



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 XXIX

DISTRITO: **UI**
(Urbano Industrial)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO UI		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	20
	SUPERFICIE	1000
RETIROS	FRENTE	5
	LATERAL	-
	BILATERAL	5
	FONDO	5
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	12
	N° DE PLANTAS	2
DENSIDAD	ACTUAL	40 h/H
	POTENCIAL	-
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.50	
FOT	1	
CONDICION DOMINANTE	Industrial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Residencial	
Servicios: Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.		



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 XXIX

DISTRITO: **U**

(Urbano Industrial)

1 - DELIMITACION:

- Ruta Nacional N° 5; calle 539 – Ramón Falcón; calle 520 – Dr. Merlo; calle 547 – Int. Pascual Simone; Autopista Luján – Mercedes lado Norte; Calle 536 – Martín Fierro; calle 523 – Granaderos; Calle 530 – Sofía Piñeiro; Calle 519 bis; Ruta Nacional N° 5.
- Calle 514 – Victoria; Arroyo Gutiérrez; Autopista Luján – Mercedes lado Norte; límite entre manzanas 115/116 con parcela 211, de la Circunscripción II, y su prolongación; Calle 514 – Victoria.
- Ruta Nacional N° 5; Calle 517 – Aniceto Fernández; Calle 532 – Mayorano; Calle 505 – Manuel Visconti; Ruta Nacional N° 5.
- Ruta Nacional N° 5; Arroyo Gutiérrez; Vías Ferrocarril Sarmiento; prolongación Calle 543 – Perito Moreno; límite entre Parcelas 1 a y 1 b, de la Circunscripción II, Sección H, Manzana 23, y su prolongación; Calle 547 Pascual Simone; Calle 512– Saborido; Calle 539 – Ramón Falcón; Ruta Nacional N° 5.
- Ruta Nacional N° 5; calle 507 – Rosa Martínez; calle 524 – Domingo Pérez; calle 515 bis - Antonio Seijo; calle 524 – Domingo Pérez; calle 519 – M. E. Pérez; Ruta Nacional N° 5.
- Calle 204 – San Rafael; límite entre parcelas 1 y 2; límite entre parcelas 4 y 2; límite entre parcelas 4 y 3; calle 235 – Kennedy; calle 204 – San Rafael; todo de la circunscripción I, sección D, quinta 18 a.
- Calle 228 – Fray M. de Torres; calle 241 – Benjamín Matienzo, y su prolongación; calle 222 – San Roque; calle 217 – French; calle 226 – Santa Rita; Av, 215 – Julio A. Rocca; calle 228 – Fray M. de Torres.

Carlos Keen:- Calle 15 – Carlos Pellegrini; calle 16 – s/n, y su prolongación; calle 19 – s/n; calle 18 – s/n; calle 17 – s/n; calle 22 – s/n; calle 15 – Carlos Pellegrini.
- Calle 7 – Gral. Paz; calle 4 – s/n; calle 13 – s/n; línea paralela 30m al Sur de calle 8 – San Carlos; calle 7 – Gral. Paz.

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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- 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 romboid Rejas o Verjas
Madera Bloques Piedra, Ladrillo, Hormigón

4.2-Acera: (prever un espacio libre para arbolado público: ancho 1 metro)

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: SI

6- USO DEL SUELO:

6.1- Residencial:

Condición: Dominante - Subdominante - Complementaria X

6.1.1-Vivienda: (7)

Unifamiliar X Bifamiliar - Multifamiliar -

6.1.2-Hotelería:

Hotel - Hostería - Pensión - Albergue transitorio -

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 X Descubierto X

Hasta 500 m² X Mayor de 500 m² X

6.2.6.2-Almacenaje B: Cubierto (4) Descubierto (4)

Hasta 500 m² X Mayor de 500 m² X

6.2.6.3. Almacenaje C: Cubierto: X Descubierto: (4)

Hasta 500 m² X Mayor de 500 m² X

6.2.6.4- Almacenaje D: Cubierto: X Descubierto (4)

Hasta 500 m² X Mayor de 500 m² X

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 X

6.2.7.1.2-Remis: Menor de 500 m² X Mayor de 500 m² X

6.2.7.1.3-Transporte: Menor de 500 m² X Mayor de 500 m² X



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.2.7.2 Garage cubierto:

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

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: (4)

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 Menor de 500 m2

6.3.4-Plantas:

Menor de 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 1000 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 Mayor de 100 m2

6.3.7-Obradores:

Menor de 100 m2 Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

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

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:**



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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** -

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:** -
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:** 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 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