

# COU

## PARTIDO DE LUJÁN

### CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO







**LUJÁN**  
GOBIERNO MUNICIPAL

**COU**



**CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO**

PARTIDO DE LUJÁN





# COU

**PARTIDO DE LUJÁN**

*Año 2019*

**DISEÑO GRÁFICO**  
juanignaciofontana.com.ar

**FOTOGRAFÍAS**  
Subsecretaría de Comunicaciones  
de la Municipalidad de Luján



**LUJAN.GOB.AR**

## DECRETO

**7**

### CAPÍTULO

## 01

### DISPOSICIONES GENERALES

**9**

1.1	Introducción	10
1.2	Objetivos	10
1.3	Alcances	10
1.4	Efectos	10
1.4.1	Limitación de validez de los permisos y habilitaciones preexistentes	11
1.5	Ámbito y autoridad de aplicación	11
1.6	Texto ordenado y difusión de este código	11
1.7	Publicación	11
1.8	Conceptos y definiciones	11
1.9	Cuadros: Usos del suelo, ocupación del suelo, morfología y subdivisión del suelo	12

### CAPÍTULO

## 02

### CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

**15**

2.1	Clasificación en áreas y subáreas	16
2.2	Clasificación en distritos	16
2.2.1	Distritos localizados en área rural	16
2.2.2	Distritos localizados en área complementaria	16
2.2.3	Distritos localizados en área urbana	17
2.3	Cuadro: Clasificación del territorio municipal	20

### CAPÍTULO

## 03

### NORMAS DE USO DE SUELO

**21**

3.1	Tipo de uso	22
3.2	Usos permitidos y prohibidos	22
3.3	Certificado de uso conforme	22
3.4	Usos y construcciones no conformes	22
3.5	Usos	23
3.6	Usos en parcelas afectadas por distritos diferentes	23
3.7	Usos especiales	23
3.8	Urbanizaciones especiales	23
3.9	Equivalencias de usos ley N° 11.459	24

## NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO 25

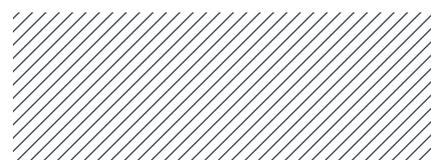
4.1	Disposiciones generales	26
4.2	Requisitos	26
4.2.1	Área rural	26
4.2.2	Áreas urbanas	26
4.3	Denegación de autorización de urbanizaciones	26
4.4	Estándares de urbanización	26
4.4.1	Estructura vial	26
4.4.2	Geometría parcelaria	27
4.5	Distrito de protección histórica	27
4.6	Espacios libres	27
4.7	Condiciones ambientales	28
4.8	Disposiciones administrativas	28
4.9	Situaciones de hecho	28
4.10	Disposiciones especiales	28



## NORMAS DE INTENSIDAD DE USO 29

## NORMAS DE TEJIDO (MORFOLOGÍA) 31

6.1	Superficie edificable	32
6.2	Línea de frente o línea municipal (L. M.)	32
6.3	Retiros laterales	32
6.4	Patios	32
6.4.1	Patios auxiliares	32
6.4.1.1	Viviendas unifamiliares	32
6.4.1.2	Edificios destinados a viviendas bifamiliares o multifamiliares	33
6.5	Forma de medir el espacio urbano	33
6.5.1	Patios apendiculares	33
6.5.2	Separación entre cuerpos de un edificio (Usos bifamiliares o multifamiliares)	33
6.6	Planta baja libre	33
6.7	Altura, plano límite	33
6.7.1	Cálculo de la altura edificable	33
6.8	Premios	34



CAPÍTULO

**07**

**DISTRITO DE PROTECCIÓN HISTÓRICO - PATRIMONIAL (DPH)**

**35**

<b>7.1</b>	Protección edilicia	36
<b>7.2</b>	Protección ambiental	37
<b>7.3</b>	Bienes catalogados	38
<b>7.4</b>	Criterios de intervención	38
<b>7.5</b>	Demolición	38
<b>7.6</b>	Disposiciones especiales	38

CAPÍTULO

**08**

**EMPRENDIMIENTOS URBANÍSTICOS: BARRIOS CERRADOS**

**39**

<b>8.1</b>	Definición de barrio cerrado	40
<b>8.2</b>	Características de los barrios cerrados	40
<b>8.3</b>	Condiciones para su aprobación	41
<b>8.4</b>	Estructura parcelaria	41
<b>8.5</b>	Morfología edilicia	41
<b>8.6</b>	Infraestructura de servicios	41
<b>8.7</b>	Morfología vial	42
<b>8.8</b>	Paisaje y forestación	42

CAPÍTULO

**09**

**URBANIZACIONES ESPECIALES: CLUBES DE CAMPO**

**43**

<b>9.1</b>	Definición	44
<b>9.2</b>	Características	44
<b>9.3</b>	Requisitos para su aprobación	44
<b>9.4</b>	Indicadores urbanísticos	45
<b>9.5</b>	Forestación y parqueización	45
<b>9.6</b>	Infraestructura de servicios	45

CAPÍTULO

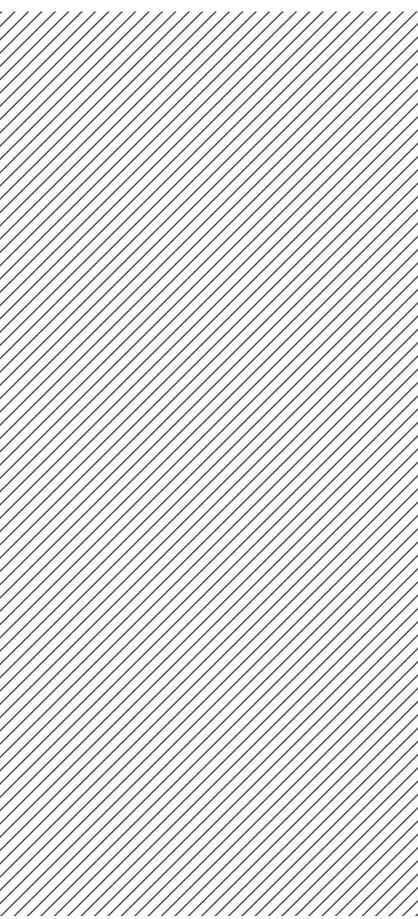
**10**

**PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES AL CÓDIGO**

**47**

<b>10.1</b>	Reconsideración de la norma	48
<b>10.2</b>	Plan de sector	48
<b>10.3</b>	Modificaciones globales	48
<b>10.4</b>	Procedimiento administrativo	48





ANEXO

I

**NOMENCLADOR GENERAL DE USOS 49**

ANEXO

II

**CUADROS: USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS 55**

Cuadro de usos	56
Cuadro de indicadores urbanísticos	58

ANEXO

III

**PLANOS: EMPLAZAMIENTO DE DISTRITOS 61**

Zonificación	62
Áreas	63
Planta urbana	64
Localidades: Carlos Keen, Cortínez, José María Jáuregui, Olivera, Open Door, Pueblo Nuevo y Torres	65

ANEXO

IV

**FICHAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS 73**

---

**ABREVIATURAS UTILIZADAS**

---

<b>A.A.</b> > Autoridad de Aplicación	<b>H.C.D.</b> > Honorable Concejo Deliberante
<b>C.E.</b> > Código de Edificación	<b>H.M.</b> > Altura Máxima
<b>C.O.U.</b> > Código de Ordenamiento Urbano	<b>L.M.</b> > Línea Municipal
<b>D.E.</b> > Departamento Ejecutivo	<b>L.F.I.</b> > Línea de Frente Interno
<b>E.J.</b> > Eje Medianero	<b>O.T.</b> > Oficinas Técnicas
<b>R. F.</b> > Retiro de Frente	<b>O.</b> > Ordenanza
<b>F.O.S.</b> > Factor de Ocupación del Suelo	<b>R.L.</b> > Retiro Lateral
<b>F.O.T.</b> > Factor de Ocupación Total	<b>C.C.</b> > Club de Campo
<b>h.</b> > Altura	<b>B.C.</b> > Barrio Cerrado

---

**DECRETO**

Corresponde a Expediente 4069-004401/2011

**VISTO**

El expediente administrativo municipal N° 4069-4401/2011 cuerpos I a XIII, la Ley N° 14.989, el Decreto Ley N° 8912/77 y modificatorios, los Decretos del Poder Ejecutivo Provincial N° 1668/18 y N° 183/19, las Ordenanzas de la Municipalidad de Luján N° 6771/17 y N° 6926/17 y los Decretos del Departamento Ejecutivo Municipal N° 566/17, N° 2176/17 y N° 2507/17; y

**CONSIDERANDO**

Que en el marco de las referidas actuaciones y de la citada normativa de aplicación, se registra la sanción por parte del Honorable Concejo Deliberante del proyecto de Ordenanza que le fuera remitido por el Departamento Ejecutivo y que tiene por fin regular la zonificación y el uso del suelo del Partido de Luján, consagrando el texto del nuevo Código de Ordenamiento Urbano (C.O.U.) del distrito.

Que las normas emanadas del Departamento Deliberativo Municipal merecieron la oportuna promulgación por parte del Departamento Ejecutivo, adquiriendo el carácter de Ordenanzas (art. 108 inc. 2 - Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires).

Que, consecuentemente, correspondió su remisión al Poder Ejecutivo provincial para su convalidación, conforme lo dispone el artículo 83 del Decreto Ley N° 8912/77 y disposiciones concordantes.

Que, tras la intervención de los organismos técnicos y legales de rigor, el Sr. Ministro de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en ejercicio de las facultades que le confiere el Decreto N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA, dicta la Resolución con referencia al expediente N° 4069-4401/2011, de fecha 4 de junio de 2019, mediante la cual dispone:

- A |** *Convalidar la Ordenanza N° 6771/17 conjuntamente con sus Anexos I, II, III y IV, el Decreto promulgatorio N° 566/17, la Ordenanza modificatoria N° 6926/17, el Decreto promulgatorio N° 2176/17 y el Decreto N° 2507/17, conjuntamente con sus Anexos I, II, III y IV, mediante los cuales el Municipio de Luján modifica el ordenamiento territorial del Partido, que como Anexo I (IF-2019-14474048-GDEBA-DPOUYTMGGP), Anexo II (IF-2019-14474376-GDEBA-DPOUYTMGGP), Anexo III (IF-2019-14475355-GDEBA-DPOUYTMGGP) y Anexo IV (IF-2019-14734348-GDEBA-DPOUYTMGGP) forman parte de la citada Resolución Ministerial.*
- B |** *Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá exigirse el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 56°, 62° y 63° del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O. por Decreto N° 3389/87 y modificatorios), al momento de aprobarse los planos de subdivisión y/o materializarse los usos respectivos.*
- C |** *Disponer que el Municipio de Luján deberá establecer un Texto Ordenado del Código de Ordenamiento Urbano para el Partido a fin de unificar las Ordenanzas existentes y Decretos aprobados por la Resolución dictada por el Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, debiendo considerar especialmente la adecuación de errores de técnica legislativa obrantes en la Ordenanza N° 6926/17.*

Que, cabe agregar, la normativa local no contempla las disposiciones del Decreto N° 531/19 – reglamentario de la Ley N° 11.459- toda vez que fue elaborada con anterioridad a dicho acto administrativo, en base al entonces vigente Decreto N° 1741/96, ambos referidos a la localización de establecimientos industriales, lo que requiere establecer la aplicación de los nuevos principios regulatorios.

Que, sin perjuicio de ello, el acto administrativo emanado del Señor Ministro de Gobierno, destaca que “el nivel de planeamiento urbanístico del Municipio de Luján data del año 1979 (Ordenanza N° 1444/79), cuando se aprobó un Plan Regulador” del Municipio, que, vale mencionarlo, era anterior al Decreto Ley N° 8912/77, y el cual no tuvo actualizaciones generales en cuarenta (40) años desde su vigencia”.

Que, asimismo, agrega que la nueva normativa “establece para el Municipio de Luján una actualización general, estableciendo un mejor nivel de planificación al actual, al proponer una “Zonificación según Usos” (conforme Artículo 75° inciso 2° del Decreto Ley N° 8912/77) pretendiendo con ello conformar un “instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas” (conforme Artículo 78° Decreto Ley N° 8912/77).

Que, por otra parte, enfatiza dicha Resolución Ministerial que “ante la ausencia de normas claras y concretas que regulen el ordenamiento territorial, podría comprometerse negativamente el uso racional del suelo o la sostenibilidad del crecimiento urbanístico y edilicio o lesionarse el patrimonio histórico, arquitectónico o cultural de la ciudad, todo lo cual afectaría el interés público implicado en la tutela constitucional del ambiente” (Conf. SCBA, Causa I.71.446, Sentencia del 13/7/2011).

Que, por dichas razones el Ministerio de Gobierno “propicia validar las decisiones adoptadas por el Municipio de Luján en ejercicio de la responsabilidad primaria establecida en el artículo 70° del Decreto Ley 8912/77”.

Que, en tal sentido, el Gobierno Municipal comparte la valoración que el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires otorga a la elaboración normativa llevada a cabo por los representantes de la comunidad local, que demandó años de trabajo, intercambio y armonización de criterios disímiles, búsqueda de consensos, trabajo mancomunado y sostenido llevado a cabo entre ambos Departamentos Municipales, hasta consagrar la vigencia del nuevo Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Luján.

Que se trata de una norma fundamental para la planificación racional del desarrollo del distrito, potenciar su crecimiento y mejorar las condiciones que favorezcan las actividades productivas comerciales, industriales, de servicios y turísticas.

Que, en consecuencia, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires (conf. Artículos 107, 108, sig. y conc. y normas conexas), dictar el presente acto administrativo.

**Por ello**  
**EL INTENDENTE MUNICIPAL**

**DECRETA**

**Artículo 1°.-** Apruébase el Texto Ordenado que surge de la armónica aplicación del plexo de normas urbanísticas integrado por la Ordenanza N° 6771/17 con sus Anexos I, II, III y IV, el Decreto promulgatorio N° 566/17, la Ordenanza modificatoria N° 6926/17, el Decreto promulgatorio N° 2176/17 y el Decreto N° 2507/17 y sus Anexos I, II, III y IV, normativa que, en su conjunto, tiene por fin regular la zonificación y el uso del suelo del Partido de Luján, consagrando el texto del nuevo Código de Ordenamiento Urbano (C.O.U.) del distrito y que, como Anexos forman parte integrante del presente Decreto.

**Artículo 2°.-** Establécese que el texto precedentemente aprobado emana de las normas oportunamente convalidadas por el Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y se constituye en la norma definitiva, unificada y actualizada, conformada por las partes pertinentes del conjunto de disposiciones originarias, sus modificaciones y las adecuaciones necesarias para corregir errores de técnica legislativa obrantes en la Ordenanza N° 6926/17 los que se dan por subsanados.

**Artículo 3°.-** Dispónese que en lo concerniente al Capítulo III – Normas de Uso del Suelo, apartado 3.9. Equivalencias de Usos, que integran el Texto Ordenado aprobado por el presente, el Departamento Ejecutivo tomará la intervención de su competencia y dará curso a las tramitaciones pertinentes en base a las normas contenidas en el Decreto N° 531/19, que modifican las regulaciones establecidas por el Decreto N° 1741/96, receptadas en el Código de Ordenamiento Urbano pero ya derogadas por el Poder Ejecutivo Provincial.

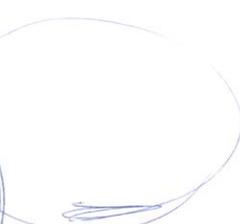
**Artículo 4°.-** Invítase al Señor Ministro de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a suscribir – con carácter protocolar - el presente Decreto, que será refrendado por todos los Secretarios del Departamento Ejecutivo Municipal.

**Artículo 5°.-** Regístrese, notifíquese al Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y al Honorable Concejo Deliberante de Luján, dése a conocimiento de quienes corresponda, publíquese y archívese.

**DECRETO N°1946.-**

  
Ing. Marcelo E. Leuénarez  
Secretario de Infraestructura,  
Obras y Servicios Públicos  
Municipalidad de Luján



  
Dr. Oscar Ernesto Luciani  
Intendente Municipal  
MUNICIPALIDAD DE LUJÁN

  
C.P.N. Ezequiel H. Artero  
Secretario de Economía  
y Finanzas  
Municipalidad de Luján

  
Miguel Ángel de la Merced Paulón  
Secretario  
de Proceso y Turismo

  
Monica Luján Assouline  
Secretaria de Políticas Sociales  
Municipalidad de Luján

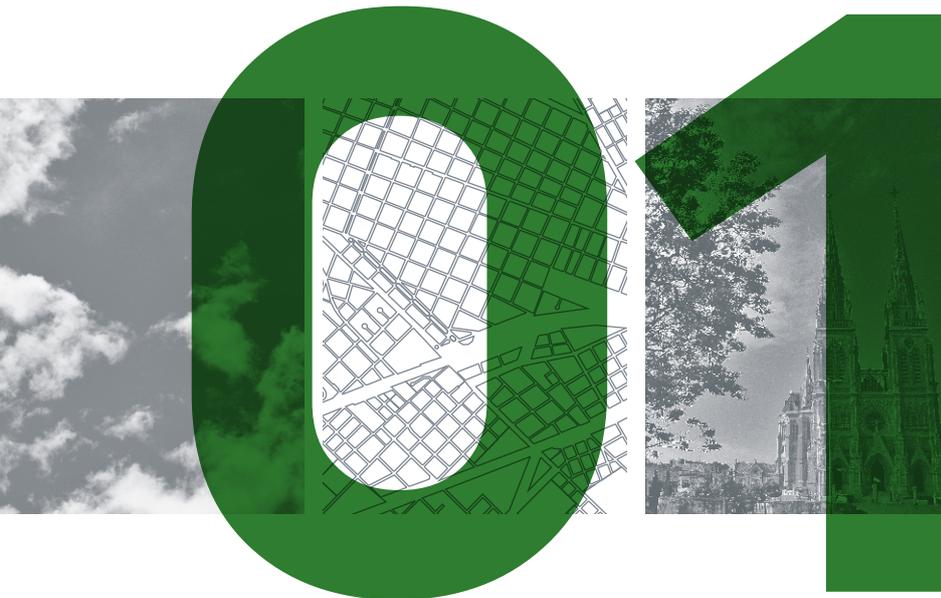
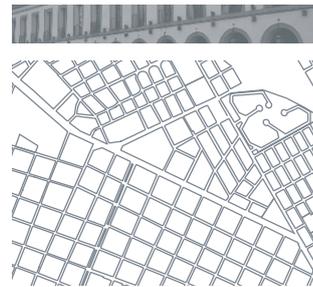
  
C.P.N. Ricardo A. Curone  
SECRETARIO DE GOBIERNO Y  
RELACIONES INSTITUCIONALES  
INTERNO  
MUNICIPALIDAD DE LUJÁN

  
Dr. Hector Raúl Ré  
Director Ejecutivo  
Hospital Nra. Sra. de Luján  
A/C Secretaria Salud  
Municipalidad de Luján

  
JOAQUIN DE LA TORRE  
Ministro de Gobierno  
Provincia de Buenos Aires

  
DR. MARCELO OBERTI  
SECRETARIO DE SEGURIDAD  
MUNICIPALIDAD DE LUJÁN

# DISPOSICIONES GENERALES



## 1.1 INTRODUCCIÓN

- 1 | El Código de Ordenamiento Urbano (COU) es un instrumento normativo del Plan de Desarrollo Urbanístico del Partido y, por lo tanto, resultado de un complejo proceso de elaboración, que permitió el intercambio entre equipos técnicos, funcionarios y representantes de la comunidad.
- 2 | Del conjunto de acciones propuestas por el plan, el primer eje estratégico propone posicionar a Luján como un centro autónomo complejo, señalando el interés por consolidar un cinturón verde que previendo la futura expansión urbana, proteja a la localidad del proceso de metropolización, señalando asimismo la necesidad de estructurar un sistema vial y de transportes y consolidar acuerdos regionales con los municipios contiguos.
- 3 | El segundo eje, movilizar el potencial económico de la localidad, destaca la necesidad de reorganizar el espacio productivo, estimular el crecimiento de las actividades comerciales y de servicios destacando el interés por el desarrollo de actividades turísticas, así como de áreas de apoyo a la segunda residencia y a las actividades universitarias.
- 4 | El tercer eje propone consolidar la imagen de Luján, señala la necesidad de poner en valor el casco histórico, promover una adecuada jerarquía de centros y producir ajustes normativos que mejoren las posibilidades del gobierno municipal de acompañar el crecimiento del área urbana, regulando la subdivisión del suelo y los estándares requeridos para la producción de suelo urbano, tipos e intensidades de uso, definiendo una morfología adecuada para cada zona del Partido en función de sus potencialidades. Define la necesidad de poner en valor el patrimonio construido llevando adelante un trabajo de relevamiento y catalogación de áreas y edificios de valor patrimonial (histórico, arquitectónico o paisajístico) dando una normativa específica para las áreas de protección.
- 5 | El cuarto eje propone avanzar en el proceso de la consolidación urbana y mejoramiento de la calidad de vida, proponiendo acciones de expansión de redes, tratamiento de áreas verdes en el marco de programas de barrio en los que se canalice la acción pública al mejoramiento del cuadro de vida barrial y dar respuesta a la problemática habitacional. Para ello se establece que todos aquellos distritos definidos como Urbanos (AU) o Áreas Complementarias Residenciales Extraurbanas 1 (AC-RE1), serán susceptibles de ser destinados a los usos definidos en el Artículo 44° de la Ley Provincial N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. Sin perjuicio de ello, también serán susceptibles de tales usos aquellos inmuebles en los que sean propuestas urbanizaciones bajo la modalidad de “Consortios Urbanísticos”, conforme lo previsto en la misma Ley Provincial N° 14.449.
- 6 | Por último, el quinto eje propone la recuperación de la calidad ambiental, promoviendo una serie de acciones tendientes a mejorar el manejo ambiental del Partido. El COU se propone, por lo tanto, como un instrumento normativo tendiente a regular las intervenciones sobre el territorio del mismo, en función de los explicitados por el plan.

## 1.2 OBJETIVOS

Siguiendo las directivas del Decreto Ley 8912/77 que regula el ordenamiento territorial y usos de suelo en la Provincia de

Buenos Aires, este Código propone definir marcos de referencia generales y particulares en materia de uso del suelo, parcelamiento, densidad de ocupación y morfología urbana definiendo, asimismo, parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente natural y del patrimonio construido.

### Son objetivos del COU:

- A | Promover el mejoramiento de las condiciones de vida de la población de Luján incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración del espacio urbano.
- B | Contribuir al desarrollo económico del Partido, poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y ambiental.
- C | Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de crecimiento para posicionar a Luján como un núcleo urbano autónomo, atractivo, convocante, reconocido como una referencia territorial, espiritual, histórica y cultural que forma parte de la identidad de los argentinos.
- D | Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas.
- E | Preservar áreas de interés patrimonial, histórico o paisajístico; los sitios, lugares o monumentos históricos; las obras de arquitectura y todo aquello que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.

## 1.3 ALCANCES

Las disposiciones del COU alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados, directa o indirectamente, con el ordenamiento urbanístico del territorio del Partido, en especial con cuestiones referidas al uso del suelo, a las construcciones públicas y privadas, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos.

Todos los organismos deberán aplicar las resoluciones de carácter general que dicte la Autoridad de Aplicación (A.A.), quien tendrá la responsabilidad de aclarar o interpretar las disposiciones del COU, dejando expresa constancia de los criterios aplicados en cada caso.

Este marco normativo no pretende ser exhaustivo ni único, reconociendo la existencia de otras leyes, ordenanzas, disposiciones y reglamentos también referidos a cuestiones que son de su competencia debe, sin embargo, establecer criterios precisos evitando que la existencia de superposiciones o ambigüedades dificulten la aplicación de la norma. Queda, por lo tanto, derogada toda disposición municipal que se oponga a las previsiones establecidas en el COU.

En el caso que se presenten casos que constituyan materia opinable, la A.A. ponderará los términos de la discusión y fundamentará su toma de posición respecto de los criterios que finalmente serán aplicados.

## 1.4 EFECTOS

Las disposiciones del COU son aplicables tanto a personas físicas como jurídicas, sean éstas últimas de carácter público

o privado, con relación a los bienes sobre los cuales ejerzan derechos y que se encuentren ubicados dentro del Partido de Luján.

#### 1.4.1 LIMITACIÓN DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS Y HABILITACIONES PREEXISTENTES

La existencia de actos administrativos desarrollados con anterioridad a la puesta en vigencia del COU dan origen a derechos adquiridos que el Municipio reconocerá a los propietarios con constancia de habilitación finalizada (Habilitación otorgada) y/ o plano de construcción aprobado.

Asumiendo que esos derechos caducan en tanto no se realice el fin que dio lugar a estos actos administrativos, se fija un plazo para la vigencia de estas autorizaciones. En el caso de habilitaciones aprobadas con anterioridad y que, han quedado prohibidas por el COU, cuentan con un plazo de 6 (seis) meses para concretar el inicio de la actividad.

Cuando se trate de locales habilitados, mantendrá su vigencia siempre que se destine al mismo uso y se mantengan las características del local en el momento de su última habilitación. Las actividades que, a la fecha de puesta en vigencia del COU, se hallen en funcionamiento sin la habilitación correspondiente y que no se adecúen al mismo, cesarán automáticamente. En caso que las instalaciones requieran de trabajos de remodelación o ampliación, deberán ajustarse a las directivas del COU.

Quienes cuenten con planos de construcción aprobados según las disposiciones de la Ordenanza 1444, que no hayan sido aún materializados, tendrán un plazo de 12 (doce) meses a partir de la puesta en vigencia del presente para iniciar los trabajos, cumplido el mismo, caducará la autorización otorgada, debiendo adecuarse a las disposiciones vigentes. De acuerdo con la normativa vigente, se entiende que la finalización de los trabajos se documenta mediante la presentación de los planos conforme a obra y la extensión del certificado final de obra.

### 1.5 ÁMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN

El COU será de aplicación en todo el Partido de Luján. La A.A. del COU es la Secretaría de Infraestructura, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Luján, específicamente la Dirección de Planeamiento.

La A.A. constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria. Tendrá, asimismo, competencia en la implementación de programas y proyectos tendientes a lograr una gestión dinámica del COU. Sobre la base de esta información, la A.A. ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada, y de no ser así, es la responsable de aplicar las sanciones previstas por el COU.

En los casos que lo considere pertinente, podrá convocar una Comisión Asesora, cuya opinión tendrá carácter no vinculante.

### 1.6 TEXTO ORDENADO Y DIFUSIÓN

#### Texto ordenado

Se encomienda a la A.A. llevar adelante el registro de las modificaciones, ampliaciones o especificaciones, debida-

mente aprobadas del COU, publicando anualmente una versión ordenada, en la que se las incorpore, manteniendo la continuidad de su articulado.

Deberá, asimismo, guardar registro de las resoluciones de carácter general y de las interpretaciones que realice frente a casos particulares, de modo de garantizar que éstas se ajusten al cumplimiento del principio de igualdad ante la ley.

#### Difusión

La A.A. tendrá la responsabilidad de implementar mecanismos (desarrollo de cursos, conferencias o publicaciones) destinados a facilitar la comprensión y el manejo del COU, tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos interesados en adquirir estos conocimientos.

Se autoriza, por lo tanto, a la Secretaría de Infraestructura, Obras y Servicios Públicos a realizar las acciones necesarias para garantizar una edición de la presente norma.

#### Consultas

Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de reforma al COU, previstos en el Capítulo 10, la A.A. podrá recabar informes de entidades profesionales, Universidad, cámaras empresariales y organismos de la administración central de la ciudad. Esta consulta estará referida a la temática específica para la aplicación del mismo y no tendrán carácter vinculante.

### 1.7 PUBLICACIÓN

El COU entrará en vigencia después de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires y por medio de una edición realizada sobre soporte gráfico o magnético, que puede ser adquirida por los interesados.

La A.A. deberá contar con un ejemplar para ponerlo, gratuitamente, a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta.

### 1.8 CONCEPTOS Y DEFINICIONES

A los fines del presente reglamento, en los anexos, se adjunta un glosario donde se precisa el contenido de las palabras y expresiones utilizadas.



## 1.9 CUADROS

USOS DEL SUELO
<b>Área:</b> Recorte operativo que delimita el territorio municipal en áreas: Rural, Complementaria y Urbana.
<b>Subárea:</b> Unidad espacial resultante de la subdivisión de un área.
<b>Zona:</b> Área con características homogéneas.
<b>Distrito:</b> es un sector acotado con carácter homogéneo y puntual al que se le asignan parámetros urbanísticos. Constituye la unidad espacial de la codificación.
<b>Área Rural (AR):</b> Área de explotación extensiva rural.
<b>Área Complementaria (AC):</b> Corresponde a los sectores adyacentes del área urbana, que por sus características, ubicación o dimensiones, adquiere relevancia y presenta condiciones adecuadas para una posible ampliación del perímetro urbano.
<b>Área Urbana (AU):</b> Zona que constituye el núcleo poblacional de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, así como actividades terciarias (comercio, finanzas, administración), equipamientos, servicios comunitarios y actividades productivas compatibles.
<b>Zonas Residenciales:</b> Destinados, como uso predominante, a la localización de viviendas con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.
<b>Corredores Comerciales (CC):</b> Alineamientos en los que, en la afectación de las parcelas frentistas de una determinada calle, predomina la actividad comercial. Según los casos, los corredores tienden a especializarse como comercio periódico, apoyo a la producción o actividades recreativas para adultos.
<b>Zonas Industriales:</b> Destinados a la localización de actividades industriales y de almacenaje, como uso predominante y a veces exclusivo.
<b>Distrito de Protección Ambiental (DPA):</b> Destinado a proteger unidades ambientales que, por sus características, presentan un interés especial como garantía del mantenimiento de las condiciones ambientales y reaseguro de la sustentabilidad del asentamiento. Generalmente coincidente con las restricciones establecidas por la Autoridad Provincial para los cursos de agua.
<b>Subárea Suburbanizada:</b> Sector de la trama actual que aún no ha logrado contar con los niveles de infraestructura indispensable para su clasificación como Subárea Urbanizada.
<b>Subárea Urbanizada:</b> Sector de la trama actual de la ciudad que cuenta con servicios de energía eléctrica, agua corriente y cloaca.
<b>Uso del suelo:</b> Conjunto de actividades que se realizan en el territorio emplazando instalaciones o edificios, así como las explotaciones que se puedan desempeñar en el mismo.
<b>Uso dominante:</b> Imprime el carácter fundamental de una zona. Depende de las características del suelo afectado o de la intensidad de la actividad que se realiza, generando respecto de los demás usos que se desarrollan en la misma zona relaciones de subordinación. Debe contar con todo los privilegios para su localización y desarrollo de la actividad específica.
<b>Uso complementario:</b> Destinado a satisfacer funciones necesarias para el desarrollo del uso principal, asociado a él y que resulta coexistente, no pudiendo afectarlo en ningún caso.
<b>Uso permitido:</b> Actividad (predominante o complementaria) que puede radicarse en un distrito cumpliendo con las prescripciones de esta norma.
<b>Uso conforme:</b> Actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela que cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.
<b>Uso no conforme:</b> Actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela y que no cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.
<b>Uso condicionado:</b> Función que, en principio, puede ser considerada como inadecuada para una determinada zona pero que, en el marco de determinadas condiciones técnicas, puede ser admitida, con carácter excepcional, en tanto no altere las características del distrito ni ocasione molestias al uso dominante.



## OCUPACIÓN DEL SUELO

**Área edificable:** Sector de las parcelas en la que es posible ubicar la construcción. Se determina con la aplicación de los indicadores urbanísticos fijados para el distrito correspondiente (F.O.S, retiros, densidad, etc.).

**Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):** Relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal a nivel de vereda y la superficie total, según mensura de la parcela. A los efectos de su cómputo, se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio, incluidas las salientes y los voladizos o balcones (excepto los que se emplazan en espacio público). No serán consideradas las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (GASBAN, TELEFONICA, COTEFAN, CESPLL, etc.). De la superficie libre reglamentaria deberá destinarse, como mínimo, un 50% como terreno absorbente, forestado y parquizado.

**Factor de Ocupación Total (F.O.T.):** Establece la superficie máxima construable en cada parcela, de considerar la sumatoria de ellas en relación a la superficie de la parcela, según título. A los efectos de su cómputo para edificios multifamiliares no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a: cuartos de máquinas, locales para instalaciones complementarias centrales; tanques; la de subsuelos por debajo de la cota de -1,40 m.; las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas - electricidad - teléfono - saneamiento).

## MORFOLOGÍA

**Altura máxima de edificación:** Medida vertical del edificio según la zona correspondiente. En el caso de edificios en altura pueden sobresalir instalaciones complementarias (tanques y chimeneas), cajas de ascensores y escaleras.

**Basamento:** Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.

**Edificio:** Superficie construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y para el desarrollo de actividades de diferente tipo.

**Espacio público:** Espacio urbano existente de bienes de dominio público librados en forma gratuita al uso público. Es el caso de calles, avenidas, plazas y parques y del que participan los pavimentos, aceras, sectores parquizados.

**Espacio urbano:** Espacio aéreo (público o privado) afectado por restricciones tendientes a garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del suelo, visuales exteriores, vegetación, etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase.

**Se consideran como Espacio Urbano:** El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y, entre éstas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación. El espacio entre paramentos laterales de los edificios y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y el espacio libre de manzana (lado mínimo 4 m). Todo espacio libre que no reúna dichas características, será considerado Patio Auxiliar.

**Centro libre o espacio libre de manzana:** Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales de los volúmenes edificados, destinado prioritariamente a espacio libre, definiéndose para cada zona su ocupación parcial con otros usos.

**Patio:** Espacio comprendido entre paramentos verticales correspondientes a uno o varios volúmenes edificados.

**Patio apendicular del espacio urbano:** Patio generado por entrantes y retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano. Se trata de patios adheridos a un espacio urbano por uno de sus lados, el cual debe ser igual a dos veces la profundidad del patio.

**Locales de primera clase:** Dormitorio, comedor, sala de estar, biblioteca, local comercial, oficina, y todo local habitable que no se encuentra clasificado de otro modo en el COU.

**Locales de segunda clase:** Cocina, cuarto de baño, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, consultorio, estudio. Los no descriptos serán considerados de tercera clase.

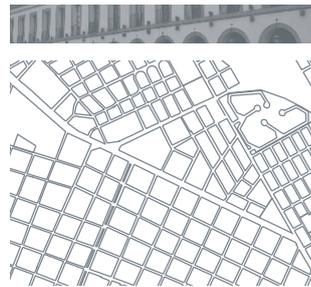
**Patios auxiliares:** Áreas descubiertas y ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas que, por sus dimensiones, no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de segunda clase.

**Plano límite:** Plano virtual horizontal que limita la altura total de las edificaciones por encima del cual sólo se admite que sobresalgan instalaciones complementarias (tanques y chimeneas).

**Pulmón de manzana:** Sector no edificable del centro de manzana, a nivel de terreno, destinado a espacio libre verde y a garantizar un porcentaje de terreno absorbente establecido en función de las características de la zona.

<b>SUBDIVISIÓN DEL SUELO</b>
<b>Calle:</b> Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye aceras y calzadas respectivas.
<b>Calles sin salida - cul de sac:</b> Son calles que están conectadas a otra vía por uno de sus extremos. Se autorizarán cuando razones de diseño lo exijan. En todos los casos, en su extremo cerrado deberá proyectarse un cul de sac de 25,00 m de diámetro y largos establecidos, excepto cuando esté prevista la prosecución de su traza en la trama urbana existente. Para divisiones abiertas el ancho de la calle no será inferior a 15,00 m.
<b>Caminos vecinales:</b> Vías de circulación en zonas rurales que permite la intercomunicación entre los predios, cuyo ancho mínimo no será inferior a 20,00 m.
<b>Estado parcelario:</b> Características de la parcela constituida por sus elementos esenciales: 1. La ubicación del inmueble y sus linderos. 2. Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida. 3. Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.
<b>Fracción:</b> Clasificación del ordenamiento catastral formada por uno o más conjuntos de parcelas que no posee características de manzana.
<b>Fraccionamiento:</b> Toda división de la tierra bajo las siguientes formas: Urbanización o Subdivisión.
<b>Frente de Parcela:</b> Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.
<b>Frente mínimo:</b> El ancho mínimo de parcela en toda su longitud, establecido por la norma vigente.
<b>Línea de Edificación:</b> Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones. Podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma (retiro de frente) que, en relación a cada zona, estuviere determinada.
<b>Línea Municipal:</b> Conformada por los frentes de parcelas que determinan el perímetro de un macizo (manzana, quinta, chacra, fracción).
<b>Línea Medianera:</b> Línea divisoria entre dos parcelas contiguas.
<b>Línea Municipal de Esquina:</b> Delimita la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales. Dando lugar a la resolución de la ochava reglamentaria.
<b>Lote:</b> Bien inmueble de extensión territorial continua según se encuentra definido en las correspondientes escrituras de dominio. Su propietario podrá ejercer el dominio dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de uno o varios propietarios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.
<b>Manzana conformada:</b> Se encuentra rodeada de vía pública en todo su perímetro y así la denominó el organismo pertinente que aprobó su conformación.
<b>Parcela:</b> Bien inmueble de extensión territorial continua, deslindado por un polígono cerrado, perteneciente a uno o varios propietarios en condominio o poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.
<b>Parcela de esquina:</b> Aquélla que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.
<b>Parcela intermedia:</b> Aquélla que no es predio de esquina y se encuentra rodeada en dos o más lados por otro u otros predios.
<b>Pasajes o cortadas:</b> Calles que se utilizarán cuando las condiciones del terreno no permitan continuar la trama existente.
<b>Predio:</b> Ver Parcela.
<b>Propietario:</b> Persona física o razón social con capacidad de ejercer derechos reales sobre una parcela o fracción.
<b>Subdivisión:</b> Todo fraccionamiento de tierra mediante la mensura de un predio.
<b>Urbanización o loteo:</b> Toda mensura y subdivisión de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con modificación de la red vial, previsión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público.
<b>Vías de distribución primaria:</b> Vías que interconectan, en sentido longitudinal y transversal, sectores urbanos entre sí, pudiendo tener separador central o plazoletas.
<b>Vías de distribución secundarias:</b> Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial hacia las vías de distribución primaria. Pueden ser de doble mano.
<b>Vías de penetración y circunvalación:</b> Son vías de acceso a la ciudad (existentes o proyectadas) que la circundan como acceso de tránsito pesado a la ciudad.
<b>Ochava:</b> Es una forma de resolver la línea municipal de esquina que supone la sesión al dominio público de un espacio triangular de 3.00 m de cateto.

# CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL



## 2.1 CLASIFICACIÓN EN ÁREAS Y SUBÁREAS

Con el fin de promover una correcta localización de las actividades sobre el territorio municipal se ha procedido a su clasificación funcional en 3 áreas:

- 1 | **Área Rural:** Comprende aquellas áreas destinadas al desarrollo de actividades primarias, como la agropecuaria extensiva y la producción forestal. Reafirmando criterios de organización del espacio productivo tradicionales en este municipio, en el marco de condiciones que acotan su envergadura y con la condición de ser sometidos a severos controles ambientales, en el Partido de Luján.
- 2 | **Área Urbana:** Constituye el núcleo poblacional de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, así como actividades secundarias (talleres) y terciarias (comercio, finanzas, administración), equipamientos y servicios comunitarios.
- 3 | **Área Complementaria:** Sector adyacente del Área Urbana que, por sus características, ubicación o dimensiones, adquiere relevancia en el mediano plazo, presentando condiciones adecuadas para una posible ampliación del perímetro urbano.



## 2.2 CLASIFICACIÓN EN ZONAS Y DISTRITOS

Con el fin de garantizar una correcta estructuración del territorio, permitiendo que el proceso de crecimiento poblacional y de concentración urbana de lugar a una adecuada distribución de los usos y densidades, se establecen dentro de cada área las siguientes Zonas y Distritos:

### 2.2.1 ZONAS Y DISTRITOS LOCALIZADOS EN ÁREA RURAL

**AR-AE (Zona Agrícola extensiva):** Destinado a las actividades extensivas agrícolas y ganaderas.

**AR-ZCC (Zona Club de Campo):** Manteniendo el predominio de las actividades agrícolas y ganaderas extensivas, conforma un área de amortiguación del crecimiento urbano, garantizando la existencia de áreas verdes con baja inten-

sidad de ocupación. En este distrito se admite la radicación de urbanizaciones especiales, chacras y clubes campo. (Ver Capítulo IX).

**Distritos de Protección Histórico-Patrimonial:** Estos distritos afectan a sectores que presentan las mayores concentraciones de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, simbólico, paisajístico o patrimonial. Se establece sobre estas zonas una restricción al dominio particular, en consideración a la existencia de un patrimonio social que se desea preservar. Estos DPH se podrán ampliar con los estudios y evaluaciones correspondientes de otros sectores que lo ameriten. Se afectan también para incorporar nuevas actividades, las estaciones desactivadas de San Eladio, Sucre y Parada Alastuey.

**AR-DPH4 Estación San Eladio**

**AR-DPH4 Estación Sucre**

**AR-DPH4 Parada Alastuey**

**AR-DPH7 Colonia Montes de Oca**

**AR-DPH7 Hospital Cabred**

**AR-DPH7 Instituto Alvear**

**AR-DPH7 Instituto Ramayón López Valdivieso**

### 2.2.2 ZONAS Y DISTRITOS LOCALIZADOS EN ÁREA COMPLEMENTARIA

**AC-RE1 (Zona Residencial Extraurbana 1):** Destinado a la localización de segunda residencia y prepara las condiciones para una futura expansión del área urbana. Se admite localización de urbanizaciones especiales. (Ver Capítulo 8).

**AC-RE2 (Zona Residencial Extraurbana 2):** Contempla una primera subdivisión en quintas y grandes parcelas cuya geometría admite fraccionamientos posteriores. Se permite desarrollo de urbanizaciones especiales. (Ver Capítulo 8).

**AC-AI (Zona Agropecuaria Intensiva):** Promueve el desarrollo de actividades agropecuarias intensivas, como transición ciudad - campo, como un modo de proteger el entorno de áreas de valor ambiental.

**AC-I (Zona Industrial):** Área para la instalación de industrias con carácter dominante, separadas del entorno residencial. Pueden ser aisladas o parques industriales. Sólo se admite la localización, con carácter complementario, de usos administrativos o comerciales vinculados con la producción. Las instalaciones de la ex Fábrica Flandria emplazada dentro de la Zona Industrial, mantendrá igual tratamiento que los Distritos de Protección Histórico-Patrimonial. Se deben realizar tareas de consolidación y conservación que no afecten las características de la edificación o aquellas que permitan su refuncionalización manteniendo la tipología edilicia original. Toda intervención edilicia se efectuará con estudio de factibilidad. No se admite cartelera ni pintura en muros existentes. Se debe conservar y aumentar el arbolado.

**Equipamientos:** Se trata de grandes predios o sectores afectados a la localización de equipamientos públicos (salud, educación, recreación, seguridad, transporte) y privados (comerciales, turísticos, recreativos, educativos, etc.).

**AC-EC/S (Equipamiento Comercial y de Servicios):** Concentraciones de actividades terciarias, comerciales, institucio-



nales y de servicios, localizadas en grandes predios que no podrán ser subdivididos en parcelas menores de 5000 m<sup>2</sup>.

**AC-ET (Equipamiento Turístico):** Localización de actividades turísticas, institucionales, parques temáticos en predios de amplias dimensiones. No podrán realizarse parcelas de dimensiones inferiores a 2500 m<sup>2</sup>. Se deberá compatibilizar la actividad hotelera con las disposiciones de los Decretos N° 3030/77 y 659/07 (Derogado por Decreto 13/14 Reglamentario de la ley 14209 que regula la actividad turística - Resolución 23/14 de la Pcia. de Bs. As.)

**AC-DPA (Distrito de Protección Ambiental):** Por sus características, adquiere un interés especial en el largo plazo, como reaseguro de la sustentabilidad o del mantenimiento de las condiciones ambientales del asentamiento. Se considerarán como tal a los Espacios Verdes, las costas inundables del río Luján y de arroyos tributarios de esa cuenca, identificándolas como áreas que deben recibir un tratamiento ambiental particular, que implica establecer restricciones para su uso y señalando el interés por recuperarlas como espacios públicos.

**AC-REU (Zona de Reserva de Expansión Urbana):** Son sectores delimitados en previsión de futuras ampliaciones urbanas.

**Usos Específicos:** Zona delimitada usos específicos cuya localización es única y circunscripta a un predio que complementan a las actividades propias de cada una de las áreas.

**AC-UE1 (Uso específico 1):** Universidad

**AC-UE2 (Uso específico 2):** Cementerios

**AC-UE3 (Uso específico 3):** Planta Depuradora

**AC-UE4 (Uso específico 4):** Centro de Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos

## 2.2.3 DISTRITOS Y ZONAS LOCALIZADOS EN ÁREA URBANA

### Distritos de protección

Tomando como antecedente la ordenanza de edificios significativos y con el propósito de resguardar las características histórico-patrimoniales del casco fundacional y de otros sectores significativos del Partido, se ha procedido a implementar parámetros específicos.

Los distritos de Protección Histórico-Patrimonial afectan a sectores que presentan las mayores concentraciones de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, simbólico, paisajístico o patrimonial. Se establece sobre estos distritos una restricción al dominio particular, en consideración a la existencia de un patrimonio social que se desea preservar. Bajo esta denominación han sido afectados: el casco antiguo, los boulevares, y el entorno de las antiguas estaciones que conforman la cabecera de la ciudad y de varias localidades

En el caso de Carlos Keen, que cuenta con estudios particularizados, los indicadores a aplicar serán los dispuestos por la Ordenanza 4580, correspondiendo con el Distrito ZPCK de la mencionada norma. Se podrán ampliar estos DPH con los estudios y evaluaciones correspondientes de otros sectores que lo ameriten.

### Los Distritos de Protección son los siguientes:

**AU-DCF (Distrito Casco Fundacional):** Distrito de Protección Histórico Patrimonial que contiene el casco fundacional de la Ciudad de Luján. Contiene grados de intervención específicos.

**AU-DPH1 (Cementerio Histórico - Institución Católica / Educativa Histórica)**

**AU-DPH2 (Área Centro)**

**AU-DPH3 (Área Avenida España)**

**AU-DPH4 (Estación Luján)**

**AU-DPH4 (Estación Jáuregui)**

**AU-DPH4 (Estación Cortínez)**

**AU-DPH4 (Estación Torres)**

**AU-DPH4 (Estación Open Door)**

**AU-DPH4 (Estación Olivera)**

**AU-DPH5 (Zona de Protección Histórica Carlos Keen - ZPCK)**

**AU-DPH6 (Área Jáuregui)**

**Zonas Residenciales**

Son aquellas en las que se prioriza la localización de viviendas con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiendo, según los casos, la localización de otros usos compatibles con la residencia. En función de las características que presentan los distintos sectores, tanto en lo referido a su nivel de consolidación urbana, diferentes combinaciones de usos (mixtos), como a las características geométricas y morfológicas del tejido urbano, se procedió a diferenciar siete tipos de zonas residenciales:

**AU-R1 (Residencial 1):** Uso dominante urbano residencial comprende la localización de vivienda familiar y servicios complementarios (comerciales, profesionales y de alimentación, institucionales, financieros, etc.) y provista de todos los servicios de infraestructura. Se admite la localización de vivienda multifamiliar con los máximos indicadores urbanísticos.

**AU-R2 (Residencial 2):** Residencial en tejido antiguo con densidad media en área urbana. Se trata de áreas consolidadas que cuentan con redes de agua, cloaca, y pavimento. Combina el uso residencial con actividades comerciales y de servicios. Diferencia dos subzonas en función de los usos permitidos: UR-2a y UR-2b.

**AU-R3 (Residencial 3):** Residencial en proceso de consolidación. Diferencia dos subzonas de acuerdo a la intensidad de ocupación: UR-3a y UR-3b.

**AU-R4 (Residencial 4):** Parcelas de dimensiones mayores al lote tipo.

**AU-R5 (Residencial 5):** Periurbano de baja densidad, conforma el tejido de borde que limita con el Área Complementaria. Se inscriben dentro de esta categoría fraccionamientos de amplias parcelas con uso predominante residencial.

**AU-R6 (Residencial 6):** Residencial suburbano. Propio de las áreas de expansión, se localiza en general en área suburbanizada. Predominantemente residencial admite la habilitación de pequeños talleres.

**AU-RM (Residencial Mixto):** Sectores que combinan el uso residencial con el desarrollo de actividades productivas, servicios y talleres industriales.

**Corredores**

Son penetraciones comerciales en zonas donde predomina

otro tipo de uso, y ampliación de los indicadores en los distritos Residenciales. Quedan afectados los lotes con frente sobre vías principales determinadas. La trama constituida por la totalidad de estos corredores conforma el esqueleto de la estructura urbana de la localidad. En función de las tendencias actuales de localización se define una cierta especialización de los usos sobre cada uno de estos ejes o sobre algunos de sus tramos. Esta constatación ha llevado a diferenciar dos tipos de corredores:

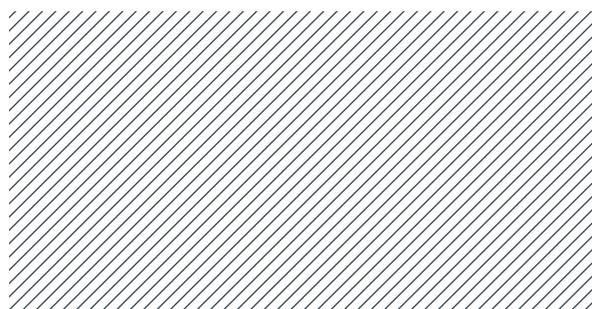
**Corredores Residenciales**

**AU-CR1 (Corredor Residencial 1):** Emplazado frente a calles de amplias dimensiones, que admite un incremento leve de los indicadores respecto de los propuestos para la zona del entorno.

**AU-CR2 (Corredor Residencial 2):** Este corredor posibilita el mayor incremento de los indicadores por estar emplazado frente a grandes espacios urbanos, parques y paseos.

**Corredores Comerciales**

**AU-CC1 (Corredor Comercial 1):** Comercio y Servicios. Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativas, de servicios financieros e institucionales. Se localiza en arterias con un alto nivel circulatorio que, pese a la concentración de comercios, mantienen su función residencial.





**AU-CC2 (Corredor Comercial 2):** Apoyo a la producción destinado a comercio mayorista y minorista, complementándose con actividades productivas o de servicios como talleres, depósitos, etc.

