



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 XX

DISTRITO: **UR4**
(Urbano residencial)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO UR4		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	18
	SUPERFICIE	900
RETIROS	FRENTE	5
	LATERAL	-
	BILATERAL	3
	FONDO	5/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	10
	N° DE PLANTAS	3
DENSIDAD	ACTUAL	150 h/H
	POTENCIAL	350 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.50	
FOT	1.30	
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 XX

DISTRITO: **UR4**

(Urbano residencial)

1- DELIMITACION:

- Calle Colectora Acceso Oeste Lado Norte; línea límite entre parcelas 714c y 715a de la Circunscripción: IV; calle 443 - Mendoza; calle 440 – Tacuarí; calle 432 – F. Beschtedt, calle Colectora Acceso Oeste lado Norte.
- Parcela 673 a de la Circunscripción IV
- Parcela 673 b de la Circunscripción IV
- Calle 228 – Fray Manuel de Torres; Calle 235 – J.F. Kennedy; limite entre parcelas 4b y 3c de la Circunscripción IX, Chacra 17 y su prolongación; Calle 241 – Matienzo; Calle 228 – Fray Manuel de Torres.
- Calle 419 – Jorge Newbery; Calle 432 – Fernández Bestchedt; Colectora Ruta Nacional Nº 7 (Acceso Oeste) lado Sur; Calle 450; Tucumán; Calle 427 – La Plata; Calle 446 – Sargento Cabral; Calle 431 – Zapiola; Calle 440 – Las Malvinas; Calle 419 – Jorge Newbery
- Ex Ruta Nac. Nº 7; calle 228 – Fray M. de Torres; contrafrente manzana 18 de la Circunscripción VI, Sección D; calle 209 bis– A. Pérez; calle 230 – Ugarteche; calle 209 – Luis Gogna; prolongación calle 226 – Santa Rita; ex Ruta Nac. Nº 7.

Localidades:

- **Pueblo Nuevo:** - Calle 98 – Esquiú; calle 37 – Las Tipas; calle 86 – Dr. Salk; calle 45 – León XIII; Calle 98 – Esquiú.
- **Olivera:** - Calle 8 – Alejandro Dumas; Calle 1 – Perú; calle 6 – Víctor Hugo; calle 15 – Juan XXIII; calle 8 – Alejandro Dumas.
- **Carlos Keen:** - Calle 21; calle 22; calle 17; calle 18; calle 21.

2- SUBDIVISION:

Frente

18

Mínimo

Superficie

900

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 (6)

3.4- Factor de hacinamiento:

Unifamiliar Multifamiliar Comercial

F.O.S. F.O.T.

4- ESTETICA:

4.1-Cercos:

Altura:	Edificado	<input type="text" value="2.00"/>	Baldío	<input type="text" value="2.00"/>		
Carácter:	Vivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Transparente	<input checked="" type="checkbox"/>	Opaco	<input type="checkbox"/>
Materiales:	Alambrado	<input type="checkbox"/>	Tejido romb.	<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"/>

4.2-Acera:

Ancho (15) **Materiales:** Ladrillo - Hormigón Simple
Hormigón - Lajas - Vainilla



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

4.3-Fachadas:

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

4.4-Cubiertas:

Tipo: Planas	<input checked="" type="checkbox"/>	Materiales: Madera	<input checked="" type="checkbox"/>	Losa	<input checked="" type="checkbox"/>	Metálico	<input checked="" type="checkbox"/>
		Tejas	<input checked="" type="checkbox"/>	Fibrocemento - Plástico			<input type="checkbox"/>
		Pendiente >35°	<input checked="" type="checkbox"/>	<35°			<input checked="" type="checkbox"/>

5- TIPO DE CONSTRUCCION:

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

Instalación de prefabricadas: **SI**

6- USO DEL SUELO

6.1- Residencial:

Condición:

Dominante	<input checked="" type="checkbox"/>	Subdominante	<input type="checkbox"/>	Complementaria	<input type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------	--------------	--------------------------	----------------	--------------------------

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	Bifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> (6)	Multifamiliar	<input type="checkbox"/>
-------------	-------------------------------------	------------	---	---------------	--------------------------

