



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 XVIII

DISTRITO: **UR3A**  
(Urbano residencial 3A)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO UR3A		
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
	POTENCIAL	400 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.60	
FOT	1.60	
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.		



## PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

### CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

#### FICHA TECNICA URBANÍSTICA

#### ORDENANZA

ANEXO IV

APARTADO XVIII

DISTRITO: **UR3a**

(Urbano residencial 3a)

#### 1- DELIMITACION:

- Calle 1000 - Constitución; Calle 19- Las Heras; Calle 36 - Belgrano; calle 15 – San Martín; calle 40 – Vicente López; calle 11 – 25 de Mayo; calle 36 – Belgrano; Calle 1000 - Constitución
- Av. 1005 - Sor Josefina; Calle 41 - Vélez Sarsfield; Río Lujan; Limite Sur de Manzana 1, Circunscripción I, Sección D, Quinta 12; Calle 4 –9 de Julio; Calle 23 – Dr. Muñiz; Calle 8 – Rivadavia; Calle 27 - Padre Varela; Calle 12 - Colon; Calle 1004 – Udaondo; Calle 16 - Alsina; Calle 1003 - Avellaneda; Calle 18 - Humberto Iº; línea paralela 50 m al Sur de calle 1003 - Avellaneda; Calle 28 - Alvear; Calle 1004 - Udaondo; Av. 1005 - Sor Josefina.

#### 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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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:

Altura: Edificado  Baldío

Carácter: Vivo  Transparente  Opaco

Materiales: Alambrado  Tejido Romb.  Rejas o Verjas

Madera  Bloques  Piedra, Ladrillo, Hormigón

4.2-Acera:

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar  Bifamiliar  (6) Multifamiliar  (6)

6.1.2-Hotelería: (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

**150 M2**

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-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



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  - Menor de 100 m2  X Menor de 500 m2  -

6.3.4-**Plantas:**

Menor de 500 m2  - Mayor de 500 m2  -

6.3.5-**Talleres:**

Menor de 100 m2  X 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: NO**

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  -

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-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:

---



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