**AU-CC3 (Corredor Comercial 3):** Turístico - recreativo. Corredor de actividades recreativas, turísticas y deportivas (locales bailables, clubes, gastronomía), servicios de esparcimiento, a localizar en predios mayores de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Zonas Residenciales Mixtas

**AU-IM (Industrial Mixto):** Se trata de una zona inserta en el Área Urbana donde el uso dominante es el industrial compatible con actividades urbanas. Por sus características admite la coexistencia con otros usos urbanos (recreativos, deportivos, comerciales y de servicios), incluyendo la vivienda. Este tipo de tejido es, en general, el resultado del proceso histórico del crecimiento de la ciudad, que permitió el asentamiento de estos usos residenciales en el borde periférico entorno a distintos emplazamientos industriales. En todos los casos, estas áreas requieren un tratamiento particular, poniéndose especial atención en que las características del tipo de proceso industrial permitan que, en su entorno, puedan consolidarse los usos residenciales en condiciones adecuadas, previendo amortiguación ambiental mediante retiros forestados. Cabe mencionar que estas

actividades pueden ser localizadas en otros distritos: Áreas Residencial Mixtas (AU-RM), en sectores del Área Complementaria (A-CI), siempre que se ajusten a las restricciones establecidas para cada caso. No se admitirá en el Partido de Luján la localización de industrias de 3ra categoría, Grado 3, según la clasificación establecida en el Anexo I, Decreto 1741/96, Ley 11.459.

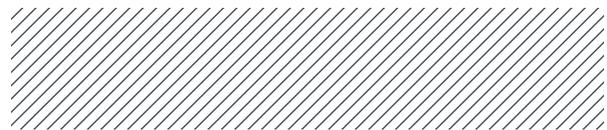
**AU-EVP (Verde Público):** Corresponde a grandes predios o sectores de la ciudad afectado al uso público para los que se definen parámetros especiales. Cumplen funciones sociales, recreativas, deportivas y culturales contribuyendo, asimismo, a la preservación del medio ambiente.

#### Usos Específicos

**AU-UE5 (Uso específico 5):** Polideportivo.

**AU-UE6 (Uso específico 6):** Hospital.

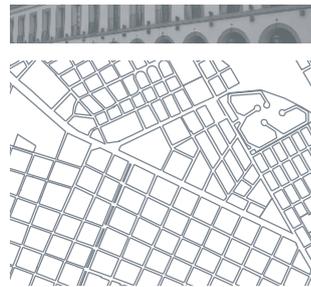
**AU-UE7 (Uso específico 7):** Terminal de ómnibus.



### 2.3 CUADRO: CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ÁREA	ZONA	DISTRITO	DENOMINACIÓN
RURAL	Agrícola extensivo		AR- AE
	Zona de Club de Campo		AR - ZCC
		Protección Histórico-Patrimonial	AR-DPH4 (Estación San Eladio) AR-DPH4 (Parada Alastuey) AR-DPH4 (Estación Sucre) AR-DPH7 (Colonia Montes de Oca) AR-DPH7 (Hospital Cabred) AR-DPH7 (Instituto Alvear) AR-DPH7 (Instituto Ramayón López Valdivieso)
COMPLEMENTARIA	Residencial Extraurbana		AC-RE1 AC-RE2
	Agropecuaria Intensiva		AC-AI
	Industrial		AC-I
	Equipamiento Turístico		AC-ET
	Equip Comercial y Servicios		AC- EC/S
		Protección Ambiental	AC-DPA
	Reserva Expansión Urbana		AC-REU
URBANA		Casco Fundacional	AU-DCF
		Protección Histórico-Patrimonial	AU-DPH1 (Cementerio Histórico - Institución Católica / Educativa) AU-DPH2 (Área Centro) AU-DPH3 (Área Avenida España) AU-DPH4 (Estación Luján) AU-DPH4 (Estación Jáuregui) AU-DPH4 (Estación Cortínez) AU-DPH4 (Estación Torres) AU-DPH4 (Estación Open Door) AU-DPH4 (Estación Olivera) AU-DPH5 (Zona de Protección Histórica Carlos Keen) AU-DPH6 (Área Jáuregui)
	Residencial		AU-R1 AU-R2a AU-R2b AU-R3a AU-R3b AU-R4 AU-R5 AU-R6
	Residencial Mixto		AU-RM
	Corredor Comercial		AU-CC1 AU-CC2 AU-CC3
	Corredor Residencial		AU-CR1 AU-CR2
		Uso Específico	AU-UE5 (Polideportivo) AU-UE6 (Hospital) AU-UE7 (Terminal de Ómnibus)
	Industrial Mixto		AU-IM
	Espacios Verdes Públicos		AU-EVP

# NORMAS DE USO DE SUELO



### 3.1 TIPO DE USO

Se entiende por uso de un inmueble (terreno, edificio o estructura) a la función o destino para el cual ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

La autorización de demoler, construir, ampliar o remodelar todo tipo de locales, así como la posibilidad de habilitarlos para cualquier tipo de uso, supone el reconocimiento del derecho a realizar una actividad que no se halla genéricamente prohibida, partiendo de la premisa de la existencia de un ciudadano (o propietario) con un derecho preexistente, cuyo ejercicio se encuentra subordinado al cumplimiento de condiciones establecidas por leyes, ordenanzas o reglamentos.

El COU define en este capítulo cuáles son los usos compatibles e incompatibles según las características de cada distrito en que fuera subdividido el territorio municipal.

Operativamente la identificación de los usos establecidos para cada zona surge de un cuadro en el que se relacionan los distritos con un conjunto de actividades tipificadas en un nomenclador.

### 3.2 USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

De acuerdo con la clasificación del territorio municipal (Capítulo 2 inciso 2.1) se define para cada zona un uso dominante, describiéndose asimismo un conjunto de usos compatibles e incompatibles en función de las características particulares de cada sector.

**Uso exclusivo:** Cuando la zona o distrito admite como afectación un único uso.

**Uso principal o dominante:** Es el que define la actividad principal de cada zona o distrito.

**Uso complementario:** Es el destinado a satisfacer funciones necesarias o compatibles con el uso principal y subordinado al mismo.

**Uso permitido:** Usos (dominantes o complementarios) que pueden radicarse en una zona o distrito cumpliendo con los indicadores urbanísticos del mismo.

**Uso prohibido:** Aquel cuya localización no está permitida en la zona o distrito.

**Uso conforme:** Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela que cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.

**Uso no conforme:** Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela y que no cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.

#### Alcances

Cuando el uso está permitido, el propietario del predio puede solicitar la radicación o habilitación pudiendo, asimismo, presentar los planos de obra correspondientes a las construcciones ampliaciones o remodelaciones necesarias para su normal desarrollo.

En el caso de usos prohibidos, no tiene derecho a construir, remodelar, ampliar o habilitar un local con ese destino, co-

rriendo por cuenta del propietario los perjuicios derivados de su clausura, multas y demolición.

Cuando las condiciones de funcionamiento de la actividad, no garanticen la inexistencia de riesgos o molestias a la seguridad, salubridad e higiene de la población, o daño a sus bienes materiales, ésta será denegada.

### 3.3 CERTIFICADO DE USO CONFORME

#### Vigencia del Certificado

En los casos de construcciones existentes que cuenten con habilitaciones vigentes a la fecha de sanción de este Código, y que esta actividad no fuera autorizada por el mismo, la autorización tendrá vigencia en tanto sean mantenidas las características de la actividad y del local.

El titular de la habilitación tendrá la obligación de eliminar o corregir toda molestia comprobada por los organismos oficiales de control de acuerdo a la legislación vigente en la materia. Cuando se produzca el cese de la actividad no conforme, podrán habilitarse en el mismo local solamente los usos conformes.

#### Remodelación y Cambios de Destino

En caso de producirse remodelaciones y/o cambios de destino, modificando las características edilicias, o de uso, deberán ajustarse a las normas del COU.

En los casos de habilitaciones preexistentes, que pasan a la condición no conformes a partir de la vigencia de esta norma, podrán realizar remodelaciones sólo si las modificaciones tienden al mejoramiento de las instalaciones, produciendo una mejora fehaciente de las características de los edificios o de los niveles de molestia de la actividad.

#### Usos No Consignados

Son aquéllos que no figuran en el Nomenclador General de Usos. En estos casos será responsabilidad de la A.A., compararlo con otros usos análogos, asimilándolo a las condiciones de alguno tipificado en el Cuadro General de Usos. Si esta operación no es posible, deberá efectuar un estudio particularizado de la actividad elevando al organismo deliberativo la propuesta de inclusión al mismo.

### 3.4 USOS Y CONSTRUCCIONES NO CONFORMES

Las actividades, instalaciones, construcciones y edificios no conformes a las reglamentaciones vigentes en su respectivo distrito no podrán:

- A | Reinstalarse, cuando se haya producido una modificación en su estado por cambio de firma.
- B | Reparar daños o destrucción parcial en los edificios o instalaciones, pudiendo realizar las imprescindibles, siempre que estas no sobrepasen el 50 % del estado original. Será obligatoria la adecuación a las reglamentaciones vigentes.
- C | Obtener permiso de ampliación, habilitación, ni gozar de ninguno de los privilegios que el municipio otorgue.



Los edificios de antigua data, no incorporados, que no cumplieren con las reglamentaciones vigentes, serán considerados según la antigüedad demostrada y la documentación existente.

- A |** El recurrente suscribirá un acta por el cual se compromete a la adecuación a las disposiciones vigentes, además de su expresa conformidad a renunciar en caso de expropiación a incluir en el precio de la misma, las partes que resulten no conformes a las reglamentaciones vigentes.
- B |** Toda aprobación de documentación técnica de obra abonará un derecho quince veces mayor al correspondiente. Se exceptúa de abonar este recargo a las construcciones que demuestren su existencia anterior a la puesta en vigencia de la Ordenanza 1444.
- C |** Los planos de obras existentes a incorporar, aprobados en estas condiciones llevará en un lugar visible APROBADO DE ACUERDO AL CAPITULO 3 - INCISO 3.4.
- D |** Para incorporar o ampliar construcciones o instalaciones aprobadas bajo las disposiciones del Artículo 8º del Plan Regulador (Ordenanza N° 1444), deberán adecuarse a las normativas vigentes para la presentación de la documentación técnica.

En el caso que el Departamento Ejecutivo constate la intencionalidad de trasgresión, mediante la existencia de actuaciones para impedirlo (notificaciones, actas de clausura, etc.), se aprobará la documentación técnica, únicamente previa adecuación a la normativa vigente.

### 3.5 USOS

La condición de admitidos o prohibidos de los diferentes usos se especifica en una Planilla de Usos e Indicadores Urbanos (ver Anexo II) que relaciona las diferentes zonas con un nomenclador. Éste reúne usos posibles en un número acotado de casos tipo, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades en el Partido, permitiendo así, por analogía, la inclusión de otros.

De acuerdo con las directivas del COU se ha buscado que, en una primera etapa esta subdivisión sea simple, pudiendo crecer en envergadura y complejidad en la medida que la evolución de la ciudad lo justifique. Por esta razón en el cuadro de usos se vuelcan sobre una primera columna una lista de usos que engloba a una más subdividida que aparece en la segunda columna.

#### Nomenclador de usos

Cada uno de los tipos de usos especificados corresponde a un conjunto de rubros posibles, que en función de sus efectos sobre la conformación del espacio urbano fueron considerados equivalentes. (Ver Anexo I).

### 3.6 USOS EN PARCELAS AFECTADAS POR DISTRITOS DIFERENTES

- A |** En el caso de las parcelas afectadas por un alineamiento comercial pueden aplicar indistintamente los usos de suelo correspondientes al distrito o al alineamiento comercial.
- B |** Las Parcelas afectadas por más de un distrito podrán ex-

tender el uso del mayor a la totalidad de la misma. No podrán extenderse cuando los distritos sean Urbanos o Complementarios Residenciales. Previo estudio de factibilidad.

### 3.7 USOS ESPECIALES

- A |** Parques industriales: Todo proyecto de parque industrial deberá ubicarse en la Zona Complementaria (AC-I). Las parcelas mínimas admitidas dentro del mismo serán de 3000 m<sup>2</sup>, siempre que el parque garantice la dotación de infraestructuras básicas comunes o que el establecimiento garantice la dotación de su propia planta de provisión de agua y de tratamiento de efluentes industriales. La habilitación de los establecimientos dentro del parque supondrá una evaluación previa, sobre la base de un informe de las condiciones técnicas del proceso industrial y del edificio.
- B |** Las plantas de procesamiento de chatarra (incluyendo chatarra de plástico) deberán localizarse en el AC-I y en parques industriales. No podrán localizarse sobre rutas nacionales y/o provinciales (distancia mínima 1000m). Deberán contar con un predio mínimo de 3000 m<sup>2</sup>, con cerramiento perimetral, construir en todo su entorno una doble barrera forestal y contar con un área de estacionamiento dentro del predio que permita desarrollar las operaciones de carga y descarga a puerta cerrada. Deben localizarse a una distancia mínima de 1000 m de las Zonas Urbanas, Área Complementaria Residencial Extraurbana (AC-RE) y Zona de Club de Campo (AR-ZCC).
- C |** Las plantas de depósito y tratamiento de residuos. La localización de plantas de tratamiento o disposición final de residuos domiciliarios deberán localizarse en la Zona Rural (AR-AE) en predios de más de 20 Has, consolidando en su entorno una doble barrera forestal. Su habilitación requiere de la presentación de los estudios que describen las características del proceso de clasificación, tratamiento primario de los residuos y de las características que tendrá el proceso de disposición final. Deberá asimismo afectar en el interior de la parcela la superficie de estacionamientos necesario para garantizar que la carga y descarga se pueda realizar a puertas cerradas.
- D |** Las antenas y torres para comunicaciones deberán emplazarse de acuerdo a la Ordenanza vigente (N° 5887, Dec. Reg. N° 1047), y futuras modificatorias.

### 3.8 URBANIZACIONES ESPECIALES

- A |** Toda fracción de tierra remanente que no ha sido parcelada o subdividida, ubicada en Zonas Urbanas o Áreas Complementarias Residenciales que conforme, como mínimo, cinco veces el lote tipo del distrito y/o tenga características topográficas, forestación incorporada, elementos paisajísticos o arquitectónicos significativos, podrán ser considerada apta para una urbanización especial, que admita la localización de conjuntos habitacionales residenciales, recreativos, turísticos y/o comerciales.

En las mismas se exigirán retiros mínimos de 5 m.

No se podrá parcelar el inmueble, sólo aceptará divisiones de acuerdo a la Ley 13.512.

Si la urbanización estuviera formada por varios lotes, previo a la aprobación, deberá procederse a la unificación parcelaria de los inmuebles involucrados.

Cuando, por razones de proyecto, no se continúe con la traza urbana del área y, en el caso que la fracción estuviera afectada por la prolongación de calles o interrumpiere la continuidad de alguna de ellas, el D.E. determinará las restricciones que considere oportunas para resguardar la circulación del área, implementando las cesiones perimetrales que correspondieren, en el ancho total de la calle.

Deberá disminuirse 10% el F.O.S. correspondiente al distrito.

El F.O.T. podrá aumentarse hasta un 25% del admitido. En concordancia podrá incrementarse la altura 3,00 m, admitiéndose en esa proporción una planta adicional.

La densidad poblacional (si el predio está provisto de los servicios de infraestructura) adicionalará hasta un 30% del valor admitido para el distrito.

En los predios frentistas a las calles colectoras y/o avenidas la densidad poblacional podrá acrecentarse hasta un 40%.

Previo estudio de factibilidad, deberá presentarse un relevamiento de la forestación existente y proyecto de forestación en todo el predio.

Método de cálculo de la cantidad poblacional: Se computará según lo establecido por el Decreto Ley 8912, Art. 40 y 41.

El proyecto deberá contemplar una propuesta en relación a los servicios esenciales (agua corriente y cloacas).

**B |** Uso específico: Complejo Vacacional. Complejo urbanístico-recreativo que podrá localizarse en parcelas con características paisajísticas particularizadas, ubicadas en Zonas Rurales, Complementarias Agropecuarias, Complementarias Residenciales.

Previo estudio de factibilidad. Deberán cumplimentar los siguientes requisitos mínimos:

A) Disponer para su desarrollo de una superficie mínima de 4 Hectáreas.

B) Contener instalaciones e infraestructuras acordes al destino específico: Actividades deportivas, administración, servicios de hotelería, bungalow, cabañas, apart-hotel, spa, servicios de alimentación; planta de tratamiento de residuos.

C) El F.O.S. máximo: 0.10 - El F.O.T máximo: 0.20 - Densidad: 80 hab/Ha. Previo estudio de prefactibilidad.

D) Deberá presentarse un relevamiento de la forestación existente y proyecto del arbolado en todo el predio.

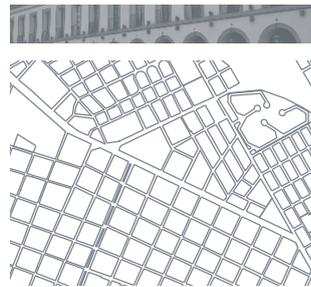
Los indicadores urbanísticos no indicados, deberán tomarse los del Distrito correspondiente al emplazamiento de la Parcela.

### 3.9 EQUIVALENCIAS DE USOS

Según lo establecido en las disposiciones de la Ley 11.459 - Decreto 1.741/96 corresponde fijar las equivalencias entre los distritos designados en este Código de Ordenamiento Urbano y las zonas establecidas en el Capítulo II - Artículo 40 del mencionado Decreto.

ARTÍCULO 40 - DECRETO PROVINCIAL 1.741/96 REGLAMENTARIO LEY 11.459	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES
Zona A - Residencial Exclusiva	AR-ZCC AU-DPH1
Zona B - Residencial Mixta	AU-DPH2, 3, 5 y 6 AU-R1 AU-R2a AU-R2b AU-R3a AU-R3b AU-R4 AU-R5 AU-R6 AC-RE1 AC-RE2 AC-ET AC-EC/S AC-CC1 AC-CC2 AC-CC3 AC-CR1 AC-CR2
Zona C - Industrial Mixta	AU-RM AU-IM AC-AI
Zona D - Industrial exclusiva	AC-I: Parques Industriales (Admite la localización de plantas industriales en grandes superficies de terreno).
Zona E	AR-AE

# NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO



## 4.1 DISPOSICIONES GENERALES

Toda solicitud de amanzamiento y/o fraccionamiento o subdivisión de tierras, tanto en el ámbito urbano como rural, así como cualquier modificación sobre lo ya existente, deberá ajustarse a las dimensiones y condiciones previstas en este Código. La trama de calles y caminos vecinales conformarán macizos acordes a las dimensiones mínimas de parcelas; se conformarán continuando y/o completando la trama preexistente, con los siguientes anchos: Urbano y Complementario: 15,00 m - Rural: 20,00 m. En el caso de cesiones existentes donde el ancho de calle resulte menor, se cederá el complemento o la mitad de éste, según corresponda.



## 4.2 REQUISITOS

Todo proyecto de subdivisión deberá ajustarse a los siguientes requisitos: Podrá localizarse en el Área Urbana, Complementaria o Rural.

### 4.2.1 ÁREA RURAL

En caso de encontrarse en el Área Rural, deberá considerarse la Unidad Económica Mínima de Explotación y cuando se trate de urbanizaciones cerradas se deberá cumplimentar los requisitos establecidos para Barrio Cerrado o Club de Campo. (Ver Capítulo VIII y IX) o los indicadores urbanísticos correspondientes.

### 4.2.2 ÁREAS URBANAS

Todo proyecto de subdivisión debe contar con los servicios de agua corriente y cloacas; servicio eléctrico domiciliario, alumbrado público, arbolado público, según zonas y disposiciones del Decreto Ley 8.912. Las calles deberán estar consolidadas y/o estabilizadas, de modo tal que asegure el tránsito en días de lluvia, abovedadas y ejecutadas las obras hidráulicas que aseguren el fácil escurrimiento de las aguas pluviales. El abovedado y consolidado de las calles se realizará en un todo de acuerdo a las especificaciones técnicas definidas por el Área de Obras Públicas Municipal. El trazado deberá respetar las características paisajísticas

del lugar. En el caso particular de los cursos y espejos de agua existentes no podrán ser entubados ni endicados. Exigiéndose la plantación del arbolado público previo aprobación de la subdivisión. El terreno deberá ser nivelado de forma tal que garantice el escurrimiento de las aguas pluviales. En todos los casos que los predios sean atravesados por cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., es obligación del propietario del terreno adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas dando cumplimiento de la Ley 12.257 (Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires).

Se cederán las reservas para Áreas Verdes y Libres Públicas y Equipamiento Comunitario de acuerdo a lo dispuesto por la norma vigente Decreto Ley 8.912. En los casos que corresponda se debe dar cumplimiento a las disposiciones Municipales y Provinciales que correspondan.

## 4.3 DENEGACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN URBANIZACIONES

La A.A. negará o condicionará la autorización para el fraccionamiento cuando:

Se encuentre en área rural, donde sólo se podrá fraccionar para usos residenciales bajo la modalidad de Barrio Cerrado o Club de Campo.

Se trate de una zona inundable o insalubre para la vivienda. Resulte, por su ubicación y condiciones topográficas, de urbanización muy costosa generando costos excesivos para la construcción y el mantenimiento de redes y calles, o para la prestación de los servicios públicos.

Cuando en área suburbanizada o complementaria se propongan densidades superiores a los 100 hab/ha y no existan condiciones para la construcción y/o conexión de los servicios indispensables de agua y cloacas.

La A.A. no autorizará en ningún caso permisos de edificación en terrenos cuyos trazados de calle y fraccionamiento no hayan sido debidamente aprobados y registrados ante el Ente Provincial.

## 4.4 ESTÁNDARES DE URBANIZACIÓN

### 4.4.1 ESTRUCTURA VIAL

En el diseño de la trama circulatoria la vinculación e integración de los espacios parcelarios, verdes o libres públicos deberán realizarse procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interacción con áreas y zonas adyacentes diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema debe permitir el tránsito vehicular estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos (Art. 12 Ley 8912/77).

Para zonas urbanas y complementarias las calles tendrán un ancho mínimo de 15,00 m y en zona rural de 20,00 m (excepto distritos industriales). En el caso de calles existentes con dimensiones inferiores a las citadas y, en caso de subdivisión del suelo y/o materialización de usos se cederá



el complemento según corresponda. Las calles de penetración y retorno se deberán realizar con los anchos definidos más adelante.

De acuerdo con lo establecido por el Decreto 1549/83 las calles proyectadas para su apertura se inscribirán dentro de una estructura vial jerarquizada que diferencia:

- » Vías de penetración, circunvalación y avenidas principales con un ancho mínimo de 40,00 m.
- » Vías de distribución primaria con un ancho mínimo de 30,00 m., pudiendo tener características de Boulevard o de Avenida, según corresponda, Calles vecinales con un ancho mínimo de 15,00 m.
- » Calles de penetración y retorno ancho mínimo: 15,00 m., admitiéndose la solución de "cul de sac" de un diámetro mínimo de 25,00 m.
- » Calles peatonales: Tendrán un ancho mínimo de 6,00 m.

En los amanzanamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas, deberá proyectarse a ambos lados de las vías, calles con un ancho mínimo de 20,00m.

En zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de 20,00 m y los "cul de sac", un diámetro mínimo de 40,00 m. Cuando las sesiones de distritos industriales sean compartidas con distritos No industriales, se realizaran por mitades según corresponda.

El diseño de calles curvas será permitido como parte de proyectos integrales con circulación resuelta y se evitará como ampliaciones de tramas circulatorias rectangulares. Tanto en área urbana como complementaria y residencial extraurbana, la longitud de las cuadras será acorde a los macizos a crear (manzana, chacra, quinta, etc.) y dimensiones de las parcelas admitidas, no podrá exceder de 250,00 m., ni ser menor de 60,00 m. En los casos en que la oficina técnica compruebe fehacientemente la imposibilidad de aplicar las dimensiones establecidas se admitirá una variación de un 15% en tanto se adecue a las disposiciones del Decreto Ley 8912 Artículo 52 en la longitud de sus lados mayores. El ancho de las manzanas deberá permitir como mínimo, dos hileras de lotes, según los indicadores del área.



En el caso de áreas consolidadas donde la aplicación de estos parámetros resulten impracticables, la A.A. tendrá la facultad de autorizar aperturas con dimensiones inferiores cuando considere y fundamente la conveniencia de dar acceso a algún área incomunicada o continuidad al trazado existente (Decreto 1549/83). En localización de actividades comerciales o industriales en áreas urbanas o complementarias, en parcelas de más de 20.000 m<sup>2</sup> será posible adoptar diseños más convenientes para estos fines según estudio particularizado.

#### 4.4.2 GEOMETRÍA PARCELARIA

Las subdivisiones a efectuarse dentro de las distintas áreas deberán ajustarse a los indicadores establecidos.

Las líneas laterales para los lotes serán perpendiculares a la línea municipal. En casos especiales, donde esto no sea posible deberá garantizar esta condición por lo menos uno de los lados. En los casos de lotes irregulares solo se autorizarán cuando den cumplimiento al Artículo 1 del Decreto 1549/83 reglamentario del Artículo 52 del Decreto Ley 8912.

En los casos donde la irregularidad del terreno impida el estricto cumplimiento de la norma generando un porcentaje significativo de manzanas irregulares, será objeto de estudio de la A.A. (Artículo 52 Decreto Ley 8912 - Decreto 1549/83).

### 4.5 DISTRITO DE PROTECCIÓN HISTÓRICA: CASCO FUNDACIONAL

#### Criterios de Subdivisión

Dadas las características de AU-DCF (Distrito Casco Fundamental) no se admitirán divisiones de predios con frentes mínimos, a la medida de origen del casco fundacional. Se pretenden preservar las parcelas originales.

#### 4.6 ESPACIOS LIBRES

De acuerdo con lo previsto por el Decreto Ley 8912/77 el total de las áreas destinadas a espacios públicos serán dimensionados en relación con la población potencial tope prevista en las áreas a fraccionar adoptando los valores fijados por el Artículo 56 de la citada norma. La ubicación de las fracciones destinadas a Espacios Verdes y Equipamiento de acuerdo al porcentaje especificado podrán localizarse según convenga al diseño y/o requerimientos de la zona:

- » Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
- » Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana u externos a la misma en tanto cuenten con una superficie superior a 300 m.

En los casos citados, la superficie destinada a Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario, deberán estar agrupadas o integrar una parcela. La distribución, forma, trazado y tratamiento se efectuará considerando su agrupamiento con las cesiones existentes colindantes, quedando sujeto a la aprobación de la A.A. previo informe de las oficinas técnicas que correspondan, pudiendo recomendar en cada caso, dónde deben localizarse los espacios destinados a Equipamiento y dónde los afectados como Espacios Verdes.

## 4.7 CONDICIONES AMBIENTALES

Es obligación del propietario o patrocinante de una urbanización, arbolar las calles y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.

Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles a emplazar serán establecidas en cada caso por la Autoridad de Aplicación. Para su definición la A.A. tendrá en cuenta la morfología y características de las especies y el plan de arbolado público del municipio. En las calles del ancho reglamentario la aceras no deberán materializarse en su totalidad, debiendo dejar terreno natural libre 1,00 m, destinado al arbolado público, podrá exceptuarse en los accesos necesarios para el ingreso a la propiedad.

## 4.8 DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

El profesional autorizado para la realización de proyectos de urbanización deberá contar con la incumbencia correspondiente y estar inscripto en el Municipio de Luján.

Toda consulta presentada por el propietario debe ir acompañada de un anteproyecto que contenga lo siguiente: Plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos y vías públicas existentes, Nomenclatura Catastral, plano de trazado de calles. En caso de considerarlo conveniente la A.A. a través de las oficinas técnicas responsables, podrán proponer trazados alternativos.

Para la presentación del proyecto el peticionante deberá presentar copia de los planos de división relacionados con el predio o trazado, firmado por un profesional con incumbencia.

Dichos planos cumplirán los requisitos correspondientes al relevamiento topográfico, siendo imprescindibles los siguientes datos:

- » Límites generales del terreno especificando medidas, rumbos, y linderos correspondientes.
- » Plano de replanteo, especificación las medidas parciales y acumuladas, correspondientes a las calles, manzanas, lotes, equipamiento, áreas verdes, etc. Cómputo de superficies parciales y totales del proyecto especificando manzanas, parcelas, espacios libres, calles, pasajes o fracciones reservadas dentro del proyecto.
- » Cesiones de los espacios libres conforme al Decreto Ley 8912 (Equipamiento, plazas, parques) y arbolado urbano.
- » Las medidas angulares y lineales que vinculan el trazado de las calles proyectadas con las existentes hacia todos los rumbos.
- » La A.A. se expedirá sobre el trazado de las calles.
- » Informe de infraestructura sanitaria, señalando la fuente de provisión de agua y punto y condiciones de volcado de los efluentes.
- » Proyecto ejecutivo de la infraestructura vial, visado por la oficina técnica correspondiente.

Obtenida la aprobación del proyecto, el propietario deberá cumplimentar, mediante profesional con incumbencia, los siguientes requisitos:

- » Ejecutar a su exclusivo costo las obras de infraestructura y servicios especificadas en el proyecto de acuerdo con el plan de obras según corresponda.
- » De su cumplimiento será responsable el propietario conjuntamente con el profesional interviniente.
- » Título de propiedad demostrativo de titularidad.

El proyecto de división deberá cumplir con todos los requisitos exigidos para el visado definitivo del plano por la A.A., una vez finalizada la obra en su conjunto o en cada una de las etapas concretadas del plan de obras. Previo a la iniciación de las obras se extenderá una constancia sobre la viabilidad del proyecto.

## 4.9 SITUACIONES DE HECHO

Se podrán resolver casos particulares derivados de situaciones de hecho debidamente justificadas. Se entiende como situaciones de hecho a fraccionamientos o subdivisiones realizadas en el pasado y que, por diferentes razones, no se ajustan a las condiciones especificadas por este Código. En la mayor parte de los casos, estas medidas acompañan procesos de regularización dominial resultando conveniente que se inscriban en el marco de políticas sociales de mejoramiento barrial o de la vivienda.

A los efectos se evaluará cada caso. Se solicita que el interesado aporte alguno de los elementos de juicio siguientes:

Para los inmuebles ubicados en el área urbana se considerarán elementos de juicio suficientes:

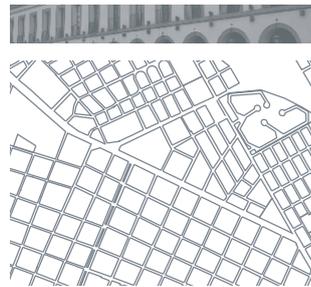
- » Título de dominio.
- » Remate público justificado con publicidad por la prensa.
- » Construcción regularizada y Certificado de Constatación de mejoras expedido por profesional con incumbencia, habilitado y visado por el Colegio Profesional respectivo, y aprobado por el Municipio.
- » Documentación exhibida en juicios o en cualquier reparación pública donde haya quedado constancia.
- » Documentación transcrita en cualquier registro público.

## 4.10 DISPOSICIONES ESPECIALES

**A** | En el límite entre el Área Complementaria Agropecuaria Intensiva, el Área Complementaria Residencial Extraurbana y el Área Urbana emplazadas en la localidad de Jáuregui, entre el Río Luján y la Ruta N° 5 se deberá prever en futuras divisiones la cesión de una calle pública con un ancho total de 40 metros, la que conformará la continuación de la Avenida Dr. Muñiz conectando la Ruta N° 5 y la Ruta Nacional N° 7 en el área sur del Partido.

**B** | Se deberá prever la cesión de una calle pública con un ancho total de 40,00m, cuyo trazado será coincidente con la prolongación de la línea límite al Nordeste del AC-RE1, ubicado al final de calle Beschtadt, entre Río Luján y Ruta Nacional 7 (ex Acceso Oeste). Admitirá acceso a la costa Rivereña.

# NORMAS DE INTENSIDAD DE USO





Se establecen indicadores urbanísticos para el Municipio de Luján, tendientes a regular la intensidad de ocupación de suelo.

De acuerdo con las directivas del plan urbano estos indicadores apuntan a promover la consolidación del núcleo urbanizado, controlar el proceso de expansión del perímetro e incrementar los niveles de ocupación de las áreas ya loteadas.

Apunta asimismo a contribuir a la puesta en valor del patrimonio construido en el casco histórico, buscando que la incorporación de nuevas construcciones no distorsionen las características edilicias, paisajísticas o ambientales que se busca proteger.

Para establecer una relación entre esta intensidad de ocupación, las características parcelarias y de edificación se establecen los siguientes parámetros:

**Factor de ocupación de suelo (F.O.S.):** Marca la relación entre la superficie total del lote y la superficie ocupada por la proyección del edificio al nivel del suelo.

**Factor de ocupación total (F.O.T.):** Marca la relación entre la superficie del lote y la superficie total del edificio.

**Dimensión mínima de la parcela:** Define la superficie mínima admisible para cada zona, así como el frente mínimo sobre la vía pública.

**Densidad:** Forma de medir la intensidad de ocupación. Relación existente entre la cantidad de habitantes y la superficie ocupada por los mismos.

Sobre esta base el Cuadro de Usos - Anexo II establece los indicadores correspondientes a cada zona.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada en función del F.O.S., se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio incluidas las salientes y los voladizos o balcones internos. No se admitirá la construcción de cuerpos salientes ni marquesinas que sobresalgan la línea municipal.

En el caso de edificios multifamiliares a los efectos del cómputo del F.O.T., no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a: Cuartos de máquinas, pasadizos de

ascensores o montacargas; locales para instalaciones complementarias centrales; tanques.

El uso residencial no será admitido en planta de subsuelo con cotas inferiores a -1.50 m. No se computa para el cálculo del F.O.S. ni se incluye en el número de plantas.

En las construcciones existentes, cuando la superficie edificada sobrepase los indicadores establecidos para la zona, se podrán realizar obras en los términos de lo dispuesto por la Ordenanza 2882 (Artículo 6 - Decreto 1549/83).

#### Caso particular

Cuando de la aplicación del F.O.T. resulten volúmenes insuficientes para el uso residencial, se autorizará la construcción por parcela de una vivienda unifamiliar de hasta 60 m<sup>2</sup>.

#### Estacionamiento

En la construcción de nuevos edificios de viviendas bifamiliares, multifamiliares, edificios comerciales o edificios de oficinas, deberán dejarse lugares para estacionamiento vehicular, cubierto o descubierto, a razón de un módulo de cochera por unidad de vivienda, local comercial u oficina respectivamente. En ningún caso, el espacio destinado a estacionamiento, será inferior al resultante de considerar 3.5 m<sup>2</sup> por habitante.

Los módulos se calcularán de un mínimo de 15 m<sup>2</sup> por cada vehículo particular, con las circulaciones necesarias para su desplazamiento. Quedarán exceptuados los casos contemplados por el Artículo 49 de la Ley 8912.

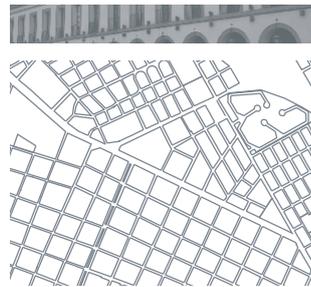
Será obligatoria la resolución del estacionamiento dentro del predio, en todos los locales comerciales cuya superficie de exposición y ventas supere los 200 m<sup>2</sup>.

Se señalarán los lugares en los planos presentados para su aprobación, cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes:

- » Vehículos particulares: 2,50 m de ancho y 6 m de largo.
- » En todos los casos deberá demostrarse el correcto acceso y egreso de vehículo.
- » El estacionamiento en cada edificio se vinculará con la vía pública como máximo en dos puntos.



# NORMAS DE TEJIDO (MORFOLOGÍA)



## 6.1 SUPERFICIE EDIFICABLE

Se denominará superficie edificable al sector de las parcelas en la que es posible ubicar la construcción. Se determina deduciendo de la superficie total del predio los retiros reglamentarios de frente, fondo y/o laterales en el caso que sean exigidos en cada distrito.

**Superficie libre:** El 50 % (como mínimo) de la superficie libre reglamentaria, debe destinarse a terreno absorbente, forestado y parqueado.

**Espacio Urbano:** Espacio aéreo que, incluyendo el espacio público y el privado comprendido entre los volúmenes edificados de las diferentes parcelas, permite proporcionar condiciones adecuadas de habitabilidad (iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.).

**Todos los locales de primera clase:** Dormitorios, comedor, sala de estar, biblioteca, local comercial, oficinas (y todo otro local habitable no mencionado) y de segunda clase: cocina, cuarto de baño, lavadero, guardarropa, vestuario colectivo, consultorio, estudio, sala de juegos y deportes deben ventilar e iluminar a este tipo de espacio.

### Conformación del Espacio Urbano

Se considera Espacio Urbano:

- 1 | El espacio público sobre el frente del predio.
- 2 | El comprendido entre L.M. y el retiro de la edificación.
- 3 | El espacio libre de contrafrente de la parcela.
- 4 | El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela y que cumplimente con lo dispuesto en 6.4.1.2.

## 6.2 LÍNEA DE FRENTE O LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)

Constituye el límite entre la parcela y la vía pública.

**En algunos distritos del casco antiguo (DPH):** Se establece la obligación de construir fachada continua sobre L.M. Morfológicamente se admite que la fachada presente pliegues que la retiren de la L.M. siempre que en ambos extremos continúe la línea de fachada de los edificios circundantes.

**Las nuevas construcciones que se realicen en Barrio Cerrado o Club de Campo:** Tendrán obligación de ser de perímetro libre.

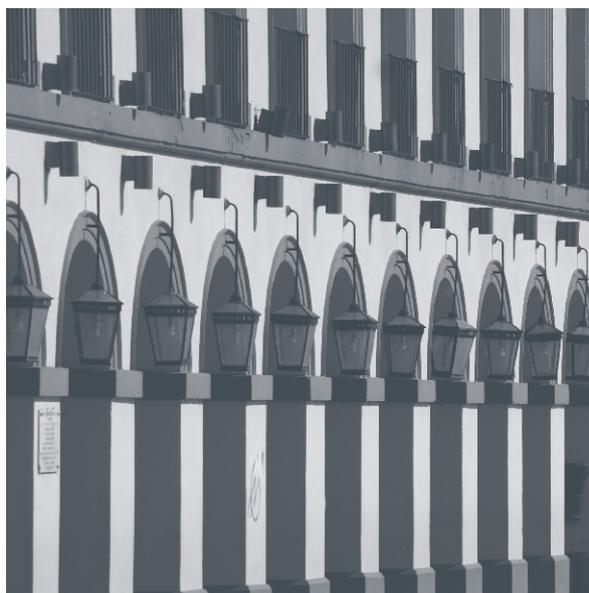
**Predios en esquina:** En los distritos donde se permite o exige la construcción sobre Línea Municipal, los predios en esquina deberán mantener la ochava reglamentaria. La ochava es una cesión al dominio público de un espacio triangular de 3,00 m de cateto, o podrá ser mayor cuando los ángulos de las Líneas Municipales así lo requieran. La proyección vertical de la ochava deberá respetarse en los niveles superiores, pudiéndose resolver la volumetría de la esquina con forma ortogonal o curva en cuyo caso esta se resolverá tangente a la hipotenusa.

**En el Distrito DPH en construcciones de valor patrimonial y en edificios significativos del Partido:** Deberá mantenerse la fachada existente, sin tener que dar cumplimiento a la

materialización de la ochava reglamentaria, admitiéndose la invasión de la misma.

**Obligación de parquear:** En todos los distritos, en el caso que las edificaciones se retiren de la L.M., será obligatoria la parqueización del sector que ha quedado libre.

**Superficies semicubiertas para cocheras:** A excepción de los DPH se podrán construir aleros o superficies semicubiertas para cocheras que invadan los retiros de frente, sólo cuando se trate de uso residencial. Estas construcciones deberán observar las siguientes condiciones: no utilizarán paramentos verticales ciegos, con excepción del muro divisorio de predios; no tendrá un ancho mayor de 3,00 m; la cubierta será intransitable y la superficie cubierta máxima será de 15 m<sup>2</sup>.



## 6.3 RETIROS LATERALES Y BILATERALES

Tiene el propósito de conectar el frente y fondo de las parcelas, dando lugar a un tejido urbano que destaca la autonomía de los volúmenes construidos.

## 6.4 PATIOS

Se entiende por patios al espacio comprendido entre paramentos verticales que permiten iluminar y ventilar locales de distintas categorías según su conformación. Son de particular importancia dentro del casco antiguo, especialmente en las áreas de protección patrimonial (DPH).

### 6.4.1 PATIOS AUXILIARES

Son áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el Espacio Urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de segunda clase siempre que respeten un lado mínimo.

#### 6.4.1.1 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

La dimensión del lado mínimo del patio deberá ser igual



o mayor a la mitad de la altura de los muros y no inferior a 3,00 m. La superficie mínima será de 16,00 m<sup>2</sup>. ( $d=h/2$ ). Cuando la altura de los muros resulte diferente se considerará el promedio de los mismos.

#### 6.4.1.2 EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS BIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES

La separación entre bloques edificados como mínimo será igual a la altura de los paramentos de los bloques.

### 6.5 FORMA DE MEDIR EL ESPACIO URBANO

Los espacios de iluminación y ventilación de locales se medirán entre los filos exteriores de los muros que den a esos espacios. Los muros y cercos divisorios, existentes o no, se supondrán de 0,30 m de espesor (0,15 de cada lado del eje medianero). Para el arranque, se tomará la conformación del Espacio Urbano a partir del nivel del piso del local más bajo, ya sea de primera o segunda clase, que ilumine y ventile a través de dicho espacio.

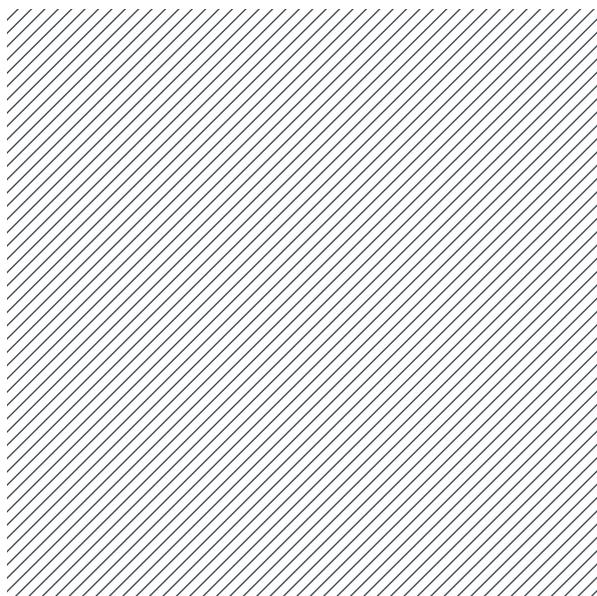
#### 6.5.1 PATIOS APENDICULARES

Son extensiones del espacio urbano, al que pueden ventilar los ambientes de primera y tercera categoría. Están abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. El lado abierto (a) no debe ser inferior a la profundidad, y como mínimo a 3 metros.

#### 6.5.2 SEPARACIÓN ENTRE CUERPOS DE UN EDIFICIO (USOS BIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES)

Cuando en una misma parcela la construcción se realice en dos cuerpos o partes de un mismo edificio que resulten enfrentadas, para que conforme Espacio Urbano la separación entre los mismos será igual a la altura del edificio o sector más alto.

**Edificios de perímetro libre en una misma parcela:** Cuando en un mismo predio la construcción se realiza en dos o más edificios de perímetro libre, la separación mínima entre paramentos será igual a la Altura Máxima de Edificación del Distrito en el que se localice.



### 6.6 PLANTA BAJA LIBRE

En los casos que el 60% o más de la planta baja de un edificio no sea ocupado por locales cerrados, permitiendo la intercomunicación visual del espacio urbano con espacios de la parcela, se otorgará un premio al F.O.T. máximo admisible (Ver Premios). Se admitirá que el espacio libre solo sea ocupado para áreas de estacionamiento.

### 6.7. ALTURAS, PLANO LÍMITE

**Plano Límite:** Plano virtual que limita la altura total de las edificaciones por el cual sólo se admite que sobresalgan instalaciones complementarias, sala de máquinas, caja de ascensores, tanques y chimeneas. Estos locales no podrán en ningún caso ser habilitados para usos residenciales como en el caso de vivienda para el encargado.

Se considera **Altura Máxima de Edificación** a la medida vertical que puede alcanzar un edificio aplicando los índices que corresponden a cada zona.

Se considerará un **Edificio** a cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

**Edificio de Perímetro Libre:** Son edificios cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

**Edificio de Perímetro Semi-Libre:** Son edificios que adosados o no a un muro divisorio existente, sus paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de una de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura - distancia establecidas por este código.

**Edificio entre Medianeras:** Son edificios que se extienden hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

#### 6.7.1 CÁLCULO DE LA ALTURA EDIFICABLE

- A |** En el distrito AU-DCF el plano límite podrá alcanzar los 13,00 m. Deberá respetarse el plano límite diagonal de 60° aplicable partiendo de los 6 m de altura, a 1,5 m de la línea municipal y desde el punto de la cota de acera de la esquina más alta de la manzana. Sólo podrá invadirse esta diagonal con los edificios existentes de protección histórica.
- B |** En el distrito AU-DPH2 el plano límite podrá alcanzar los 13,00 m. Deberá respetarse el plano límite diagonal de 60° aplicable partiendo de los 6 m de altura y desde el punto de la cota de acera de la esquina más alta de la manzana. Sólo podrá invadirse esta diagonal con los edificios existentes de protección histórica.
- C |** En el distrito AU-UR1 el plano límite podrá alcanzar los 13,00 m.
- D |** La construcción sobre línea municipal será obligatoria en el distrito AU-DCF.
- E |** En distritos de protección histórica (AU-DCF) será obligatorio construir (o mantener) una fachada con una altura fija de 6 m.

- F |** En el distrito DPH, cuando la construcción no sea sobre la línea municipal, el retiro mínimo será de 3 m. Para construcciones sobre línea municipal, la altura de fachada fija será de 6 m.
- G |** En la calle San Martín desde la calle 9 de Julio hasta la Avenida Humberto 1º, los edificios que no revisten carácter significativo (Ordenanza 4184), deberán retirar la LÍNEA MUNICIPAL 1.50 m.
- H |** La obligación de construir la fachada se limita a la menor de las alturas de los edificios linderos. La altura máxima admisible sobre la línea de fachada es la del más alto de los edificios linderos.

#### Tratamiento de fachadas

En los casos de edificaciones con plantas altas las fachadas laterales, incluyendo medianeras, y contrafrente deberán recibir tratamiento de fachadas. Las vistas deberán incluirse en el plano municipal. Este criterio no será aplicable cuando las construcciones se apoyen sobre un edificio existente.

### 6.8. PREMIOS

En las zonas denominadas AU-DPH2; AU-R1; AU-R2a; AU-CR1; AU-CR2; AU-R3a (entre calle 36 - Belgrano, calle 19 - Las Heras, Av. 1000 - Carlos Pellegrini); los factores de ocupación total (F.O.T.) y la densidad, podrán ser incrementados hasta un máximo de 70% de acuerdo a los siguientes premios:

- A | Por ancho de parcela:** A razón de 2% por cada metro que sobrepase los 10 m. de ancho y hasta un máximo de 25% en parcelas existentes. Para parcelas nuevas, a partir de los anchos mínimos exigidos.

- B | Por retiros laterales:** A razón de 10% por 3 m. y 2 % por cada metro que supere los 4 m. de retiro, hasta un máximo de 15%.
- C | Por retiro de línea municipal:** Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón del 3% por cada metro de retiro, hasta un máximo del 15%.
- D | Por disminución del factor de ocupación del suelo (F.O.S.):** A razón de 0,5% por cada 1% de disminución y hasta un máximo de 10%.
- E | Por espacio libre público existente al frente:** Medido de la línea municipal, hasta el eje de dicho espacio, a razón de 0,5% por cada metro, a partir de los 10 m. y hasta un máximo de 10%.
- F | Por planta libre:** Se asigna medio punto más al F.O.T. correspondiente para el distrito en los casos que se deje más del 60% de la planta baja libre.
- G | Recuperación de edificios significativos:** La puesta en valor de edificios significativos con intervenciones que han distorsionado su composición arquitectónica y que se reformulen de acuerdo su morfología original podrán incrementar el F.O.T. y la densidad hasta un 70% y en tanto la A.A. considere significativa la intervención. Se beneficiarán con la exención del derecho de construcción correspondiente a la recuperación del edificio y una disminución de un 0,5% de la tasa de barrido y limpieza.
- H | Mantenimiento de edificios significativos:** Se beneficiarán con la exención del derecho de construcción y una disminución de un 0,5% de la tasa de barrido y limpieza, en tanto la A.A. considere significativa la intervención.
- I | Reciclaje y cambio de uso de construcciones existentes:** Cuando se reciclen edificios obsoletos o se cambie el uso por el dominante del Distrito, mejorando condiciones ambientales y urbanísticas hasta un 50% de incremento en la densidad.



# DISTRITO DE PROTECCIÓN HISTÓRICO - PATRIMONIAL (DPH)





Denominase Distrito de Protección Histórico - Patrimonial a la zona que presenta edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. Por esta razón este sector es objeto de un ordenamiento especial que, a través de la definición de normas particulares, establece restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como un patrimonio de la sociedad.

En el 2003 el Municipio implementó la Ordenanza 4184 de edificios significativos que por sus características definen la identidad de la Villa de Luján.

## 7.1 PROTECCIÓN EDILICIA

### NIVELES DE PROTECCIÓN

Se definen 3 niveles de protección edilicia:

- 1 | Protección integral:** Se encuentran afectados a este nivel de protección aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad del edificio admitiéndose realizar únicamente trabajos de restauración destinados a la puesta en valor de sus características, arquitectónicas y constructivas así como su forma de ocupación del espacio.
- 2 | Protección estructural:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular o tipológico que, por sus antecedentes históricos o fisonomía, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o le asignan un carácter simbólico como referencias de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio y los rasgos principales que definen su tipología, destacando los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio. En estos edificios se permite la realización de trabajos de remodelación tendientes a adecuarlos a los requerimientos de los usos contemporáneos, garantizando que las modificaciones no alteren su volumetría ni desvirtúen sus características esenciales.
- 3 | Protección cautelar:** Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor radica en su interés como referencia tipológica, histórica, simbólica o por contribuir a la caracterización de un área, que por la concentración de edificios representativos de una época, constituyen una referencia formal y cultural asumida socialmente como un valor. Protege ciertos edificios de interés particular así como la imagen característica de ciertos sectores de la ciudad previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología. Protege la fachada de los edificios, así como ciertas referencias geométricas del entorno construido, asimismo otros elementos del contexto urbano, como pueden ser ciertos atributos del espacio público, objetos o condiciones ambientales.

### GRADOS DE INTERVENCIÓN

Para cada nivel de protección edilicia se admiten determinados grados de intervención:

#### Grado de intervención 1

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que, a lo largo del tiempo, hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

#### Características:

Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, la A.A. evaluará la propuesta.

Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislamiento hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.

Reforma en los locales sanitarios para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.

