



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 XXI

DISTRITO: **UR5**
(Urbano residencial)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO UR5		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	20
	SUPERFICIE	1000
RETIROS	FRENTE	5
	LATERAL	-
	BILATERAL	3
	FONDO	5/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	9
	N° DE PLANTAS	2
DENSIDAD	ACTUAL	150 h/H
	POTENCIAL	-
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.40	
FOT	0.60	
CONDICION DOMINANTE	Residencial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Comercial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Institucional	
Servicios: Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.		



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 XXI

DISTRITO: **UR5**
(Urbano residencial)

1-DELIMITACION:

- Ruta Nº 5 (lado Norte); Calle 155 y su prolongación; Vías Ferrocarril General Sarmiento; Arroyo Gutiérrez, Lado Sur; calle 112 – La Viudita; Calle 107 – El Pechito Colorado y su prolongación; Ruta Nº 5 (lado Norte).
- Ruta Nº 5 (lado Sur); Calle 155 y su prolongación; Autopista Luján – Mercedes (lado Norte); margen sur del Arroyo Gutiérrez; Calle 514 y su prolongación y ruta Nº 5 (lado Sur).
- Ruta Provincial Nº 5; Calle Sin Nombre entre parcelas 693k y 693ab de la Circunscripción IV; Calle frente a parcelas 693e, 693j de la Circunscripción IV y su prolongación; línea paralela 100 M al Norte de Ruta Provincial Nº 5; prolongación línea límite entre Parcelas 674 a de la Circunscripción IV, y 1 a de la Circunscripción IV, Sección C, Quinta 7; prolongación calle 459 – Del Pilar; calle 632; calle 601-Buque Islas de los Estados; calle 616 S/N; Ruta Provincial Nº 5.
- Ruta Provincial Nº 5 (lado Sur) (Ex ruta 7); calle 603 y su prolongación; calle Del Sol; limite S.O. de Manzanas 12 b, 27, 28 de la Circunscripción II, sección C; Calle 1010-Av. Alvear; Calle 604 bis - sin Nombre; calle 608 – Centauro; Ruta Nº 5 (lado Sur).
- Calle 272; vías del ferrocarril General B. Mitre; Calle 252 – Ecuador; fondos de manzanas 16 p/q/r/s/t, de la chacra 16, circunscripción IX, sección A; calle 272.
- Calle 112 – Dorrego; calle 118 – Combate de San Lorenzo; calle 45 – León XIII; calle 112 – Dorrego.

2- SUBDIVISION:

Frente Mínimo

Superficie Mínimo

3- OCUPACION:

3.1-Retiros:

a) Usos residenciales – Comerciales – Institucionales

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:

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

4.2-Acera:

Ancho **Materiales:** Ladrillo - Hormigón Simple
Hormigón - Lajas - Vainilla

4.3-Fachadas:

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

4.4-Cubiertas:

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

5- TIPO DE CONSTRUCCION:

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

Instalación de prefabricadas: NO

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 type="checkbox"/>	Multifamiliar	<input type="checkbox"/>
-------------	-------------------------------------	------------	--------------------------	---------------	--------------------------

6.1.2-Hotelería: (18)(19)

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

6.2.6-Almacenaje y venta por mayor:

6.2.6.1-Almacenaje A:	Cubierto:	<input type="checkbox"/>	Descubierto:	<input type="checkbox"/>
Hasta 500 m2		<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>

6.2.6.2-Almacenaje B:	Cubierto:	<input type="checkbox"/>	Descubierto:	<input type="checkbox"/>
Hasta 500 m2		<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>

6.2.6.3. Almacenaje C:	Cubierto:	<input type="checkbox"/>	Descubierto:	<input type="checkbox"/>
Hasta 500 m2		<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.2.7-Transporte:

6.2.7.1 Playas abiertas:

6.2.7.1.1- Uso particular: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.1.2- Remis: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.1.3- Transporte: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>

6.2.7.2 Garage cubierto:

6.2.7.2.1 Uso particular: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.2.2- Remis: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.2.3- Transporte: Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>

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 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: NO

6.3.8-Silos y Depósito de granos: SI (3)



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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** -

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:**

6.5.4.1-**Bovinos – Ovinos:** -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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 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 Economica. Código Rural Provincia de Buenos Aires