, Chacra 7; Ex Ruta N° 7.

- Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste); límite entre parcelas 656h y 646d, y su prolongación; límite entre parcelas 650 a y 649 a; límite entre parcelas 649 a y 632 b, y su prolongación; todo de la Circunscripción IV; ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste).

- Ruta N° 5; límite entre parcelas 203 a, y 206 g/d, de la Circunscripción II; Arroyo Gutiérrez; calle 112 – La Viudita; calle 107 – El Pechito Colorado; Ruta N° 5.

- Autopista Lujan – Mercedes; Ruta Provincial N° 47; calle 539 – Ramón Falcón; calle 540 – Angel Righetti; Autopista Lujan – Mercedes.

**Jáuregui:**- Calle 13 – Flandes; Río Lujan; límite entre parcelas 341d y 331x; calle existente entre parcelas 331ag y 331j; todo de la Circunscripción II; calle 9 – San Martín; calle 13 – Flandes.

- Prolongación calle 19 – Dr. Muñiz; prolongación Calle 50 – Fray M. de Torres; límite entre parcelas 3 a y 4 a, de la Circunscripción IX, Sección A, Fracción I; Río Lujan; prolongación calle 19 – Dr. Muñiz.

**Nota:** Para los edificios correspondientes al Club Náutico El Timón y al velódromo “El Pedal”, serán de aplicación los indicadores del distrito DPH6.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

## 2- SUBDIVISION:

Frente  Mínimo Superficie  Mínimo

## 3- OCUPACION:

### 3.1-Retiros:

#### a) Usos 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: (17)

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

4.2-Acera: (15)

Ancho  **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: (7)

Unifamiliar  Bifamiliar  - Multifamiliar  -

6.1.2-Hotelaria: (18)(19)

Hotel  Hostería  C. Vacacional  Albergue transitorio  -

6.2- Comercial:

**Condición:** Dominante  - Subdominante  Complementaria  -

6.2.1-Exposición y venta por menor:

6.2.2-Servicio profesional: (26)

6.2.3- Servicio de alimentación:

6.2.4- Servicios comerciales:

6.2.5-Depósito complementario de venta por menor hasta



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**6.2.6-Almacenaje y venta por mayor:**

6.2.6.1-Almacenaje A:	Cubierto	<input type="checkbox"/>	Descubierto	<input type="checkbox"/>
	Hasta 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.6.2-Almacenaje B:	Cubierto	<input type="checkbox"/>	Descubierto	<input type="checkbox"/>
	Hasta 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.6.3. Almacenaje C:	Cubierto	<input type="checkbox"/>	Descubierto	<input type="checkbox"/>
	Hasta 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.6.3. Almacenaje D:	Cubierto	<input type="checkbox"/>	Descubierto	<input type="checkbox"/>
	Hasta 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>

**6.2.7- Transporte:**

**6.2.7.1 Playas abiertas:**

6.2.7.1.1-Usos particulares:	Menor de 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input checked="" 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 Usos particulares:	Menor de 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input checked="" 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: (4)	Menor de 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------------	-----------------	-------------------------------------	-----------------	-------------------------------------

**6.3- Industrial:**

Condición: Dominante	<input type="checkbox"/>	Subdominante	<input type="checkbox"/>	Complementaria	<input 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 type="checkbox"/>	Menor de 100 m2	<input type="checkbox"/>	Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------	-----------------	--------------------------	-----------------	--------------------------

**6.3.4-Plantas:**

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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  X Subdominante  - Complementaria  -

Turístico:

Condición: Dominante  X Subdominante  - Complementaria  -

6.4.1-Recreación:

6.4.1.1-Locales cerrados:

6.4.1.1.1-Equip. Cultural: Menor de 400 m2  X Mayor de 400 m2  X

6.4.1.1.2-Salas para Bailes: Menor de 400 m2  X Mayor de 400 m2  -

6.4.1.1.3-Juegos y deportes: Menor de 400 m2  X Mayor de 400 m2  X

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  X Mayor de 400 m2  X

6.4.1.2.2-Estadios y anfiteatros: Menor de 400 m2  X Mayor de 400 m2  X

6.4.1.2.3-Juegos y deportes: Menor de 400 m2  X Mayor de 400 m2  X

6.4.1.3-Culto:

6.4.1.3.1-Templos:  -

6.4.1.3.2-Lugar de Culto  -

6.4.3-Salud:

6.4.3.1-Asistencia general y/o de Urgencia:  -

6.4.3.2-Asistencia especial:  -

6.4.3.3-Geriátricos:  -

6.4.3.4-Serv. Educativos:  -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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 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