No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresijos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones. Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.

Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la A.A.

#### Grado de intervención 2

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevo, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales de los mismos.

#### Características:

- » Se permiten todas las obras enunciadas en Grado 1.
- » Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.
- » Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios; revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías y balcones, etc.
- » El tratamiento de fachadas deberá ser realizado de forma integral respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o, en su defecto, los elementos que se incorporen no deben alterar la composición de sus partes ni esquema original; integrándose armónicamente con el conjunto, siendo deseable que se distingan sus partes originales.
- » Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y evaluación por parte de la A.A.
- » El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios.
- » En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, pintura de fachada tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo. Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública serán objeto de tratamiento arquitecto-



nico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto. En los DPH en todas las construcciones (edificios catalogados significativos o no) los tratamientos de fachada se regirán por cartas de colores, texturas y materiales.

- » En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que acusen al exterior o de la colocación nueva de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.
- » La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las diferentes infraestructuras debe contar con la aprobación de la A.A.
- » Deberá asimismo tratarse los tanques de agua, chimeas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública y la modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.
- » Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.
- » Conservación de cielorrasos y pisos: En caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la A.A.
- » Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.
- » No se permite la instalación de cubiertas transparentes en los patios.

### Grado de intervención 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas.

#### Características:

- » Obras permitidas en los Grados de intervención 1 y 2.
- » Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la A.A. Si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación, se debe complementar con lo dispuesto en el ítem 6.5; y/o colocación de cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos. Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.
- » Ampliación de superficie por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías exteriores. Los entresuelos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías y deberán cumplir con todo lo dispuesto en el Código de la Edificación.

### Grado de intervención 4

Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante la A.A., justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

#### Características:

- » La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.
- » Deberá armonizar con elementos del coronamiento y ornamentos en general.
- » Altura edificable: Se establece para AU-DCF una altura máxima de 13,00 m. Las edificaciones catalogadas deberán retirarse de la línea de fachada respetando el plano límite diagonal (una tangente de 60°) partiendo de los 6 m de altura, a 1,5 m de la línea municipal y desde el punto de la cota de acera de la esquina más alta de la manzana.
- » Se establece para AU-DPH2 una altura máxima de 13,00 m. Las edificaciones catalogadas deberán retirarse de la línea de fachada respetando el plano límite diagonal (una tangente de 60°) partiendo de los 6 m de altura y desde el punto de la cota de acera de la esquina más alta de la manzana.
- » En el caso de edificios nuevos o no catalogados, la definición de la línea superior de fachada estará dada por la altura fija de 6 m.
- » En el caso de edificios con niveles de protección cautelar, la conservación de la fachada implicará el mantenimiento de su geometría, composición, tratamiento, material y altura, pudiendo construirse por encima de la línea de cornisa nuevos volúmenes inscritos dentro de la tangente que define el plano límite para el sector.
- » En el caso de remodelación de edificios, éstos podrán superar el F.O.T. previsto para el área, siempre que quede demostrado que se trata de trabajos de rehabilitación de superficies construidas existentes (Decreto 1549/83 - Artículo 6° modificatorio del Decreto Ley 8912).
- » Cuando se trate de construcciones nuevas, deberá cumplirse con el F.O.T. del distrito.
- » Con el propósito de promover la creación de espacios urbanos en el interior de la trama consolidada en los Distritos de Protección Patrimonial (DPH) se han establecido como estímulo ciertos incrementos de la constructibilidad (ver premios).

## 7.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

### NIVELES DE CALIDAD PAISAJÍSTICO AMBIENTAL

En función del grado de homogeneidad tipológica espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada, de los distritos DPH.

#### Nivel 1 - Ámbitos consolidados

Espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés (pública y socialmente reconocido) en cuanto a sus proporciones, textura, escala, visuales y tensiones que caracterizan un conjunto patrimonial de valor histórico-cultural.

Pueden ser afectados al uso social como lugares de encuentro, consolidando la importancia de estos ámbitos que contribuyen a materializar la memoria colectiva en tanto expresión de la identidad de sus habitantes.



### Nivel 2 - Ámbitos no consolidados

Espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales definidos en el Nivel 1, que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel paisajístico ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

### Nivel 3 - Ámbitos potenciales

Espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1, que tienen más de uno, en forma incompleta y/o no integradas. Incluye también a los espacios que, por su localización estratégica, pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos del distrito.

## 7.3 BIENES CATALOGADOS

### Registro de bienes con valor patrimonial

- » Se constituirá un registro de los bienes considerados testimonio histórico y/o patrimonial que se encuentren en cada distrito, teniendo en cuenta su contexto y su interrelación ambiental de acuerdo a los criterios y procedimientos consignados en el Capítulo 10 "Procedimiento de modificaciones del Código".
- » La A.A. tendrá la responsabilidad de supervisar la operación de este registro. Realizará los estudios técnicos necesarios para proponer la incorporación de nuevos objetos, edificios o lugares y de asignarles niveles de protección.
- » El catálogo propuesto por la comisión de seguimiento de las APH y en el marco de lo dispuesto por la Ordenanza 4184 de Edificios Significativos, constituye la referencia legal que identifica los inmuebles, objetos y espacios considerados y su nivel de protección será propuesto en cada caso. Los particulares, que en forma personal o a través de asociaciones consideren que determinado bien puede ser incorporado a este catálogo, pueden presentar sus iniciativas a la A.A. para su consideración.
- » La A.A. tendrá la responsabilidad de informar a la Oficina de Catastro y al Registro Provincial de la Propiedad, en el caso que corresponda de la existencia de estas restricciones, y de sus eventuales altas o bajas, de modo que toda transacción inmobiliaria que se realice pueda tener en cuenta la existencia de estas restricciones y compensaciones.

### Registro forestal y de otros bienes de carácter ambiental

- » Encomiéndese a la A.A. la realización de un registro de bienes de carácter ambiental. Este catálogo registrará las especies arbóreas existentes en las calles, plazas y otros espacios públicos. Registrará asimismo las especies existentes en las parcelas de dominio privado, identificando niveles de protección en función de la importancia de estas especies.

## 7.4 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- » Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial o privada ubicadas en DPH deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta norma.
- » Toda área de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, en grados 1, 2, 3, 4, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada ubicadas en distritos DPH requerirá una presentación previa ante la A.A. para su visado.
- » En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas por este Código.

## 7.5 DEMOLICIÓN

### Demolición de Edificios no Sujetos a protección

- » El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de presentación de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

### Demolición de Edificios Sujetos a Protección

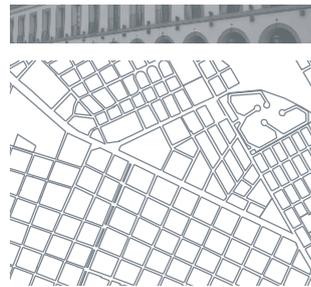
- » No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva, con cualquier nivel de protección en el catálogo respectivo.
- » Los titulares de inmuebles que demolicen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención.
- » En el caso de edificios catalogados demolidos sin autorización sólo se podrá construir en el predio el 50% del volumen destruido, hasta un máximo equivalente al 50% de la capacidad edificatoria del distrito correspondiente.
- » En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la A.A. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.

## 7.6 DISPOSICIONES ESPECIALES

Los inmuebles privados ubicados en el AU-DPH1 deberán seguir los lineamientos de puesta en valor y adecuación de las actividades que se desarrollan acorde con las características edilicias, histórico - patrimoniales y ambientales del área. El D.E. elaborará los indicadores que permitan el rescate urbano del lugar.

Las propuestas serán resueltas mediante la evaluación de estudios particularizados que serán presentados por los propietarios en un plazo no mayor de 360 días de la puesta en vigencia del presente Código.

# EMPRENDIMIENTOS URBANÍSTICOS: BARRIOS CERRADOS





## 8.1. DEFINICIÓN DE BARRIO CERRADO

Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

### Podrán emplazarse:

Área Rural Zona Club de Campo y Área Complementaria Residencial Extraurbana.

Régese la localización de los emprendimientos urbanísticos denominados Barrios Cerrados conforme a las disposiciones vigentes: Decreto Ley 8912 / 77 (T.O. 3389 /87), Decreto 9404/86, Decreto 27 / 98, de la Provincia de Buenos Aires y por las presentes disposiciones.

## 8.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS BARRIOS CERRADOS

Los Barrios Cerrados pueden constituir una forma especial de asociación entre vecinos, propietarios de parcelas en un sector del área complementaria residencial extraurbana y/o rural que toman a su cargo el cuidado y mantenimiento de un circuito vial que no altera el funcionamiento de la trama vial externa (primaria y secundaria).

Se trata de sectores claramente delimitados, que integran lotes construidos o a construirse, a partir de una relación funcional y jurídica que los convierta en un todo inescindible.

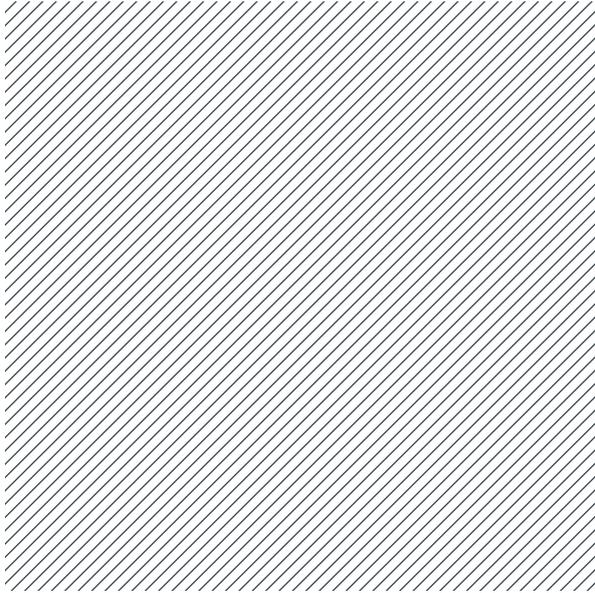
Como expresión de la forma asociativa adoptada deberán constituir una figura societaria que, como representación jurídica del conjunto (la administración), se convierta en un interlocutor válido para las autoridades municipales.

Los Barrios Cerrados podrán gestionarse a través de la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal sin vulnerar los indicadores contenidos en el Artículo 56 del Decreto Ley 8912 u optar en lo pertinente por el régimen jurídico establecido por el Decreto 9404/86.

El uso dominante es el residencial y sus usos accesorios tales como viviendas de caseros, quinchos familiares, piletas de natación, sanitarios y vestuarios exteriores, canchas para prácticas deportivas, depósito familiar, cocheras. Además podrá destinarse un área predeterminada, la que no excederá de un 12 % de la superficie total de la parcela de origen ni de 50.000 m<sup>2</sup>, en la que se podrán localizar: servicios de alimentación (restaurante, bar, sala de te, pulpería), de esparcimientos deportivos, servicios de mantenimiento, hostería, spa, centro de exposiciones y eventos, excluyendo los servicios comerciales, educativos y toda actividad con juegos de azar y nocturnidad. Podrá preverse la localización de viviendas multifamiliares o dormis en una unidad funcional o parcelaria, la que no deberá superar en viviendas individuales, el 15 % del total de unidades funcionales o parcelarias y no podrá exceder las 40 viviendas agrupadas. En los emprendimientos emplazados en áreas rurales, el porcentaje se extenderá al 35 % manteniéndose el máximo estipulado.

Cuando esta modalidad se establezca en área rural podrán admitirse usos complementarios necesarios para el desarro-





llo de actividades agropecuarias intensivas (huerta, floricultura, animales de granja, establos, cobertizos), actividades artesanales, a nivel familiar y sin desvirtuar el uso dominante residencial extraurbano.

### 8.3. CONDICIONES PARA SU APROBACIÓN

Podrán construirse en los Distritos Urbanos (exceptuando el AU-IM), en Áreas Complementarias (exceptuando el AC-I) o en el Área Rural - Zona Club de Campo (AR-ZCC).

La nueva urbanización deberá respetar la trama vial preexistente de manera de no interrumpir la comunicación entre los distintos sectores del partido, debiendo asimismo respetar los hechos de valor paisajístico.

La Administración del Barrio Privado deberá garantizar que representantes de las Dependencias Municipales y/o Provinciales con competencia, en el ejercicio del Poder de Policía tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control de servicios.

Deberá dejar asentado en el Reglamento de Copropiedad, que la Municipalidad no tiene obligaciones ni responsabilidades por los inconvenientes que dentro del barrio se generen a terceros o por terceros.

Dentro de la urbanización deberá destinarse un espacio para depósito transitorio de los residuos domiciliarios, convenientemente forestado, emplazado sobre calle pública, facilitando el acceso del personal municipal del respectivo servicio de recolección.

La administración deberá exigir, previo a la iniciación de obra, que los edificios que se construyan dentro del Barrio Cerrado cuenten con documentación técnica de obra aprobado por la Municipalidad.

Deberá efectuarse la cesión a favor de la Municipalidad de la superficie destinada a Espacio Libre y Público y Reserva para Equipamiento Comunitario previstos en el Artículo 56 del Decreto Ley 8912. Cesión que de mutuo acuerdo podrá concretarse en el área del emprendimiento o mediante compensación urbanística en el sector afectado al Distrito de Protección Ambiental o en el área que la A.A. considere conveniente.

### 8.4. ESTRUCTURA PARCELARIA

Los Barrios Cerrados adoptarán los indicadores urbanísticos de la zona en que se emplacen. En ningún caso las dimensiones podrán ser inferiores a 20 m de frente y 600 m<sup>2</sup> de superficie en el Área Complementaria Residencial Extraurbana y de 50 m de frente y 10.000 m<sup>2</sup> de superficie en el Área Rural.

### 8.5. MORFOLOGÍA EDILICIA

**Perímetro libre:** Se admitirán sólo edificaciones de perímetro libre, cumpliendo los retiros especificados para cada zona en el Anexo II.

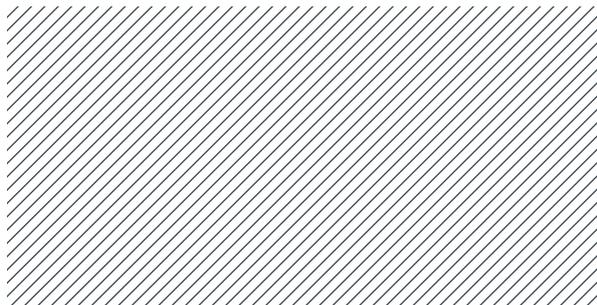
**Indicadores Urbanísticos (F.O.S. - F.O.T. - ALTURA MÁXIMA - RETIRO - DENSIDAD):** Serán de aplicación los dispuestos en cada zona. Se permitirá la construcción de pérgolas o glorietas siempre que se cumpla con los siguientes requisitos: No superarán los 3,00 m de altura medidos desde la cota del terreno natural No tendrán cerramientos superiores.

**Estacionamiento:** En cada vivienda deberá reservarse espacio para estacionar como mínimo 2 autos, pudiendo utilizarse para tal efecto las franjas perimetrales resultantes de los retiros obligatorios (frente y laterales) Esta afectación no autoriza la construcción de garajes ni techados sobre estos espacios que solo podrán ser descubiertos.

**Cercos:** Sobre la Línea de Frente se podrá realizar un cerramiento transparente de alambre artístico, entablonado y/o cerco vivo, límite virtual, de manera de no obstruir la vista sobre el frente. De la misma manera en las líneas divisorias laterales y de contrafrente.

### 8.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Es obligación del propietario, (en su carácter de patrocinante), la ejecución a su cargo de las extensiones a las redes públicas de infraestructura de servicios dentro del emprendimiento.



La ejecución de redes subterráneas de servicios e infraestructura dentro de los Barrios Cerrados, como así también su mantenimiento será solventado por el patrocinante y/o la Administración del Barrio Privado, la que deberá asumir la responsabilidad de la ejecución de las obras y asegurar la prestación de los servicios esenciales que serán los siguientes:

**Red Vial Interior:** Abovedado, alcantarillado y tratamiento necesario de calles o circulaciones de modo que garantice la transitabilidad en cualquier circunstancia.

**Energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público:** Tendido subterráneo.

**Recolección y traslado de residuos:** Hasta el depósito transitorio de residuos. Red distribuidora de agua potable: en caso de poder conectarse a la red.

**Red cloacal:** Deberá conectarse a la instalación municipal existente. De no ser factible dicha conexión, así como la provisión de agua, estos servicios deberán instalarse en forma individual. Se dará cumplimiento a la Normativa vigente, Ord. 6314, promulgada por Decreto 1696. En los emprendimientos que se opte por la planta de tratamiento de líquidos cloacales, el funcionamiento estará supeditado al control de la Dirección Municipal de Obras Sanitarias.

Los conductos de distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y video cable, etc., en los espacios circulatorios, debe-

rán instalarse en forma subterránea, así como en las áreas libres, comunes y privadas.

## 8.7. MORFOLOGÍA VIAL

Deberá adecuarse a las disposiciones legales vigentes. Los Barrios Cerrados deberán ceder una calle pública perimetral de un ancho igual a la mitad del exigido en la zona que se halla emplazado.

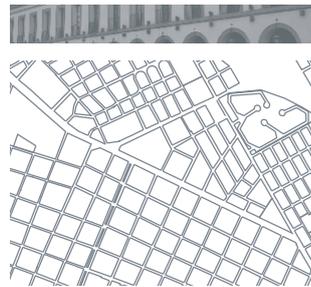
No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral, o se exigirá en forma parcial en los casos que la A.A. así lo considere previa evaluación fundada y aprobada por el H.C.D..

## 8.8. PAISAJE Y FORESTACIÓN

Todo emprendimiento deberá respetar la forestación existente, los hechos naturales de valor paisajístico, los cursos y espejos de agua que no podrán ser endicados ni entubados.

Deberá presentarse el proyecto de forestación. Este incluirá calles internas y perimetrales externas, con la descripción de especies a utilizar y emplazamiento. Previo a la división parcelaria deberá ejecutarse la obra de forestación.

# URBANIZACIONES ESPECIALES: CLUBES DE CAMPO





## 9.1 DEFINICIÓN

Se entiende por Club de Campo o complejo recreativo residencial, al sector que afecta para estos usos un área predominantemente rural, considerando que su baja densidad no conforma un núcleo urbano. Podrán instalarse en el Área Rural - Zona de Club de Campo.

## 9.2 CARACTERÍSTICAS

Para que un emprendimiento sea considerado Club de Campo deberá reunir las características dispuestas en el Capítulo V Decreto Ley 8912. Un porcentaje de la superficie de la parcela de origen, descontada la tierra destinada a circulación interna y/o externa, se afectará a la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

La superficie remanente será de uso residencial extraurbano. El área común de esparcimiento debe guardar una relación funcional y jurídica, que las vincula con el conjunto de las viviendas. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras. Tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

El número total de viviendas no podrá exceder las 350 unidades. Podrá preverse la localización de viviendas multifamiliares o dormis en una unidad funcional o parcelaria, la que no deberá superar en viviendas individuales, el 15% del total de unidades funcionales o parcelarias y no podrá exceder las 40 viviendas agrupadas. Podrá procederse a la unificación parcelaria, con uso residencial, manteniendo los indicadores urbanísticos correspondientes, a cada lote.

## 9.3 REQUISITOS PARA SU APROBACIÓN

La creación de Clubes de Campo estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- » De acuerdo a los instructivos para obtener la Prefactibilidad y Factibilidad del Emprendimiento Urbanístico, según disposiciones de la A.A.
- » Deberá dar cumplimiento al Capítulo V del Decreto Ley 8912, del Decreto N° 9404 y de toda reglamentación vigente.
- » Será responsabilidad de los titulares de dominio garantizar la provisión de la infraestructura y la prestación de los servicios de acuerdo a lo estipulado en el Punto 9.6 de este Capítulo. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.





## 9.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

**Uso exclusivo:** Residencia secundaria, eventualmente residencia definitiva, no permitiéndose ningún otro destino comercial ni industrial ni profesional de otra naturaleza que no sea el expresado.

**Uso complementario:** Espacios verdes, canchas y otras instalaciones deportivas a cielo abierto, permitiéndose la construcción de locales destinados a actividades sociales, servicios de restaurante y/o bar, culturales, oratorios y deportivos dentro de un sector denominado Sede Social, en el que podrán también incorporarse vestuarios.

### ESTRUCTURA PARCELARIA

**Lotes:** Las unidades funcionales o las parcelas deberán tener 30.00 m de ancho como mínimo y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie.

**Espacios comunes:** Darán cumplimiento a las disposiciones del Artículo 66 del Decreto Ley 8912.

Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

**Área común de esparcimiento:** Deberá ser arbolada, parqueizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club y a la cantidad prevista de usuarios.

### MORFOLOGÍA EDILICIA

**Perímetro libre:** Sólo se admitirán edificaciones de perímetro libre.

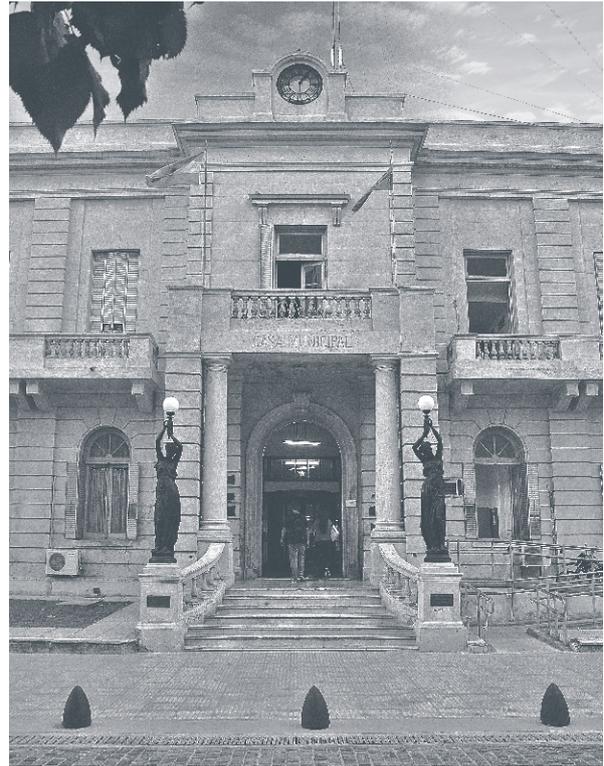
**F.O.S.:** La superficie edificada a nivel del suelo no podrá superar el 20% de la superficie del lote.

**F.O.T.:** La superficie total construida no podrá superar el 40% de la superficie del lote.

**Altura de la edificación:** Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y un (1) piso, no superando en ningún caso la altura de 9.00 m. Dentro de la altura estipulada, se admitirá la construcción entretechos o entretechos los que no podrán exceder del 15 % de la superficie de planta alta. En caso de techos inclinados, la altura máxima estará por la cota de la cumbre. Quedan excluidas las construcciones de tanques, chimeneas, etc.

**Retiros:** Las edificaciones deberán cumplir los siguientes retiros mínimos: frente: 5 m; fondo: 10 m; bilateral 3 m.

**Cercos:** Sólo podrán realizarse del tipo transparentes (de rejas, alambre artístico, entablonados, etc., revistiendo el carácter de cercos vivos).



## 9.5 FORESTACIÓN Y PARQUIZACIÓN

La forestación y parqueización deberán responder a un anteproyecto aprobado por la A.A. La calle perimetral deberá ser arbolada en sus bordes linderos al club. La vía de circulación perimetral exterior deberá forestarse con especies aprobadas, y de acuerdo al proyecto presentado.

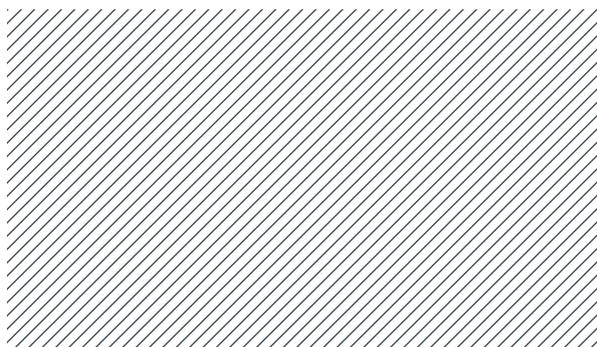
## 9.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

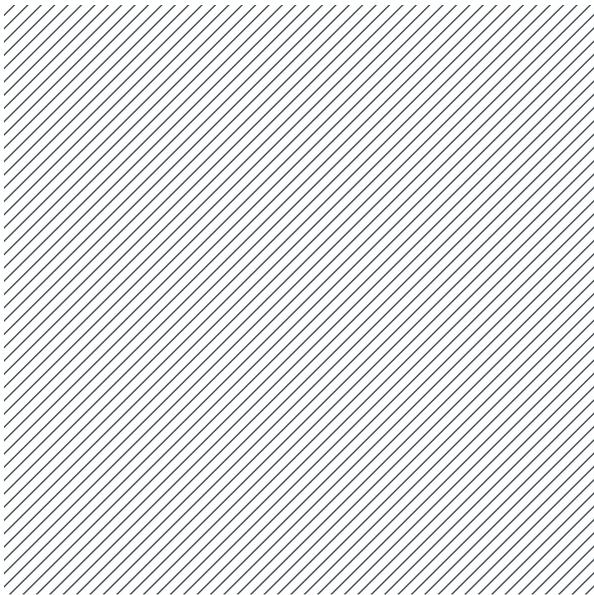
El propietario (en su carácter de patrocinador del proyecto) debe realizar las obras de infraestructura de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 65 del Decreto Ley 8912.

Es obligación del propietario (en su carácter de patrocinante) o de la administración (en el caso de sociedades), la ejecución y mantenimiento a su cargo de las extensiones a las redes públicas de infraestructura de servicios asegurando, a la vez, la prestación de los servicios esenciales.

### Las obras de infraestructura exigidas consistirán en:

- » Abovedado y afirmado de espacios circulatorios de modo de garantizar la transitabilidad en cualquier circunstancia.
- » Energía eléctrica domiciliar y alumbrado público.
- » El tendido de cables y redes de todos los servicios de infraestructura como energía eléctrica, telefonía, alumbrado, televisión por cable y similares deberá ejecutarse en forma subterránea.
- » La provisión de agua potable y los servicios sanitarios podrán instalarse en forma individual cuando no resulte factible conectarlos a la red municipal existente. Se dará cumplimiento a la Normativa vigente, Ord. 6314, promulgada por Decreto 1696. En caso de desarrollarse





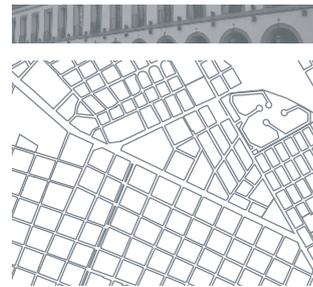
una red autónoma, el proyecto debe prever la posibilidad de su futura conexión a la red municipal. El funcionamiento estará supeditado al control la Dirección Municipal de Obras Sanitarias.

- » Dentro de la urbanización deberá destinarse un espacio para depósito transitorio de residuos domiciliarios, convenientemente forestado, que deberá ser de fácil acceso para que el personal municipal opere el servicio de recolección.
- » Los Clubes de Campo deberán ceder una calle pública perimetral de un ancho igual a la mitad del exigido en el

Área Rural (20 m). No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral, o se exigirá en forma parcial en los casos que la A.A. así lo considere previa evaluación fundada y aprobada por el H.C.D. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el emprendimiento entendiendo que no puede ser ocupada por construcciones o instalaciones permanentes.

- » Estructura vial: Los espacios circulatorios principales tendrán un ancho mínimo de 20 m y los secundarios de 15 m y los sin salida 12 m hasta una longitud de 150 m aceptándose las soluciones en “cul de sac” con un diámetro mínimo de 25 m.

# PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES AL CÓDIGO





Toda propuesta de modificación total y parcial del COU podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

### 10.1 RECONSIDERACIÓN DE LA NORMA

El H.C.D., en uso de sus facultades y por iniciativa presentada por el D.E. mediante fundada evaluación, podrá considerar la modificación de la norma.

Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme a las normas administrativas vigentes ante el D.E., quien las evaluará en base al análisis global de los casos y a las normativas en vigencia.

### 10.2 PLAN DE SECTOR

Como respuesta al requerimiento formulado por algún órgano o repartición municipal, en respuesta a iniciativas de alguna organización vecinal u organización representativa de algún sector de la comunidad (comercio, industria o turismo, etc.) o ante la necesidad de implementar una nueva política

urbana; el D.E. elevará al H.C.D. la reformulación de las normas vigentes para un sector de la ciudad.

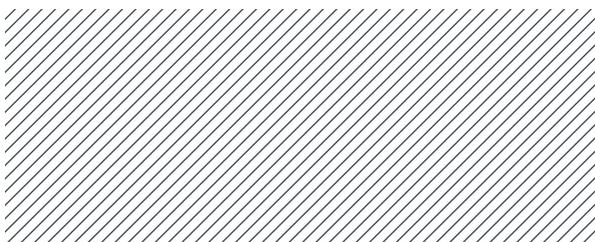
Esta propuesta deberá estar sustentada por un documento en el que se fundamenten los motivos de la modificación y se analicen los efectos que tendrá sobre el contexto en el que se inscribe.

### 10.3 MODIFICACIONES GLOBALES

Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana, el D.E. podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad proponer modificaciones globales al Código.

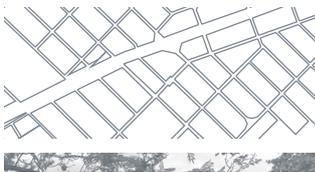
### 10.4 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Una vez sancionadas las modificaciones se dará cumplimiento a las disposiciones legales en vigencia (Convalidación Provincial). Al finalizar cada año legislativo la A.A. procederá a recopilar reglamentaciones implementadas o modificaciones aprobadas.



ANEXO I

# NOMENCLADOR GENERAL DE USOS



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



### VIVIENDA UNIFAMILIAR

**Vivienda unifamiliar:** Unidad residencial (según la zona puede incluir una actividad secundaria admitida en el distrito).

### VIVIENDA BIFAMILIAR

**Vivienda bifamiliar:** Dos unidades residenciales que comparten una misma parcela, con condiciones de uso equivalentes a las viviendas unifamiliares.

*Podrá instalarse si la misma cuenta con servicios sanitarios (agua y cloacas).*

### VIVIENDA MULTIFAMILIAR

**Vivienda multifamiliar:** Edificio o conjunto de edificios que albergan tres o más unidades habitacionales.

*Pueden tener en común (todas o varias de ellas) el acceso, la circulación interna, el garage y las redes de infraestructura (electricidad, telefonía, gas, cloaca, agua corriente y desagües pluviales).*

**Conjunto de viviendas sociales:** Edificio o conjunto de edificios que albergan unidades habitacionales y que cuenta con equipamientos comunitarios de diferente tipo en su predio: Deberán contar con espacios verdes y circulatorios propios y estar dotados de Infraestructura de servicios de acuerdo a la Ley 8912/77.

### PENSIONADO ESTUDIANTIL

Conjunto habitacional destinado a alojar estudiantes. Cada unidad habitacional deberá contar con una superficie mínima de 15,00 m<sup>2</sup>., con servicio de administración, salón de usos múltiples, sala de estudios, lavandería y área libre de expansión.

### ALOJAMIENTO TURÍSTICO HOTELERO

Edificaciones destinadas a albergar población por módulos, diarios, semanales, quincenales o mensuales, con acceso restringido.

**Hotel, motel, apart-hotel:** Edificación destinada a albergar turismo en tránsito por módulos diarios, llevando un registro de los pasajeros.

**Hostería:** Se trata de hoteles ubicados en zonas rurales, complementarias, o urbanas perimetrales, con servicios de restaurante y esparcimiento vinculados a la actividad deportiva en general, albergando turismo en tránsito y llevando registro de pasajeros. No podrán independizarse dominialmente.

**Cabañas o bungalow:** Unidades de viviendas de residencia transitoria, con características arquitectónicas típicas relacionadas con el entorno natural que, mediante acción locativa, se destinan a alojamiento turístico, como complemento de usos turístico y deportivo. Con explotación y administración centralizadas. Deberán formar parte de instalaciones destinadas

a la recreación (natatorios, canchas deportivas, boxes, etc.), servicios de alimentación (restaurant, bar, etc.). No podrán independizarse dominialmente.

- » La parcela mínima de emplazamiento del conjunto será de 3000 m<sup>2</sup>.
- » El F.O.S. máximo no excederá el 15% de la superficie parcelaria.
- » El número de unidades locativas surgirá de aplicar la densidad del distrito y no será mayor de 10 (diez) unidades por parcela y su superficie cubierta mínima no será inferior a 36,00 m<sup>2</sup>.
- » En superficies parcelarias mayores de 10.000 m<sup>2</sup> la propuesta será tratada como estudio particularizado por la A.A.

*La actividad hotelera se registrará por las clasificaciones y condiciones espaciales y de uso establecidas por el decreto Prov. de Bs.As N° 659/07.*

### POSADAS Y ALBERGUES TRANSITORIOS

Destinados a hospedar pasajeros por horas. Deberán cumplir con las Reglamentaciones Nacionales, Provinciales y Municipales en vigencia.

**Administrativos básicos:** Destacamentos Policiales, Correo, Locales Partidarios, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos, Registro Civil.

**Administrativos financieros:** Casas de Cambio y de Crédito, Gestorías, Compañías Financieras y de Seguros, Cooperativas de Crédito, Bancos, Sucursal de Caja Nacional de Ahorros y Seguros.

**Administrativos periféricos:** Cuartel de Bomberos, Delegaciones Municipales, Delegaciones de Organismos Provinciales y Nacionales, Subcomisarías, Locales Partidarios, Estafeta Postal.

**Administrativos regionales:** Comisaría, Juzgado de Paz, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos, Delegaciones de Organismos Provinciales y Nacionales, Sede del Gobierno Municipal, Sedes o Subsedes de Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales o Empresariales, Central Telefónica, Estudios de Grabación, Televisión, Radio.

### SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

**Administrativos básicos:** Destacamentos Policiales, Correo, Locales Partidarios, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos, Registro Civil.

**Administrativos financieros:** Casas de Cambio y de Crédito, Gestorías, Compañías Financieras y de Seguros, Cooperativas de Crédito, Bancos, Sucursal de Caja Nacional de Ahorros y Seguros.

**Administrativos periféricos:** Cuartel de Bomberos, Delegaciones Municipales, Delegaciones de Organismos Provinciales y Nacionales, Subcomisarías, Locales Partidarios, Estafeta Postal.

**Administrativos regionales:** Comisaría, Juzgado de Paz, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos, Delega-



ciones de Organismos Provinciales y Nacionales, Sede del Gobierno Municipal, Sedes o Subsedes de Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales o Empresariales, Central Telefónica, Estudios de Grabación, Televisión, Radio.

### SERVICIO PROFESIONAL

**Oficinas particulares:** Inmobiliarias y Martilleros, Laboratorios de Análisis Clínicos, Radiólogos, Estudios de Arquitectura, Ingeniería, Agrimensura, Agencias de Turismo, Editoriales (sin depósito y sin imprenta), Agencias Comerciales de Empleos, Agencias de Publicidad, Consultorios Médicos, Veterinarios, Odontológicos, Paramédicos, Estudios Contables, Jurídicos, Escribanías, y otras actividades profesionales oficializadas.

### ALIMENTACION

**Gastronómicos:** Bares y Cafetería, Heladerías (con o sin elaboración artesanal), Parrillas, Restaurantes, Pizzerías, Casas de comidas rápidas, para llevar y con reparto a domicilio, Salones de Té.

Locales de elaboración de alimentos y bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local (Panaderías, Pastelerías, Fábricas de pastas, elaboración de pizzas y empanadas, Chacinados, etc.).

### SERVICIOS COMERCIALES

**Servicios básicos:** Institutos de Belleza, Peluquerías, Tintorerías familiares, Lavaderos automáticos de ropa, Receptorías de pedidos u Oficinas administrativas de distribución mayorista (sin depósito), Volquetes y Remises (sin playas), Alquiler de Videos, Locutorios y Servicio de Internet, etc.

**Servicios complementarios y de reparación (Estos últimos en locales menores de 20 m<sup>2</sup>):** Cerrajerías, Reparación de: Bicicletas, Calzado, Artefactos Eléctricos y para el Hogar, Máquinas para Oficinas, Servicios de repartos y Encomiendas, Encuadernación (imprentas en pequeñas superficies y con maquinarias informatizadas). No incluye reparación de automóviles o cualquiera de sus partes.



### EXPOSICION Y VENTA (POR MENOR)

**Comercio básico:** Almacenes, Despensas, Artículos de limpieza (sin fraccionamiento), Diarios y Revistas, Verdulerías y Fruterías, Carnicerías, Pescaderías, Fiambrerías, Productos de granja y lácteos, Kioscos, Farmacias, Panaderías y despacho de pan, Pastas frescas, Rotiserías, Heladerías, Artículos de regalos, Perfumerías, Juuterías, Ferreterías, Mercerías, etc.

**Comercio especializado:** Antigüedades, Bazar, Marcos, Cuadros y Reproducciones, Artículos de: deportes y camping, electrodomésticos, para el hogar y oficinas, para iluminación; Cristalerías, Platerías, Vidrierías, Talabarterías, Alfombras, Cortinas, Lonería, Mueblerías, Muebles de oficina, Armerías, Rodados (con y sin servicios de posventa), Náutica (con y sin servicios de posventa); Papelería técnica, fotocopias y Copias heliográficas, Librería (artes gráficas, impresiones en pequeñas escalas con maquinarias computarizadas), Servicios informáticos, Casas de fotografía, Disquerías; Sastería, Zapaterías, Zapatillería, Bijouterie, Relojerías, Joyerías, Boutiques, Sederías, Lanerías, Ópticas, Peleterías, Uniformes, Marroquinerías, Ortopedias, Florerías, Alquileres Videos, Filatelia, Santerías, Instrumentos Musicales, Confiterías, Bombonerías, Vinos; Animales domésticos, etc.

*Quando los locales comerciales minoristas generen un movimiento vehicular significativo, deberán resolver, previo a la habilitación, el estacionamiento dentro o fuera del predio, de forma interrelacionada.*

### GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES LEY 12573 PCIA. DE BS. AS.

**Hipermercado:** Establecimiento destinado a la venta por menor de: productos alimenticios, artículos de limpieza, higiene, menaje, ferretería, artículos para el hogar, perfumería, bazar, librería, vestimenta, etc. que opere por el sistema de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos (grandes superficies, de acuerdo a la Ley 12.573 de la Provincia de Buenos Aires).

**Supermercado:** Local destinado a la venta de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de limpieza, tienda, tocador, bazar, electrodomésticos, menaje, alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas, telas, etc.

*Operará por el sistema de venta de autoservicio y registrará sus ventas por medios mecánicos, con superficie menor de 2500 m<sup>2</sup>.*

### EQUIPAMIENTOS CULTURALES

**A) Actividades y eventos culturales** en locales cerrados tales como teatro, cine, auditorios, conciertos, sala de ensayo, sala de grabación, etc.

**B) Locales afectados** academias de dibujo, pintura y fotografía, exposiciones, cerámica o escultura que no requieran fuerza motriz.

### DEPÓSITO COMPLEMENTARIO

**A) De comercios minoristas:** Para el stock de venta inmediata; de no ser así, el local será clasificado como ALMACENAJE en superficies de hasta 150 m<sup>2</sup>.

**B) De ventas ambulantes:** Complementario de esta actividad (artículos de santería, alimentación, etc.) en superficies de hasta 20,00 m<sup>2</sup>. De exceder estos parámetros, se considerará ALMACENAJE.

### PLAYAS ABIERTAS

**A) Vehículos particulares:** Estacionamiento comercial.

**B) Remises:** Por su efecto en el entorno serán zonificadas en particular. (Ord. 5387)

**C) Vehículos de transporte:** vehículos de gran porte vinculados a actividades comerciales / logística.



### GARAGE CERRADO

**A) Vehículos particulares:** Estacionamiento comercial y/o particular.

**B) Remises:** Por su efecto en el entorno serán zonificadas en particular. (Ord. 5387)

**C) Vehículos de transporte:** vehículos de gran porte vinculados a actividades comerciales / logística.

### COMERCIO MAYORISTA SERVICIOS DE ALMACENAJE

**Almacenaje:** Actividad dedicada a la guarda, conservación y depósito de: útiles, herramientas, maquinarias, muebles, mercaderías, etc.

Incluye comercio por mayor, acopio, agrupación, clasificación de mercaderías en lotes, división, reembalaje, embotellado y redistribución en lotes pequeños.

Se clasificará según el tipo de elementos, su compatibilidad con los demás usos del distrito y si se realiza en superficies cubiertas o descubiertas, en: A), B), C), D) y E).

**A) Almacenaje y venta por mayor:** Embutidos y fiambres, bebidas, textiles, confecciones, artes gráficas, papeleras (distribución y acopio), higiene y tocador, calzados, marroquinería, artículos para el hogar, rodados, máquinas y mobiliario para oficinas, máquinas y aparatos electrónicos, muebles, carpintería de obra, ferretería, maderas, materiales de construcción, repuestos del automotor, repuestos en general. Los productos en depósitos no podrán ser contaminantes, explosivos, inflamables, como tampoco producir emisiones olorosas o partículas en suspensión.

**B) Almacenaje y venta por mayor:** Papel, cartón, productos químicos, suelas, cueros curtidos y/o salados, maderas, pinturas, plásticos, agroquímicos, forrajería. Insumos agrícolas, leñas, carbón, etc.

**C) Artículos para el jardín:** Flores, plantas, macetas, juegos para niños, piletas, piletas de natación, mesas, sillas, sillones para parques o jardines, parrillas prefabricadas, sombrillas, quinchos, viviendas prefabricadas. Productos o elementos que no agreden el entorno urbano ni ambiental.

**D) Depósito y distribución de gas envasado:** hasta 100 Kg (que cumplan Ordenanza General 80).

**E) Depósitos de chatarra, plásticos, etc.:** Deberán emplazarse por estudio particularizado previendo las exigencias necesarias que permitan mitigar el impacto del entorno. Tendrán un cerramiento perimetral obligatorio forestado. (Ver Capítulo 3-7 Inciso B) Usos Especiales).

### PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIA

**Exposición de vehículos de trabajo:** Exposición y venta de tractores, máquinas viales, cosechadoras, ómnibus, colectivos, acoplados o camiones (siempre que se encuentren fuera de servicio).



## ESTACIÓN DE SERVICIO

**Estaciones de Servicio:** Expendio de combustible para el automotor (con o sin servicio de lavado y engrase).

*Deberá ser atendido por sus dueños pudiendo tener un máximo de 100,00 m<sup>2</sup> cubiertos, 5 operarios y 5Hp de potencia instalada. La actividad deberá ser manual o con pequeñas maquinarias.*

## PLANTAS INDUSTRIALES

**Plantas industriales:** Establecimientos dedicados a la producción en serie que posee stock permanente de materia prima y de productos terminados.

**Industrias de 3° categoría:** Constituyen un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población. (Ley 11459 - Decreto Reglamentario 1741):

- » El manejo y las emisiones de materiales o efluentes, deberán ser controlados de tal manera que en los linderos de sus predios o en otras partes de las áreas vecinas la concentración de éstos no pueda causar detrimento o daño a la salud, la seguridad o el bienestar público o daño a la propiedad de terceros.
- » Deberán estar circundadas por doble cortina forestal de ancho mínimo de 20,00 m.
- » No se permite la radicación de industrias cuya actividad se encuentra incluida en la Categoría 3, Grupo 3 - Anexo 1-Rubro de actividad Decreto 1741/96- Reglamentario de la Ley 11459 de Radicación Industrial.

**Industrias de 2° Categoría:** Son consideradas "incómodas" porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y pueda ocasionar daños a sus bienes materiales y al medio ambiente (Ley 11459- Decreto 1741/96).

*Deberán disponer de un retiro perimetral forestado (cortinas forestales) de un ancho mínimo de 10,00 m.*

**Industrias de 1° Categoría:** Son aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y no ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente (Ley 11459- Decreto 1741/96).

## TALLERES

Establecimientos dedicados a la producción y/o reparación por encargo.

**A)** Se incluyen en este rubro: tornerías, talleres de costura, textiles, chapa y pintura, herrería metálica, reticulados, carpinterías, talleres gráficos, letreros luminosos, recauchutaje de gomas.

## SERVICIOS INDUSTRIALES O DE REPARACION

Actividad dedicada a reparación de aparatos, equipos, mobiliarios, automóviles y otros bienes de consumo.

**A)** Servicios de mantenimiento y reparación que puedan generar molestias en el entorno: Reparación del automotor (excepto chapa y pintura), cambio de aceite, filtros, engrase, lavadero de vehículos (exceptuando camiones jaula, y tanques de transportes de líquidos), Reparación de motos, etc. en superficies menores a 150 m<sup>2</sup>.

**B)** En superficies cubiertas libres.

## OBRADORES

Establecimientos dedicados a la remodelación, demolición o desguace in situ de cualquier tipo de piezas o estructuras. Incluye e guardado de vehículos pesados: Guarda de tractores, máquinas viales, cosechadoras, ómnibus, colectivos, acoplados o camiones (siempre que se encuentren fuera de servicio) así como a la realización de trabajos de mantenimiento. (Puede ser municipal, estatal o privado).

## TRANSPORTE

Estación Terminal de trenes, ómnibus, colectivos, helipuerto y aeronavegación y logística de transporte automotor.

## RECREACION

### A) Locales cerrados:

- Cines, teatros, auditorium: Para este tipo de construcción se presentará estudio de Prefactibilidad y se otorgará como altura máxima 16 m según los requerimientos del proyecto.
- Sala para bailes.
- Juegos y deportes.
- Club.

### B) Locales abiertos:

- Camping, recreo.
- Estadios, anfiteatros.
- Juegos y deportes.

## ARTESANIAS

**Taller artesanal:** Cerámica, alfarería, marroquinería, tejidos, tapicería, tallados, taxidermia.

*No deberán producir emisiones olorosas, ruidos, humos, vibraciones que puedan percibirse en predios linderos o en la vía pública. Tampoco se admitirá el uso de sustancias tóxicas o radioactivas; como tampoco la emisión de destellos luminosos a predios vecinos.*

## CULTO

**Templos:** Iglesias, capillas alojadas en recintos cerrados concebidos para ese uso, recibiendo un tratamiento adecuado para no producir molestias (sonoras, tránsito) en el vecindario.

**Lugar de culto:** Espacio abierto destinado al culto religioso, recibiendo un tratamiento adecuado para no producir molestias (sonoras, tránsito) en el vecindario.

### SERVICIOS EDUCATIVOS

Actividades estatales o privadas que se hallan al servicio de la comunidad.

**Educativo elemental:** Jardines maternas, escuelas preescolares, escuelas primarias, escuelas de enseñanza especial.

**Educativo intermedio:** Academias, institutos de enseñanza, escuelas de nivel secundario; estudios de danzas, música, arte, etc.

**Educativo superior:** Establecimientos de nivel terciario, institutos de investigación con talleres o laboratorio (que no impliquen niveles de molestia contaminación industrial). En el caso de campos universitarios puede incluir como complemento usos recreativos, culturales o de esparcimiento.

### SALUD

**A)** Actividad destinada a conservar y mejorar el estado de salud de las personas mediante tratamientos medicinales en sus fases preventivas, generales y especializadas: clínicas, salas de primeros auxilios, sanatorios, unidades sanitarias, hospital.

**B)** Sanidad especial: clínicas psiquiátricas, casas de reposo para enfermos mentales.

**C)** Hogar de Niños, Instituto - Hogar Geriátrico, Casa de Reposo y Convalecencia.

### VETERINARIA

Servicios veterinarios y clínica veterinaria con internación limitada al proceso pre y post-operatorio, dispensario antirrábico.

### TRATAMIENTO AMBIENTAL

**Cementerio, Cementerio Parque:** Deberán localizarse en área rural o de equipamiento.

**Planta de tratamiento:** Depósitos de desechos, reciclado de materiales no degradables.

### ACTIVIDAD AGROPECUARIA

#### A) Agricultura:

1) Agricultura General: cultivos agrícolas, de cereales, oleaginosas, textiles, forrajeras, silvicultura, etc.

2) Agricultura Especial: Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores) huertas, cultivo de frutales, flores.

**B) Ganadería:** Se protege y promueve la crianza extensiva ganadera. No se admite engorde intensivo a corral y feedlot, protegiendo la calidad de productos y subproductos de origen y la composición orgánica del suelo.

1) Ganadería General: Explotación de cría y/o invernada de animales.

2) Ganadería Especial: Actividades pecuarias referidas al mejoramiento de las especies y su explotación intensiva mediante técnicas avanzadas: producción de animales de pedigree, tambos, haras, cabañas, criaderos, kennels.

**C) Otros:** Criaderos de especies varias: criadero de aves, conejos chinchillas, apicultura, lombricultura:

1) Como actividad de apoyo a la actividad principal sólo utiliza residuos generados por esa actividad y material vegetal, y puede recibir además, para el compost material del mismo tipo de otros emprendimientos.

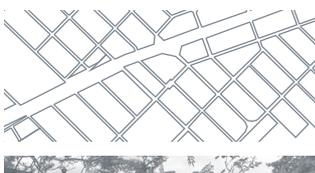
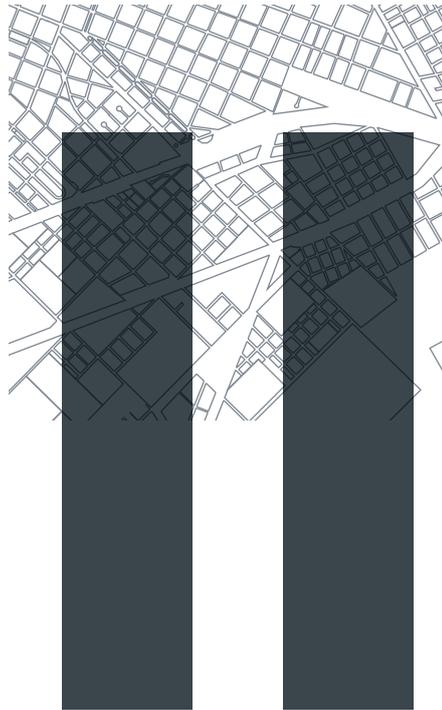
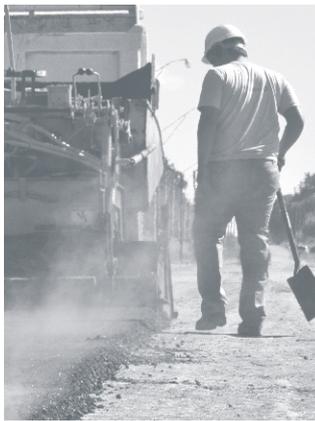
2) Como actividad de degradación de residuos de origen orgánico (sólo en el Área Rural 1).



