



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 XIII

DISTRITO: **DPH6**

(Distrito Protección Histórica)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2015		
DISTRITO DPH6		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	12
	SUPERFICIE	300
RETIROS	FRENTE	L.M
	LATERAL	3
	BILATERAL	-
	FONDO	6/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	7.5
	N° DE PLANTAS	2
DENSIDAD	ACTUAL	200 h/H
	SOLO PARA HOTELERIA	300 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.50	
FOT	1.20	
CONDICION DOMINANTE	Residencial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Institucional	



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 XIII

DISTRITO: **DPH6**

(Distrito Protección Históric a)

#### 1- DELIMITACION:

- Calle 22 – S. L. Gonzaga; pasaje sin nombre; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; prolongación calle 7 – Los Lineros; calle 24 – Del Colegio; calle 9 – San Martín; línea paralela 30m al Sur de calle 24 – Del Colegio; calle 11 – Los Tejedores; calle 24 – Del Colegio; línea paralela 30m al Oeste de Av. 13 – Flandes; línea paralela 50 m al Sur de calle 28 – España; calle 11 – Los Tejedores; calle 28 – España; línea paralela 30m al Oeste de Av. 13 – Flandes; calle 9 – San Martín; Av. 13 – Flandes; Río Lujan; calle 36; línea paralela 30m al Sur de Av. 15 – Belgrano; calle 9 – San Martín; calle 15 – Belgrano; calle 34 – Guemes; línea paralela 30m al Este de Av. 13 – Flandes; línea paralela 30m al Norte de calle 30 – Italia; calle 17 – Moreno; línea paralela 30m al Sur de calle 30 – Italia; línea paralela 30m al Este de Av. 13 – Flandes; calle 22 – S. L. Gonzaga.

- Parcela 3 A, Circunscripción IX, Sección A, Fracción I

**Nota\_ Para el bien de Nomenclatura Catastral, Circunscripción IX, Sección A, Fracción I; Parcela 3 A, donde funciona la Ex - Algodonera Flandria, se aplicaran los indicadores urbanísticos del distrito ACI, con reserva en la intervención de los edificios, para su protección, con la presentación de un estudio de factibilidad.**

#### 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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**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

**3.4- Factor de hacinamiento:**

Unifamiliar  Multifamiliar  Comercial   
F.O.S.  F.O.T.

---

**4- ESTETICA:**

**4.1-Cercos:**

<b>Altura:</b>	Edificado	<input type="text" value="2"/>	Baldío	<input type="text" value="2"/>	
<b>Carácter:</b>	Vivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Transparente	<input checked="" type="checkbox"/>	Opaco <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Materiales:</b>	Alambrado	<input type="text" value="-"/>	Tejido romboi.	<input type="text" value="-"/>	Rejas o Verjas <input checked="" type="checkbox"/>
	Madera	<input type="text" value="-"/>	Bloques	<input type="text" value="-"/>	Piedra, Ladrillo, Hormigón <input checked="" type="checkbox"/>

**4.2-Acera:**

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

**4.3-Fachadas:**

<b>Terminación:</b>	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 type="text" value="-"/>	Vítreo – Piedra – Mármol	<input type="text" value="-"/>

**4.4-Cubiertas:**

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

---



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**5- TIPO DE CONSTRUCCION:**

**Permanente:** Adobe chorizo, suelo cemento  - Madera  -  
Metálico  - Ladrillo - Hormigón  X Bloques  X

**Instalación de prefabricadas: NO**

**6- USO DEL SUELO:**

**6.1- Residencial:**

**Condición: Dominante**  X **Subdominante**  - **Complementaria**  -

**6.1.1-Vivienda:**

**Unifamiliar**  X **Bifamiliar**  - **Multifamiliar**  -

**6.1.2-Hotelaria: (18)(19)**

**Hotel**  X **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: (26)**  X

**6.2.3- Servicio de alimentación:**  X

**6.2.4- Servicios comerciales:**  X

**6.2.5-Depósito complementario de venta por menor hasta**

**100 M2**

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

**6.2.6.1-Almacenaje A:** Cubierto:  - Descubierta:  -

Hasta 500 m2  - Mayor de 500 m2  -

**6.2.6.2-Almacenaje B:** Cubierto:  - Descubierta:  -

Hasta 500 m2  - Mayor de 500 m2  -

**6.2.6.3. Almacenaje C:** Cubierto:  - Descubierta:  -

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  -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**6.2.7.2 Garage cubierto:**

6.2.7.2.1 <b>Uso particular:</b> Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.2.2- <b>Remis:</b> Menor de 500 m2	<input type="checkbox" value="-"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox" value="-"/>
6.2.7.2.3- <b>Transporte:</b> Menor de 500 m2	<input type="checkbox" value="-"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox" value="-"/>
<b>6.2.7.3 Estación de servicio:</b> Menor de 500 m2	<input type="checkbox" value="(3)"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox" value="(3)"/>

**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 15 m2  Menor de 100 m2  Menor de 500 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-**Equipamiento 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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.4.1.1.3-**Juegos y deportes:** Menor de 400 m2  - Mayor de 400 m2

6.4.1.1.4-**Club:**

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**

6.4.2-**Salud:**

6.4.2.1-**Asistencia general y/o de Urgencia:(3)**

6.4.2.2-**Asistencia especial:**

6.4.2.3-**Geriátricos: (3)**

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:**

---



### **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.