



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 XVI

DISTRITO: **UR2A**

(Urbano residencial 2A)

| CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS  |               |         |
|---|---------------|---------|
| C.O.U. LUJAN 2016   |               |         |
| DISTRITO UR2A   |               |         |
| SUDIVISION  | FRENTE MINIMO | 15      |
|   | SUPERFICIE    | 400     |
| RETIROS   | FRENTE        | L.M     |
|   | LATERAL       | -       |
|   | BILATERAL     | -       |
|   | FONDO         | 6/he    |
| ALTURA MAXIMA   | PLANO LIMITE  | 10      |
|   | N° DE PLANTAS | 3       |
| DENSIDAD  | ACTUAL        | 400 h/H |
|   | POTENCIAL     | -       |
| 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  | Comercial     |         |
| CONDICION COMPLEMENTARIA  | Institucional |         |
| Servicios: Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía. |               |         |



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 XVI

DISTRITO: **UR2A**

(Urbano residencial 2A)

#### 1 - DELIMITACION:

- Av. 1000 – Carlos Pellegrini; Av. 1000 – Constitución; Calle 36 – Belgrano; Calle 21- Ituzaingó; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; calle 36 – Belgrano; línea paralela 50 m al Norte de Calle 27 - Cabildante Romero; línea paralela 50m al N.E. de Av. 1002 - España; línea paralela 50m al Este de Av. 18 - Humberto I; Calle 17 - Bmé. Mitre; Calle 20 - Alem; Calle 13 - Lavalle; línea paralela 50m al Este de Av. 18 - Humberto I; Calle 11 - 25 de Mayo; Av. 18 - Humberto I; Av. 1000 C. Pellegrini.

- Calle 212 – Rodolfo Moreno; Calle 221 - Santa Elena; Calle 216 – Champagnat; Calle 227 – José María Pérez; Calle 208 – San José; Calle 217 – French; calle 212 – Rodolfo Moreno..

#### 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:

Actual  Potencial



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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 romb.  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: NO

6- USO DEL SUELO:

6.1- Residencial:

Condición: Dominante  Subdominante  Complementaria

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar  Bifamiliar  (6) Multifamiliar  (6)



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.1.2-**Hotelería:(18)(19)**

Hotel  Hostería  Pensión(4)  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

6.2.6.4. **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-**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

6.2.7.2 **Garage cubierto:**

6.2.7.2.1 **Uso particular:** 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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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 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-**Equip. cultural:** Menor de 400 m2  (4) Mayor de 400 m2  (4)

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  X Mayor de 400 m2  -

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  - 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  X Mayor de 400 m2  -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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-Servicios 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:



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