ANEXO II

CUADROS

# USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



ANEXO II		RURALES		COMPLEMENTARIOS					PATRIMONIALES							RESIDENCIALES											
CUADRO DE USOS		AR-AE	AR-ZCC	AC-RE1	AC-RE2	AC-A1	AC-1	AU-DCF	DPH1	DPH2	DPH3	DPH4	DPH5	DPH6	DPH7	AU-R1	AU-R2a	AU-R2b	AU-R3a	AU-R3b	AU-R4	AU-R5	AU-R6	AU-RM			
C.O.U LUJÁN 2019																											
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	●	●	●	●	●	●(7)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	BIFAMILIAR	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●(6)	—	—	—	—	—	—	—	●(6)			
	MULTIFAMILIAR	—	●(CC)	—	—	—	—	—	—	—	—	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
	CONJUNTO DE VIVIENDAS SOCIALES	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●(4/6)	●(4)			
HOTELERIA (100/10)	HOTEL	●	●	●	●	●	—	●	●	●	●	—	●	●	—	●	●	—	—	—	—	—	—	—			
	HOSTERIA	●	●	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
	PENSION-Albergue Univer.	—	—	—	—	—	—	●(4)	—	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
	COMPLEJO VACACIONAL	●	●	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
	ALBERGUE TRANSITORIO	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●(3)			
COMERCIAL	Exp. y Vta. POR MENOR	●(4)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	SERVICIO PROFESIONAL/ADMINISTRATIVO	—	—	—	—	—	—	●	●	●(26)	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	SERVICIO DE ALIMENTACION	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●(4)	●	●	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	SERVICIOS COMERCIALES	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	DEPOSITO COMPLEMENTARIO	●	—	<50m2	<50m2	<500m2	<500m2	<100m2	<50m2	<150m2	<150m2	—	<100	<100	—	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2		
	ALMACENAJE Y/O VENTA MAYORISTA	CUBIERTO A	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		CUBIERTO B	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		CUBIERTO C	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		CUBIERTO D	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		CUBIERTO E	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		DESCUB. A	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		DESCUB. B	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	DESCUB. C	●(4)	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
DESCUB. D	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
DESCUB. E	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
TRANSPORTE	PLAYAS (ABIERTAS)	USO PARTICULARES	—	—	—	—	—	●	●	●(4)	●(4)	●(4)	—	●(4)	—	●(4)	—	<500m2	<500m2	<500m2	<500m2	—	—	<500m2	●		
		USO REMISES	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<500m2	<500m2	<500m2	—	—	—	<500m2	●	
		USO TRANSPORTE	●	●(4)	—	—	●(4)	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<500m2		
	GARAGE (CUBIERTOS)	USO PARTICULARES	—	—	—	—	—	—	●	●	●(4)	●(4)	●(4)	—	●(4)	—	●(4)	—	<500m2	<500m2	<500m2	<500m2	—	—	<500m2	●	
		USO REMISES	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<500m2	<500m2	<500m2	<500m2	—	—	<500m2	●	
		USO TRANSPORTE	●	●(4)	—	—	●(4)	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<500m2		
ESTACION DE SERVICIO	●	●	●	●	●	●	●(3)	●	●(3)	●(3)	—	●(3)	●(3)	—	●(3)	●(3)	●(3)	<500m2	<500m2	—	—	<500m2	●(3)	●(4)			
INDUSTRIA	PROCES. MATER.DESHECHOS	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	PLAN. DEP.Y TRAT.RESIDUOS	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	SERVICIOS Y REPARACION	<500m2	<500m2	<100m2	<100m2	●	●	<15m2	—	<15m2	—	—	<50	—	—	<15m2	<15m2	<100m2	<100m2	<500m2	<500m2	<100m2	<100m2	<100m2	<500m2		
	PLANTAS	>500(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	TALLERES	>500(4)	—	—	—	<500m2	●	—	—	—	—	—	<100	—	—	—	—	<100m2	<100m2	<100m2	<100m2	—	—	<100m2	●(4)		
	ARTESANIAS	●	<100m2	<100m2	<100m2	<100m2	<100m2	—	—	<100m2	—	—	●	●	—	<100m2	<100m2	<100m2	<100m2	●	<100m2	<100m2	<100m2	—	—	—	
	OSBRADORES	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
SILOS Y DEPOSITO DE GRANOS	●	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
INSTITUCIONAL	RECREACION	LOC. CERRADOS	EQUIPAMIENTOS CULTURALES	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
			SALAS P/ BAILES	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		LOC. ABIERTOS	JUEGOS Y DEPORTES	●	●	●	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	<400	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			CLUB	●	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	CAMPING Y RECREO	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	LOC. ABIERTOS	ESTADIOS—ANFITEATROS	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		JUEGOS Y DEPORTES	●	●	●	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<400	<400	<400	<400	●	●	●	●	●	
	CULTO	TEMPLOS	●	●	●	●	●	●	●(3)	●(3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		LUGAR DE CULTO	●	●(3)	●	●	●	—	●(3)	●(3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	SALUD	Grat. URGENCIA	●	●	●	●	●	●	●(3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
ESPECIAL		●	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
GERIATRICOS		●	●	●	●	●	—	●(4)	—	●(4)	●(3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
SERV. EDUCATIVOS	●	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
AGROPECUARIO	EXTRACCIONES	●(20)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	TRATAMIENTO AMBIENTAL	●(2)	●(3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	AGRICULTURA GENERAL	●(2)	●(2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	GANADERIA	BOVINO—OVINOS	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		PORCINOS	●(4)	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		TAMBOS	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	GANADERIA ESPECIAL	HARAS—CABANAS	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
ESPECIES VARIAS (CANES—LOMBRIC.,ETC.)																											

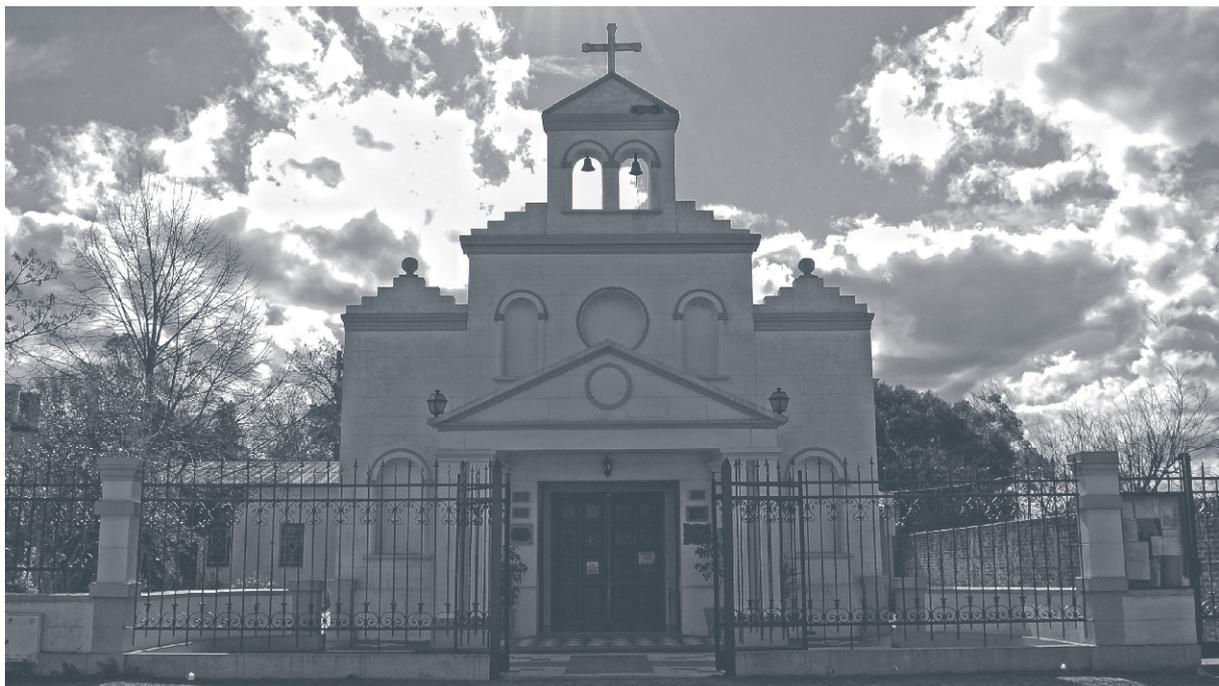
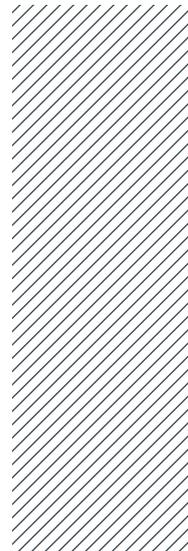


ANEXO II		CORREDORES					IND.	EQUIPAM.	AMB.	USO ESPECIFICO							RESERVA	
CUADRO DE USOS		PH-CU1	AU-CU2	AU-CU3	AU-CU4	AU-CU5	AU-IM	AC-EQ1	AC-ET	AC-UE1	AC-UE2	AC-UE3	AC-UE4	AC-UE5	AC-UE6	AC-UE7	AC-REU	
C.O.U LUJÁN 2019																		
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	●	●	●	●	●	●(7)	●(7)	●(7)	—	—	—	—	—	—	—	●(7)	
	BIFAMILIAR	●(6)	●(6)	●(6)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	MULTIFAMILIAR	●(4)(6)	●(4)(6)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	CONJUNTO DE VIVIENDAS SOCIALES	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	HOTEL	●	●	●	●	●	—	●	●	—	—	—	—	—	—	—	●	
	HOSTERIA	—	—	—	—	—	—	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	
	PENSION—Albergue Univer.	—	—	●	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	COMPLEJO VACACIONAL	—	—	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	
	ALBERGUE TRANSITORIO	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	Exp. y Via. POR MENOR	●	●	●(10)	●	●	●	●	●	—	—	—	—	—	●	●	●	
COMERCIAL	SERVICIO PROFESIONAL/ADMINISTRATIVO	●	●	●	●	●	●	●	●(26)	—	—	—	—	—	—	—	●	
	SERVICIO DE ALIMENTACION	●	●	●	●	●	●	●	●	—	●	—	—	—	●	●	●	
	SERVICIOS COMERCIALES	●	●	●	●	●	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	●	
	DEPOSITO COMPLEMENTARIO	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<150m2	<50m2	—	—	—	—	—	—	—	—	
	ALMACENAJE Y/O VENTA MAYORISTA	CUBIERTO A	—	—	(11)	(10)(11)	—	●	<500m2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		CUBIERTO B	—	—	—	—	<500m2	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		CUBIERTO C	—	—	—	—	<500m2	●	<500m2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		CUBIERTO D	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		CUBIERTO E	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		DESCUB. A	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
DESCUB. B		—	—	—	—	—	(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
DESCUB. C		—	—	—	—	<500m2	(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
DESCUB. D		—	—	—	—	—	(4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
DESCUB. E		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
TRANSPORTE	PLAYAS (ABERTAS)	USO PARTICULARES	<500m2	<500m2	—	—	—	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	
		USO REMISES	—	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	
		USO TRANSPORTE	—	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	
	GARAGE (CUBIERTOS)	USO PARTICULARES	<500m2	<500m2	<500m2	<500m2	—	—	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—
		USO REMISES	—	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		USO TRANSPORTE	—	—	—	<500m2	●	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ESTACION DE SERVICIO	●(3)	●(3)	—	●(3)	●(3)	—	●	●	●(4)	—	—	—	—	—	—	—	
	INDUSTRIA	PROCES. MATER.DESHECHOS	—	—	—	—	—	—	<500m2	—	—	—	—	●	●	—	—	—
		PLAN. DEP.Y TRAT.RESIDUOS	—	—	—	—	—	—	<500m2	(4)	—	—	—	●	●	—	—	—
		SERVICIOS Y REPARACION	<15m2	<15m2	<100m2	<100m2	<50m2	<30m2	<50m2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
PLANTAS		—	—	—	—	—	—	<1000m2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
TALLERES		—	—	—	<100m2	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
ARTESANIAS		<100m2	<100m2	<100m2	<100m2	—	<100m2	<100m2	<100m2	—	—	—	—	—	—	—	—	
OBRAJEROS		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	
SILOS Y DEPOSITO DE GRANOS		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
INSTITUCIONAL		RECREACION	EQUIPAMENTOS CULTURALES	—	<400m2	—	●	—	●	●	—	—	—	—	●	—	●	—
			SALAS P/ BAILES	—	—	—	—	●	—	<400m2	—	—	—	—	—	—	—	—
	JUEGOS Y DEPORTES		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●	—	
	CLUB		—	—	—	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	
	LOC. ABIERTOS	CAMPING Y RECREO	—	—	—	—	—	—	—	●	●	—	—	—	—	—	—	
		ESTADIOS—ANFITEATROS	—	—	—	—	—	—	—	●	●	—	—	—	—	—	—	
	LOC. CERRADOS	JUEGOS Y DEPORTES	—	<400m2	—	●	—	—	●	●	●	—	—	—	—	—	—	
		TEMPLOS	●(3)	●(3)	—	●(4)	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	
	CULTO	LUGAR DE CULTO	—	—	—	●(4)	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	
		SALUD	Grat. URGENCIA	●	●	●	●	●(4)	—	●	—	—	—	—	—	—	—	●
ESPECIAL			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
GERIATRICOS	●(3)		●(3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
SERV. EDUCATIVOS	●	●	●	●	●	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
AGROPECUARIO	EXTRACCIONES	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	TRATAMIENTO AMBIENTAL	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	AGRICULTURA GENERAL	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●(4)(2)	
	GANADERIA	BOVINO—OVINOS	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		PORCINOS	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		TAMBOS	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GANADERIA ESPECIAL	MARAS—CABANAS	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		ESPECIES VARIAS (OVINO—LIVINERO,ETC)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
APICULTURA—AVICULTURA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
VIVEROS—HORT.—FRUIT.	—	—	—	—	●(2)	●(2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		



ANEXO II		RURALES		COMPLEMENTARIOS				PATRIMONIALES							RESIDENCIALES									
CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS		AR-AE	AR-CCE (20)	AC-RE1	AC-RE2	AC-AI	AC-I	AU-DCF	DPH1	DPH2	DPH3	DPH4	DPH5	DPH7	AU-R1	AU-R2a	AU-R2b	AU-R3a	AU-R3b	AU-R4	AU-R5	AU-R6	AU-RM	
C.O.U LUJÁN 2019		—	50(13) 30(13)	20	40	140	35	15	15(1)	15	15	—	15	12	15	15	12	15	12	18	20	15	12	
SUBDIVSIÓN	FRENTE MÍNIMO	—	10 5	5	5	6	10	L.M.	L.M.	L.M.	L.M.	—	L.M.	L.M.	—	L.M.	L.M.	L.M.	L.M.	3	5	5	3	L.M.
	SUPERFICIE	U.E. (27)	10.000(13) 2.000(13)	900	3000	40.000	3000	375	450(1)	375	375	—	300	300	—	375	400	300	375	300	900	1000	600	300
RETIROS	FRENTE	10	10 5	5	5	6	10	L.M.	L.M.	L.M.	L.M.	—	L.M.	L.M.	—	L.M.	L.M.	L.M.	L.M.	3	5	5	3	L.M.
	LATERAL	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	BILATERAL	10	10 3	3	3	10	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	FONDO	10	10 10	5	5	10	10	6/he	6/he	6/he	6/he	—	6/he	6/he	—	6/he	6/he	6/he	6/he	6/he	5/he	5/he	6/he	6/he
ALTURA MAX.	PLANO LIMITE	12	9	10	10	10	12	13	10	13	10	7.50	7	7.50	—	13	10	10	10	10	10	9	9	10
	Nº DE PLANTAS	2	2	3	3	2	2	4	3	4	3	2	2	2	—	4	3	3	3	3	3	2	2	3
DENSIDAD	ACTUAL	5t/H	20t/H	80t/H	80t/H	1 VIV/P	1 VIV/P	500t/H	500t/H	500t/H	300t/H	100t/H CDH	130t/H	200t/H	—	500t/H	400t/H	150t/H	300t/H	150t/H	150t/H	150t/H	100t/H	130t/H
	POTENCIAL	—	20t/H	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	200t/H	400t/H	200t/H	350t/H	—	150t/H	200t/H	—
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	—	14m2/H								
	MULTIFAMILIAR	—	16m2/H	—	—	—	—	16m2/H	—	16m2/H	16m2/H	—	16m2/H	—	—	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	—	—	16m2/H
	COMERCIAL	—	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	—	16m2/H								
F.O.S	—	0.20	0.40	0.30	0.20	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—	0.50	0.50	—	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.50	0.40	0.30	0.60	
F.O.T	—	0.40	0.80	0.50	0.40	1.00	2.40	1.60	2.40	1.80	—	1.00	1.00	—	2.40	1.80	1.40	1.60	1.40	1.30	0.60	0.60	1.20	
CONDICION	DOMINANTE	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	AGROPECUARIO	INDUSTRIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
	SUBDOMINANTE	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
	COMPLEMENTARIA	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	COMERCIAL	—	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL								

ANEXO II		CORREDORES						IND.	EQUIPAM.	AMB.	USO ESPECIFICO							RESERVA
CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS		AU-CC1	AU-CC2	AU-CC3	AU-CC4	AU-CC5	AU-IM	AC-EGS	AC-ET	AC-UE1	AC-UE2	AC-UE3	AC-UE4	AC-UE5	AC-UE6	AC-UE7	AC-REU	
C.O.U LUJÁN 2019		15	20	20	40	20	20	50	50	—	—	—	—	—	—	—	—	
SUBDIVSIÓN	FRENTE MÍNIMO	15	20	20	40	20	20	50	50	—	—	—	—	—	—	—	—	
	SUPERFICIE	375	600	1000	2500	2000	1000	5000	2500	—	—	—	—	—	—	—	600	
RETIROS	FRENTE	6	6	6	6	6	5	10	5	—	10	—	10	10	10	5	10	
	LATERAL	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	BILATERAL	—	—	—	—	3	5	5	5	—	10	—	10	10	10	—	10	
	FONDO	6/he	6/he	6/he	6/he	8	5	10	6	—	10	—	10	10	10	5	10	
ALTURA MAX.	PLANO LIMITE	13	16	10	10	10	12	15	15	—	13	—	9	9	15	15	13	
	Nº DE PLANTAS	4	5	3	3	3	2	4	4	—	4	—	2	2	4	4	4	
DENSIDAD	ACTUAL	500t/H	600t/H	100t/H	130t/H	100t/H	40t/H	1 VIV/P	1 VIV/P	—	120t/H	—	—	—	—	—	200t/H	
	POTENCIAL	—	—	150t/H CDH	200t/H CDH	200t/H CDH	—	200t/H CDH	200t/H CDH	—	200t/H CDH	—	—	—	—	—	200t/H CDH	
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	14m2/H	—	14m2/H	—	—	—	—	—	—	
	MULTIFAMILIAR	16m2/H	16m2/H	16m2/H	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	COMERCIAL	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	16m2/H	—	16m2/H	—	—	—	—	16m2/H	—	
F.O.S	0.60	0.60	0.60	0.60	0.50	0.50	0.50	0.40	0.20	0.20	—	0.60	0.20	0.50	0.60	0.40		
F.O.T	2.40	2.80	1.80	1.80	1.50	1.00	1.60	1.60	0.20	0.40	—	1.20	0.40	2.00	2.40	1.60		
CONDICION	DOMINANTE	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	AGROPECUARIO	
	SUBDOMINANTE	COMERCIAL	COMERCIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	COMERCIAL	TURISTICA	COMERCIAL	—	—	—	—	COMERCIAL	—	
	COMPLEMENTARIA	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	—	—	—	—	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	





## 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) Barrio Cerrado: 50m/10.000m<sup>2</sup> - Club de Campo: 30m/2.000 m<sup>2</sup>.
- (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, Derog. Decreto 13/14, Resol. 23/14. (Res.)
- (19) Para el destino de Hotelería la densidad a aplicar será la de la zona. En caso de localizarse en área complementaria o rural, donde sólo se permite una vivienda por parcela, podrá aplicarse una densidad máxima de 150 hab/ha, que solo podrá concretarse con la totalidad de los servicios sujeto a aprobación de conexión a red de desagües cloacales y agua corriente o sistema equivalente.
- (20) Los indicadores de los corredores, solo serán aplicados cuando se cumplan las superficies 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.
- (28) En el caso de las instalaciones de Ex Fábrica Flandria, de Nomenclatura Catastral, Circunscripción IX, Sección A, Fracción I; Parcela 3A sólo se podrán realizar tareas de consolidación y conservación que no afecten las características de la edificación o aquellas que permitan su refuncionalización manteniendo la tipología edilicia original. No se admitirán parcelamientos. Toda intervención edilicia se efectuará con estudio de factibilidad. No se admite cartelería ni pintura en muros existentes. Se debe conservar y aumentar el arbolado público.
- (29) Solo se admiten para obras públicas, Nacionales y/o Provinciales, con certificación del Ente Regulador - Dirección Provincial de Minería - sobre Ruta N° 47, solo sobre parcelas frentistas. Deberán estar cerradas en todo su perímetro con alambre olímpico, dejando solo un acceso. Dando cumplimiento a las Ordenanzas N° 3036 / 3805.
- (30) Solo aplicables cuando correspondan Emprendimientos Urbanísticos (Barrio Cerrado o Club de Campo).



## REFERENCIAS

### RURALES

**AR-AE** ▶ Área Rural - Zona Agrícola Extensivo

**AR-ZCC** ▶ Área Rural - Zona Club de Campo

### COMPLEMENTARIOS

**AC-RE1** ▶ Área Complementaria - Zona Residencial Extraurbana 1

**AC-RE2** ▶ Área Complementaria - Zona Residencial Extraurbana 2

**AC-AI** ▶ Área Complementaria - Zona Agropecuaria Intensiva

**AC-I** ▶ Área Complementaria - Zona Industrial

### PATRIMONIALES

**AU-DCF** ▶ Área Urbana - Distrito Casco Fundacional

**AU-DPH1** ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 1

**AU-DPH2** ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 2: Centro

**AU-DPH3** ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 3: Avenida España

**AU-DPH4** ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 4: Estaciones Ferroviarias

**AU-DPH5** ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 5: Carlos Keen

**AU-DPH6** ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 6: Área Jáuregui

**AR-DPH7** ▶ Área Rural - Distrito Protección Histórico 7: Institucional

### RESIDENCIALES

**AU-R1** ▶ Área Urbana - Zona Residencial 1

**AU-R2a** ▶ Área Urbana - Zona Residencial 2a

**AU-R2b** ▶ Área Urbana - Zona Residencial 2b

**AU-R3a** ▶ Área Urbana - Zona Residencial 3a

**AU-R3b** ▶ Área Urbana - Zona Residencial 3b

**AU-R4** ▶ Área Urbana - Zona Residencial 4

**AU-R5** ▶ Área Urbana - Zona Residencial 5

**AU-R6** ▶ Área Urbana - Zona Residencial 6

**AU-RM** ▶ Área Urbana - Zona Residencial Mixto

### CORREDORES

**AU-CR1** ▶ Área Urbana - Zona Corredor Residencial 1

**AU-CR2** ▶ Área Urbana - Zona Corredor Residencial 2

**AU-CC1** ▶ Área Urbana - Zona Corredor Comercial 1

**AU-CC2** ▶ Área Urbana - Zona Corredor Comercial 2

**AU-CC3** ▶ Área Urbana - Zona Corredor Comercial 3

### INDUSTRIAL

**AU-IM** ▶ Área Urbana - Zona Industrial Mixto

### EQUIPAMIENTO

**AC-EC/S** ▶ Área Complementaria - Zona de Equipamiento Comercial y de Servicios

**AC-ET** ▶ Área Complementaria - Zona de Equipamiento Turístico

### AMBIENTAL

**AC-DPA** ▶ Área Complementaria - Distrito de Protección Ambiental

### USO ESPECÍFICO

**AC-UE1** ▶ Área Complementaria - Distrito Uso Específico 1: Universidad

**AC-UE2** ▶ Área Complementaria - Distrito Uso Específico 2: Cementerios

**AC-UE3** ▶ Área Complementaria - Distrito Uso Específico 3: Planta Depuradora de Desagües Cloacales

**AC-UE4** ▶ Área Complementaria - Distrito Uso Específico 4: Centro de Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos

**AU-UE5** ▶ Área Urbana - Distrito Uso Específico 5: Polideportivo

**AU-UE6** ▶ Área Urbana - Distrito Uso Específico 6: Hospital

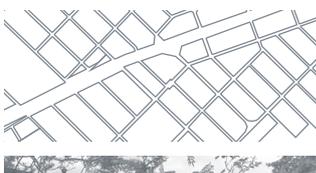
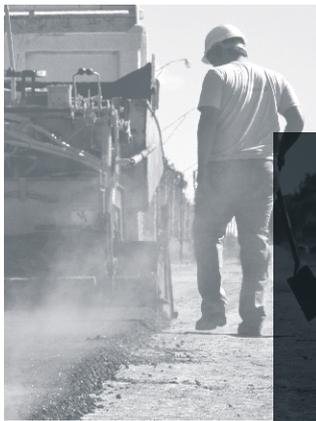
**AU-UE7** ▶ Área Urbana - Distrito Uso Específico 7: Terminal de Ómnibus

### RESERVA

**AC-REU** ▶ Área Complementaria - Zona Reserva Expansión Urbana

ANEXO III

# PLANOS EMPLAZAMIENTO DE DISTRITOS



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO

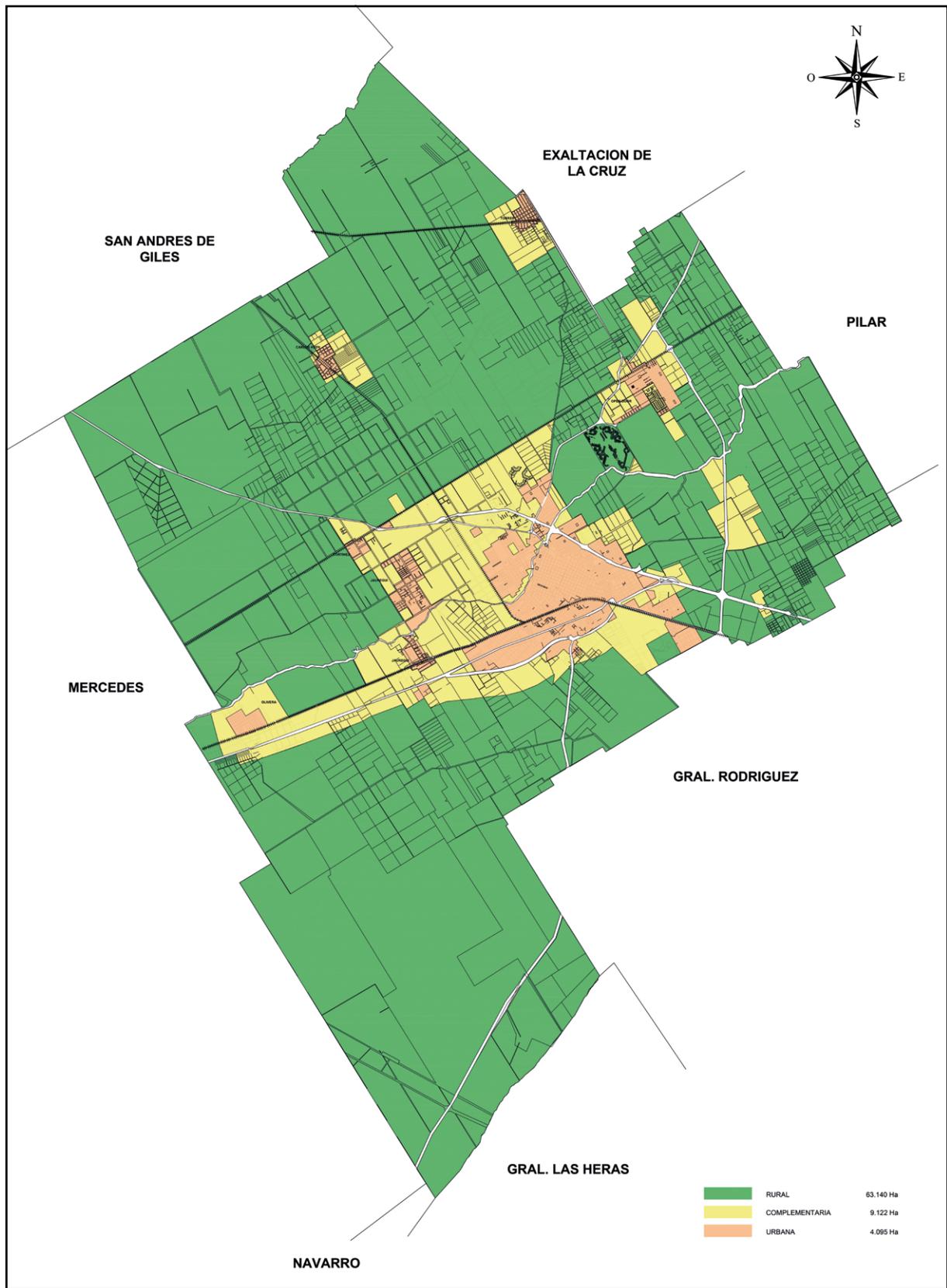


## PLANO: ZONIFICACIÓN



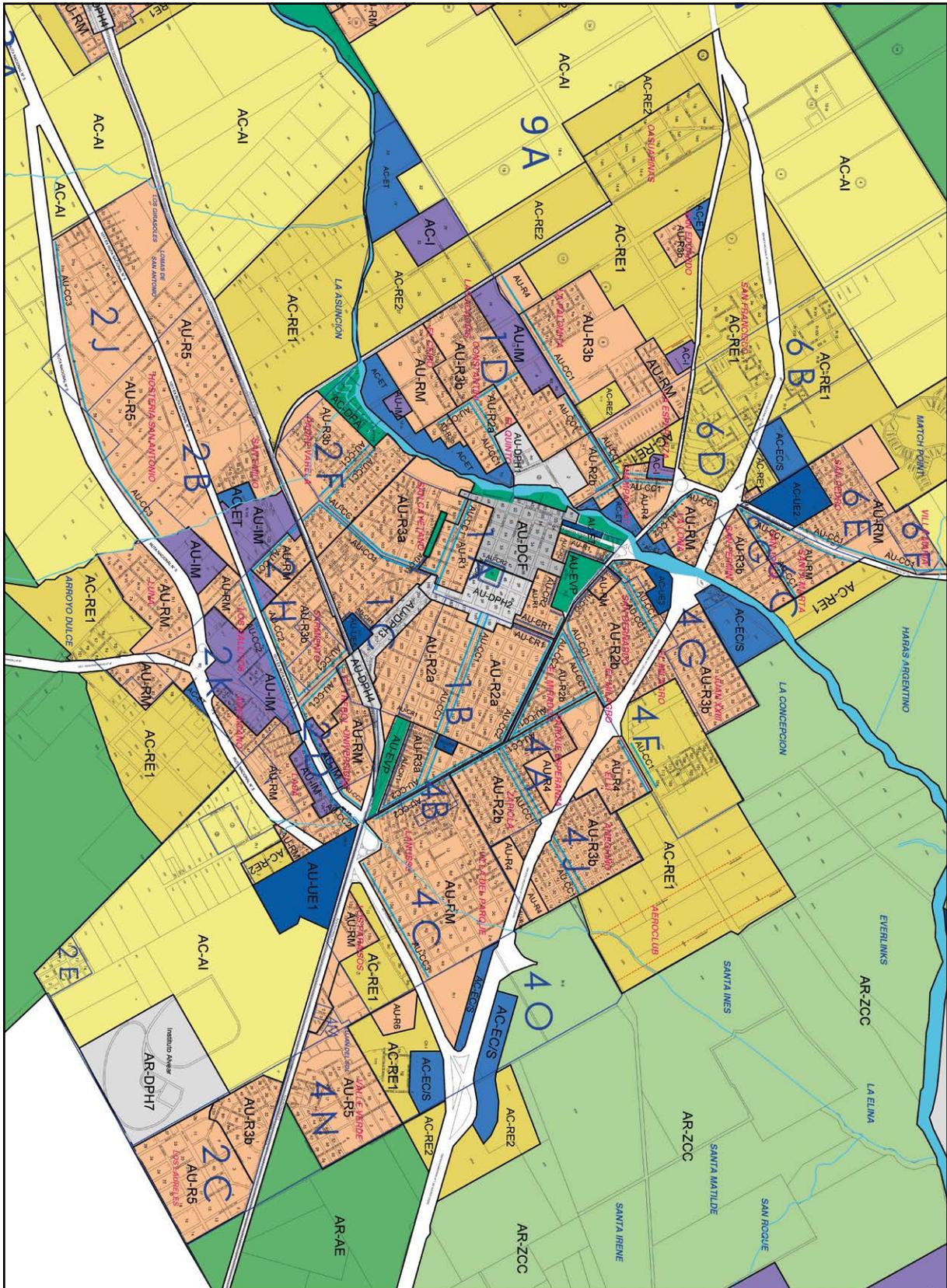


# PLANO: ÁREAS



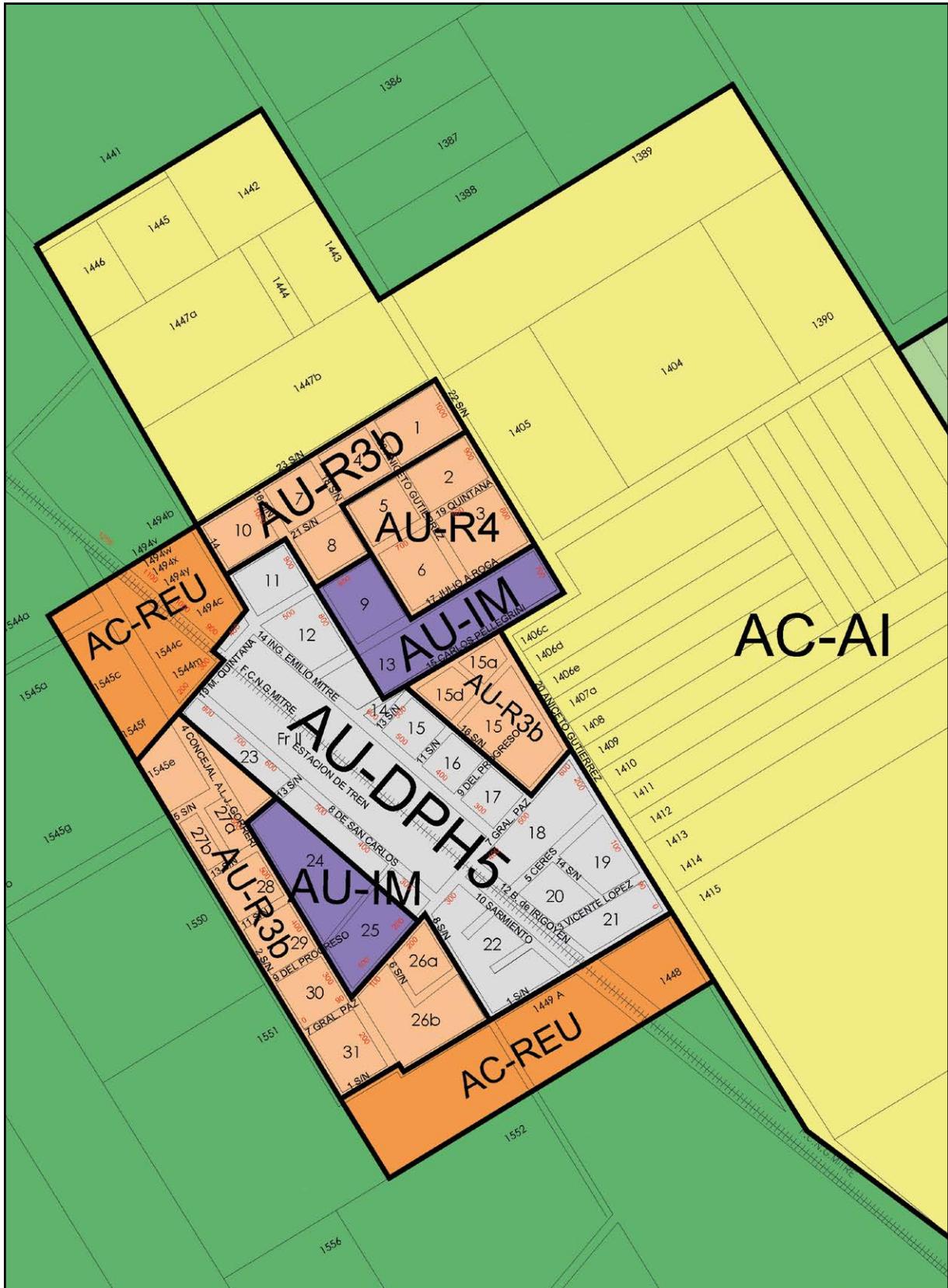


## CIUDAD DE LUJÁN: PLANTA URBANA



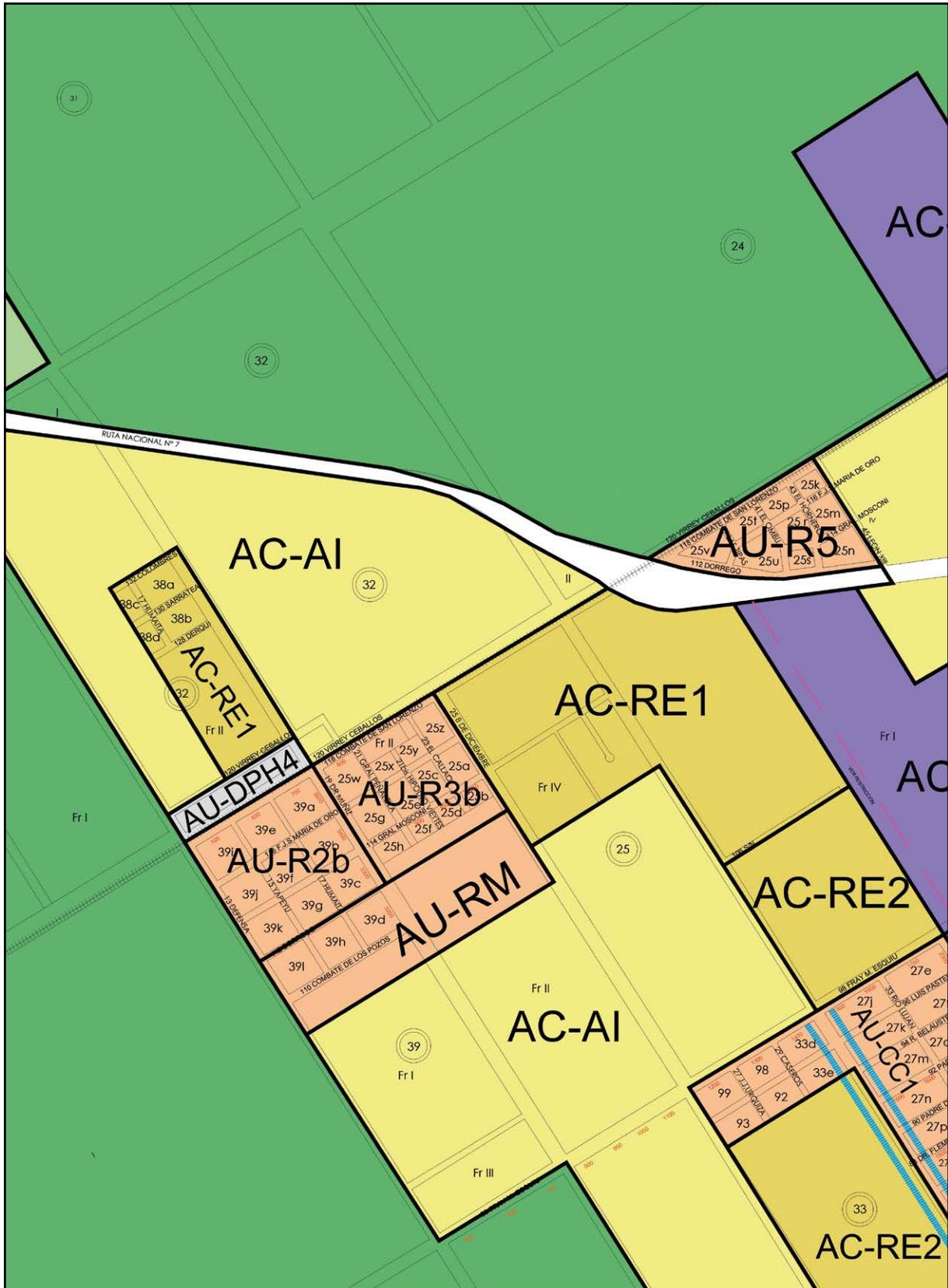


**LOCALIDADES: CARLOS KEEN**





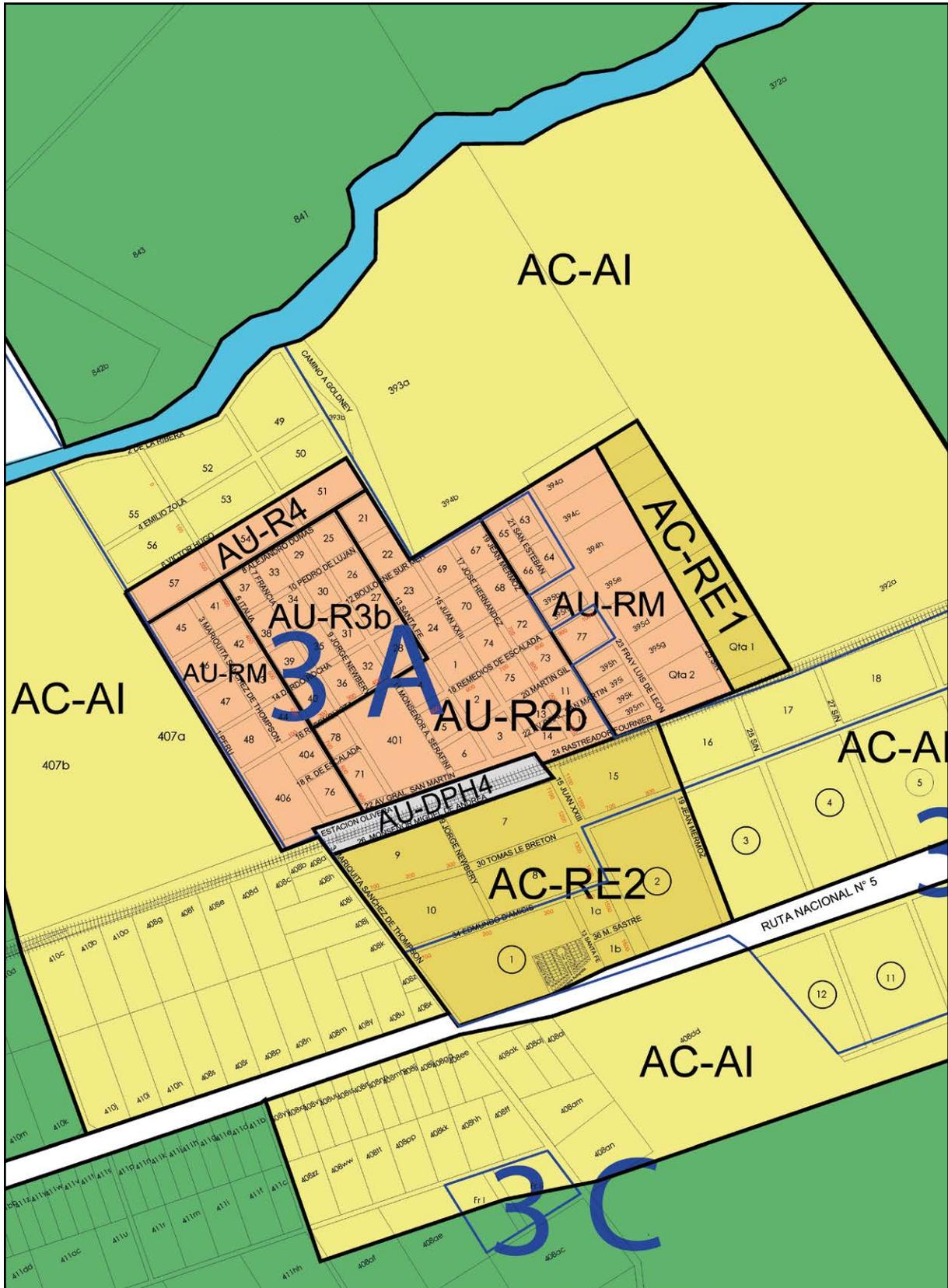
LOCALIDADES: **CORTÍNEZ**



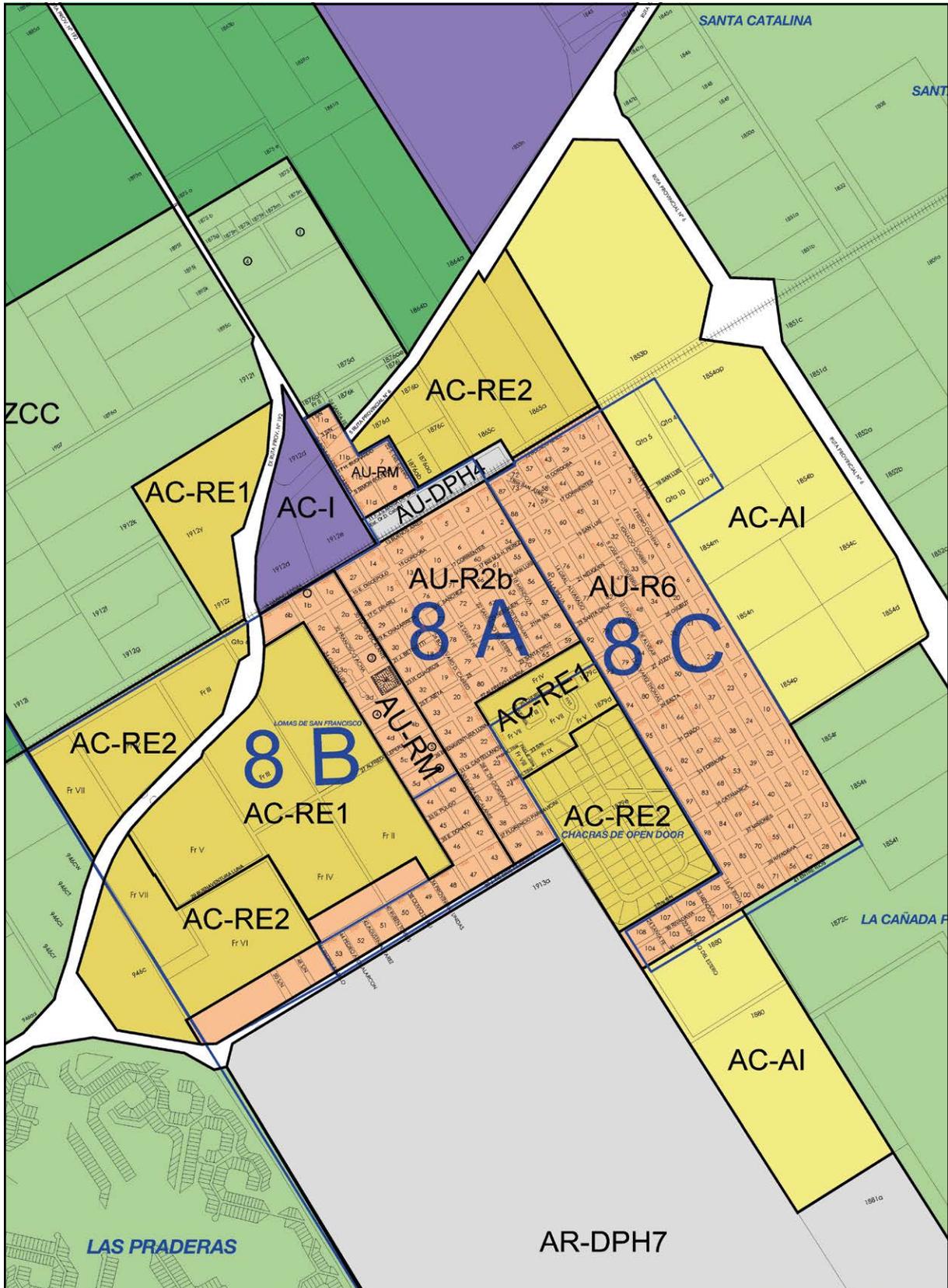




LOCALIDADES: OLIVERA



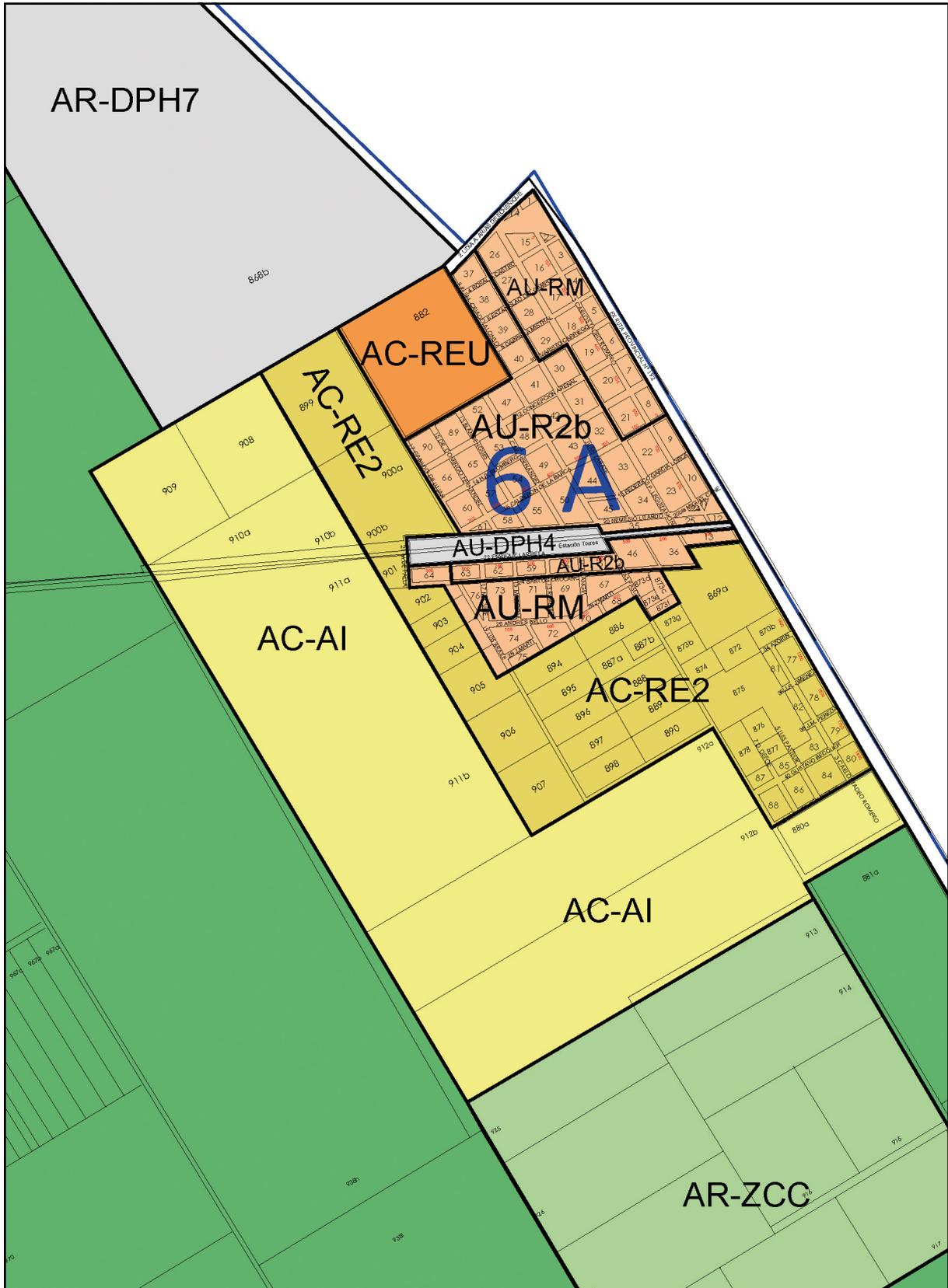
LOCALIDADES: OPEN DOOR







LOCALIDADES: TORRES





## REFERENCIAS



AGRÍCOLA EXTENSIVO



ZONA CLUB DE CAMPO



RESIDENCIALES EXTRAURBANOS



AGROPECUARIA INTENSIVA



INDUSTRIALES



CASCO FUNDACIONAL



PROTECCIÓN HISTÓRICO-PATRIMONIAL



RESIDENCIALES



RESERVA EXPANSIÓN URBANA



EQUIPAMIENTO TURÍSTICO-COMERCIAL



USOS ESPECÍFICOS



ESPACIOS VERDES PÚBLICO-PROTECCIÓN AMBIENTAL



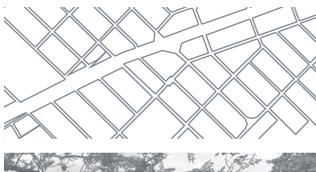
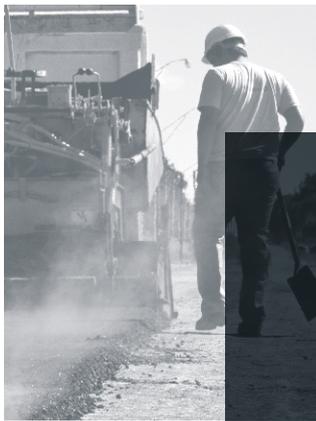
CORREDORES RESIDENCIALES