6.1.2-Hotelaria: (18)(19)

Hotel	<input checked="" type="checkbox"/>	Hostería	<input checked="" type="checkbox"/>	Pensión	<input checked="" type="checkbox"/>	Albergue transitorio	<input type="checkbox"/>
-------	-------------------------------------	----------	-------------------------------------	---------	-------------------------------------	----------------------	--------------------------

6.2- Comercial:

Condición:

Dominante	<input type="checkbox"/>	Subdominante	<input checked="" type="checkbox"/>	Complementaria	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------	--------------------------

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

150 M2



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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

6.2.6.1- Almacenaje A:	Cubierto:	<input type="text" value="(3)"/>	Descubierto:	<input type="text" value="X"/>
	Hasta 500 m2	<input type="text" value="X"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
6.2.6.2- Almacenaje B:	Cubierto:	<input type="text" value="-"/>	Descubierto:	<input type="text" value="-"/>
	Hasta 500 m2	<input type="text" value="-"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
6.2.6.3. Almacenaje C:	Cubierto:	<input type="text" value="-"/>	Descubierto:	<input type="text" value="-"/>
	Hasta 500 m2	<input type="text" value="-"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>

6.2.6.4. **Almacenaje D: NO**

6.2.7-**Transporte:**

6.2.7.1 **Playas abiertas:**

6.2.7.1.1- Uso particular:	Menor de 500 m2	<input type="text" value="X"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
6.2.7.1.2- Remis:	Menor de 500 m2	<input type="text" value="X"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
6.2.7.1.3- Transporte:	Menor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
6.2.7.2 Garage cubierto:				
6.2.7.2.1 Uso particular:	Menor de 500 m2	<input type="text" value="X"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
6.2.7.2.2- Remis:	Menor de 500 m2	<input type="text" value="X"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
6.2.7.2.3- Transporte:	Menor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
6.2.7.3 Estación de servicio:	Menor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>

6.3- **Industrial:**

Condición:

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

6.3.1-**Procesamiento materiales desechos:**

Menor de 15 m2	<input type="text" value="-"/>	Menor de 100 m2	<input type="text" value="-"/>	Menor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------

6.3.2-**Planta, depósito y tratamiento residuos:**

Menor de 15 m2	<input type="text" value="-"/>	Menor de 100 m2	<input type="text" value="-"/>	Menor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------

6.3.3-**Servicios y Reparación:**

Menor de 15 m2	<input type="text" value="X"/>	Menor de 100 m2	<input type="text" value="X"/>	Menor de 500 m2	<input type="text" value="X"/>
----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------

6.3.4-**Plantas:**

Menor de 15 m2	<input type="text" value="-"/>	Menor de 100 m2	<input type="text" value="-"/>	Menor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------

6.3.5-**Talleres:**

Menor de 100 m2	<input type="text" value="X"/>	Menor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>	Mayor de 500 m2	<input type="text" value="-"/>
-----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------

6.3.6-**Artesanías:**

Menor de 100 m2	<input type="text" value="X"/>	Mayor de 100 m2	<input type="text" value="-"/>
-----------------	--------------------------------	-----------------	--------------------------------



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.3.7-Obradores:

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

6.3.8-Silos y Depósito de granos: (3)

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 - 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 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 - 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 X

6.4.1.3-Culto:

6.4.1.3.1-Templos: X
6.4.1.3.2-Lugar de Culto X

6.4.2-Salud:

6.4.2.1-Asistencia general y/o de Urgencia: X

6.4.2.2-Asistencia especial: -

6.4.2.3-Geriátricos: X

6.4.3.Serv Educativos X

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:

6.6.4.1-Bovinos – Ovinos: -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.6.4.2-**Porcinos:** -

6.6.4.3-**Tambos:** -

6.6.5-**Ganadería especial:**

6.6.5.1-**Haras – cabañas – kennels:** -

6.6.5.2-**Explotaciones varias: (cunicultura–lombricultura-et c.)** -

6.6.6-**Apicultura – Avicultura – Piscicultura:** -

6.6.7-**Viveros – Horticultura – Fruticultura:** X (2)(4)



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 Económica. Código Rural Provincia de Buenos Aires