



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 VIII

DISTRITO: **DPH1**

(Distrito Protección Histórica)

| CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS | | |
|------------------------------------|---------------------------|---------|
| C.O.U. LUJAN 2015 | | |
| DISTRITO DPH1 | | |
| SUDIVISION | FRENTE MINIMO | 15(1) |
| | SUPERFICIE | 450(1) |
| RETIROS | FRENTE | L.M. |
| | LATERAL | — |
| | BILATERAL | — |
| | FONDO | 6/he |
| ALTURA MAXIMA | PLANO LIMITE | 13 |
| | N° DE PLANTAS | 4 |
| DENSIDAD | ACTUAL | 400 h/H |
| | SOLO PARA HOTELERIA | 600 h/H |
| FACTOR DE HACINAMIENTO | UNIFAMILIAR | - |
| | MULTIFAMILIAR | - |
| | COMERCIAL | 16 m2/H |
| FOS | 0.60 | |
| FOT | 1.60 | |
| CONDICION DOMINANTE | Institucional (Turístico) | |
| CONDICION SUBDOMINANTE | - | |
| CONDICION COMPLEMENTARIA | Comercial / Residencial | |



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 VIII

DISTRITO: **DPH1**

(Distrito Protección Histórica)

Debe dar cumplimiento al Capítulo VII. Distrito Funcional-Espacio Verde-Parque Ribereño-Infraestructura Turística- No se admite cartelería ni pinturas en muros existentes, sólo se admitirán los carteles indicativos de las actividades que se desarrollan en el inmueble - suspendido de la fachada a 0.30 metro y cuyas dimensiones no superen los 0.60 metro de altura y los 0.90 metro de ancho -.

1 - DELIMITACION:

- Calle Santa Elena; calle 212 – Rodolfo Moreno y su prolongación; Río Luján; línea paralela 100 mts al sur de calle 209 – Luis Gogna ; Cale 222 – San Roque ; Av. 215 – Av. Julio A. Roca ; Calle 216 – Champgnat ; Calle Santa Elena

2 - SUBDIVISION:

Frente Mínimo (1) Superficie Mínimo (1)

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:

Actual

400 h/H

Potencial

600(hot)(18)(19)

3.4- Factor de Hacinaamiento:

Unifamiliar

--

Multifamiliar

-

Comercial

16 m2/H

F.O.S.

0,60

F.O.T.

1,60

4 - **ESTETICA:**

4.1-Cercos:

| | | | | | |
|------------------------------|-----------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|---|
| Altura: | Edificado | <input type="text" value="2m"/> | Baldío | <input type="text" value="2m"/> | |
| Carácter: | Vivo | <input type="text" value="-"/> | Transparente | <input type="text" value="-"/> | Opaco <input type="text" value="X"/> |
| Materiales: Alambrado | | <input type="text" value="-"/> | Alambre tejido | <input type="text" value="-"/> | Rejas o Verjas <input type="text" value="X"/> |
| | Madera | <input type="text" value="-"/> | Bloques | <input type="text" value="-"/> | Piedra, Ladrillo, Hormigón <input type="text" value="X"/> |

4.2-Acera:

Ancho Material:

TOTAL

Ladrillo - Hormigón Simple

Hormigón Lajas - Vainilla

4.3-Fachadas:

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Terminación: | Revoque común | <input type="text" value="X"/> | Pintado y encalado | <input type="text" value="X"/> |
| | Material de frente | <input type="text" value="X"/> | Ladrillo - Hormigón | <input type="text" value="X"/> |
| | Piedra rústica - madera | <input type="text" value="-"/> | Vítreo - Piedra - Mármol | <input type="text" value="X"/> |

4.4-Cubiertas:

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------|--------------------------------|--------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------|--------------------------------|
| Tipo: | Planas | <input type="text" value="X"/> | Materiales: | Madera | <input type="text" value="-"/> | Losa | <input type="text" value="X"/> | Metálico | <input type="text" value="X"/> |
| | | | | Tejas | <input type="text" value="X"/> | Fibro cemento - Plástico | | | <input type="text" value="-"/> |
| | | | | Pendiente >35° | <input type="text" value="X"/> | <35° | | | <input type="text" value="X"/> |

5- **TIPODECONSTRUCCION:**

| | | | | | |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Permanente: | Adobe chorizo, suelo cemento | <input type="text" value="-"/> | Madera | <input type="text" value="-"/> | |
| Metálico | <input type="text" value="-"/> | Ladrillo - Hormigón | <input type="text" value="X"/> | Bloques | <input type="text" value="-"/> |

Instalación de prefabricadas

NO



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6- USODELSUELO:

6.1- Residencial

Condición: Dominante Subdominante Complementaria

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar Bifamiliar Multifamiliar

6.1.2-Hotelaría:

Hotel (18)(19) Hostería Pensión 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

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

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

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 Menor de 500 m2

6.3.4-**Plantas:**

Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.3.5-**Talleres:**

Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.3.6-**Artesanías:**

Menor de 50 m2 Mayor de 50 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

Turística

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: (3)**

6.4.1.3.2-**Lugar de Culto (3)**

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 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.