CORREDORES COMERCIALES

ANEXO IV

# FICHAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO

# ÍNDICE

## FICHAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS

### RURALES

<b>AR-AE</b> ▶ Área Rural - Zona Agrícola Extensivo	77
<b>AR-ZCC</b> ▶ Área Rural - Zona Club de Campo	83

### COMPLEMENTARIOS

<b>AC-RE1</b> ▶ Área Complementaria - Zona Residencial Extraurbana 1	91
<b>AC-RE2</b> ▶ Área Complementaria - Zona Residencial Extraurbana 2	99
<b>AC-AI</b> ▶ Área Complementaria - Zona Agropecuaria Intensiva	107
<b>AC-I</b> ▶ Área Complementaria - Zona Industrial	115

### PATRIMONIALES

<b>AU-DCF</b> ▶ Área Urbana - Distrito Casco Fundacional	123
<b>AU-DPH1</b> ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 1	129
<b>AU-DPH2</b> ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 2: Centro	135
<b>AU-DPH3</b> ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 3: Avenida España	141
<b>AU-DPH4</b> ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 4: Estaciones Ferroviarias	147
<b>AU-DPH5</b> ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 5: Carlos Keen	155
<b>AU-DPH6</b> ▶ Área Urbana - Distrito Protección Histórico 6: Área Jáuregui	161
<b>AR-DPH7</b> ▶ Área Rural - Distrito Protección Histórico 7: Institucional	167

### RESIDENCIALES

<b>AU-R1</b> ▶ Área Urbana - Zona Residencial 1	173
<b>AU-R2a</b> ▶ Área Urbana - Zona Residencial 2a	179
<b>AU-R2b</b> ▶ Área Urbana - Zona Residencial 2b	185
<b>AU-R3a</b> ▶ Área Urbana - Zona Residencial 3a	193
<b>AU-R3b</b> ▶ Área Urbana - Zona Residencial 3b	199
<b>AU-R4</b> ▶ Área Urbana - Zona Residencial 4	207
<b>AU-R5</b> ▶ Área Urbana - Zona Residencial 5	215
<b>AU-R6</b> ▶ Área Urbana - Zona Residencial 6	221
<b>AU-RM</b> ▶ Área Urbana - Zona Residencial Mixto	227



## CORREDORES

<b>AU-CR1</b> ▶ Área Urbana - Zona Corredor Residencial 1	235
<b>AU-CR2</b> ▶ Área Urbana - Zona Corredor Residencial 2	241
<b>AU-CC1</b> ▶ Área Urbana - Zona Corredor Comercial 1	249
<b>AU-CC2</b> ▶ Área Urbana - Zona Corredor Comercial 2	257
<b>AU-CC3</b> ▶ Área Urbana - Zona Corredor Comercial 3	263

## INDUSTRIAL

<b>AU-IM</b> ▶ Área Urbana - Zona Industrial Mixto	269
--	-----

## EQUIPAMIENTO

<b>AC-EC/S</b> ▶ Área Complementaria - Zona de Equipamiento Comercial y de Servicios	277
<b>AC-ET</b> ▶ Área Complementaria - Zona de Equipamiento Turístico	285

## AMBIENTAL

<b>AC-DPA</b> ▶ Área Complementaria - Distrito de Protección Ambiental	293
--	-----

## USO ESPECÍFICO

<b>AC-UE1</b> ▶ Área Complementaria - Distrito Uso Específico 1: Universidad	299
<b>AC-UE2</b> ▶ Área Complementaria - Distrito Uso Específico 2: Cementerios	305
<b>AC-UE3</b> ▶ Área Complementaria - Distrito Uso Específico 3: Planta Depuradora de Desagües Cloacales	311
<b>AC-UE4</b> ▶ Área Complementaria - Distrito Uso Específico 4: Centro de Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos	317
<b>AU-UE5</b> ▶ Área Urbana - Distrito Uso Específico 5: Polideportivo	323
<b>AU-UE6</b> ▶ Área Urbana - Distrito Uso Específico 6: Hospital	329
<b>AU-UE7</b> ▶ Área Urbana - Distrito Uso Específico 7: Terminal de Ómnibus	334

## RESERVA

<b>AC-REU</b> ▶ Área Complementaria - Zona Reserva Expansión Urbana	341
---	-----

## 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) Barrio Cerrado: 50m/10.000m<sup>2</sup> - Club de Campo: 30m/2.000 m<sup>2</sup>.
- (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, Derog. Decreto 13/14, Resol. 23/14. (Res.)
- (19) Para el destino de Hotelería la densidad a aplicar será la de la zona. En caso de localizarse en área complementaria o rural, donde sólo se permite una vivienda por parcela, podrá aplicarse una densidad máxima de 150 hab/ha, que solo podrá concretarse con la totalidad de los servicios sujeto a aprobación de conexión a red de desagües cloacales y agua corriente o sistema equivalente.
- (20) Los indicadores de los corredores, solo serán aplicados cuando se cumplan las superficies 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.
- (28) En el caso de las instalaciones de Ex Fábrica Flandria, de Nomenclatura Catastral, Circunscripción IX, Sección A, Fracción I; Parcela 3A sólo se podrán realizar tareas de consolidación y conservación que no afecten las características de la edificación o aquellas que permitan su refuncionalización manteniendo la tipología edilicia original. No se admitirán parcelamientos. Toda intervención edilicia se efectuará con estudio de factibilidad. No se admite cartelería ni pintura en muros existentes. Se debe conservar y aumentar el arbolado público.
- (29) Solo se admiten para obras públicas, Nacionales y/o Provinciales, con certificación del Ente Regulador - Dirección Provincial de Minería - sobre Ruta N° 47, solo sobre parcelas frentistas. Deberán estar cerradas en todo su perímetro con alambre olímpico, dejando solo un acceso. Dando cumplimiento a las Ordenanzas N° 3036 / 3805.
- (30) Solo aplicables cuando correspondan Emprendimientos Urbanísticos (Barrio Cerrado o Club de Campo).

ANEXO IV

ÁREA RURAL  
**AGRÍCOLA EXTENSIVO**



# AR-AE



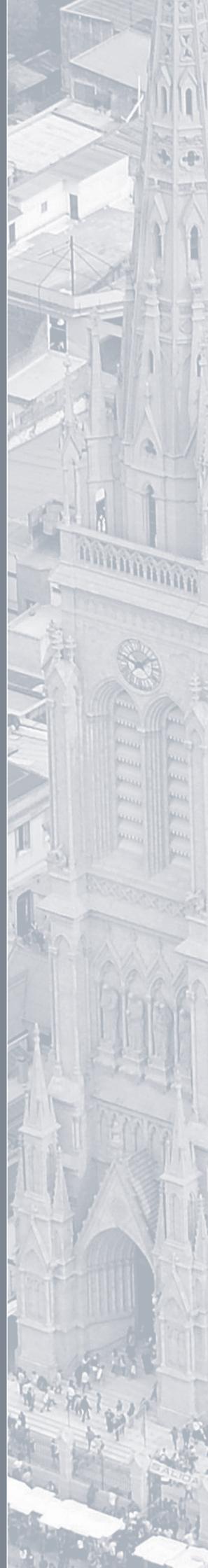
FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AR-AE

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: U.E. (27)

## RETIROS

Frente mínimo: 10 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 10 m

Fondo mínimo: 10 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 12 m

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: 5 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: No

## F.O.S.

(4)

## F.O.T.

(4)

## CONDICIÓN DOMINANTE

Agropecuario

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Industrial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial / Comercial / Institucional

## CARÁCTER

Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva.

## 1 DELIMITACIÓN

Queda definido por toda la superficie del partido no afectada como: AR-ZCC; Áreas complementarias y Áreas urbanas.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No Superficie mínima: U.E. (27)

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 10 m Bilateral mínimo: 10 m  
Lateral mínimo: No Fondo mínimo: 10 m

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 12 m N° de Plantas: 2

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 5 hab/ha Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab Comercial: No  
Multifamiliar: No

### 3.5 F.O.S.: (4)

F.O.T.: (4)

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: No Baldío: No

#### Carácter

Vivo: Si Opaco: No  
Transparente: Si

#### Materiales

Alambrado: Si Madera: Si  
Tejido romboidal: Si Bloques: No  
Rejas o verjas: Si Piedra, ladrillo, hormigón: No

### 4.2 ACERA

(Prever un espacio libre para arbolado público: ancho 1 m)  
Ancho: No

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No Hormigón - Lajas - Vainilla: No

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si Ladrillo - Hormigón: Si  
Pintado y encalado: Si Piedra rústica - Madera: Si  
Material de frente: Si Vítreo - Piedra - Mármol: Si

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: Si Fibrocemento - Plástico: Si  
Losa: Si Pendiente > 35°: Si  
Metálico: Si Pendiente < 35°: Si  
Tejas: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: Si Metálico: Si  
Madera: Si Ladrillo - Hormigón: Si  
Bloques: Si

Instalación de prefabricados: Si

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: No Complementaria: Si  
Subdominante: No

#### 6.1.1 Vivienda

Unifamiliar: Si Multifamiliar: No  
Bifamiliar: No Vivienda social: No

#### 6.1.2 Hotelería (18) (19)

Hotel: Si Pensión - Albergue universitario: No  
Hostería: Si Albergue transitorio: Si  
Complejo vacacional: Si



<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>		
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si	
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>		
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>		
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>		
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>		
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: Si</b>		
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>		
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.2.7 Transporte</b>		
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>		
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>		
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	

<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si

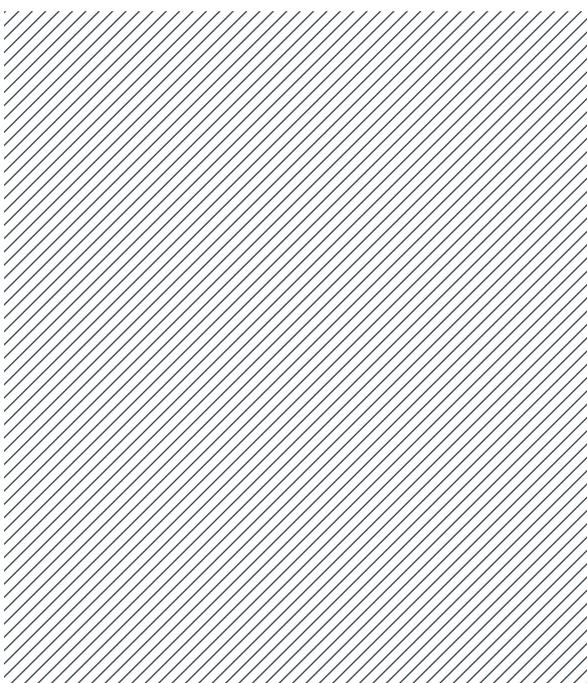
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	
<b>Condición</b>		
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No	
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>		
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>		
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si (4) Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si (4)	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>		
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	
<b>6.3.4 Plantas (Vinculadas al uso agropecuario)</b>		
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	
<b>6.3.5 Talleres</b>		
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	

<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.7 Obradores:</b> Si	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> Si	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: Si	

6.4.2.3 Geriátricos: Si
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> Si (29)	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> Si (2)	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> Si (2)	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: Si	
6.5.4.2 Porcinos: Si (4)	
6.5.4.3 Tambos: Si	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: Si	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): Si (12)	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> Si (4)	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> Si (2)	



ANEXO IV

ÁREA RURAL  
**ZONA CLUB DE CAMPO**



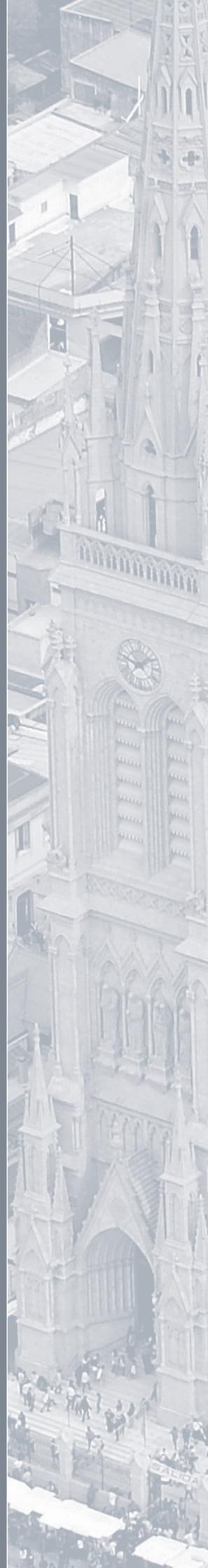
# AR-ZCC



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AR-ZCC

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 50/30 m (13)

Superficie mínima: 10.000/2.000 m<sup>2</sup> (13)

## RETIROS

Frente mínimo: 10/5 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 10/3 m

Fondo mínimo: 10/10 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 9 m

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: 20 hab/ha

Potencial: 20 hab/ha

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,20

## F.O.T.

0,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Agropecuario

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Industrial / Comercial / Institucional

**(30)** Solo aplicables cuando correspondan Emprendimientos Urbanísticos (Barrio Cerrado o Club de Campo).

## CARÁCTER

Zona que admite emprendimientos urbanísticos cerrados.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- ▶ 1009 - Ruta Nacional 7 (ex Acceso Oeste); límite entre Parcelas 645/625/624 de la Circunscripción IV y la Circunscripción IV - Sección R; calle existente entre la Circunscripción IV - Sección R y Parcela 608, y su prolongación; Ruta Provincial N° 34; Ruta Provincial 6; 1009 - Ruta Nacional 7 (ex Acceso Oeste).
- ▶ Ruta Provincial 34; calle entre Parcelas 571d y 537w, y su prolongación; límite de Parcelas 525c y 526a; límite entre Parcelas 525c y 505b, y su prolongación; Río Lujan; Ruta Provincial 6; límite entre 595c de la Circunscripción IV y Fracción XXXI de la Circunscripción IV - Sección P, y su prolongación; límite entre Parcelas 595d de la Circunscripción IV y Fracción II de la Circunscripción IV - Sección P; límite entre Parcelas 570g y 596a de la Circunscripción IV, y su prolongación; límite entre Parcelas 601 y 602a de la Circunscripción IV; límite entre Parcelas 602a y 603 de la Circunscripción IV, y su prolongación; Ruta Provincial 34.
- ▶ Límite entre Parcelas 664e y 664c; calle 410 - Mario Bravo; calle 437 - Montes Carballo; calle 418 - M. Gálvez y su prolongación; límite entre Parcelas 666c y 658x; límite entre Parcelas 658x y 658y, y su prolongación; límite entre Parcelas 658c y 654bb, y su prolongación; calle 432 - Fernández Beschtedt; límite entre Parcelas 658d y 654f, y su prolongación; calle límite entre Parcelas 658u y 658v, y su prolongación; calle 459 - Del Pilar; 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); límite con AC-EC/S; límite con Distrito ACRE2; 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); Ruta Provincial 6; Ruta Provincial 34; límite entre Parcela 620b y 654ad y su prolongación; límite entre Parcelas 619b y 618a; límite entre Parcelas 618a y 617h, y su prolongación; Río Luján; límite entre Parcelas 664e y 664 (todo de la Circunscripción IV).
- ▶ Río Luján; límite entre la Parcela 1746d de la Circunscripción VIII y la Fracción IV de la Circunscripción VIII - Sección F, y su prolongación; Vías del Ferrocarril General San Martín; límite entre Parcela 1781b y la Fracción VI de la Circunscripción VIII - Sección G, y su prolongación; límite entre Parcela 1788 y Fracción VI de la Circunscripción VIII - Sección G; límite entre Parcela 1788 y Fracción I de la Circunscripción VIII - Sección G; límite entre Parcela 1805a, de la Circunscripción VIII y la Fracción I de la Circunscripción VIII - Sección G, y su prolongación; Ruta Provincial 6; límite entre Parcelas 1854r y 1854p de la Circunscripción VIII, y su prolongación; calle 2 - Gelly y Obes y su prolongación; calle 41 - Entre Ríos; calle 16 - La Rioja y su prolongación; Río Lujan.
- ▶ Parcelas 439e y 439f de la Circunscripción IV.
- ▶ Río Lujan; límite entre Parcelas 1042ab y 1061 de la Circunscripción VI; Ruta Provincial 192; prolongación de calle 334 - Mburucuyá; límite entre Parcela 1058 y 1042x; límite entre Parcelas 1042x y 1042s, y su prolongación; Vías del Ferrocarril General San Martín; límite entre Parcela 946bn de la Circunscripción VI

y Fracción VII de la Circunscripción VIII - Sección B, y su prolongación; Ruta Provincial 192; límite entre Parcelas 946r y 1913a de la Circunscripción VIII; límite entre Parcelas 946r y 946x/946y/946z de la Circunscripción VI; Río Luján.

- ▶ Límite entre Parcela 946a de la Circunscripción VI y 1912i de la Circunscripción VIII, y su prolongación; límite entre Parcelas 1917g y 1918 de la Circunscripción VIII, y su prolongación hasta Ruta Provincial 192; Ruta Provincial 192; límite entre Parcelas 1875a y 1875b de la Circunscripción VIII y su prolongación; límite entre Parcelas 1875f y 1864b y su prolongación; Ruta Provincial 192; calle 24 - Santa Fé; calle 1 - Sin Nombre; Ruta Provincial 192; límite entre Parcelas 1912t y 1912y, de la Circunscripción VIII; límite entre Parcelas 1912y y 1912k y su prolongación, de la Circunscripción VIII; Vías del Ferrocarril General San Martín; límite entre Parcela 946a de la Circunscripción VI y 1912i de la Circunscripción VIII, y su prolongación.
- ▶ Parcela 1037p de la Circunscripción VI.
- ▶ Límite entre Parcela 938i y Fracción H de la Circunscripción VI - Sección H, y su prolongación; límite entre la Parcela 1914a de la circunscripción VIII y Fracción IX de la Circunscripción VI - Sección H, y su prolongación; límite entre Parcela 924 de la Circunscripción VI y la Fracción I de la Circunscripción VI - Sección H; límite entre la Parcela 920d y Fracción I de la Circunscripción VI - Sección H, y su prolongación; límite entre Parcelas 918 y 919b, y su prolongación; límite entre Parcelas 917 y 881b, y su prolongación; límite entre Parcelas 912b y 913, y su prolongación; límite entre Parcelas 938h y 925, y su prolongación; límite entre Parcela 938i y Fracción H de la Circunscripción VI - Sección H, y su prolongación.
- ▶ Arroyo La Choya y su prolongación hasta la intersección con Camino Rural sin nombre, límite entre las Parcelas 432a y 390h de la Circunscripción III; Camino Rural sin nombre; límite entre las Parcelas 432a y 390h de la Circunscripción III; Ruta Provincial 47 y su prolongación; límite entre Parcelas 370d y 355b de la Circunscripción II; límite entre Parcelas 370d y 371b; línea divisoria entre las Parcelas 371a y 371b de la Circunscripción II; línea divisoria entre las Parcelas 371a y 371e; línea divisoria entre las Parcelas 371d y 371e hasta su intersección con el Arroyo La Choya.
- ▶ Camino Lujan - Carlos Keen; límite entre Parcela 1418b de la Circunscripción VII y Chacra 10 de la Circunscripción IX - Sección A, y su prolongación; límite entre Chacra 1 de la Circunscripción IX - Sección A y Parcela 1139d de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre Parcelas 1139e y 1139f de la Circunscripción VI; límite entre Parcelas 1139e y 1140 de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre Parcelas 1139e y 1075c a de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre Parcela 1139d de la Circunscripción VI, y Parcela 1367 de la Circunscripción VII; límite entre Parcelas 1378h y 1367 de la Circunscripción VII, y su prolongación; límite entre Parcelas 1377c y 1378h de la Circunscripción VII, y su prolongación; límite entre Parcelas 1415 y 1378m de la Circunscripción VII, y su prolongación; límite entre Parcelas 1416b y 1418c de la Circunscripción VII; Camino Lujan - Carlos Keen.
- ▶ Parcela 1a de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 37.
- ▶ Parcelas 1633c y 1635 de la Circunscripción VII.
- ▶ Chacra 2c de la Circunscripción IX, Sección A.



## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 50/30 (13)	Superficie mínima: 10.000/2.000(13)
------------------------------	--

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>	
Frente mínimo: 10 m Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: 10 m Fondo mínimo: 10/10 m

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: 9 m	Nº de Plantas: 2

<b>3.3 DENSIDAD</b>	
Actual: 20 hab/ha	Potencial: 20 hab/ha

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: 14 m²/hab Multifamiliar: 16 m²/hab	Comercial: 16 m²/hab

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,20	<b>F.O.T.:</b> 0,40
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>	
<b>Altura</b>	
Edificado: No	Baldío: No
<b>Carácter</b>	
Vivo: Si Transparente: Si	Opaco: No
<b>Materiales</b>	
Alambrado: Si Tejido romboidal: Si Rejas o verjas: Si	Madera: Si Bloques: No Piedra, ladrillo, hormigón: No

<b>4.2 ACERA</b>	
Ancho: Si (15)	
<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: No

## 4.3 FACHADAS

<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: Si Vítreo - Piedra - Mármol: Si

## 4.4 CUBIERTAS

<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	
Madera: Si Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibro cemento - Plástico: Si Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: Si	Metálico: Si Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> Si	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: Si C.C. Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: Si Complejo vacacional: Si	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: Si

<b>6.2 COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si

<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> Si	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> No	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> Si	
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> No	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> No	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)

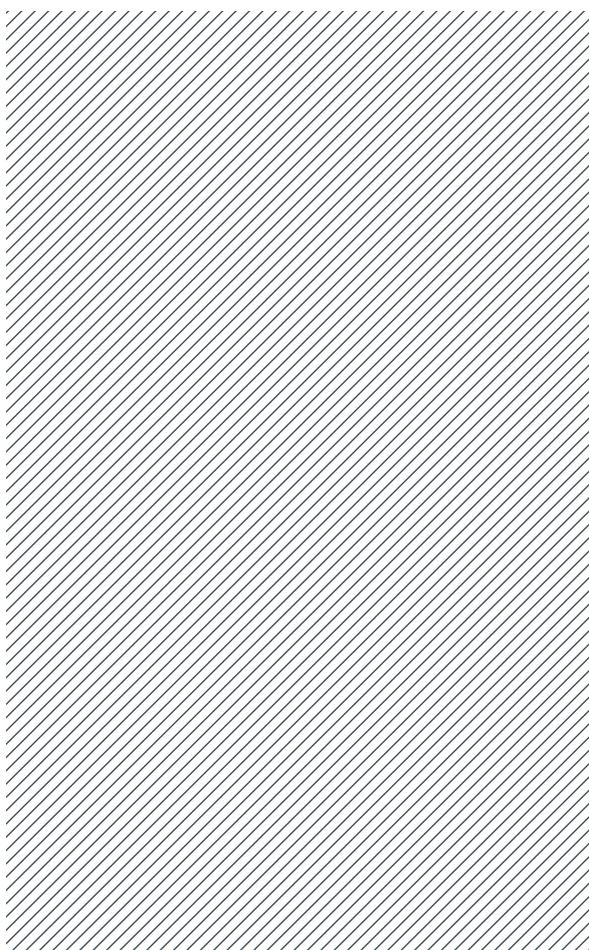
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si

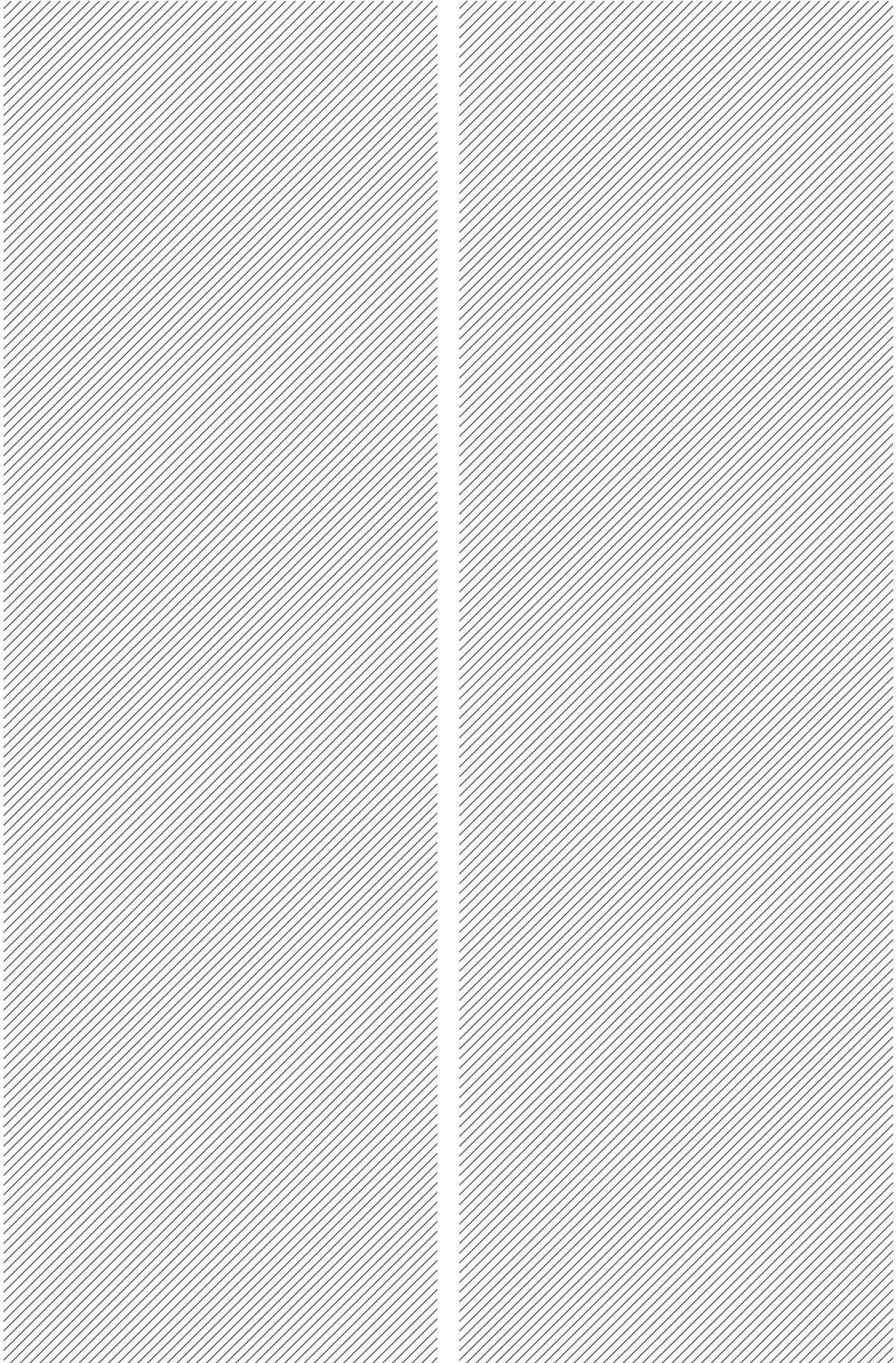
<b>6.3 INDUSTRIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.4 Plantas (Vinculadas al uso agropecuario)</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> Si (4)	



<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si (3)	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	
6.4.2.3 Geriátricos: Si	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	
<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	

Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: Si (3)</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: Si (2)</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: Si	
6.5.4.2 Porcinos: Si (4)	
6.5.4.3 Tambos: Si	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: Si	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): Si (12)	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: Si (4)</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: Si (2)</b>	





**ANEXO IV**

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1**



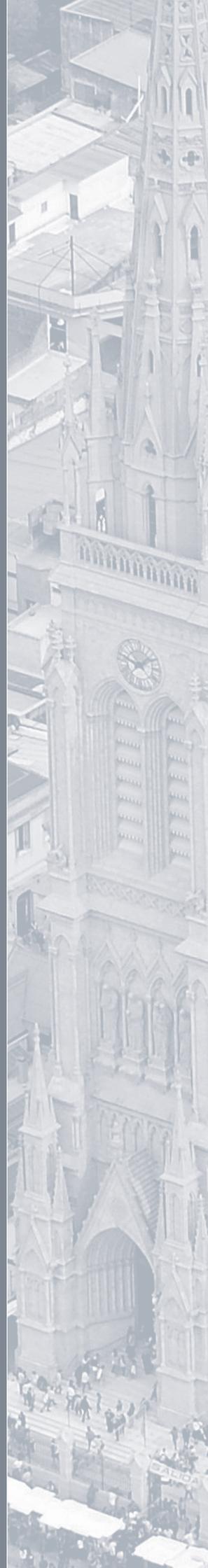
# AC-RE1



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AC-RE1

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima: 900 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 5 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 3 m

Fondo mínimo: 5 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 80 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,40

## F.O.T.

0,80

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

No

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Industrial / Comercial / Institucional

**Servicios:** Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

## CARÁCTER

Zona residencial especializada destinada a la localización complementaria de actividades productivas, depósitos y servicios.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » 1010 - Av. Lorenzo Casey; Ruta Nacional N° 5, lado Sur; calle 540 - A. Righetti; calle 543 - Perito Moreno; línea de contrafrentes de las Manzanas 89 y 90 Circunscripción II, Sección B y su prolongación; lado Este Ruta Provincial N° 47; límite entre Parcelas 217 y 180b de la Circunscripción II; calle 534 - Intendente Miguel Goitia; Arroyo Gutiérrez; calle existente entre Parcelas 239d y 241b de la Circunscripción II, y su prolongación; calle 561 - Concejal J.S. Pérez; límite de Manzana 102 de la Circunscripción II - Sección B; Ruta Provincial N° 47; calle 548 - Sin Nombre; línea paralela 1000m al S.E. de la Ruta Nacional N° 5; 1010 - Av. Lorenzo Casey.
- » Calle 432 - Fernández Beschtedt; calle 449 - C. Darwin; línea que une contrafrentes de Manzanas 4, 20, 36, 52, 68, de la Circunscripción IV - Sección J; calle 459 - Del Pilar; calle límite entre parcelas 658u y 658v, y su prolongación; límite entre parcelas 658d y 654f, y su prolongación; calle 432 - Fernández Beschtedt; calle existente entre parcelas 658c y 654bb, y su prolongación; límite entre parcelas 658c y 658b, y su prolongación; límite entre parcelas 666c y 658x; límite entre parcelas 666c y Club de Campo la Concepción, y su prolongación; calle 418 - M. Galvez; prolongación contrafrentes de Manzanas 70, 71, 72, 73 y 75, de la Circunscripción IV - Sección F; calle 425 - San Juan; Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) lado Norte; calle 432 - Fernández Beschtedt.
- » 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) lado Norte; calle 272 - Sin Nombre y su prolongación; calle 325 - Los Juncos, y su prolongación; límite entre parcelas 1066a y 1066d de la Circunscripción VI; calle 345 - Las Palmeras y su prolongación; calle 332 - Las Azaleas, y su prolongación; límite entre parcelas 1067c y 1068b, de la Circunscripción VI; límite entre parcelas 1068b y 1066y, de la Circunscripción VI; calle 325 - Los Juncos; prolongación contrafrentes Manzanas 32, 36 y 40, de la Circunscripción VI - Sección E; calle 315 - Las Cretonas; 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) lado Norte.
- » 1000 - J.D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); 1009 - Ruta Nacional N° 7(ex Acceso Oeste); 1008 - 1° de Mayo (ex Ruta Provincial N° 192); 1000 - J.D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7).
- » Calle 252 - Ecuador; línea contrafrente de manzanas 16p, 16q, 16r, 16s y 16t; calle 272 - Sin Nombre; 1000 - J.D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); calle 235 - J.F. Kennedy; línea contrafrente Manzanas 7c, 7f y 7h, y su prolongación; calle 227 - José M. Pérez; 1000 - J.D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); calle 252 - Ecuador; prolongación de la calle 244 - Sin Nombre; calle 221 - Santa Elena; límite entre Parcelas 2 y 3 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 8; calle 227 - José M. Pérez; límite entre parcelas 2 y 3 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 9; calle 235 - J. F. Kennedy; límite entre parcelas 4b y 3c de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 17 y su prolongación; calle 241 - B. Matienzo; calle 252 - Ecuador.

- » 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); calle 320 - Las Magnolias; calle 325 - Los Juncos; calle 318 - Los Lirios; calle 323 - Los Geranios; calle 316 - Los Claveles; 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).
- » 1000 - J.D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); calle 211 - Monjardín; calle 228 - Fray M. de Torres; calle 230 - Ugarteche; calle 209 bis - I. A. Pérez; límite entre Parcelas 1178c y 1193, 1194 y 1195 de la Circunscripción VI; límite entre Parcela 1178c y 1178d/1178e de la Circunscripción VI; límite entre parcelas 1181 y 1178e de la Circunscripción VI, y su prolongación; 1000 - J.D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7).
- » 1008 - 1° de Mayo (ex Ruta Provincial N° 192); calle 349 - Sin Nombre y su prolongación; Río Luján lado Noroeste; límite entre parcelas 1061 y 1042ab de la Circunscripción VI; 1008 - 1° de Mayo (ex Ruta Provincial N° 192).
- » Margen Sur del Río Luján; Vías del FF. CC. Gral. Bme. Mitre; 1016 - Av. R. Alfonsín; límite entre Parcelas 281 y 288e de la Circunscripción II, y su prolongación; Margen Sur del Río Luján.
- » Colectora Sur de Ruta Nacional N° 5; prolongación línea límite entre Parcelas 6 y 5d; límite entre Parcelas 4c y 5d de la Circunscripción IV - Sección O - Chacra 1; prolongación línea límite entre Parcelas 674a de la Circunscripción IV, y 1a de la Circunscripción IV - Sección C - Quinta 7; calle 459 - Del Pilar; calle 632 - Dr. J.R.F. López Romera; calle 601 - Buque Isla de los Estados; límite de Parcelas 1b, 2 con Parcela 1a, de la Circunscripción IV - Sección O - Chacra 1; calle 636 - Dr. I.H. Lázaro y su prolongación; límite entre Parcelas 1a y 8 de la Circunscripción IV - Sección O - Chacra 1; Colectora Este, Colectora Sur de Ruta Nacional N° 5.
- » Colectora Sur de Ruta Nacional N° 5; calle 459 - Del Pilar; prolongación línea límite entre Parcelas 674a de la Circunscripción IV, y 1a de la Circunscripción IV - Sección C - Quinta 7; prolongación calle 447 - L. Pasteur; calle 482 - Santiago del Estero; Ruta Provincial N° 5; Colectora Sur de Ruta Nacional N° 5.

### LOCALIDADES

#### Cortínez

- » 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); calle 118 - Combate de San Lorenzo; calle 25 - Av. 8 de Diciembre; límite entre Parcela 7 de la Chacra: 25 - Fracción IV y Parcela 5b de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 25 - Fracción III; calle 31 - Av. Tropero Moreira; calle 106 - Sin Nombre; límite entre Parcelas 7x y 5e de la Circunscripción IX, Sección A - Chacra 25 - Fracción I; 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).
- » Calle 132 - Colombres; prolongación 19 - Av. Dr. Muñiz; calle 120 - Virrey Ceballos; contrafrentes Manzanas 38c y 38d de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 38, y su prolongación; Calle 132 - Colombres.

#### Open Door

- » Ruta Provincial N° 192 lado Este; calle entre Fracción V y VII de la Circunscripción VIII - Sección B; calle 29 - Buenaventura Luna; calle 46 - Pedro Agrello; prolongación de calle 35 - Edgardo Donato; prolongación calle 36 - Provincias Unidas; calle 37 - F. Parravicini; calle 34 - Guadalupe; calle 15 - E. Discepolo; Ruta Provincial N° 192 lado Este.



- » Ruta Provincial N° 192; Vías del FF. CC. Gral. San Martín; calle existente entre parcelas 1912g y 1912z de la Circunscripción VIII, y su prolongación; línea límite entre Parcelas 1912t y 1912y; Ruta Provincial N° 192.

- » Calle 26 - Boulevard D. Cabred; Pasaje 33 bis - Sin Nombre y su prolongación; límite entre Parcela 1879e y la Fracción V de la Circunscripción VIII - Sección A; límite entre Parcelas 1879e y 1879d de la Circunscripción VIII; calle 16 - La Rioja; calle 27 - A. Lepera; calle 26 - Boulevard D. Cabred.

#### Jáuregui

- » Límite entre Parcelas 346g y 347; prolongación de límite entre Parcelas 346g y 346h; prolongación de límite entre parcelas 345e y 345f; límite entre parcelas 345f y 346g; límite entre Parcelas 346g y 347 (todo de la Circunscripción II).

- » Límite entre Parcelas 329f y 325b de la Circunscripción II, y su prolongación; prolongación calle 34 - Güemes; prolongación de calle 21 - Peñalosa; línea límite entre Manzana 71 y parcela 329f de la Circunscripción II, y su prolongación; línea formada por contrafrentes de Manzanas 64 y 71 de la Circunscripción II - Sección A; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; límite entre Parcelas 329f y 325b de la Circunscripción II, y su prolongación.

#### Pueblo Nuevo

- » 50 - Av. Fray M. de Torres; 25 - Av. 8 de Diciembre; calle 58 - Las Sophoras; 19 - Av. Dr. Muñiz; 50 - Av. Fray M. de Torres.

#### Olivera

- » Prolongación calle 25 - Sin Nombre; prolongación calle 12 - Boulogne Sur Mer; límite entre Parcela 392a de la Circunscripción III, y Quinta 1 de la Circunscripción III, Sección A, y su prolongación; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; prolongación calle 25 - Sin Nombre.

#### Nota:

- » En los casos que se generen parcelamientos en distritos ACRE1, linderos a distritos ACI, se deberá ceder una calle con un ancho total de 20 mts. que separe ambos distritos, o el complemento a la misma según correspondiera. El emprendedor deberá realizar la forestación del espacio cedido, del lado de su predio, con especies acorde a la función requerida: generar una barrera para mitigar el impacto ambiental.

- » En dos franjas de 100 m, paralelas a los límites N.E. y S.O. (parcelas 658d, 658r, 658s, 658t, 658u, Circunscripción IV) del Aeroclub Luján (parcela 658k, Circunscripción IV), el uso residencial estará supeditado a las restricciones que establezca la Fuerza Aérea.

- » Sobre la superficie de las parcelas linderas al N.O. del Aeroclub Luján (parcela 658k, Circunscripción IV), formada por la prolongación de dos paralelas, ubicadas a 100 m de los límites N.E. y S.O. del Aeroclub Luján (parcela 658k, Circunscripción IV), el uso residencial estará supeditado a las restricciones que establezca la Fuerza Aérea.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima: 900 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 5 m

Bilateral mínimo: 3 m

Lateral mínimo: No

Fondo mínimo: 5 m

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de Plantas: 3

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 80 hab/ha

Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

**3.5 F.O.S.:** 0,40

**F.O.T.:** 0,80

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m

Baldío: 2 m

#### Carácter

Vivo: Si

Opaco: Si

Transparente: Si

#### Materiales

Alambrado: Si

Madera: No

Tejido romboidal: Si

Bloques: No

Rejas o verjas: Si

Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: 0,60 m (15)

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: Si

Hormigón - Lajas - Vainilla: No

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si

Ladrillo - Hormigón: Si

Pintado y encalado: Si

Piedra rústica - Madera: Si

Material de frente: Si

Vítreo - Piedra - Mármol: Si

<b>4.4 CUBIERTAS</b>										
<b>Tipo</b> Planas: Si										
<table border="1"> <tr> <td><b>Materiales</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Madera: No</td> <td>Fibrocemento - Plástico: No</td> </tr> <tr> <td>Losa: Si</td> <td>Pendiente &gt; 35°: Si</td> </tr> <tr> <td>Metálico: Si</td> <td>Pendiente &lt; 35°: Si</td> </tr> <tr> <td>Tejas: Si</td> <td></td> </tr> </table>	<b>Materiales</b>		Madera: No	Fibrocemento - Plástico: No	Losa: Si	Pendiente > 35°: Si	Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si	Tejas: Si	
<b>Materiales</b>										
Madera: No	Fibrocemento - Plástico: No									
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si									
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si									
Tejas: Si										

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Adobe chorizo, suelo cemento: No</td> <td>Metálico: No</td> </tr> <tr> <td>Madera: No</td> <td>Ladrillo - Hormigón: Si</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bloques: Si</td> </tr> </table>	Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No	Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si		Bloques: Si
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No					
Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si					
	Bloques: Si					
<b>Instalación de prefabricados:</b> No						

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>						
<b>Condición</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Dominante: Si</td> <td>Complementaria: No</td> </tr> <tr> <td>Subdominante: No</td> <td></td> </tr> </table>	Dominante: Si	Complementaria: No	Subdominante: No			
Dominante: Si	Complementaria: No					
Subdominante: No						
<b>6.1.1 Vivienda</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Unifamiliar: Si</td> <td>Multifamiliar: No</td> </tr> <tr> <td>Bifamiliar: No</td> <td>Vivienda social: No</td> </tr> </table>	Unifamiliar: Si	Multifamiliar: No	Bifamiliar: No	Vivienda social: No		
Unifamiliar: Si	Multifamiliar: No					
Bifamiliar: No	Vivienda social: No					
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Hotel: Si</td> <td>Pensión - Albergue universitario: No</td> </tr> <tr> <td>Hostería: Si</td> <td>Albergue transitorio: No</td> </tr> <tr> <td>Complejo vacacional: Si</td> <td></td> </tr> </table>	Hotel: Si	Pensión - Albergue universitario: No	Hostería: Si	Albergue transitorio: No	Complejo vacacional: Si	
Hotel: Si	Pensión - Albergue universitario: No					
Hostería: Si	Albergue transitorio: No					
Complejo vacacional: Si						

<b>6.2 COMERCIAL</b>				
<b>Condición</b>				
<table border="1"> <tr> <td>Dominante: No</td> <td>Complementaria: Si</td> </tr> <tr> <td>Subdominante: No</td> <td></td> </tr> </table>	Dominante: No	Complementaria: Si	Subdominante: No	
Dominante: No	Complementaria: Si			
Subdominante: No				
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> Si				
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> No				
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> Si				
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> No				

<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 50 m <sup>2</sup>						
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>						
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>						
<table border="1"> <tr> <td><b>Cubierto:</b></td> <td><b>Descubierto:</b></td> </tr> <tr> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> <tr> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> </table>	<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>					
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No					
Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No					
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>						
<table border="1"> <tr> <td><b>Cubierto:</b></td> <td><b>Descubierto:</b></td> </tr> <tr> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> <tr> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> </table>	<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>					
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No					
Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No					
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>						
<table border="1"> <tr> <td><b>Cubierto:</b></td> <td><b>Descubierto:</b></td> </tr> <tr> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> <tr> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> </table>	<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>					
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No					
Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No					
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>						
<table border="1"> <tr> <td><b>Cubierto:</b></td> <td><b>Descubierto:</b></td> </tr> <tr> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> <tr> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> </table>	<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>					
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No					
Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No					
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>						
<table border="1"> <tr> <td><b>Cubierto:</b></td> <td><b>Descubierto:</b></td> </tr> <tr> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> <tr> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> </table>	<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>Cubierto:</b>	<b>Descubierto:</b>					
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No					
Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No					
<b>6.2.7 Transporte</b>						
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>						
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> </table>	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No				
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No					
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> </table>	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No				
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No					
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> </table>	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No				
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No					
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>						
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Menor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> <td>Mayor de 500 m<sup>2</sup>: No</td> </tr> </table>	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No				
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No					



<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si

<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

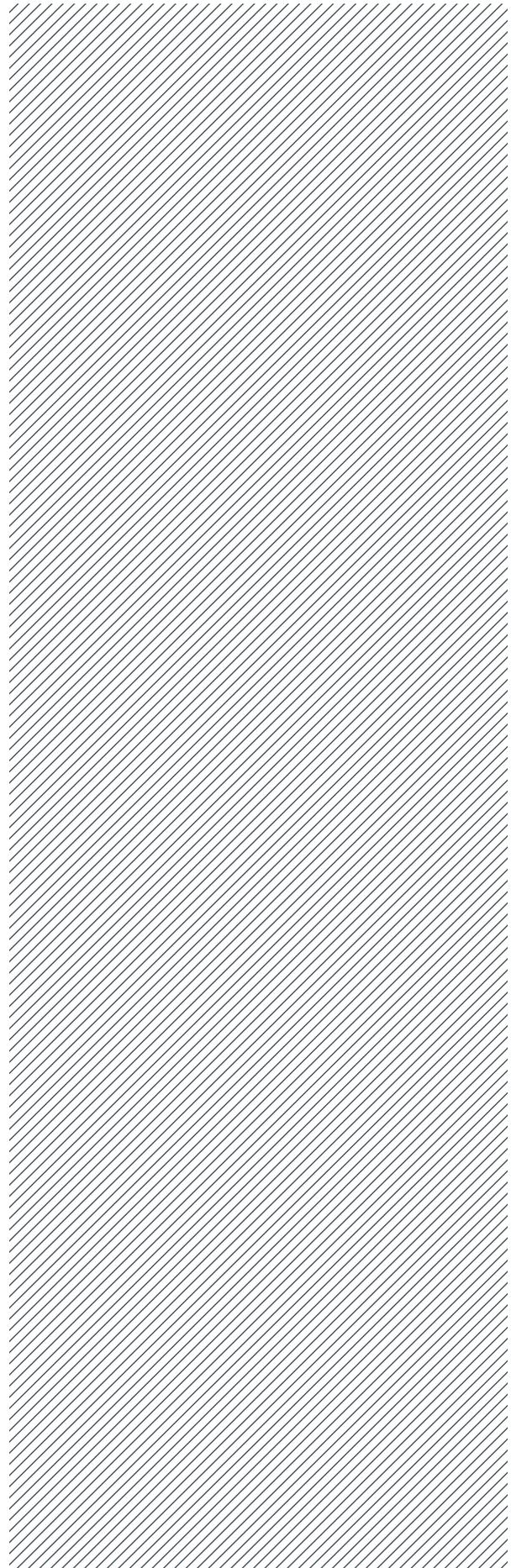
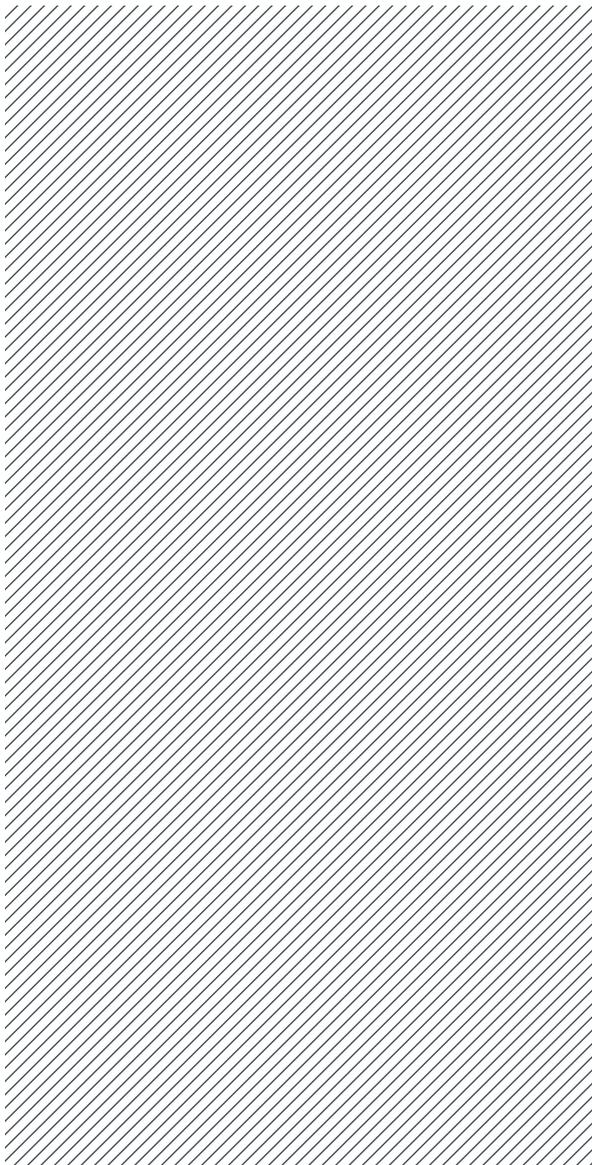
<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si

<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.4 Club: Si</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: Si</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: Si</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	



<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No
<b>6.5.4 Ganadería</b>
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No
6.5.4.2 Porcinos: No
6.5.4.3 Tambos: No
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No



**ANEXO IV**

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 2**



# AC-RE2

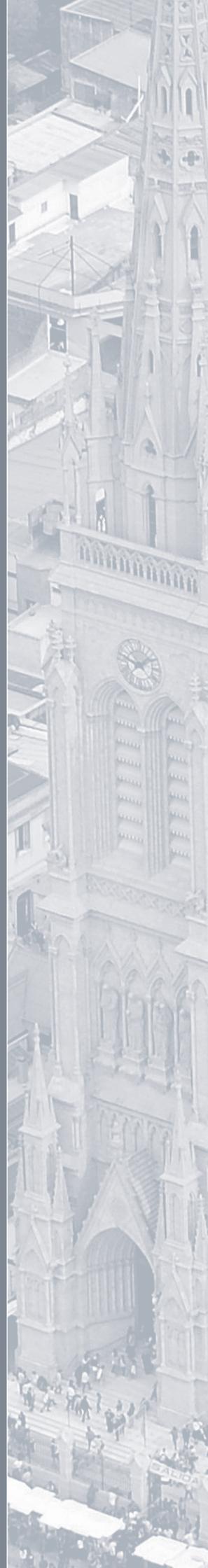


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AC-RE2

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m

Superficie mínima: 3.000 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 5 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 3 m

Fondo mínimo: 5 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 80 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,30

## F.O.T.

0,50

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

No

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Industrial / Comercial / Institucional

**Servicios:** Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

## CARÁCTER

Zona destinada a vivienda unifamiliar con alto predominio de espacio abierto.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Calle 552 - Ecuador; límite Sur de Vías del FF. CC. Nuevo Central Argentino; Río Luján; calle que delimita la Fracciones I y IV de la Quinta 31, Circunscripción I - Sección D; calle límite entre Quinta 30 y la Fracción I de la Quinta 31 de la Circunscripción I - Sección D; calle 427 - San J.M. Escrivá, y su prolongación; calle 252 - Ecuador.
- » 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); prolongación calle 601 - Buque Isla de los Estados; prolongación calle 632 - Dr. José R.M.F. López Romera; 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).
- » Colectora Norte de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); límite entre parcelas 655an y 655ax de la circunscripción IV, y su prolongación; línea circular, paralela a Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste), coincidente con límite de E.C./S; calle existente entre parcela 655an y parcela 2 de la Circunscripción IV - Sección O - Fracción II; línea paralela 100m al Sur del límite entre parcelas 654k y 655an de la Circunscripción IV; prolongación de línea divisoria de parcelas 655an y 655r; Colectora Norte de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).
- » Calle 228 - Fray M. de Torres; calle 215 - Julio A. Roca; calle 236 - Blas Parera; prolongación calle 219 - M. Dorronzoro; calle 228 - Fray M. de Torres.
- » Calle 546 - Sin Nombre; calle 505 - M. Visconti; calle 542 - Sin Nombre; límite entre las Quintas 1 y 2 de la Circunscripción II - Sección D y Parcela 4a de la Circunscripción II; calle 546 - Sin Nombre. Dentro del distrito descrito, se prevé un conjunto de viviendas de interés social, para el cual se admitirán los indicadores del Distrito URM.
- » 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); calle 272 - Sin Nombre; línea contrafrente de manzanas 16p, 16q, 16r, 16s y 16t de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 16; calle 252 - Ecuador; calle existente entre Chacra 15 y Chacra 25 - Fracción I todo de la Circunscripción IX - Sección A, y su prolongación; 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).

### LOCALIDADES

#### Jáuregui

- » Calle 9 bis - 25 de Mayo; calle 14 - A. Rodriguez; prolongación de calle 23 - El Callao; límite entre parcelas 332 y 333 de la Circunscripción II, y su prolongación; límite entre parcelas 332 y 343 de la Circunscripción II, y su prolongación; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; calle 3 - D.F. de Olazabal; calle 18 - Bme. Mitre; calle 9 bis - 25 de Mayo.

#### Pueblo Nuevo

- » Calle 31 - Av. Tropero Moreira; contrafrente manzanas 33c, 92 y 93, de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 33; calle 25 - Av. 8 de Diciembre; prolongación calle 78 - San José; calle 31 - Av. Tropero Moreira.
- » Calle 45 - León XIII; calle 98 - F. M. Esquiú; calle 53 - Las Abuelas; calle 74 - Av. M. Estrada; calle 45 - León XIII.

#### Cortínez

- » Calle 31 - Av. Tropero Moreira; calle 98 - Fray M. Esquiú; prolongación de 37 - Av. Las Tipas; calle 106 - Sin Nombre; calle 31 - Av. Tropero Moreira.

#### Olivera

- » Ruta Nacional N° 5; calle 3 - Mariquita S. de Thompson; calle 26 - Monseñor De Andrea; calle 19 - Jean Mermoz; Ruta Nacional N° 5.

#### Torres

- » Límite entre Parcelas 868b y 899 Circunscripción VI; límite entre Parcelas 908 y 899.
- » Circunscripción VI y su prolongación hasta límite entre Parcelas 912a y 907 Circunscripción VI; prolongación límite entre Parcelas 912a y 907 Circunscripción VI; calle 9 - Blas Pascal; calle 42 - Jacinto Benavente; Ruta Provincial N° 192; contrafrente Manzana 13; prolongación calle 5 - P. Leguizamón; calle 24 - Santos Chocano; prolongación calle 7 - D. Defoe; límite entre Parcelas 873g y 873f de la Circunscripción VI; calle 9 - Blas Pascal; línea formada por contrafrentes Manzanas 68, 70, 72 y 75 Circunscripción VI - Sección A y su prolongación; línea paralela 50 m al Oeste de calle 19 - Braille; calle 24 - Santos Chocano; calle 21 - M. de Falla; calle 20 - N. Litardo; calle 17 - Cabildo de Luján y su prolongación; límite entre Parcelas 868b y 899 Circunscripción VI.

#### Open Door

- » Ruta Provincial N° 192 lado Este; calle entre Fracciones VII y V de la Circunscripción VIII - Sección B; calle 29 - Buenaventura Luna; calle 46 - Pedro Agrelo; prolongación calle 37 - F. Parravicini; calle entre Fracciones VI y Parcela 946c de la Circunscripción VI; calle 39 - Juan De Dios Filiberto; Ruta Provincial N° 192.
- » Ruta Provincial N° 192 lado Oeste; calle límite entre Circunscripción VIII y VI; Vías del Ferrocarril General San Martín; Ruta Provincial N° 192.
- » Calle 26 - Boulevard D. Cabred; calle 37 bis - Sin Nombre; calle 16 - La Rioja; límite entre Parcelas 1879d y 1879e y su prolongación, de la Circunscripción VIII; límite entre Parcela 1879e y Fracción V de la Circunscripción VIII - Sección A; prolongación de Pasaje 33 bis - Sin Nombre; calle 26 - Boulevard D. Cabred.
- » Ruta Provincial N° 192; prolongación calle 2 - Gelly y Obes; vías del FF. CC. Gral. San Martín; prolongación de calle 12 - Álvarez Thomas; prolongación de calle 11 - Fray Santa María de Oro; calle 22 - Santiago del Estero; calle 7 - H. Buchardo; calle 24 - Santa Fé; Ruta Provincial N° 192.



## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m	Superficie mínima: 3.000 m <sup>2</sup>
---------------------	--

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>	
Frente mínimo: 5 m Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: 3 m Fondo mínimo: 5 m

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: 10 m	Nº de Plantas: 3

<b>3.3 DENSIDAD</b>	
Actual: 80 hab/ha	Potencial: No

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: No	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,30	<b>F.O.T.:</b> 0,50
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>	
<b>Altura</b>	
Edificado: Si	Baldío: Si
<b>Carácter</b>	
Vivo: Si Transparente: Si	Opaco: No
<b>Materiales</b>	
Alambrado: Si Tejido romboidal: Si Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: No Piedra, ladrillo, hormigón: No

<b>4.2 ACERA</b>	
Ancho: 0,60 m	
<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: Si	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

<b>4.3 FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: Si Vitreo - Piedra - Mármol: Si

<b>4.4 CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	Fibrocemento - Plástico: No Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si
Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: No Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> Si	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: Si Complejo vacacional: Si	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No

<b>6.2 COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si

<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> Si	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> No	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> Si	
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> No	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 50 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si

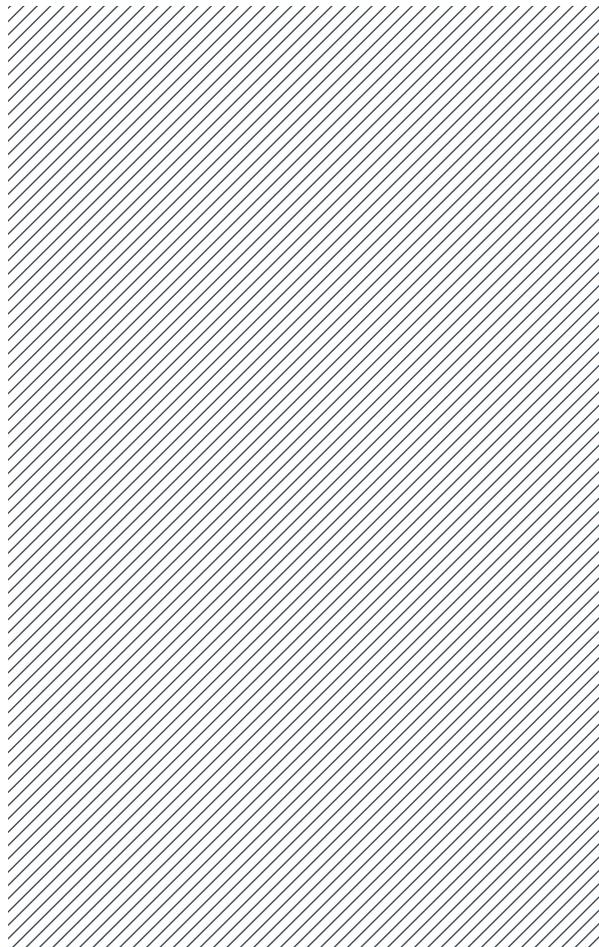
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

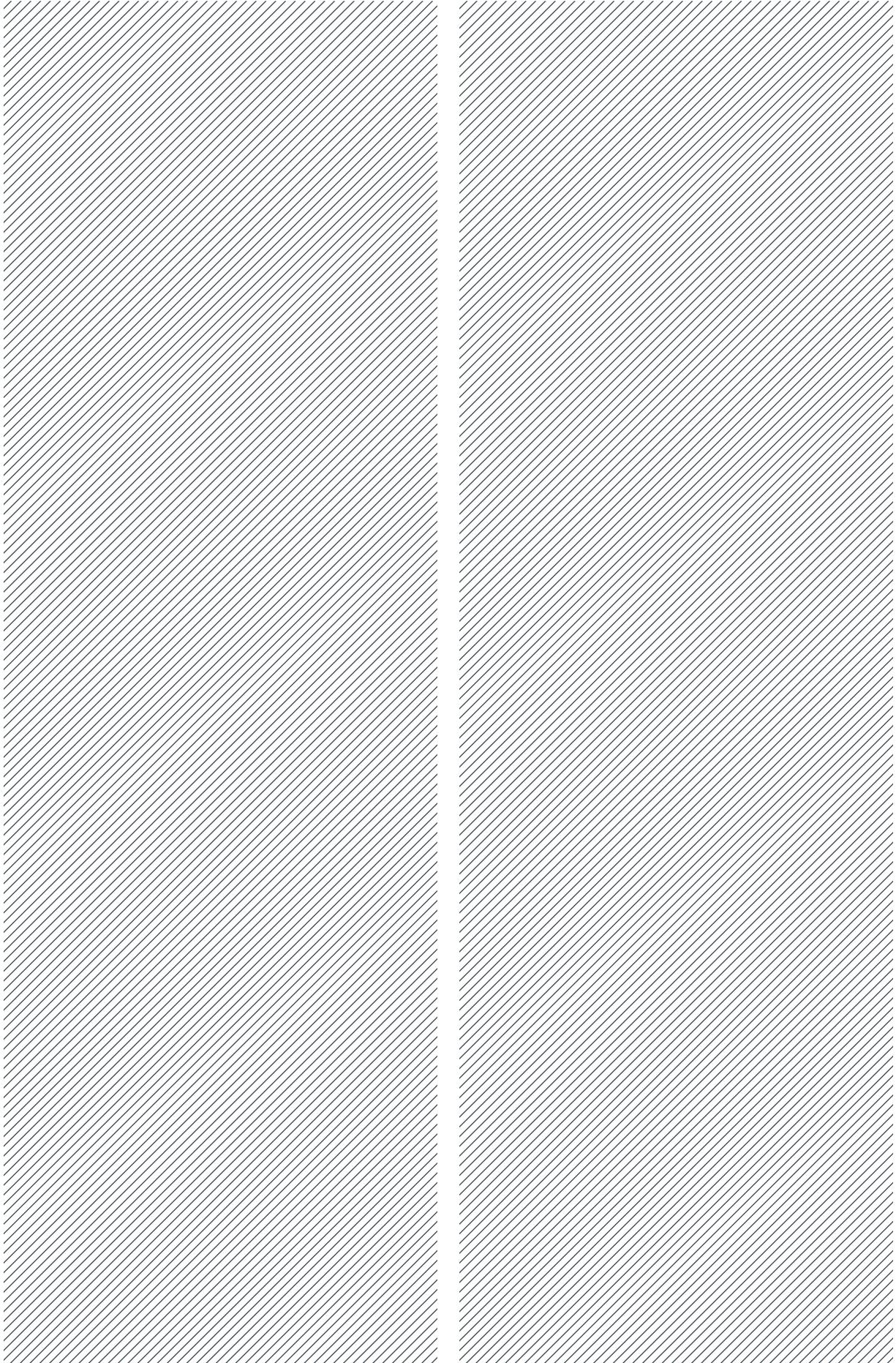


<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: Si	
6.4.2.3 Geriátricos: Si	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	

Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	





ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA**



**AC-AI**

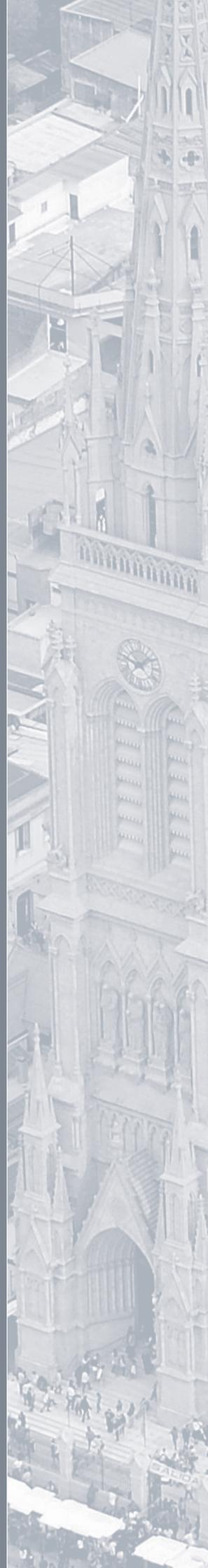


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

**AC-AI**

**SUBDIVISIÓN**

Frente mínimo: 140 m

Superficie mínima: 40.000 m<sup>2</sup>

**RETIROS**

Frente mínimo: 6 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 10 m

Fondo mínimo: 10 m

**ALTURA MÁXIMA**

Plano límite: 10 m

Nº de plantas: 2

**DENSIDAD**

Actual: 1 vivienda unifamiliar complementaria al uso dominante

Potencial: No

**FACTOR DE HACINAMIENTO**

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

**F.O.S.**

0,20

**F.O.T.**

0,40

**CONDICIÓN DOMINANTE**

Agropecuario

**CONDICIÓN SUBDOMINANTE**

Comercial

**CONDICIÓN COMPLEMENTARIA**

Residencial / Industrial / Institucional

## CARÁCTER

Zona destinada a usos agropecuarios intensivos.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Calle 50 - Fray M. de Torres; calle 37 - Av. Las Tipas; línea paralela 120m al Sur de calle 74 - M. Estrada; prolongación calle 45 - León XIII; prolongación calle 74 - M. Estrada; prolongación calle 53 - Las Abuelas; calle 98 - Esquiú; calle 45 - León XIII, y su prolongación; límite entre Parcelas 5d y 9 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 25 - Fracción I; ex Ruta Nacional N° 7; calle 45 - León XIII; Vías del FF. CC. Gral. San Martín; calle límite entre Parcelas 1040m y 1051 de la Circunscripción VI, y su prolongación; calle 334 - Mbucuruya; límite entre parcelas 1058 y 1067c de la Circunscripción VI, y su prolongación; calle existente entre Parcelas 1066a y 1066d de la Circunscripción VI; calle límite entre Parcelas 1066d y 1075b de la Circunscripción VI; límite entre Parcelas 1075m y 1075b de la Circunscripción VI, y su prolongación; 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); calle existente entre Chacra 15 y Chacra 25 - Fracción I, de la Circunscripción IX - Sección A, y su prolongación; calle 252 - Ecuador; prolongación calle 247 - San José María Escrivá; calle 50 - Fray M. de Torres; límite entre Quinta 29 y Quinta 32 de la Circunscripción I - Sección D; prolongación calle 222 - San Roque; límite entre Quinta 32 y Quinta 33 de la Circunscripción I - Sección D; calle 50 - Fray M. de Torres.
- » 1010 - Av. Lorenzo Casey; calle 600 - Del Sol; línea entre Parcelas 9a y 5b de la Circunscripción II; línea conformada entre Parcelas 4a y 5b, de la Circunscripción II; calle 619 - Osa Menor; calle 618 - Marte; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; línea paralela 600m al Este de la Ruta Nacional N° 5; línea paralela 300m al Sur de Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; línea paralela 500m al N.E. del contrafrente de las Quintas 1 y 2 de la Circunscripción II - Sección D; prolongación de calle 456 - Sin Nombre; calle 505 - Visconti; calle 542 - Sin Nombre; calle 507 - R. L. de Martínez; Ruta Nacional N° 5; 1010 - Av. Lorenzo Casey.

### LOCALIDADES

#### Jáuregui

- » Ruta Nacional N° 5; calle 9bis - 25 de Mayo; límite entre Parcelas 335a y 335b de la Circunscripción II, y su prolongación; prolongación calle 1 - Lucio Mansilla; línea paralela emplazada al Sudeste de la Ruta Nacional N° 5 y a 1000m. de ella; Arroyo Gutiérrez; Ruta Nacional N° 5.
- » Calle 155 - Río Colorado y su prolongación; Vías FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento; calle 23 - El Callao y su prolongación; línea divisoria entre Parcelas 332 y 333 de la Circunscripción II, y su prolongación; línea divisoria entre Parcelas 343 y 332 de la Circunscripción II, y su prolongación; Vías del FF.

CC. D. F. Sarmiento; línea divisoria entre parcelas 344a y 358 de la Circunscripción II, y su prolongación; Ruta Nacional N° 5; calle 155 - Río Colorado y su prolongación.

- » Vías FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento; límite entre Parcelas 325b y 329f de la Circunscripción II, y su prolongación; calle 34 - Güemes y su prolongación; prolongación calle 17 - Moreno; calle 9 - San Martín; Río Luján; límite entre Parcelas 281 y 288e de la Circunscripción II, y su prolongación; Vías FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento.
- » Vías del FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento; límite entre Parcelas 356 y 341d de la Circunscripción II; Río Luján; límite entre Parcelas 356 y 357 de la Circunscripción II; Vías del FF. CC. Domingo Faustino Sarmiento.

#### Cortínez

- » Ruta Nacional N° 7; calle entre Fracción I de la Chacra 41 y Fracción II de la Chacra 38 de la Circunscripción IX - Sección A; calle 120 - Virrey Ceballos; prolongación línea de contrafrentes de Manzanas 38c y 38d de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 38; calle 132 - Colombres; calle 120 - Virrey Ceballos; Ruta Nacional N° 7.
- » 31 - Av Tropero Moreira; calle 98 - Fray Mamerto Esquiú; calle 25 - Av. 8 de Diciembre; calle 74 - M. Estrada; calle 19 - Dr. Muñiz; calle 98 - Fray Mamerto Esquiú; calle 13 - Defensa; línea paralela 100m al S. E. de calle 110 - Combate de los Pozos y su prolongación; calle 25 - Av. 8 de Diciembre; prolongación línea límite entre Parcela 7 de la Fracción IV y Parcela 5b de la Fracción III de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 25; calle 31 - Av. Tropero Moreira.

#### Open Door

- » Prolongación calle 26 - Boulevard D.Cabred; límite entre Parcelas 1880 y 1881a de la Circunscripción VIII; prolongación calle 16 - La Rioja; calle 41 - Entre Ríos; calle 26 - Boulevard D. Cabred.
- » Calle 2 - Gelly y Obes y su prolongación; Ruta Provincial N° 192; Ruta Provincial N° 6; límite entre Parcelas 1854r y 1854p de la Circunscripción VIII, y su prolongación; calle 2 - Gelly y Obes.

#### Olivera

- » Ruta Nacional N° 5; calle 3 - Mariquita Sánchez de Thompson; calle 26 - Monseñor De Andrea; calle 1 - Perú; calle 6 - Víctor Hugo y su prolongación; calle 15 - Juan XXIII; calle 12 - Boulogne Sur Mer y su prolongación; límite entre Parcelas 392a y 394c de la Circunscripción III, y su prolongación; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; calle 19 - J. Mermoz; Ruta Nacional N° 5; contrafrentes de Manzana 20 de la Circunscripción III - Sección A y Quinta 7 de la Circunscripción III - Sección B; límite entre Parcelas 372a y 392a de la Circunscripción III; Río Luján; límite entre Parcelas 409a y 407b de la Circunscripción III; límite entre Parcelas 410c y 410d de la Circunscripción III, y su prolongación; Ruta Nacional N° 5.



» Ruta Nacional N° 5; límite entre Parcelas 411b y 408yy de la Circunscripción III, y su prolongación; línea paralela 500m al Sur de Ruta Nacional N° 5; límite entre Parcelas 360a y 346d, y su prolongación; Ruta Nacional N° 5.

**Torres**

» Calle entre Parcelas 890 y 912a de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre Parcelas 911b y 907 de la Circunscripción VI, y su prolongación; límite entre Parcelas 868b y 908, y su prolongación; límite entre Parcelas 938h y 911a de la Circunscripción VI y su prolongación; límite entre Parcelas 912b y 913 de la Circunscripción VI, y su prolongación; calle 9 - Blas Pascal; límite entre Parcelas 880a y 881a, de la Circunscripción VI; Ruta Provincial N° 192; calle 42 - Jacinto Benavente; prolongación calle 9 - Blas Pascal; calle entre Parcelas 890 y 912a de la Circunscripción VI, y su prolongación.

**Carlos Keen**

» Camino Carlos Keen - Villa Ruiz; calle 23 - Sin Nombre; calle 22 - Sin Nombre; calle 15 - Carlos Pellegrini; calle 20 - Aniceto Gutiérrez; Camino Luján - Carlos Keen; límite entre Parcelas 1416b y 1418c; límite entre Parcelas 1416b y 1378m y su prolongación; límite entre Parcelas 1388 y 1389, y su prolongación; límite entre Parcelas 1388 y 1443, y su prolongación; límite entre Parcelas 1441 y 1445; camino Carlos Keen - Villa Ruiz; todo de la Circunscripción VII.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 140 m	Superficie mínima: 40.000 m <sup>2</sup>
----------------------	--

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>	
Frente mínimo: 6 m Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: 10 m Fondo mínimo: 10 m

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: 10 m	Nº de Plantas: 2

<b>3.3 DENSIDAD</b>	
Actual: 1 VIV/P	Potencial: No

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: No	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,20	<b>F.O.T.:</b> 0,40
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>	
<b>Altura</b>	
Edificado: No	Baldío: No
<b>Carácter</b>	
Vivo: Si Transparente: Si	Opaco: No
<b>Materiales</b>	
Alambrado: Si Tejido romboidal: Si Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: No Piedra, ladrillo, hormigón: No

<b>4.2 ACERA</b>	
Ancho: No	
<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: No

<b>4.3 FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: Si Vítreo - Piedra - Mármol: Si

<b>4.4 CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	
Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibrocemento - Plástico: Si Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: Si	Metálico: Si Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> Si	

<b>6 USO DEL SUELO</b>	
<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si (7) Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: Si Complejo vacacional: Si	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2 COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: Menor de 500 m<sup>2</sup></b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3 INDUSTRIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

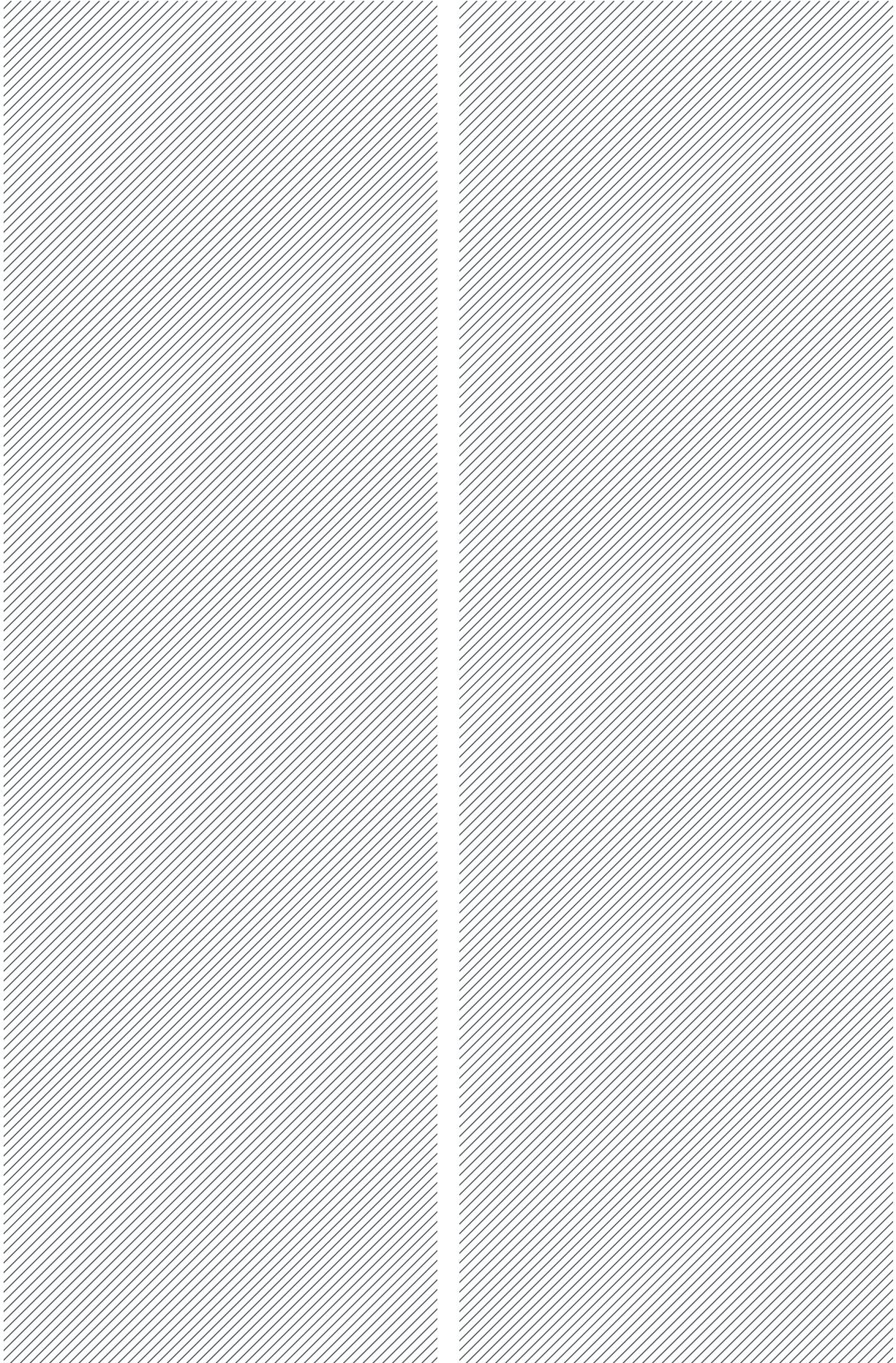


<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: Si</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: Si (4)</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	

Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
6.4.1.3.1 Templos: Si	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: Si	
6.4.2.3 Geriátricos: Si	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: Si (4) (2)</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: Si (4)	
6.5.4.2 Porcinos: Si (4)	
6.5.4.3 Tambos: Si	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: Si	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): Si (12)	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: Si (4)</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: Si (2)</b>	



ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**ZONA INDUSTRIAL**



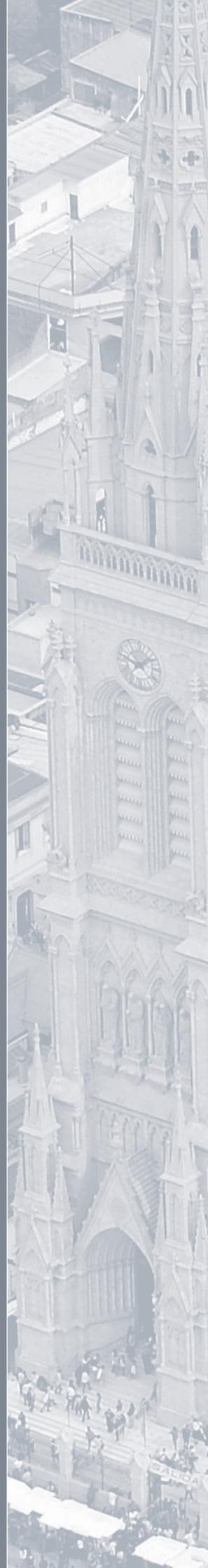
# AC-I



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AC-I

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 35 m

Superficie mínima: 3.000 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 10 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 5 m

Fondo mínimo: 10 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 12 m

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: 1 vivienda unifamiliar complementaria al uso dominante

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,50

## F.O.T.

1,00

## CONDICIÓN DOMINANTE

Industrial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial / Institucional / Agropecuario

**Servicios:** Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.

## CARÁCTER

Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos. Para el caso de Villa Flandria revisar las observaciones particulares N° 28.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Ruta Provincial N° 6; Ruta Provincial N° 34; límite entre Parcelas 602a y 603, y su prolongación; límite entre parcela 601 y 602a de la Circunscripción IV; límite entre Parcelas 596a y 570g, y su prolongación; límite entre parcela 595d y Fracción II de la Circunscripción: IV - Sección: P; límite entre Parcela 595d y Fracción XXXI de la Circunscripción: IV - Sección: P; Ruta Provincial N° 6; Río Luján; límite entre Parcelas 617c y 618a, y su prolongación; límite entre Parcelas 618a y 619b; límite entre Parcelas 619b y 654ad, y su prolongación (todo de la Circunscripción IV); Ruta Provincial N° 6.
- » Calle 215 - Julio A. Roca; 1000 - Juan D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); límite entre parcelas 4 y 5 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 6 - Fracción II; calle 244 - Sin Nombre; calle 215 - Julio A. Roca.
- » Calle 228 - Fray M. de Torres; calle existente entre parcela 1183 de la Circunscripción VI; y la Manzana 18 de la Circunscripción VI - sección D; límite entre parcelas 1178c y 1193/1194 y 1195 de la Circunscripción VI; límite entre parcela 1178c y 1178d/1178e de la Circunscripción VI; límite entre parcelas 1181 y 1178e de la Circunscripción VI, y su prolongación; 1000 - Juan D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); calle 228 - Fray M. de Torres.
- » Calle 228 - Fray Manuel De Torres; calle 247 - San José María Escrivá; calle entre Quintas 30 y 31 de la Circunscripción I - Sección D; calle entre Quintas 29 y 32 de la Circunscripción I - Sección D; calle 228 - Fray Manuel De Torres.

### LOCALIDADES

#### Open Door

- » Ruta Provincial N° 6; límite entre Parcelas 1853h y 1864a, y su prolongación; límite entre Parcelas 1853h y 1853d; límite entre Parcelas 1853h y 1840b, y su prolongación; límite entre Parcelas 1840b y 1840a, y su prolongación; límite entre Parcelas 1838a y 1825a, y su prolongación; todo de la Circunscripción VIII; Ruta Provincial N° 6.
- » Ruta Provincial N° 192; calle 26 - Boulevard D. Cabred; Vías del Ferrocarril General San Martín; Ruta Provincial N° 192.

#### Jáuregui

- » Vías del Ferrocarril D.F. Sarmiento; contrafrentes de Manzana 20 de la Circunscripción III - Sección A y Quinta 7 de la Circunscripción III - Sección B; Ruta Nacional N° 5; límite entre parcelas 344a y 358 de la Circunscripción II, y su prolongación; Vías del Ferrocarril D.F. Sarmiento.
- » Ruta Nacional N° 5; límite entre Parcelas 360a y 346d; límite entre Parcela 347 y 346c; límite entre parcelas 346c y 347, y su prolongación; prolongación de límite entre Parcelas 346g y 346h; límite entre Parcelas 345e

y 345f, y su prolongación (todo de la Circunscripción II); calle 1 - Lucio Mansilla; Ruta Nacional N° 5.

- » Vías del Ferrocarril Sarmiento; límite entre Parcelas 356 y 341d de la Circunscripción II; Río Lujan; límite entre Parcelas 341d y 331x de la Circunscripción II, y su prolongación; límite entre Parcelas 331ag y 331j de la Circunscripción II, y su prolongación; calle 9 - San Martín; calle 7 - Los Lineros; límite entre Parcelas 331m y 331n de la Circunscripción II, y su prolongación; límite entre Parcelas 331ab y 341c de la Circunscripción II; Vías del Ferrocarril Sarmiento.
- » Parcela 3a, Circunscripción IX - Sección A - Fracción I.

#### Cortínez

- » Calle 98 - Esquiú; límite entre parcelas 4 y 5d de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 25 - Fracción I, y su prolongación; límite entre Parcelas 5d y 9 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 25 - Fracción I; Ruta Nacional N° 7; límite entre Parcelas 5e y 7m de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 25 - Fracción I, y su prolongación; Calle 98 - Esquiú.
- » Vías del ferrocarril Gral. San Martín; límite entre Parcelas 2 y 3a de la de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 24 - Fracción I; límite entre Parcelas 2 y 9 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 24 - Fracción I; límite entre Parcelas 1 y 2 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 24 - Fracción I; Vías del ferrocarril Gral. San Martín.

#### Nota:

- » Las nuevas construcciones o ampliaciones de las instalaciones existentes, destinadas a la actividad productiva industrial, linderas a distritos residenciales y/o urbanizaciones cerradas, deberán emplazarse a una distancia de 50m del límite de los distritos antes mencionados. Solo podrán emplazarse actividades complementarias a las mismas (depósitos, oficinas administrativas, servicios, etc.), debiendo cumplir con los retiros establecidos para el distrito.
- » El límite será materializado con la forestación necesaria acorde a la función requerida: generar una barrera para mitigar el impacto ambiental. Los proyectos de división a emplazarse en parcelas linderas a distritos residenciales, deberán contemplar la cesión de una calle de 20 m en el límite antes mencionado.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 35 m

Superficie mínima:  
3.000 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 10 m  
Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 5 m  
Fondo mínimo: 10 m

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 12 m

N° de Plantas: 2



<b>3.3</b>	<b>DENSIDAD</b>	
Actual: 1 VIV/P	Potencial: No	
<b>3.4</b>	<b>FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: No	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab	
<b>3.5</b>	<b>F.O.S.:</b> 0,50	<b>F.O.T.:</b> 1,00

#### 4 ESTÉTICA

<b>4.1</b>	<b>CERCOS</b>	
<b>Altura</b>		
Edificado: No	Baldío: No	
<b>Carácter</b>		
Vivo: Si Transparente: Si	Opaco: No	
<b>Materiales</b>		
Alambrado: Si Tejido romboidal: Si Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: Si Piedra, ladrillo, hormigón: No	

<b>4.2</b>	<b>ACERA</b>	
Ancho: 0,60 m (15)		
<b>Materiales</b>		
Ladrillo - Hormigón simple: Si	Hormigón - Lajas - Vainilla: No	

<b>4.3</b>	<b>FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>		
Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: Si Vítreo - Piedra - Mármol: Si	

<b>4.4</b>	<b>CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>		
Planas: Si		
<b>Materiales</b>		
Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibrocemento - Plástico: Si Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si	

#### 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: Si Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> Si	

#### 6 USO DEL SUELO

<b>6.1</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>		
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si	
<b>6.1.1 Vivienda</b>		
Unifamiliar: Si (7) Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No	
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>		
Hotel: No Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No	

<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>		
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No	
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> Si		
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> Si		
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> Si		
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> Si		
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup>		
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>		
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>		
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	

6.2.6.2 Almacenaje B	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
6.2.6.3 Almacenaje C	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
6.2.6.4 Almacenaje D	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
6.2.6.5 Almacenaje E	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (24) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (24)	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7 Transporte</b>	
6.2.7.1 Playas abiertas	
6.2.7.1.1 Uso particular	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
6.2.7.1.2 Remis	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.7.1.3 Transporte	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
6.2.7.2 Garage cubierto	
6.2.7.2.1 Uso particular	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
6.2.7.2.2 Remis	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.7.2.3 Transporte	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si

<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si (4) Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si (4)	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: Si</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: Si</b>	

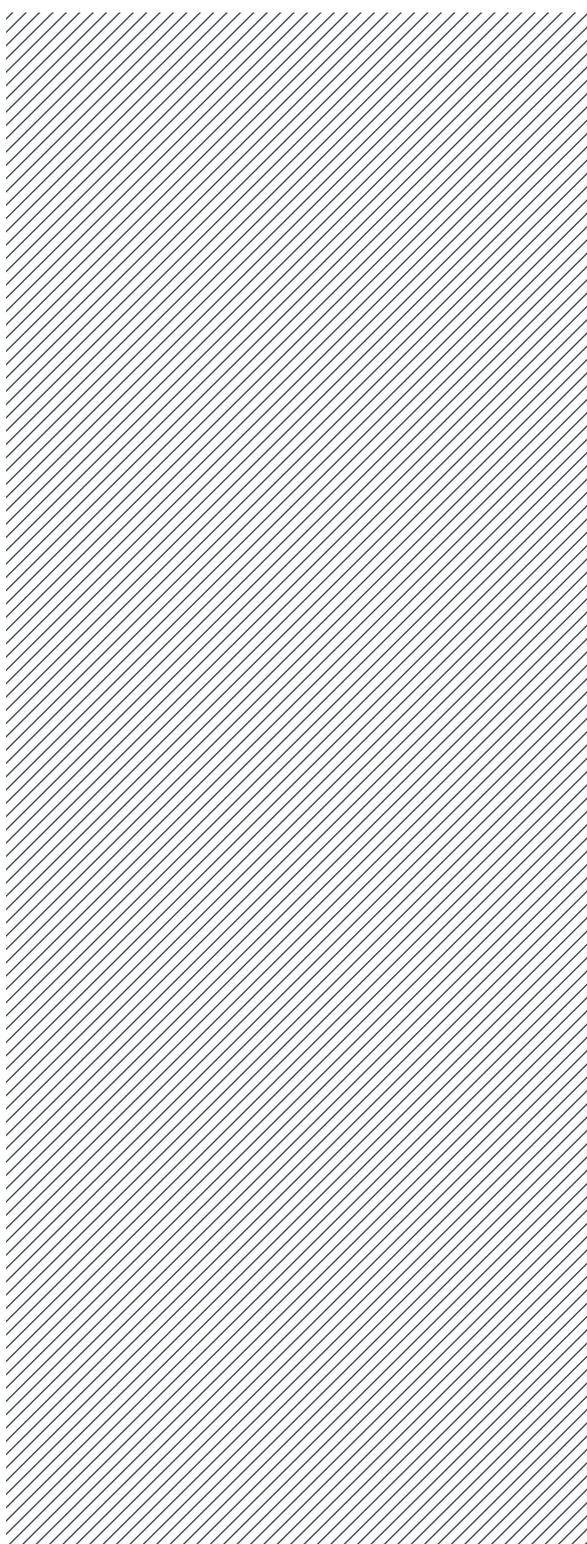
<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

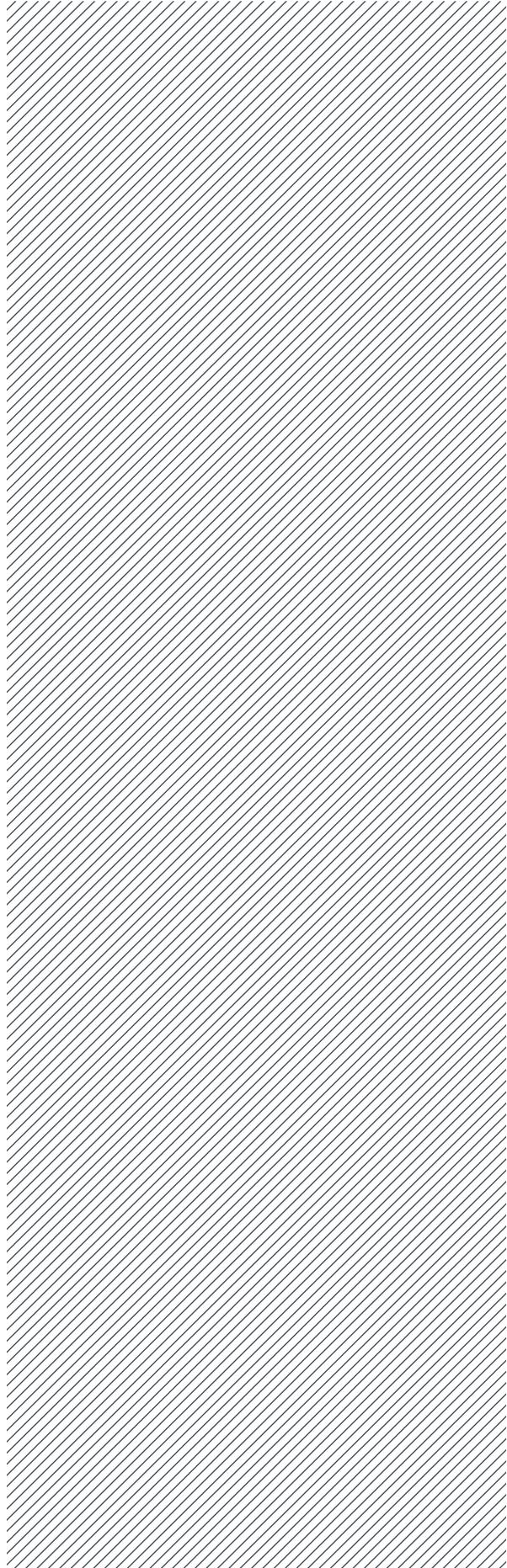
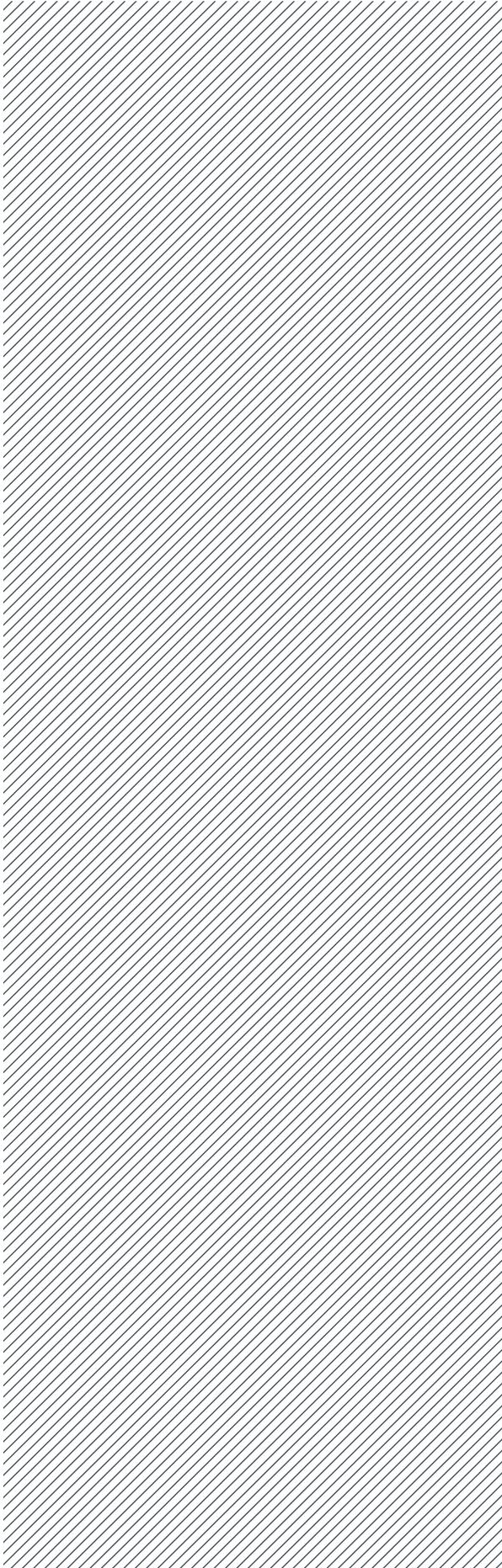


<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.4 Club: No</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: Si</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: No</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: No</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: Si</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	

<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No</b>
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No</b>
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: Si</b>
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: Si (2)</b>





ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**DISTRITO CASCO FUNDACIONAL**



# AU-DCF



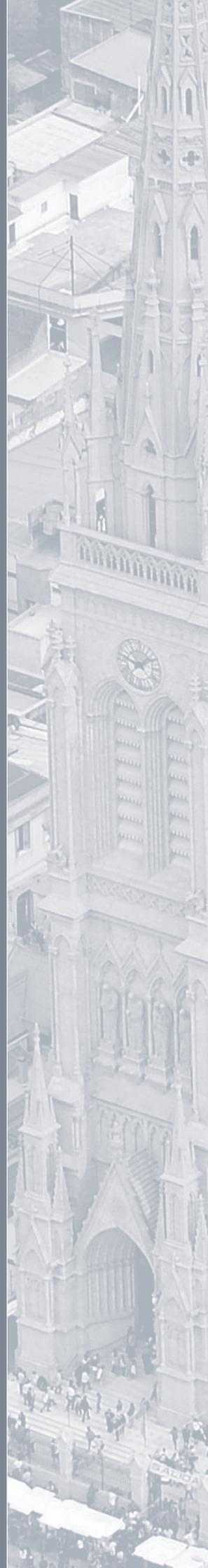
FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-DCF

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13 m

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

2,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Distrito central con alta coexistencia de usos institucionales, comerciales de servicios e institucionales de valor patrimonial.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

» Calle 7 - Dr. Real; calle 10 - Italia; línea paralela 50m al Norte de calle 11 - 25 de Mayo; calle 12 - Colón; calle 19 - Las Heras; calle 4 - 9 de Julio; límite sur Manzana 1; calle 2 - Padre Salvaire; calle 17 - Bme. Mitre; contrafrentes Manzanos 51, 42,32 y 22; calle 9 - Alte Brown; Río Luján; calle 7 - Dr. Real; calle 2 - Lezica y Torrezuri; calle 9 - Alte. Brown; calle 8 - Rivadavia; calle 7 - Dr. Real.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m      Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M.      Bilateral mínimo: No  
Lateral mínimo: No      Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13 m      N° de Plantas: 4

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha      Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab      Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab  
Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

3.5 F.O.S.: 0,60      F.O.T.: 2,40

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m      Baldío: 2 m

#### Carácter

Vivo: No      Opaco: Si  
Transparente: Si

## Materiales

Alambrado: No      Madera: No  
Tejido romboidal: No      Bloques: No  
Rejas o verjas: Si      Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: 1 m

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No      Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si      Ladrillo - Hormigón: Si  
Pintado y encalado: Si      Piedra rústica - Madera: No  
Material de frente: Si      Vítreo - Piedra - Mármol: Si

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: No      Fibrocemento - Plástico: No  
Losa: Si      Pendiente > 35°: Si  
Metálico: Si      Pendiente < 35°: Si  
Tejas: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No      Metálico: No  
Madera: No      Ladrillo - Hormigón: Si  
Bloques: No

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: No      Complementaria: Si  
Subdominante: No

#### 6.1.1 Vivienda

Unifamiliar: Si      Multifamiliar: Si  
Bifamiliar: Si      Vivienda social: No



<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: Si (4) Albergue transitorio: Si (4)
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 100 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	

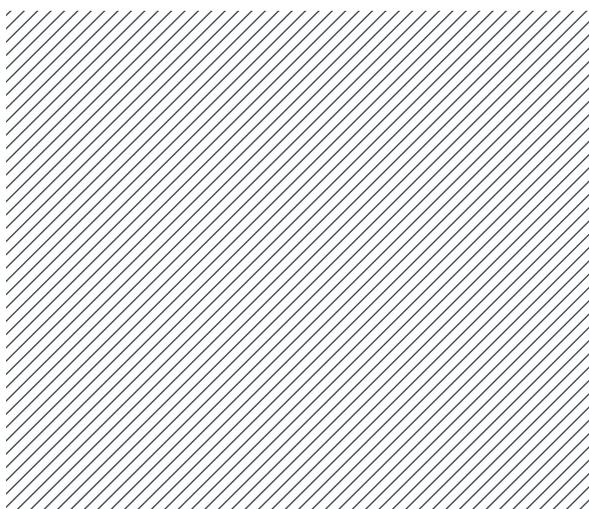
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: Si	
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.4 Club: Si</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: Si</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si (3)</b>	

<b>6.4.2 Salud</b>
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si (3)</b>
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>
<b>6.4.2.3 Geriátricos: Si (4)</b>
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No</b>	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No</b>	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**DISTRITO PROTECCIÓN HISTÓRICO 1**



# AU-DPH1

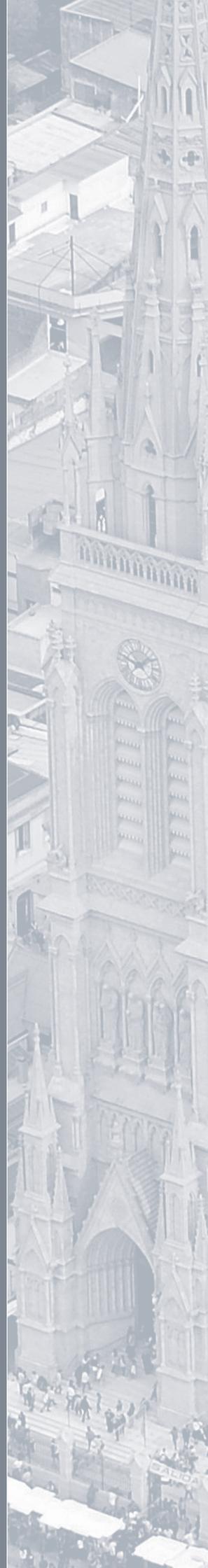


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-DPH1

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m (1)

Superficie mínima: 450 m<sup>2</sup> (1)

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

1,60

## CONDICIÓN DOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

No

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial / Comercial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Distrito de valor patrimonial que acoge el cementerio histórico - institución católica - educativa.

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 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

» Calle 221 - Santa Elena; calle 212 - Rodolfo Moreno y su prolongación; Río Luján; límite entre Parcelas 1942a de la Circunscripción VI y Parcela 1a de la Quinta 2 de la Circunscripción I - Sección D, y su prolongación; Cale 222 - San Roque; 215 - Av. Julio A. Roca; calle 216 - Champagnat; Calle 221 - Santa Elena.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m (1)	Superficie mínima: 450 m <sup>2</sup> (1)
-------------------------	---

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M. Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: No Fondo mínimo: 6 m/he
---	--

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m	Nº de Plantas: 3
--------------------	------------------

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha	Potencial: No
--------------------	---------------

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: No	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab
--	-----------------------------------

3.5 F.O.S.: 0,60	F.O.T.: 1,60
------------------	--------------

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m	Baldío: 2 m
----------------	-------------

### Carácter

Vivo: No Transparente: No	Opaco: Si
------------------------------	-----------

### Materiales

Alambrado: No Tejido romboidal: No Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: No Piedra, ladrillo, hormigón: Si
---	---

### 4.2 ACERA

Ancho: Total

### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si
--------------------------------	---------------------------------

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: No Vitreo - Piedra - Mármol: Si
---	--

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

### Materiales

Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibro cemento - Plástico: No Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si
---	--

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: No Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: No
--	--

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
-----------------------------------	--------------------



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si (26)</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 50 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

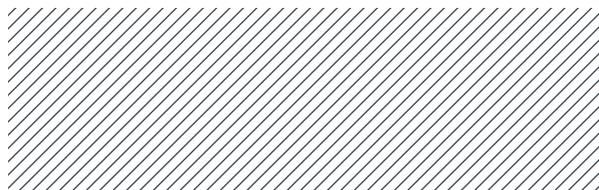
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

6.3.3 Servicios y reparación	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.3.4 Plantas	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.3.5 Talleres	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.3.6 Artesanías	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
6.3.7 Obradores: No	
6.3.8 Silos y depósito de granos: No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
Condición	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
6.4.1 Recreación	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: No	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si (3)
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si (3)	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si (3)	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	
6.4.2.3 Geriátricos: No	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
Condición	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



**ANEXO IV**

ÁREA URBANA  
**DISTRITO PROTECCIÓN HISTÓRICO 2:  
CENTRO**



# AU-DPH2

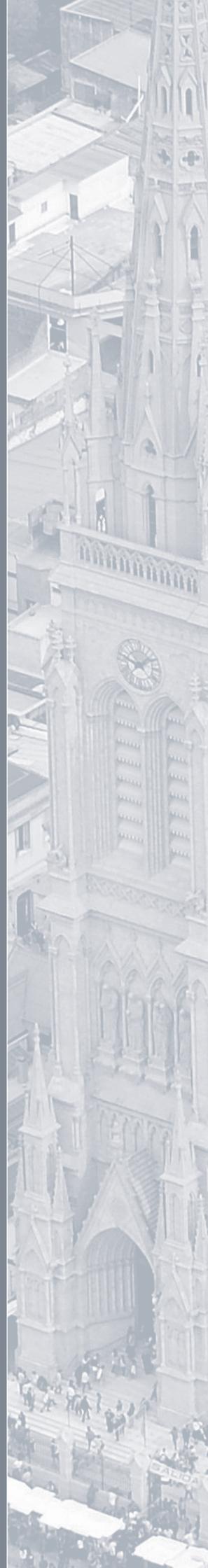


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-DPH2

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13 m

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

2,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Distrito central de valor patrimonial

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

» Calle 12 - Colón; línea paralela 50m al Norte de calle 11 - 25 De Mayo; línea paralela 50m al Este de calle 16 - Alsina; calle 11 - 25 de Mayo; línea paralela 50m al Este de 18 - Av. Humberto I°; calle 13 - Lavalle; calle 20 - Alem; calle 17 - B. Mitre; línea paralela 50m al Este de 18 - Av. Humberto I°, y su prolongación; calle 1003 - Avellaneda; calle 16 - Alsina; calle 23 - Av. Dr. Muñiz; línea paralela 50m al Oeste de 18 - Av. Humberto I°; calle 19 - Las Heras ; calle 12 - Colón.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13 m

Nº de Plantas: 4

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha

Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

### 3.5 F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 2,40

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m

Baldío: 2 m

#### Carácter

Vivo: No

Transparente: Si

Opaco: Si

## Materiales

Alambrado: No  
Tejido romboidal: No  
Rejas o verjas: Si

Madera: No  
Bloques: No  
Piedra, ladrillo, hormigón: Si

## 4.2 ACERA

Ancho: 2 m (15)

## Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

## 4.3 FACHADAS

### Terminación

Revoque común: Si  
Pintado y encalado: Si  
Material de frente: Si

Ladrillo - Hormigón: Si  
Piedra rústica - Madera: No  
Vítreo - Piedra - Mármol: Si

## 4.4 CUBIERTAS

### Tipo

Planas: Si

### Materiales

Madera: No  
Losa: Si  
Metálico: Si  
Tejas: Si

Fibro cemento - Plástico: No  
Pendiente > 35°: Si  
Pendiente < 35°: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No  
Madera: No

Metálico: No  
Ladrillo - Hormigón: Si  
Bloques: No

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: No  
Subdominante: Si

Complementaria: No

#### 6.1.1 Vivienda

Unifamiliar: Si  
Bifamiliar: Si

Multifamiliar: Si  
Vivienda social: No



<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: Si (4) Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

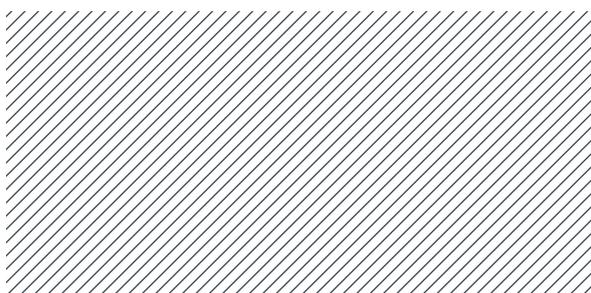
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: Si</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

<b>6.4.1.3 Culto</b>
<b>6.4.1.3.1 Templos: Si (3)</b>
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>
<b>6.4.2 Salud</b>
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si</b>
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>
<b>6.4.2.3 Geriátricos: Si (4)</b>
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No</b>	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No</b>	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



**ANEXO IV**

ÁREA URBANA  
**DISTRITO PROTECCIÓN HISTÓRICO 3:  
AVENIDA ESPAÑA**



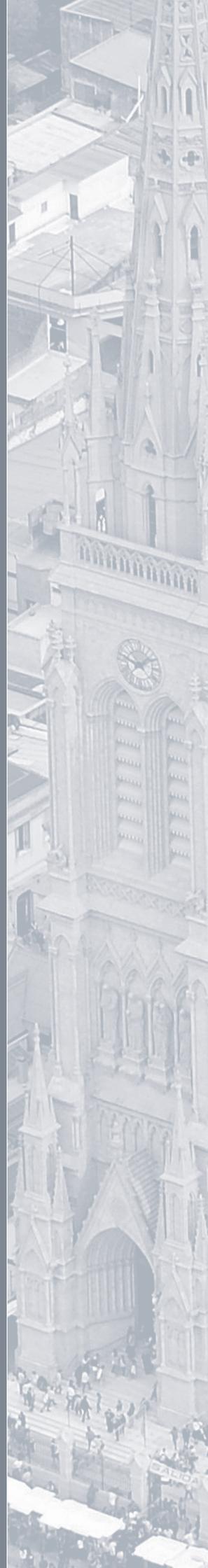
# AU-DPH3



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-DPH3

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 300 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

1,80

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Comercial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Distrito de valor patrimonial en torno a la Avenida España.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

» Línea paralela 50m al N.E. de 1002 - Av. España; línea paralela 50m al Norte de calle 27 - Cabildante Romero; línea paralela 50 m al Norte de calle 36 - Gral. Belgrano; calle 25 - Hipólito Irigoyen; calle 36 - Gral. Belgrano; 1003 - Av. Avellaneda; calle 28 - Alvear; línea paralela 50m al Sur de 1003 - Av. Avellaneda; calle 18 - Humberto 1º; línea paralela 50m al N.E. de 1002 - Av. España.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M.  
Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No  
Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de Plantas: 3

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 300 hab/ha

Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab  
Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

### 3.5 F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 1,80

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m

Baldío: 2 m

#### Carácter

Vivo: No  
Transparente: Si

Opaco: Si

## Materiales

Alambrado: No  
Tejido romboidal: No  
Rejas o verjas: Si

Madera: No  
Bloques: No  
Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: 2 m (15)

## Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si  
Pintado y encalado: Si  
Material de frente: Si

Ladrillo - Hormigón: Si  
Piedra rústica - Madera: Si  
Vítreo - Piedra - Mármol: Si

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: No  
Losa: Si  
Metálico: Si  
Tejas: Si

Fibro cemento - Plástico: No  
Pendiente > 35º: Si  
Pendiente < 35º: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No  
Madera: No

Metálico: No  
Ladrillo - Hormigón: Si  
Bloques: Si

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: Si  
Subdominante: No

Complementaria: No

#### 6.1.1 Vivienda

Unifamiliar: Si  
Bifamiliar: Si

Multifamiliar: Si (4)  
Vivienda social: No



<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2 COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: Menor de 150 m<sup>2</sup></b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	

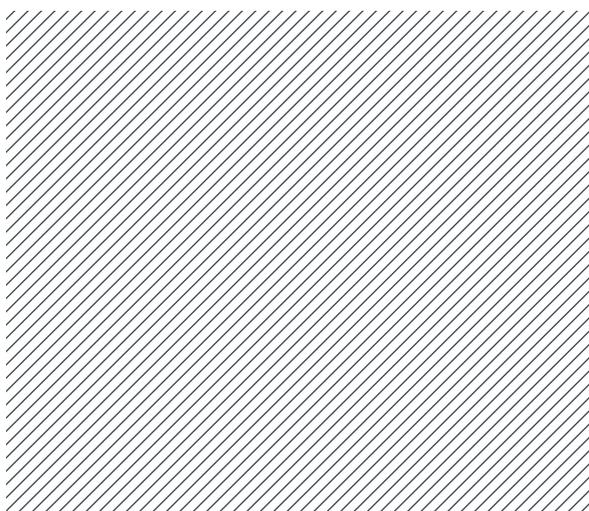
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3 INDUSTRIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: Si	
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: Si (3)</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: No</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	

<b>6.4.2 Salud</b>
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si</b>
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>
<b>6.4.2.3 Geriátricos: Si (3)</b>
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No</b>	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No</b>	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



**ANEXO IV**

ÁREA URBANA

# DISTRITO PROTECCIÓN HISTÓRICO 4: ESTACIONES FERROVIARIAS



# AU-DPH4

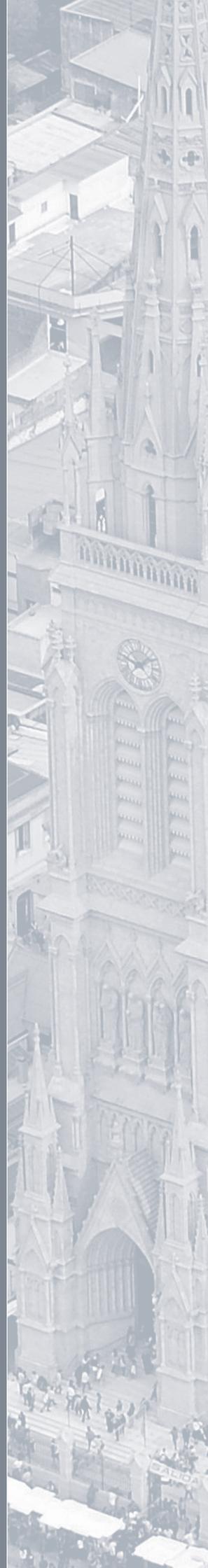


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-DPH4

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: No

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: No

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 7,5 m

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: 100 hab/ha (COM)

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

(4)

## F.O.T.

(4)

## CONDICIÓN DOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

No

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

## CARÁCTER

Distrito con recursos de valor patrimonial asociados a la actividad ferroviaria y áreas colindantes.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Calle 36 - Belgrano; límite entre Fracción I y predio del Ferrocarril Domingo Faustino Sarmiento; prolongación calle 21 - Ituzaingó; Vías del Ferrocarril Domingo Faustino Sarmiento; calle 512 - Sparapani; calle 517 - Donatti; 1010 - Av. Lorenzo Casey, y su prolongación; calle 36 - Belgrano. Se excluye el espacio verde de la intersección de la calle 1003 - Avellaneda; calle 36 - Belgrano.

### LOCALIDADES

- » Predios de las Estaciones de Ferroviarias de Luján y de las Localidades de Jáuregui, Cortínez, Open Door, Olivera y Torres.

#### Jáuregui

- » Calle 19 - Castelli y su prolongación; línea paralela 50m al sur de Boulevard 20 - Centenario; calle 11 - 9 De Julio, y su prolongación; calle 22 - San Luis Gonzaga; calle 19 - Castelli y su prolongación.

#### Olivera

- » 22 - Av. Gral. San Martín; calle 15 - Juan XXIII; calle 26 - Monseñor Miguel de Andrea; calle 3 - Mariquita Thompson; calle 22 - Av. Gral. San Martín.

#### Cortínez

- » Calle 118 - Combate de San Lorenzo; calle 19 - Dr. Muñiz; calle 13 - Defensa; calle 120 - Virrey Ceballos; calle 118 - Combate de San Lorenzo.

#### Torres

- » Calle 22 - Enrique Larreta; calle 9 - Blas Pascal; Vías De Ferrocarril N.G Urquiza; Ruta Provincial N° 192; líneas contrafrentes Manzanas 12, 25 y 35 de la Circunscripción VI - Sección A; calle 9 - Criado Alonso; calle 20 - Litardo; calle 21 - M.de Falla; calle 22 - Enrique Larreta.

#### Open Door

- » Calle 13 - Buenos Aires; calle 26 - Boulevard Dr. Domingo Cabred; calle 11 - Fray S. M. de Oro y prolongación de calle 12 - Álvarez Thomas; calle 13 - Buenos Aires.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: No  
Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No  
Fondo mínimo: No

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 7,5 m

Nº de Plantas: 2

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 100 hab/ha (COM)

Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No  
Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

### 3.5 F.O.S.: (4)

F.O.T.: (4)

## 4 ESTÉTICA <sup>(\*)</sup>

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: No

Baldío: No

#### Carácter

Vivo: No  
Transparente: No

Opaco: No

#### Materiales

Alambrado: No  
Tejido romboidal: No  
Rejas o verjas: No

Madera: No  
Bloques: No  
Piedra, ladrillo, hormigón: No

### 4.2 ACERA

Ancho: No

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla: No

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: No  
Pintado y encalado: No  
Material de frente: No

Ladrillo - Hormigón: No  
Piedra rústica - Madera: No  
Vítreo - Piedra - Mármol: No



<b>4.4</b>	<b>CUBIERTAS</b>
<b>Tipo</b> Planas: No	
<b>Materiales</b> Madera: No Losa: No Metálico: No Tejas: No	Fibroemento - Plástico: No Pendiente > 35°: No Pendiente < 35°: No

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN <sup>(1)</sup>

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: No Ladrillo - Hormigón: No Bloques: No
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: No Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: No Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No

### 6.2 COMERCIAL

<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> Si (4)	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> No	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> Si (4)	
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> Si (4)	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> No	

<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

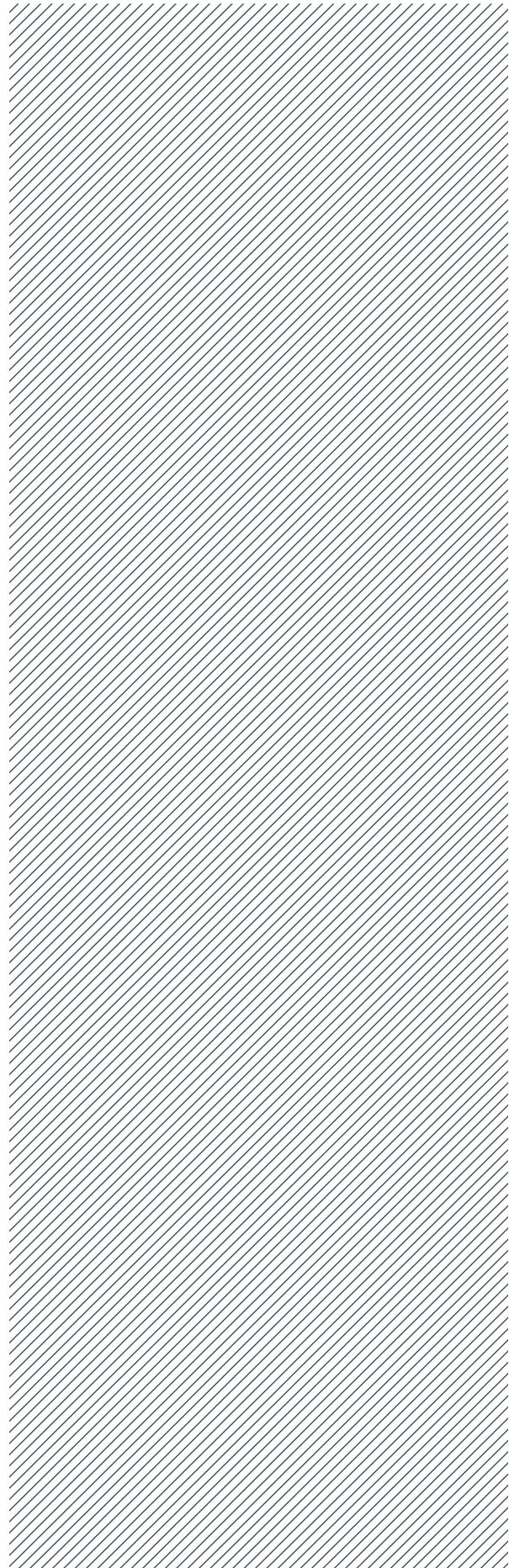
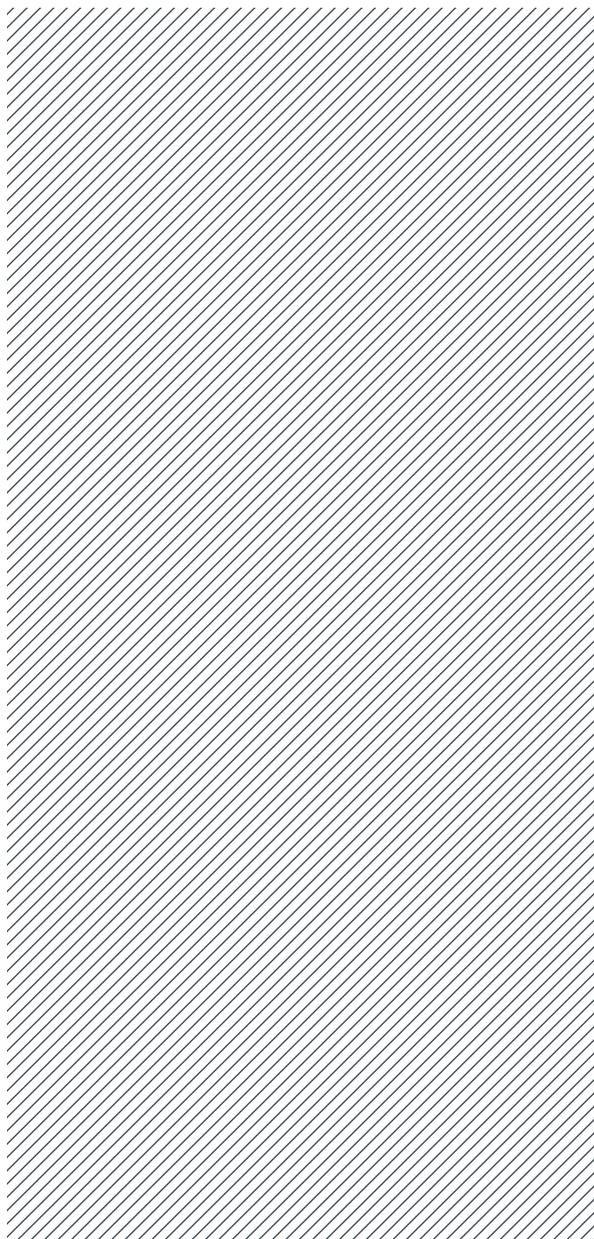
<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	

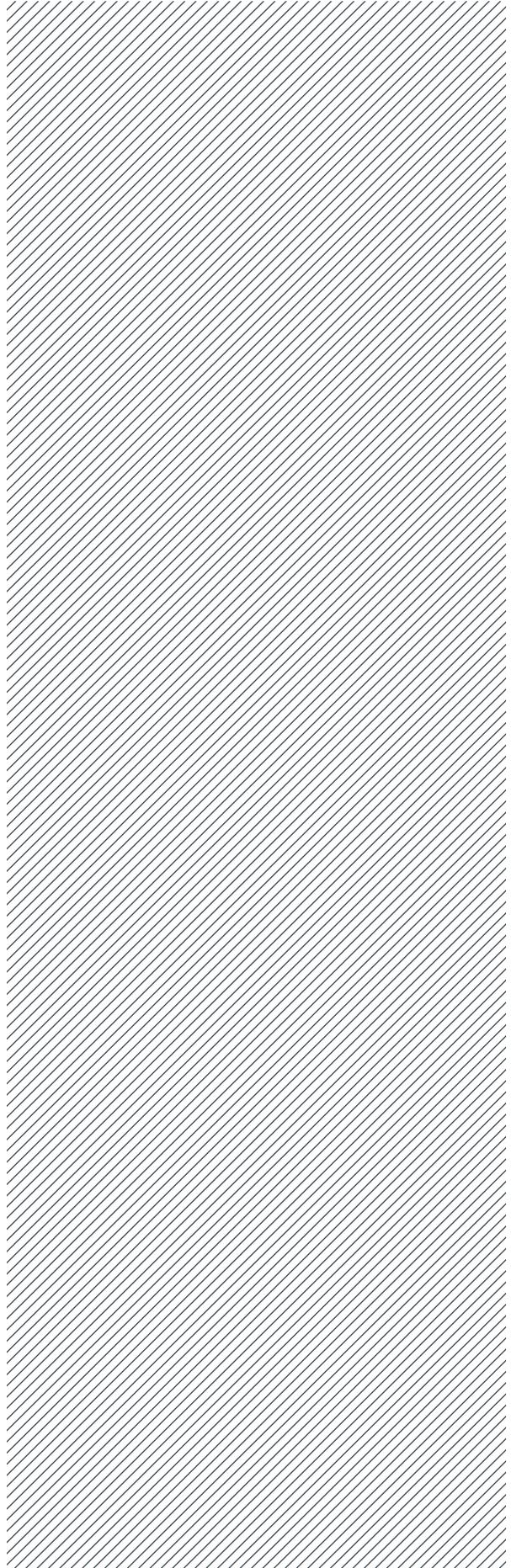
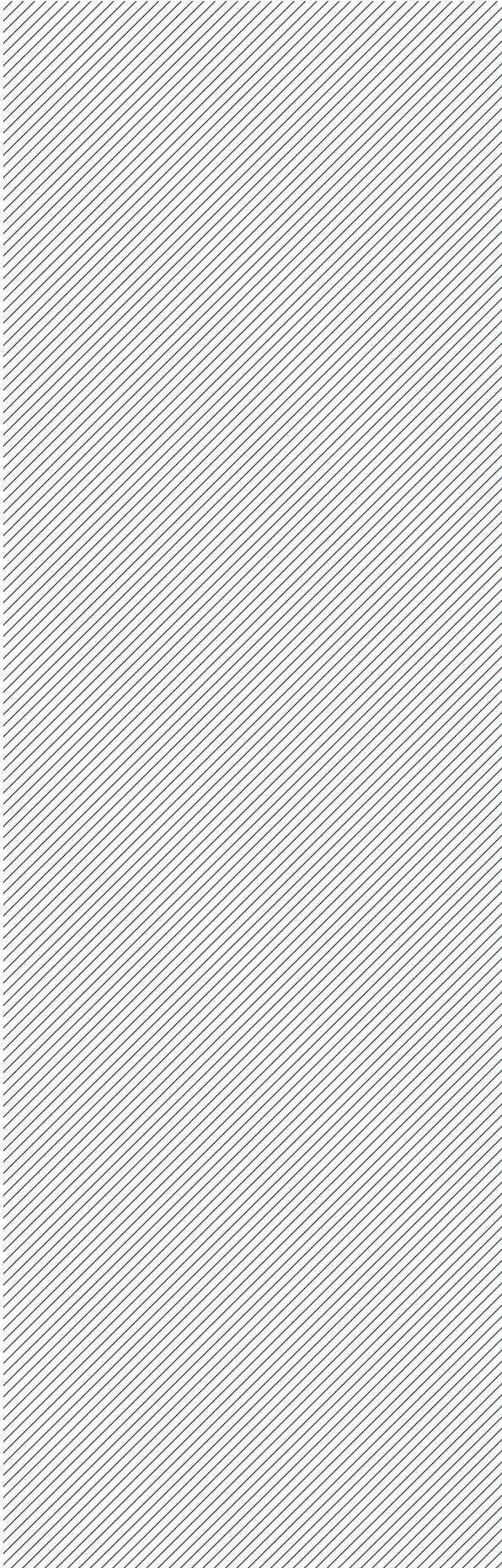
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: No</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: No</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: No</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: No</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	



<b>6.5.4 Ganadería</b>
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No
6.5.4.2 Porcinos: No
6.5.4.3 Tambos: No
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>





**ANEXO IV**

ÁREA URBANA

# DISTRITO PROTECCIÓN HISTÓRICO 5: CARLOS KEEN



# AU-DPH5

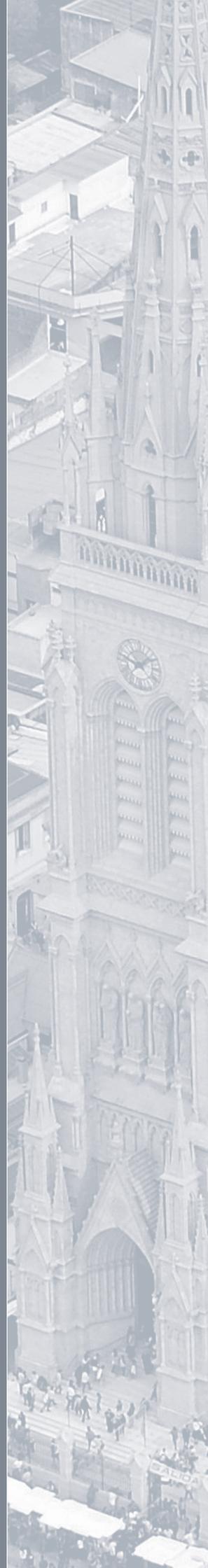


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-DPH5

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 7 m

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: 130 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,50

## F.O.T.

1,00

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Industrial / Comercial

**Servicios:** Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

## CARÁCTER

Distrito de valor patrimonial en Carlos Keen.

## 1 DELIMITACIÓN

### Carlos Keen

» Calle 19 - Quintana; Vías del Ferrocarril Nuevo Central Argentino; línea paralela 30m al Noroeste de la calle 19 - Quintana; calle 14 - Ingeniero Emilio Mitre; calle 21 - Sin Nombre; calle 16 - Sin nombre y su prolongación sobre Manzana 13; calle 15 - Carlos Pellegrini; calle 16 - Sin Nombre; calle 7 - Gral. Paz; calle 20 - Aniceto Gutiérrez; calle 1 - Si Nombre y su prolongación; calle 8 - Sin nombre; calle 7 - Gral. Paz; línea paralela a 50m lado Sur de la calle 8 - San Carlos hasta intersección con la calle 19 - Quintana.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m      Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M.      Bilateral mínimo: No  
Lateral mínimo: No      Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 7 m      N° de Plantas: 2

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 130 hab/ha      Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab      Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab  
Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

**3.5 F.O.S.:** 0,50      **F.O.T.:** 1,00

## 4 ESTÉTICA <sup>(9)</sup>

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: No      Baldío: No

#### Carácter

Vivo: No      Opaco: No  
Transparente: No

## Materiales

Alambrado: No      Madera: No  
Tejido romboidal: No      Bloques: No  
Rejas o verjas: No      Piedra, ladrillo, hormigón: No

### 4.2 ACERA

Ancho: No (15)

## Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No      Hormigón - Lajas - Vainilla: No

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: No      Ladrillo - Hormigón: No  
Pintado y encalado: No      Piedra rústica - Madera: No  
Material de frente: No      Vítreo - Piedra - Mármol: No

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: No

## Materiales

Madera: No      Fibrocemento - Plástico: No  
Losa: No      Pendiente > 35°: No  
Metálico: No      Pendiente < 35°: No  
Tejas: No

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No      Metálico: No  
Madera: No      Ladrillo - Hormigón: No  
Bloques: No

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: Si      Complementaria: No  
Subdominante: No



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si (9) Bifamiliar: Si (6)	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: Si Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 100 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

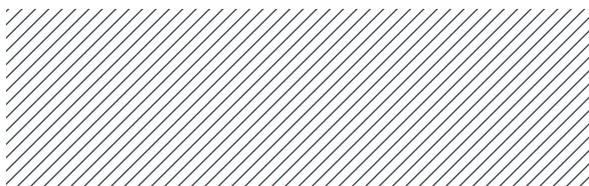
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si (4)
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si (3)	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	
6.4.2.3 Geriátricos: Si (4)	
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**DISTRITO PROTECCIÓN HISTÓRICO 6:  
ÁREA JÁUREGUI**



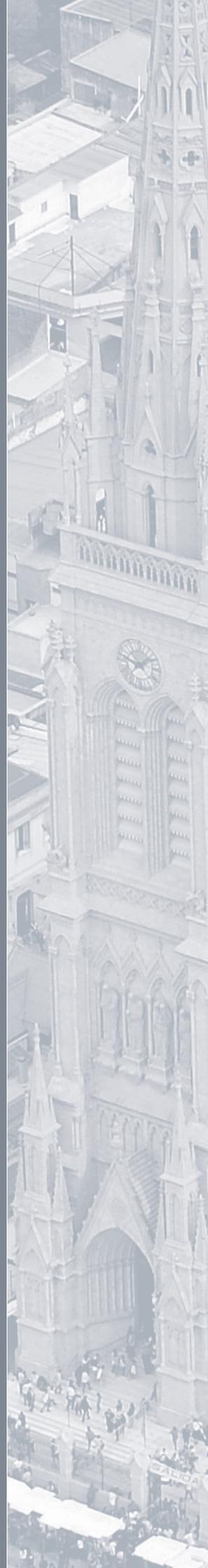
# AU-DPH6



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-DPH6

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 12 m

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: 3 m

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 7,5 m

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: 200 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,50

## F.O.T.

1,00

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Industrial / Comercial

**Servicios:** Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.

## CARÁCTER

Distrito de valor patrimonial en la localidad de Jáuregui.

## 1 DELIMITACIÓN

### Jáuregui

» Calle 22 - S. L. Gonzaga; prolongación de calle 11 - Los Tejedores; 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 13 - Av. Flandes; línea paralela 50m al Sur de calle 28 - España; calle 11 - Los Tejedores; calle 28 - España; línea paralela 30m al Oeste de 13 - Av. Flandes; calle 9 - San Martín; 13 - Av. Flandes; Río Lujan; calle 36 - Sin Nombre; línea paralela 30m al Sur de 15 - Belgrano; calle 9 - San Martín; calle 15 - Belgrano; calle 34 - Güemes; línea paralela 30m al Este de 13 - Av. 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 13 - Av. Flandes; calle 22 - S. L. Gonzaga.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 12 m

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M.  
Lateral mínimo: 3 m

Bilateral mínimo: No  
Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 7,5 m

Nº de Plantas: 2

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 200 hab/ha

Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab  
Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

### 3.5 F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 1,00

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m

Baldío: 2 m

### Carácter

Vivo: Si  
Transparente: Si

Opaco: Si

### Materiales

Alambrado: No  
Tejido romboidal: No  
Rejas o verjas: Si

Madera: No  
Bloques: No  
Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: 1,20 m (15)

### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si  
Pintado y encalado: Si  
Material de frente: Si

Ladrillo - Hormigón: Si  
Piedra rústica - Madera: No  
Vitreo - Piedra - Mármol: No

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: No  
Losa: Si  
Metálico: Si  
Tejas: Si

Fibro cemento - Plástico: No  
Pendiente > 35°: Si  
Pendiente < 35°: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No  
Madera: No

Metálico: No  
Ladrillo - Hormigón: Si  
Bloques: Si

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: Si  
Subdominante: No

Complementaria: No



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si (26)</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 100 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

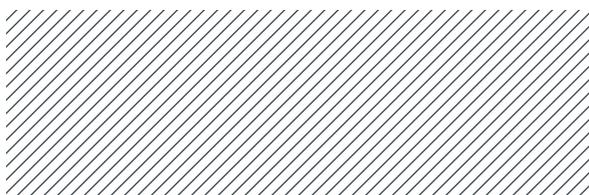
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club:</b> Si	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos:</b> Si (3)	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto:</b> No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia:</b> Si (3)	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial:</b> No	
<b>6.4.2.3 Geriátricos:</b> Si (3)	
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos:</b> No	
<b>6.5.4.2 Porcinos:</b> No	
<b>6.5.4.3 Tambos:</b> No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels:</b> No	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.):</b> No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



ANEXO IV

ÁREA RURAL  
**DISTRITO PROTECCIÓN HISTÓRICO 7:  
INSTITUCIONAL**



**AR-DPH7**

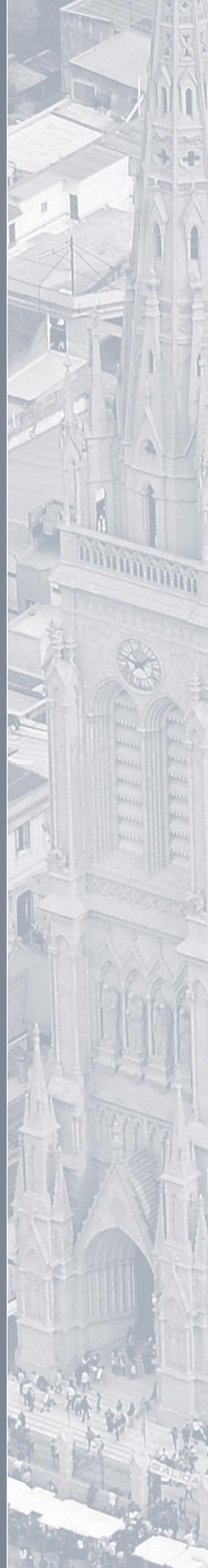


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AR-DPH7

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: No

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: No

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: No

Nº de plantas: No

## DENSIDAD

Actual: No

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: No

## F.O.S.

(4)

## F.O.T.

(4)

## CONDICIÓN DOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

No

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial

**Servicios:** Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

## CARÁCTER

Distritos de valor patrimonial donde se localizan instituciones.

## 1 DELIMITACIÓN

- » Instituto "Ángel T. De Alvear"; Hospitales Neuropsiquiátricos "Dr. Domingo Cabred"; "Montes de Oca" y "Ramayón López de Valdivieso" de las localidades de Open Door, Jáuregui y Torres, respectivamente.
- » Estas tierras se destinan a Áreas Verdes recomendando la recuperación de los edificios existentes para usos institucionales, así también la ampliación edilicia de los usos asignados a cada establecimiento.
- » Se deben realizar tareas de consolidación y conservación que no afecten las características de la edificación o aquellas que permitan su refuncionalización manteniendo la tipología edilicia original.
- » Toda intervención edilicia se efectuará con estudio de factibilidad.
- » No se admite cartelería ni pintura en muros existentes. Se debe conservar y aumentar el arbolado.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No      Superficie mínima: No

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: No      Bilateral mínimo: No  
Lateral mínimo: No      Fondo mínimo: No

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: No      N° de Plantas: No

### 3.3 DENSIDAD

Actual: No      Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No      Comercial: No  
Multifamiliar: No

3.5 F.O.S.: (4)      F.O.T.: (4)

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

Altura  
Edificado: No      Baldío: No

### Carácter

Vivo: No      Opaco: No  
Transparente: No

### Materiales

Alambrado: No      Madera: No  
Tejido romboidal: No      Bloques: No  
Rejas o verjas: No      Piedra, ladrillo, hormigón: No

### 4.2 ACERA

Ancho: No

### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No      Hormigón - Lajas - Vainilla: No

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: No      Ladrillo - Hormigón: No  
Pintado y encalado: No      Piedra rústica - Madera: No  
Material de frente: No      Vítreo - Piedra - Mármol: No

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: No

#### Materiales

Madera: No      Fibrocemento - Plástico: No  
Losa: No      Pendiente > 35°: No  
Metálico: No      Pendiente < 35°: No  
Tejas: No

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No      Metálico: No  
Madera: No      Ladrillo - Hormigón: No  
Bloques: No

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: No      Complementaria: Si  
Subdominante: No



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: Si (4) (6)
<b>6.1.2 Hotelería</b> (18) (19)	
Hotel: No Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No

<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> No	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> No	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> No	
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> No	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> No	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

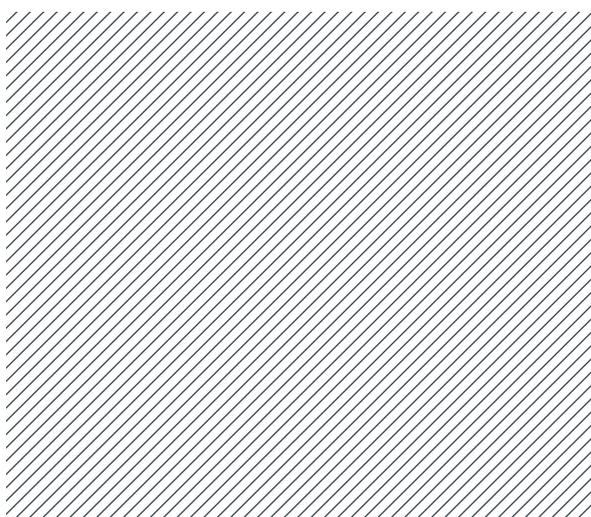
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

6.3.5 Talleres	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	
6.3.6 Artesanías	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
6.3.7 Obradores: No	
6.3.8 Silos y depósito de granos: No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
Condición	
Dominante: Si	Complementaria: No
Subdominante: No	
6.4.1 Recreación	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: No	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si (3)	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	

<b>6.4.2 Salud</b>
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si
6.4.2.2 Asistencia especial: Si
6.4.2.3 Geriátricos: No
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
Condición	
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA RESIDENCIAL 1**



# AU-R1

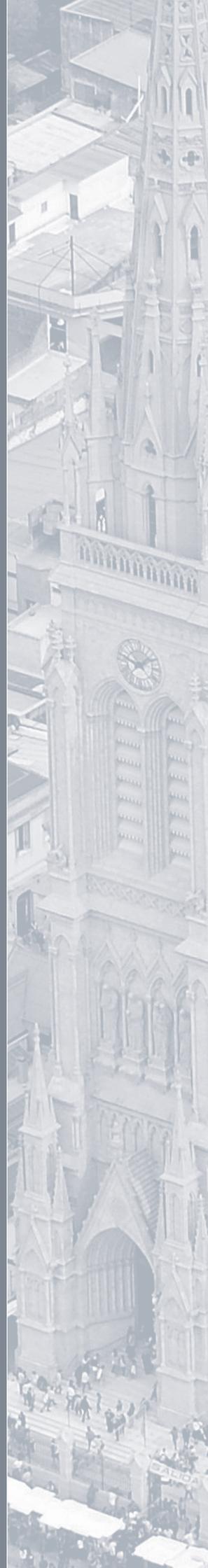


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-R1

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

2,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Zona destinada en forma predominante al uso residencial permanente que cuenta con la mayor cobertura de servicios y equipamientos de la localidad.

## 1 DELIMITACIÓN

- » Calle 4 - 9 de Julio; Avenida 1000 - Carlos Pellegrini; calle 6 - Francia; calle 7 - Dr. Real; calle 8 - Rivadavia; calle 9 - Almirante Brown hasta calle 4 - 9 de Julio.
- » Calle 10 - Italia; Calle 7 - Dr. Real; Calle 14 - Mariano Moreno; Av. 1000 - Carlos Pellegrini; 18 - Av. Humberto Iº; Calle 11 - 25 de Mayo; línea paralela a 30 m al Este de Calle 16 - Alsina; línea paralela a 50 m al Norte de Calle 11 - 25 de Mayo; Calle 10 - Italia.
- » Calle 4 - 9 de Julio; calle 19 - Las Heras; línea paralela 50 metros al Este de Calle 16 - Alsina; Calle 23 - Dr. Muñiz; Calle 16 - Alsina; Calle 1004 - Udaondo; Calle 14 - M. Moreno; Calle 25 - J. B. Barnech; Calle 8 - Rivadavia; Calle 23 - Dr. Muñiz; Calle 4 - 9 de Julio.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m	Superficie mínima: 375 m <sup>2</sup>
---------------------	---------------------------------------

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M. Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: No Fondo mínimo: 6 m/he
---	--

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13	Nº de Plantas: 4
------------------	------------------

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha	Potencial: No
--------------------	---------------

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: 16 m <sup>2</sup> /hab	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab
--	-----------------------------------

### 3.5 F.O.S.: 0,60 F.O.T.: 2,40

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

Altura

Edificado: 2 m	Baldío: 2 m
----------------	-------------

## Carácter

Vivo: No Transparente: No	Opaco: Si
------------------------------	-----------

## Materiales

Alambrado: No Tejido romboidal: No Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: No Piedra, ladrillo, hormigón: Si
---	---

## 4.2 ACERA

Ancho: 1,20 m (15)

## Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si
--------------------------------	---------------------------------

## 4.3 FACHADAS

### Terminación

Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: Si Vitreo - Piedra - Mármol: Si
---	--

## 4.4 CUBIERTAS

### Tipo

Planas: Si

### Materiales

Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibro cemento - Plástico: No Pendiente > 35º: Si Pendiente < 35º: Si
---	--

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: No Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
--	--

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
-----------------------------------	--------------------



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: Si	Multifamiliar: Si Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

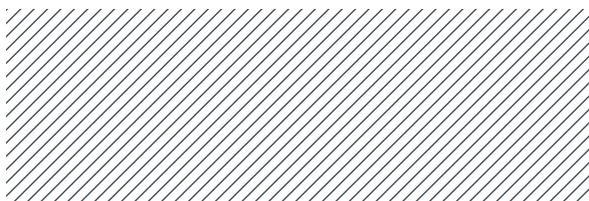
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si (3)
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si (3)	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	
6.4.2.3 Geriátricos: Si (3)	
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA RESIDENCIAL 2a**



# AU-R2a



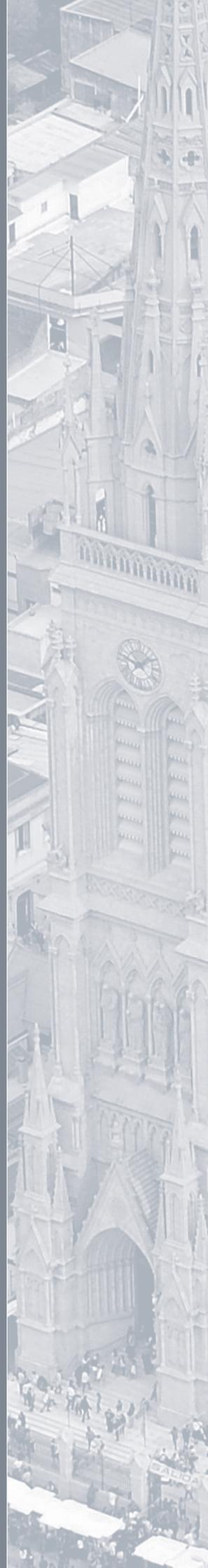
FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-R2a

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 400 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

1,80

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Zona destinada en forma predominante al uso residencial permanente.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » 1000 - Av. Carlos Pellegrini; 1000 - Av. Constitución; Calle 36 - Belgrano; Calle 21 - Ituzaingó; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; calle 36 - Belgrano; calle 25 - Dr. H. Irigoyen; línea paralela 50 m al Norte de calle 27 - Cabildante Romero; línea paralela 50m al N.E. de 1002 - Av. España; línea paralela 50m al Este de 18 - Av. Humberto I; calle 17 - Bmé. Mitre; calle 20 - Alem; calle 13 - Lavalle; línea paralela 50m al Este de 18 - Av. Humberto I; Calle 11 - 25 de Mayo; 18 - Av. Humberto I; 1000 - Av. C. Pellegrini.
- » Calle 212 - Rodolfo Moreno; calle 221 - Santa Elena; calle 216 - Champagnat; calle 227 - José María Pérez; calle 208 - San José; Calle 217 - French; calle 212 - Rodolfo Moreno.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m      Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M.      Bilateral mínimo: No  
Lateral mínimo: No      Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10      N° de Plantas: 3

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 400 hab/ha      Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab      Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab  
Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

3.5 F.O.S.: 0,60      F.O.T.: 1,80

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 1,80 m      Baldío: 1,80 m

### Carácter

Vivo: Si      Opaco: Si  
Transparente: Si

### Materiales

Alambrado: No      Madera: No  
Tejido romboidal: No      Bloques: No  
Rejas o verjas: Si      Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

(Prever un espacio libre para arbolado público: ancho 1 m)  
Ancho: 2 m (15)

### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: Si      Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si      Ladrillo - Hormigón: Si  
Pintado y encalado: Si      Piedra rústica - Madera: No  
Material de frente: Si      Vítreo - Piedra - Mármol: No

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: No      Fibrocemento - Plástico: No  
Losa: Si      Pendiente > 35°: Si  
Metálico: Si      Pendiente < 35°: Si  
Tejas: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No      Metálico: No  
Madera: No      Ladrillo - Hormigón: Si  
Bloques: Si

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: Si      Complementaria: No  
Subdominante: No



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: Si (6)	Multifamiliar: Si (6) Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: Si (4) Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

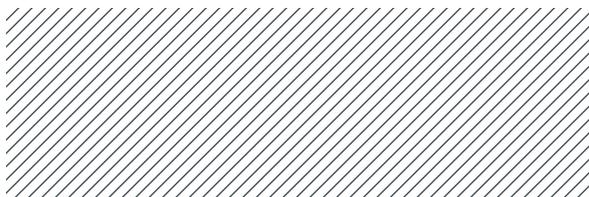
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si (4)
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	
6.4.2.3 Geriátricos: Si	
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA RESIDENCIAL 2b**



# AU-R2b



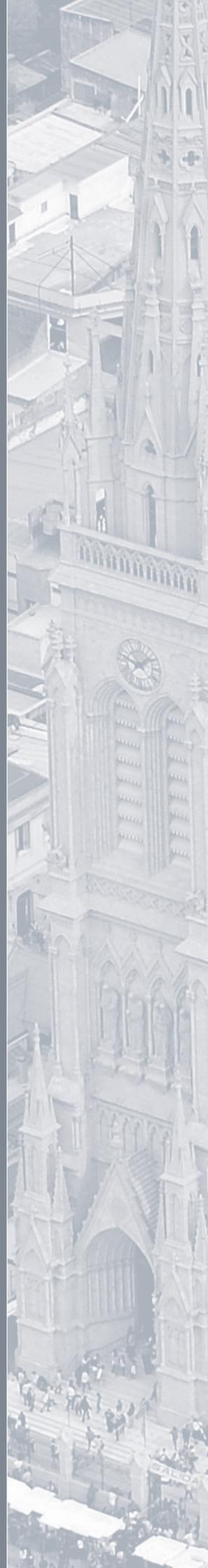
FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-R2b

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 12 m

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 150 hab/ha

Potencial: 200 hab/ha

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

1,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Calle 419 - Jorge Newbery; calle 440 - Las Malvinas; calle 431 - Zapiola; calle 446 - Sargento Cabral; calle 427 - La Plata; calle 450 - Tucumán; calle 443 - Mendoza; Colectora Sur de calle 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); línea entre Manzanas 102 y 113 de la Circunscripción IV - Sección J y Parcela 673b de la Circunscripción IV; calle 443 - Mendoza; calle 460 - Buenos Aires; 1000 - Av. Constitución; calle 419 - Jorge Newbery.
- » Colectora de calle 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) lado S.O.; calle 411 - L.V. Mansilla; calle 416 - O.V. Andrade; límite entre parcelas 15 a 27 de la Manzana 84 de la Circunscripción IV - Sección G y parcela 728b de la Circunscripción IV; límite entre parcela 27 de la Manzana 84 de la Circunscripción IV - Sección G y parcela 729a de la Circunscripción IV; límite entre parcela 21 de la Manzana 81 de la Circunscripción IV, Sección G y parcela 729a de la Circunscripción IV; límite entre parcela 21 de la Manzana 81 de la Circunscripción IV - Sección G y parcela 729a de la Circunscripción IV; calle 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); 1000 - Av. Carlos Pellegrini; calle 418 - Manuel Gálvez; calle 403 - Lázaro Azpeitia; calle 424 - J. V. González; 1000 - Av. Carlos Pellegrini; calle 419 - Jorge Newbery; calle 432 - F. Beschtedt; Colectora de calle 1009 - Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste) lado S.O.
- » Calle 228 - Fray Manuel De Torres; 215 - Av. Julio A. Roca; calle 222 - San Roque; línea divisoria entre parcelas 1945, 1944a, 1942a de la Circunscripción VI y Quinta 2 de la Circunscripción I - Sección D; Río Luján; calle 209 - Luis Gogna; calle 222 - San Roque y su prolongación; límite entre parcelas 1922 y 1170b de la Circunscripción VI, y su prolongación; calle 226 - Santa Rita; calle 209 - Luis Gogna; calle 228 - Fray Manuel De Torres.

### LOCALIDADES

#### Jáuregui

- » 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 13 - Av. Flandes; línea paralela 60m al Sur de calle 28 - España; calle 11 - Los Tejedores; calle 28 - España; línea paralela 30m al Oeste de 13 - Av. Flandes; calle 9 - San Martín; calle 7 - Los Lineros.
- » Calle 22 - San Luis Gonzaga; línea formada por contrafrentes de Manzanas 64 y 71 de la Circunscripción II - Sección A; línea límite entre Manzana 71 y parcela 329f de la Circunscripción II, y su prolongación; prolongación de calle 21 - Gral. Peñaloza; prolongación de calle 34 - Güemes; calle 17 - M. Moreno; calle 9 - San Martín; línea paralela 100m al Este del Río Luján; calle 15 - Belgrano; calle 36 - Sin Nombre; línea paralela 30m al Sur Oeste de calle 15 - Belgrano; calle 9 - San Martín; calle 15 - Belgrano; calle 34 - Güemes; línea paralela 30m al Nordeste de 13 - Av. 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 NordEste de 13 - Av. Flandes; calle 22 - San Luis Gonzaga.

#### Pueblo Nuevo

- » Calle 37 - Las Tipas; calle 80 - Hermanas de la Caridad; calle 33 - Río Luján; calle 84 - Granaderos de a Caballo; calle 31 - Tropero Moreira; prolongación calle 78 - San José; calle 25 - 8 de Diciembre; calle 70 - Las Catalpas; línea paralela 50m al Suroeste de calle 31 - Tropero Moreira; calle 66 - Las Acacias; línea paralela 50m al Nordeste de calle 31 - Tropero Moreira; calle 70 - Las Catalpas; calle 37 - Las Tipas.

#### Cortinez

- » Calle 118 - Combate de San Lorenzo; calle 19 - Dr. Muñiz; calle 112 - Dorrego; calle 13 - Defensa; calle 118 - Combate de San Lorenzo.

#### Open Door

- » Calle 26 - Domingo Cabred; calle 27 - Alfredo Lepera; calle 16 - La Rioja; calle 13 - Buenos Aires; calle 30 - Escalante; calle 39 - Juan de Dios Filiberto; calle 26 - Domingo Cabred.

#### Torres

- » Ruta Provincial N° 192; calle 16 - Calderón de la Barca; calle 5 - Leguizamón; calle 10 - Carriego; calle 7 - J. Zarate; calle 2 - L. A. Echenique; calle 9 - Padre Criado Alonso; calle 10 - Evaristo Carriego; calle 17 - Cabildo de Lujan; calle 20 - Nemesio Litardo; calle 9 - Padre Criado Alonso; límite entre Vías del FF. CC. Gral. Urquiza y manzanas 12, 25 y 35 de la Circunscripción VI - Sección A; Ruta Provincial N° 192.
- » Vías del Ferrocarril General Urquiza; calle 9 - Blas Pascal; calle 22 - E. Larreta; calle 19 - Luis Braille; calle 24 - José S. Chocano; calle 5 - L. Pasteur; contrafrente Manzana 13 de la Circunscripción VI - Sección A; Ruta Provincial N° 192; Vías del Ferrocarril General Urquiza.

#### Olivera

- » Calle 24 - Rastreador Fournier; calle 15 - Juan XXIII; calle 22 - San Martín; calle 5 - Italia; calle 16 - Reconquista; calle 13 - Santa Fé; calle 8 - Alejandro Dumas; calle 15 - Juan XXIII; calle 12 - Boulogne Sur Mer; calle 19 - Jean Mermoz; calle 24 - Rastreador Fournier.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 12 m

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Bilateral mínimo: No

Lateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he



<b>3.2</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: 10	Nº de Plantas: 3	

<b>3.3</b>	<b>DENSIDAD</b>	
Actual: 150 hab/ha	Potencial: 200 hab/ha	

<b>3.4</b>	<b>FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab	
Multifamiliar: 16 m <sup>2</sup> /hab		

<b>3.5</b>	<b>F.O.S.:</b> 0,60	<b>F.O.T.:</b> 1,40
------------	---------------------	---------------------

#### 4 ESTÉTICA

<b>4.1</b>	<b>CERCOS</b>	
<b>Altura</b>		
Edificado: 2 m	Baldío: 2 m	
<b>Carácter</b>		
Vivo: Si	Opaco: Si	
Transparente: Si		
<b>Materiales</b>		
Alambrado: No	Madera: No	
Tejido romboidal: No	Bloques: No	
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: No	

<b>4.2</b>	<b>ACERA</b>	
Ancho: 1,20 m (15)		
<b>Materiales</b>		
Ladrillo - Hormigón simple: Si	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si	

<b>4.3</b>	<b>FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>		
Revoque común: Si	Ladrillo - Hormigón: Si	
Pintado y encalado: Si	Piedra rústica - Madera: No	
Material de frente: Si	Vítreo - Piedra - Mármol: Si	

<b>4.4</b>	<b>CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>		
Planas: Si		

<b>Materiales</b>	
Madera: No	Fibro cemento - Plástico: No
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si
Tejas: Si	

#### 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No
Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados: No</b>	

#### 6 USO DEL SUELO

<b>6.1</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>		
Dominante: Si	Complementaria: No	
Subdominante: No		
<b>6.1.1 Vivienda</b>		
Unifamiliar: Si	Multifamiliar: No	
Bifamiliar: Si (6)	Vivienda social: No	
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>		
Hotel: No	Pensión - Albergue universitario: No	
Hostería: No	Albergue transitorio: No	
Complejo vacacional: No		

<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>		
Dominante: No	Complementaria: No	
Subdominante: Si		
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>		
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>		
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>		
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>		
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: Menor de 150 m<sup>2</sup></b>		

<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
6.2.6.1 Almacenaje A	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.6.2 Almacenaje B	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.6.3 Almacenaje C	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.6.4 Almacenaje D	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.6.5 Almacenaje E	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
6.2.7.1 Playas abiertas	
6.2.7.1.1 Uso particular	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.7.1.2 Remis	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.7.1.3 Transporte	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.7.2 Garage cubierto	
6.2.7.2.1 Uso particular	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.7.2.2 Remis	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

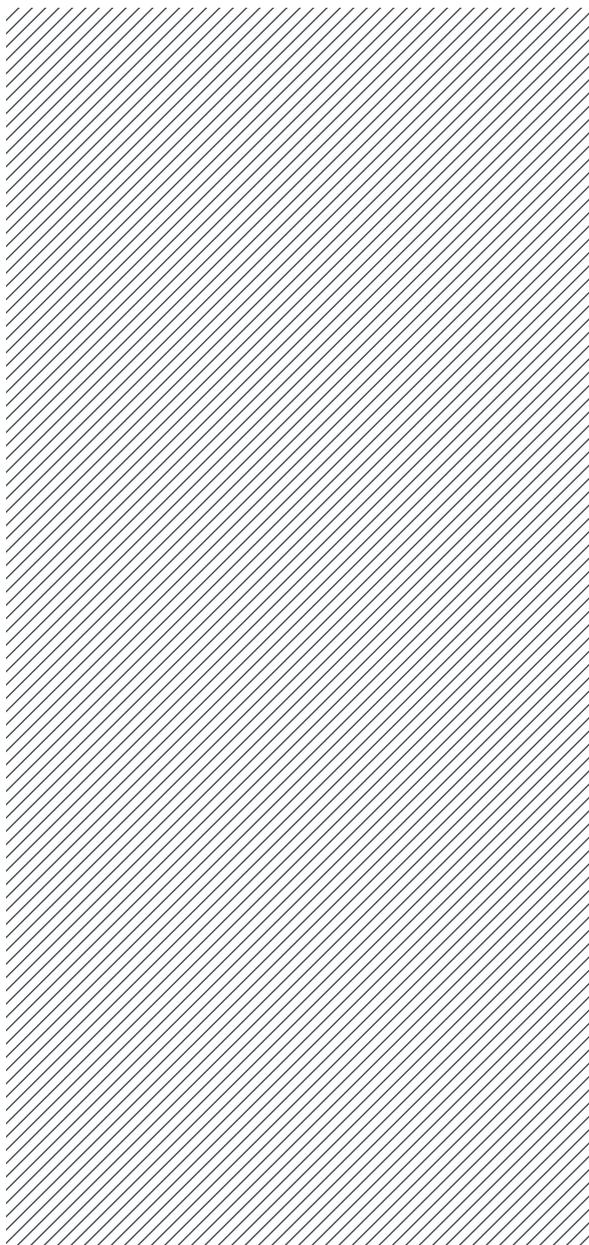
6.2.7.2.3 Transporte	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	
<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	

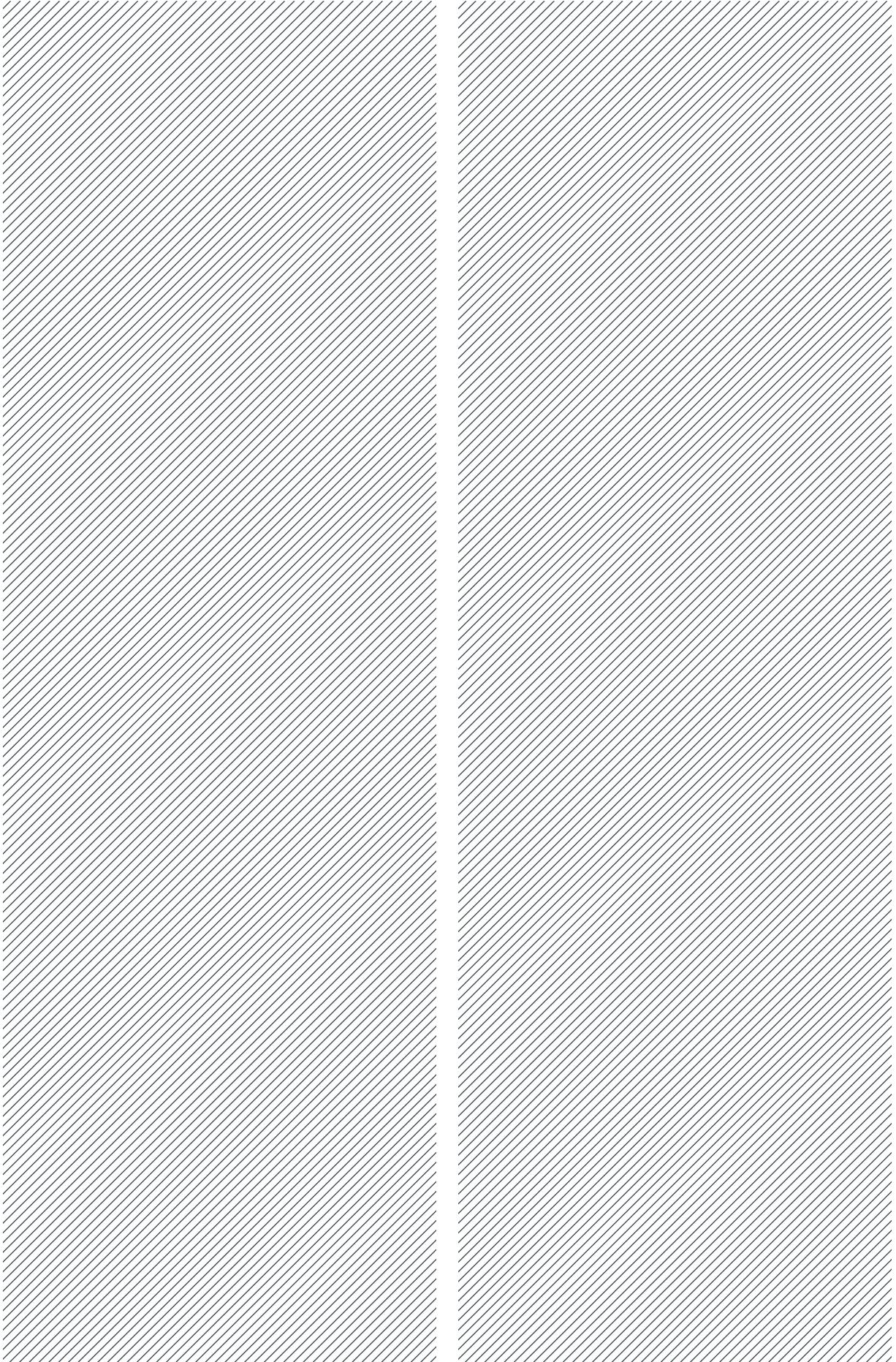


<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: Si</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: Si (3)</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si (3)</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: Si (4)</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	

<b>6.5.4 Ganadería</b>
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No</b>
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No</b>
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>





ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA RESIDENCIAL 3a**



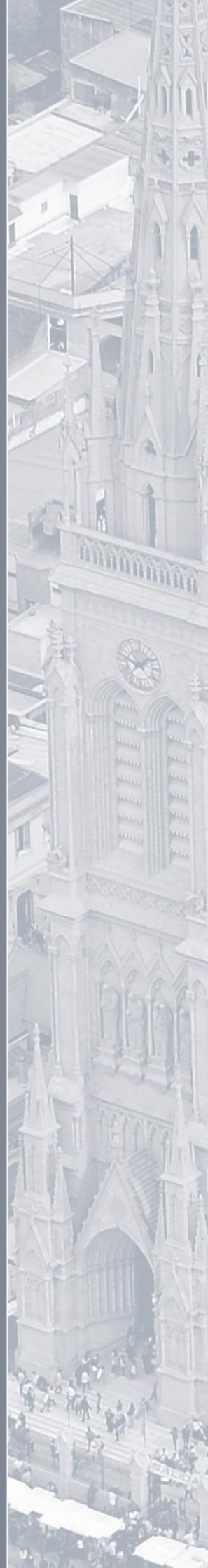
# AU-R3a



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-R3a

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 300 hab/ha

Potencial: 400 hab/ha

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

1,60

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Zona destinada en forma predominante al uso residencial permanente predominante.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Calle 1000 - Av. 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 - Av. Constitución
- » 1005 - Av. Sor Josefina; calle 41 - Vélez Sarsfield; Río Luján; límite de Manzana 1 de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 12; calle 4 - 9 de Julio; calle 23 - Dr. Muñiz; calle 8 - Rivadavia; calle 25 - J. B. Barnech; calle 6 bis - P.J. Echeverría; calle 27 - Padre Varela; calle 14 - M. Moreno; calle 1004 - Udaondo; calle 16 - Alsina; calle 1003 - Avellaneda; calle 18 - Humberto Iº; línea paralela 50m al Sur de calle 1003 - Avellaneda; calle 28 - Alvear; calle 1004 - Udaondo; 1005 - Av. Sor Josefina.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10

Nº de Plantas: 3

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 300 hab/ha

Potencial: 400 hab/ha

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

### 3.5 F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 1,60

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

Altura

Edificado: 2 m

Baldío: 2 m

### Carácter

Vivo: No

Transparente: Si

Opaco: Si

### Materiales

Alambrado: No

Tejido romboidal: No

Rejas o verjas: Si

Madera: No

Bloques: No

Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: 1,20 m (15)

### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si

Pintado y encalado: Si

Material de frente: Si

Ladrillo - Hormigón: Si

Piedra rústica - Madera: No

Vítreo - Piedra - Mármol: No

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: No

Losa: Si

Metálico: Si

Tejas: Si

Fibro cemento - Plástico: No

Pendiente > 35º: Si

Pendiente < 35º: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo

cemento: No

Madera: No

Metálico: No

Ladrillo - Hormigón: Si

Bloques: Si

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: Si

Subdominante: No

Complementaria: No



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: Si (6)	Multifamiliar: Si (6) Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: Si (4) Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

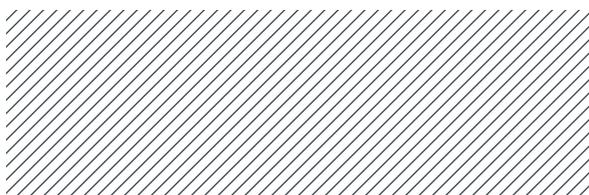
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club:</b> Si	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos:</b> Si	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto:</b> No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia:</b> Si	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial:</b> No	
<b>6.4.2.3 Geriátricos:</b> Si	
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos:</b> No	
<b>6.5.4.2 Porcinos:</b> No	
<b>6.5.4.3 Tambos:</b> No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels:</b> No	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.):</b> No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA RESIDENCIAL 3b**



# AU-R3b



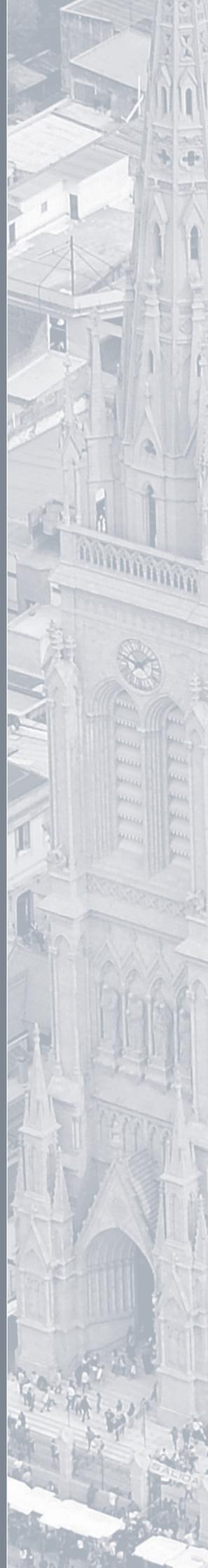
FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-R3b

## SUBDIVISIÓN <sup>(25)</sup>

Frente mínimo: 12 m

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 3 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 150 hab/ha

Potencial: 200 hab/ha

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

1,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste), lado norte; línea que une contrafrentes Manzanas 15, 31, 47, 63 de la Circunscripción IV - Sección J; calle 459 - Del Pilar; línea que une contrafrentes Manzanas 4, 20, 36, 52 y 68 de la Circunscripción IV - Sección J; calle 449 - Darwin; calle 440 - Tacuarí; calle 443 - Mendoza; línea límite entre parcelas 714c y 715a de la Circunscripción IV; Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste), lado norte.
- » Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste), lado norte; prolongación calle 459 - Del Pilar; calle 460 - Buenos Aires hasta Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste), lado norte.
- » Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste), lado norte; calle 410 - Mario Bravo; calle 437 - Presbítero Montes Carballo; línea que une contrafrentes Manzanas 70, 71, 72, 73 y 75 de la Circunscripción IV - Sección G; calle 425 - San Juan hasta Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste), lado norte.
- » 1014 - Av. Osa Mayor; calle 618 - Marte y su prolongación; calle 619 - Osa Menor; pasaje 604 bis - Sin Nombre; calle 608 - Centauro hasta 1014 - Av. Osa Mayor.
- » Calle Ribereña; calle 349 - Sin Nombre; calle 314 - Los Ceibos; Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste), lado norte; calle Ribereña.
- » Calle 539 - Ramón Falcón; calle Colectora de 1011 - ex Ruta Nacional N° 5; calle 519 - María E. Pérez; calle 524 - Domingo H. Pérez; calle 515bis - Seijo; calle 520 - Dr. Merlo; calle 517 - Donatti; calle 514 - Balleto; 1010 - Av. Lorenzo Casey; calle 500 - V. Flores y su prolongación; calle 539 - Ramón Falcón.
- » Calle 41 - Dalmasio Vélez Sarsfield; 1005 - Av. Sor Josefina y su prolongación; Vías del Ferrocarril Gral. B. Mitre; prolongación calle 4 - 9 de Julio; calle 47 - Pascual Simone; Río Luján; calle 41 - Dalmasio Vélez Sarsfield.
- » Calle 228 - Fray M. de Torres; calle 221 - Santa Elena; calle 226 - Santa Rita; calle 223 - Santa Rosalía; calle 222 - San Roque; calle 241 - Matienzo; calle 212 - R. Moreno; calle 235 - J. F. Kennedy; calle 210 - Santa Clara; calle 227 - J. M. Pérez; calle 216 - Champagnat; calle 215 - Av. Julio A. Roca; calle 228 - Fray M. de Torres.
- » Calle 208 - San José; calle 227 - José M. Pérez; calle 204 - San Rafael; calle 225 - San Lorenzo; línea conformada por el contrafrente de la Manzana 12b de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 12; calle 223 - Santa Rosalía; prolongación de la línea conformada por los contrafrentes de parcelas 10 a 13 con 2a de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 12 - Fracción I; límite entre parcelas 13 con 2a, de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 12 - Fracción I; calle 208 - San José.
- » Calle 228 - Fray M. de Torres; calle 211 - Monjardin; prolongación calle 242 - Sin Nombre; calle 221 - Santa Elena; línea límite entre parcelas 2 y 3 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 8; calle 227 - J. M. Pérez; límite entre parcelas 2 y 3 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 9; calle 235 - J. F. Kennedy; calle 228 - Fray M. de Torres; prolongación

calle 219 - Dorronzoro; calle 236 - Blas Parera; calle 215 - Av. Julio A. Roca; calle 228 - Fray M. de Torres.

- » Calle 227 - José M. Pérez; calle 1000 - J. D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); línea paralela 70m al Noroeste de contrafrentes de Manzanas 7a, 7d y 7g, de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 7; calle 235 - J. F. Kennedy; línea límite conformada por contrafrentes de Manzanas 7c, 7f y 7h de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 7; calle 227 - José M. Pérez.

### LOCALIDADES

#### Jáuregui

- » Colectora Ruta Nacional N° 5, lado Sur; calle 9 bis - 25 de Mayo; calle 2 - Luis Rivera Indarte; calle 1 - Lucio V. Mansilla; Colectora Ruta Nacional N° 5, lado Sur.

#### Pueblo Nuevo

- » Calle 58 - Las Sophoras; calle 25 - Av. 8 de Diciembre; calle 74 - José M. de Estrada; calle 19 - Dr. Muñiz; calle 58 - Las Sophoras.
- » Calle 50 - Fray M. de Torres; calle 33 - Río Luján y su prolongación en futuro emplazamiento; calle 62 - Los Tilos; calle 37 - Las Tipas; calle 70 - Las Catalpas; línea paralela a 50m al Noreste de calle 31 - Av. Tropero Moreira; calle 66 - Las Acacias; calle 29 - Caseros y su prolongación; calle 50 - Fray M. de Torres.

#### Cortínez

- » Calle 118 - Combate de San Lorenzo; calle 25 - Av. 8 de Diciembre; prolongación calle 112 - Dorrego; calle 19 - Av. Dr. Muñiz; calle 118 - Combate de San Lorenzo.

#### Carlos Keen

- » Calle 23 - Sin Nombre; calle 14 - Ing. E. Mitre; calle 21 - Sin Nombre; calle 16 - Sin Nombre; calle 19 - Quintana; calle 18 - Sin Nombre; calle 21 - Sin Nombre; calle 22 - Sin Nombre; calle 23 - Sin Nombre.
- » Calle 15 - Carlos Pellegrini; calle 16 - Sin Nombre; calle 7 - Gral. Paz; calle 20 - Aniceto Gutiérrez; calle 15 - Carlos Pellegrini.
- » Calle 2 - Sin Nombre y su prolongación; prolongación de calle 19 - Quintana; línea paralela 50m al Suroeste de calle 8 - San Carlos; calle 13 - Sin Nombre; calle 4 - Concejal A.L.J. Gorreri; calle 7 - Gral. Paz; calle 8 - San Carlos y su prolongación; calle 1 - Sin Nombre y su prolongación; calle 2 - Sin Nombre y su prolongación.

#### Olivera

- » Calle 5 - Italia; calle 8 - Alejandro Dumas; calle 13 - Santa Fe; calle 16 - Reconquista; calle 5 - Italia.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 12 m (25)

Superficie mínima:  
300 m<sup>2</sup> (25)



### 3 OCUPACIÓN

#### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 3 m	Bilateral mínimo: No
Lateral mínimo: No	Fondo mínimo: 6 m/he

#### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10	Nº de Plantas: 3
------------------	------------------

#### 3.3 DENSIDAD

Actual: 150 hab/ha	Potencial: 200 hab/ha
--------------------	-----------------------

#### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m²/hab	Comercial: 16 m²/hab
Multifamiliar: 16 m²/hab	

#### 3.5 F.O.S.: 0,60 F.O.T.: 1,40

### 4 ESTÉTICA

#### 4.1 CERCOS

##### Altura

Edificado: 2 m	Baldío: 2 m
----------------	-------------

##### Carácter

Vivo: No	Opaco: Si
Transparente: Si	

##### Materiales

Alambrado: No	Madera: No
Tejido romboidal: Si	Bloques: No
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: Si

#### 4.2 ACERA

Ancho: 1,20 m (15)

##### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si
--------------------------------	---------------------------------

#### 4.3 FACHADAS

##### Terminación

Revoque común: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
Pintado y encalado: Si	Piedra rústica - Madera: No
Material de frente: Si	Vítreo - Piedra - Mármol: No

### 4.4 CUBIERTAS

##### Tipo

Planas: Si

##### Materiales

Madera: No	Fibrocemento - Plástico: No
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si
Tejas: Si	

### 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

##### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No
Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si

Instalación de prefabricados: No

### 6 USO DEL SUELO

#### 6.1 RESIDENCIAL

##### Condición

Dominante: Si	Complementaria: No
Subdominante: No	

##### 6.1.1 Vivienda

Unifamiliar: Si	Multifamiliar: No
Bifamiliar: Si (6)	Vivienda social: No

##### 6.1.2 Hotelería (18) (19)

Hotel: No	Pensión - Albergue universitario: Si
Hostería: No	Albergue transitorio: No
Complejo vacacional: No	

#### 6.2 COMERCIAL

##### Condición

Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: Si	

6.2.1 Exposición y venta por menor: Si

6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si

6.2.3 Servicio de alimentación: Si

6.2.4 Servicios comerciales: Si

<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

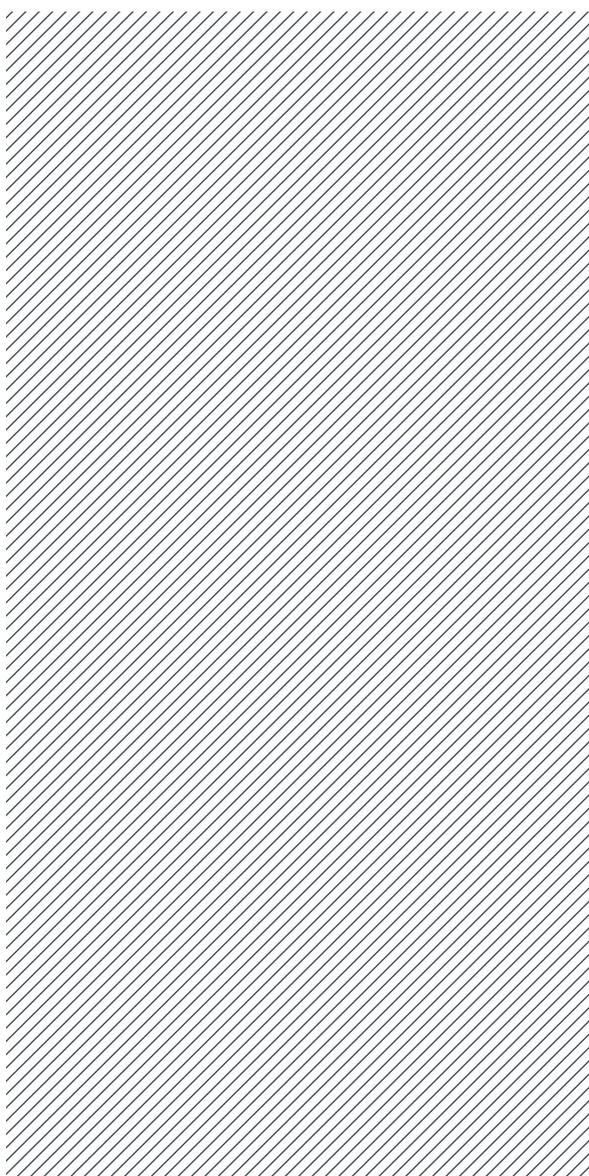
<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si

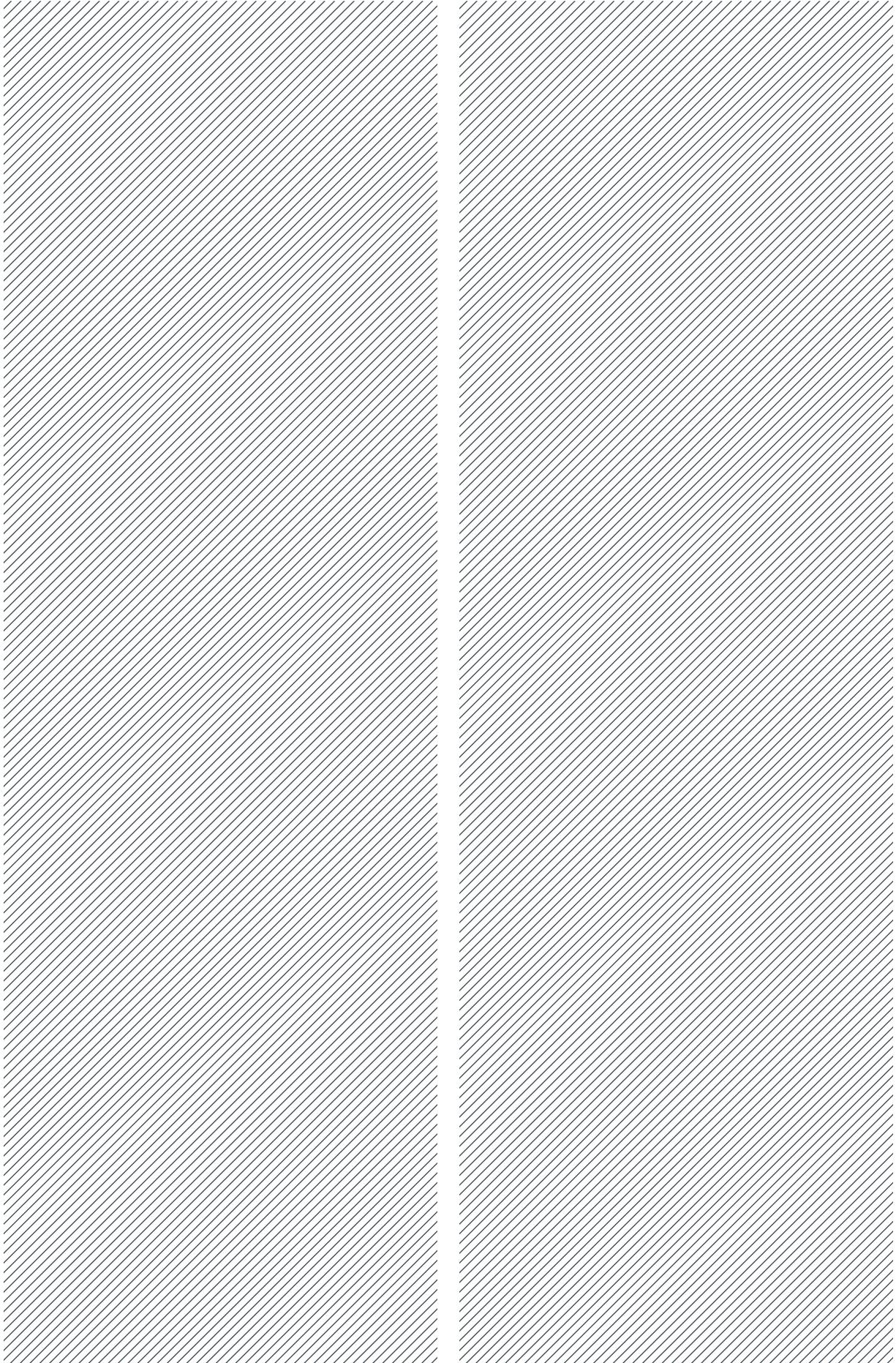


<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si (4)
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si (3)	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si (3)	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	
6.4.2.3 Geriátricos: Si (4)	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	

<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>
<b>6.5.4 Ganadería</b>
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No
6.5.4.2 Porcinos: No
6.5.4.3 Tambos: No
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>





ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA RESIDENCIAL 4**



# AU-R4

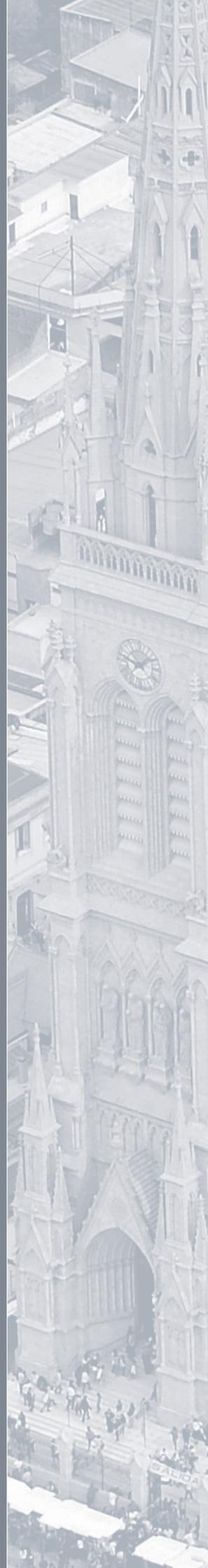


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-R4

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 18 m

Superficie mínima: 900 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 5 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 3 m

Fondo mínimo: 5 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 150 hab/ha

Potencial: 350 hab/ha

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,50

## F.O.T.

1,30

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Industrial / Institucional / Agropecuario

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Zona destinada en forma predominante al uso residencial.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) lado Norte; línea límite entre parcelas 714c y 715a de la Circunscripción IV; calle 443 - Mendoza; calle 440 - Tacuarí; calle 449 - Darwin; calle 432 - F. Beschtedt; Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) lado Norte.
- » Parcela 673a de la Circunscripción IV.
- » Parcela 673b de la Circunscripción IV.
- » Calle 228 - Fray Manuel de Torres; calle 235 - J.F. Kennedy; límite entre parcelas 4b y 3c de la Circunscripción IX - Sección: A - Chacra 17 y su prolongación; calle 241 - B. Matienzo; calle 228 - Fray Manuel de Torres.
- » Calle 419 - Jorge Newbery; calle 432 - Fernández Bestchedt; Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex 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.
- » Calle 1000 - J. D. Perón (ex Ruta Nacional N° 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; Calle 1000 - J. D. Perón (ex Ruta Nacional N° 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 - Sin Nombre; calle 22 - Sin Nombre; calle 17 - J.A. Roca; calle 18 - Sin Nombre; calle 21- Sin Nombre.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 18 m

Superficie mínima: 900 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 5 m  
Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 3 m  
Fondo mínimo: 5 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10

Nº de Plantas: 3

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 150 hab/ha

Potencial: 350 hab/ha

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab  
Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

3.5 F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 1,30

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m

Baldío: 2 m

#### Carácter

Vivo: Si

Opaco: No

Transparente: Si

#### Materiales

Alambrado: No

Madera: No

Tejido romboidal: Si

Bloques: No

Rejas o verjas: Si

Piedra, ladrillo, hormigón: No

### 4.2 ACERA

Ancho: 1,20 m (15)

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si

Ladrillo - Hormigón: Si

Pintado y encalado: Si

Piedra rústica - Madera: Si

Material de frente: Si

Vítreo - Piedra - Mármol: No

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: Si

Fibro cemento - Plástico: No

Losa: Si

Pendiente > 35°: Si

Metálico: Si

Pendiente < 35°: Si

Tejas: Si



## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: Si	Metálico: Si Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> Si	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: Si (6)	Multifamiliar: No Vivienda social: Si (4) (6)
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: Si Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: Si (4) (6) Albergue transitorio: No

<b>6.2 COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> Si	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> Si	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> Si	
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> Si	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

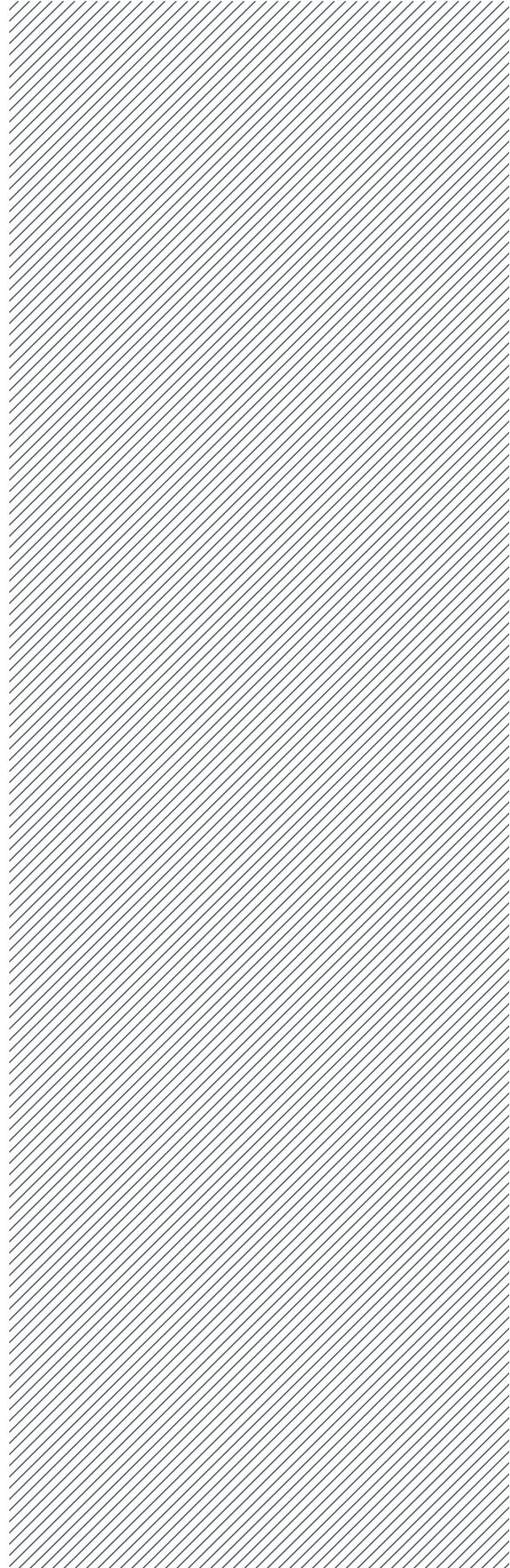
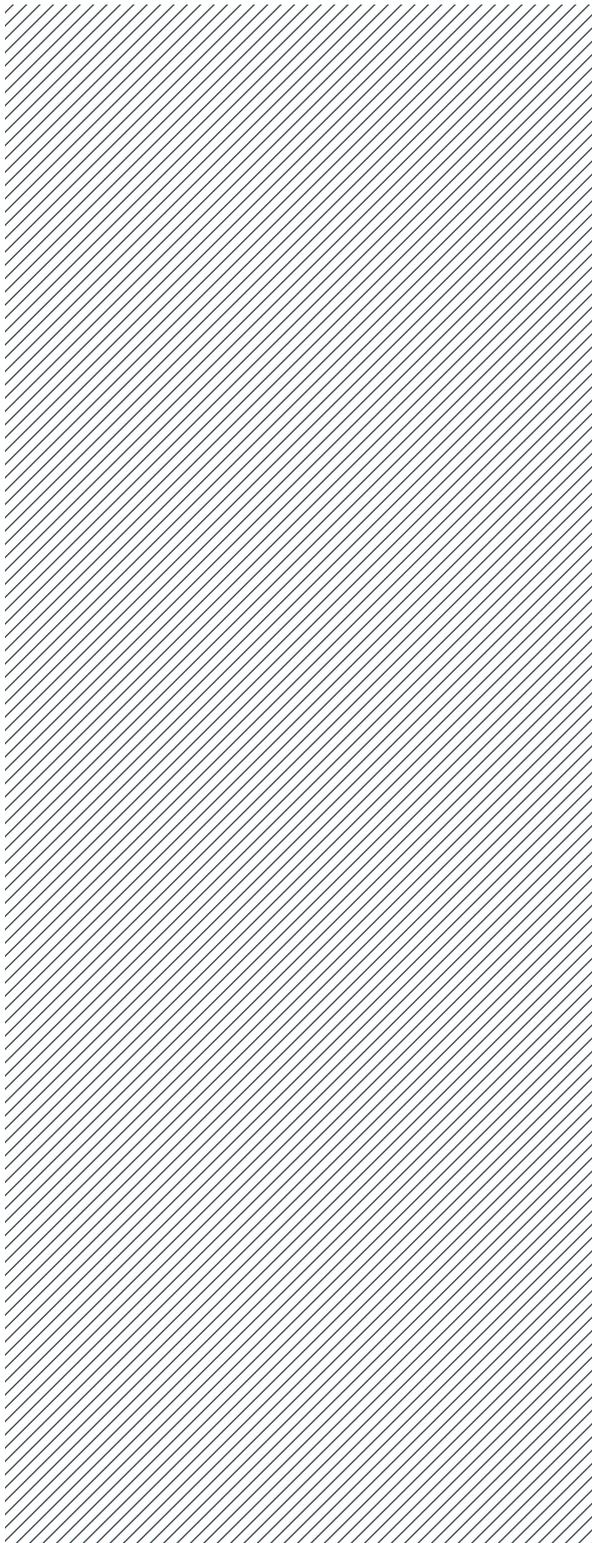
<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

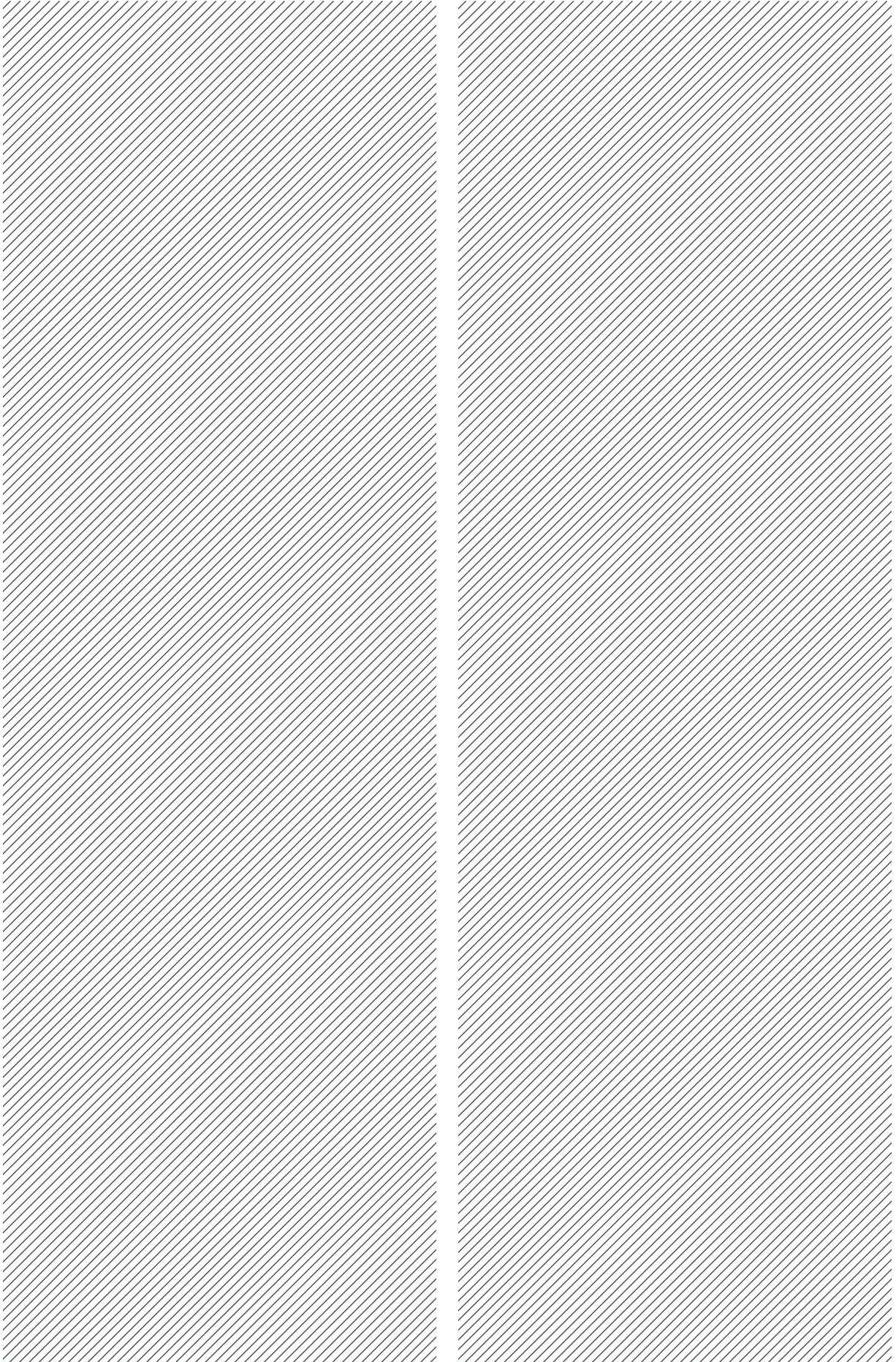
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.4 Club: Si</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: Si</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: Si</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	



<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels:</b> No
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.):</b> No
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> Si (2) (4)





ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA RESIDENCIAL 5**



# AU-R5

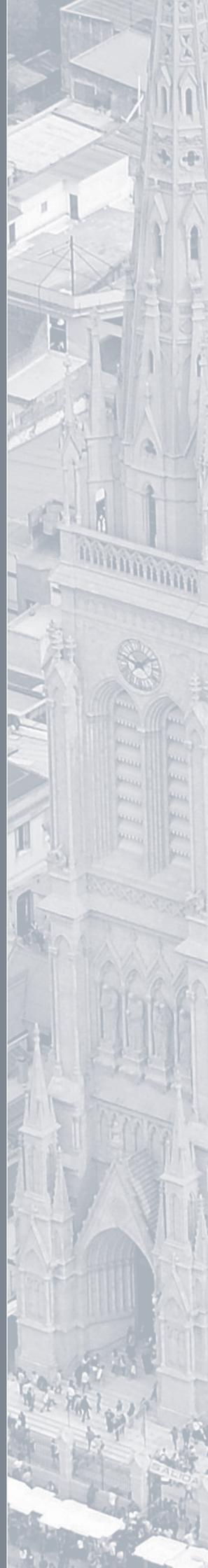


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



CUADRO DE  
INDICADORES URBANÍSTICOS

# AU-R5

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 5 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 3 m

Fondo mínimo: 5 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 9

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: 150 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,40

## F.O.T.

0,60

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

## CARÁCTER

Zona destinada en forma predominante al uso residencial de baja densidad permanente localizado en entornos periurbanos.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » 1011 - Ex Ruta Nacional N° 5, lado Norte; calle 155 - Río Colorado y su prolongación; Vías Ferrocarril General Sarmiento; Arroyo Gutiérrez, lado Sudoeste; calle 112 - La Viudita; calle 107 - El Pechito Colorado y su prolongación; 1011 - Ex Ruta Nacional N° 5, lado Norte.
- » 1011 - Ex Ruta Nacional N° 5, lado Sur; calle 155 - Río Colorado y su prolongación; Ruta Nacional N° 5, lado Norte; margen sur del Arroyo Gutiérrez; calle 514 - Sin Nombre y su prolongación y 1011 - Ex Ruta Nacional N° 5, lado Sur.
- » Ruta Provincial N° 5; calle 498 - Sin Nombre; calle 455 - José Ingenieros; calle 496 - Maryland; línea paralela 100m al Norte de Ruta Provincial N° 5; prolongación línea límite entre Parcelas 674a de la Circunscripción IV y 1a de la Circunscripción IV - Sección C - Quinta 7; prolongación calle 459 - Del Pilar; calle 632 - Dr. José R.M.F. López Romera; calle 601 - Buque Islas de los Estados; calle 616 - Géminis; Ruta Provincial N° 5.
- » 1014 - Av. Osa Mayor; calle 603 - Sin Nombre y su prolongación; calle 600 - Del Sol; limite S.O. de Manzanas 12b, 27, 28 de la Circunscripción II - Sección C; pasaje 604 bis - Sin Nombre; calle 608 - Centauro; 1014 - Av. Osa Mayor.
- » Calle 112 - Dorrego; calle 118 - Combate de San Lorenzo; calle 45 - León XIII; calle 112 - Dorrego.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m	Superficie mínima: 1.000 m <sup>2</sup>
---------------------	--

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 5 m Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: 3 m Fondo mínimo: 5 m/he
--	---

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 9	N° de Plantas: 2
-----------------	------------------

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 150 hab/ha	Potencial: No
--------------------	---------------

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: No	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab
--	-----------------------------------

3.5 F.O.S.: 0,40	F.O.T.: 0,60
------------------	--------------

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: No	Baldío: No
---------------	------------

#### Carácter

Vivo: Si Transparente: Si	Opaco: No
------------------------------	-----------

#### Materiales

Alambrado: Si Tejido romboidal: Si Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: No Piedra, ladrillo, hormigón: No
---	---

### 4.2 ACERA

Ancho: 0,60 m

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si
--------------------------------	---------------------------------

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: Si Vítreo - Piedra - Mármol: No
---	--

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibrocemento - Plástico: No Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si
---	---

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

#### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: No Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
--	--

Instalación de prefabricados: No



<b>6 USO DEL SUELO</b>	
<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: Si Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2 COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3 INDUSTRIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	

Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
6.4.1.3.1 Templos: Si	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	
6.4.2.3 Geriátricos: Si	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	

ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA RESIDENCIAL 6**



# AU-R6

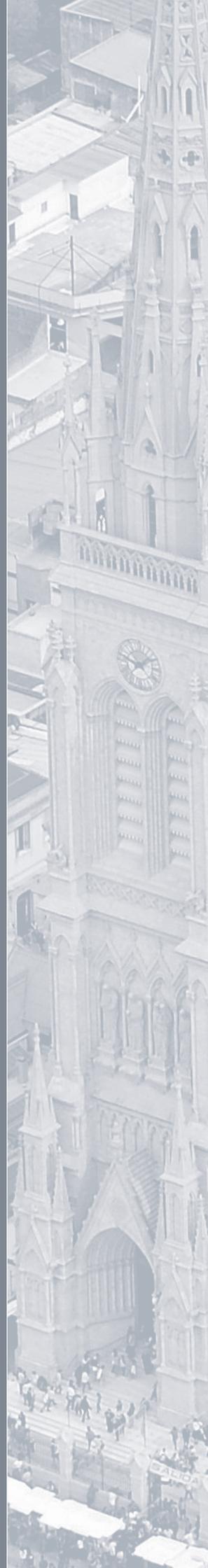


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-R6

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 3 m

Lateral mínimo: 3 m

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 9

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: 100 hab/ha

Potencial: 150 hab/ha

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,30

## F.O.T.

0,60

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Industrial / Institucional / Agropecuario

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

## CARÁCTER

Zona destinada en forma predominante al uso residencial de baja densidad permanente localizado en entornos suburbanos caracterizados por ser áreas de expansión.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Calle 459 - Del Pilar; prolongación línea límite entre Parcelas 6 y 5d, de la Circunscripción IV - Sección O - Chacra 1; límite entre Parcelas 4c y 5d de la Circunscripción IV - Sección O - Chacra 1; prolongación línea límite entre Parcelas 674a de la Circunscripción IV, y parcela 1a de la Circunscripción IV - Sección C - Quinta 7; calle 459 - Del Pilar.

### LOCALIDADES

#### Open Door

- » Calle 16 - La Rioja; calle 13 - Buenos Aires; calle 2 - Gelly y Obes; calle 41 - Entre Ríos; calle 26 - Boulevard Dr. D. Cabred; calle 37 bis - Sin Nombre; calle 16 - La Rioja.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m      Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 3 m      Bilateral mínimo: No  
Lateral mínimo: 3 m      Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 9      N° de Plantas: 2

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 100 hab/ha      Potencial: 150 hab/ha

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab      Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab  
Multifamiliar: No

3.5 F.O.S.: 0,30      F.O.T.: 0,60

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: No      Baldío: No

### Carácter

Vivo: Si      Opaco: No  
Transparente: Si

### Materiales

Alambrado: Si      Madera: No  
Tejido romboidal: Si      Bloques: No  
Rejas o verjas: Si      Piedra, ladrillo, hormigón: No

### 4.2 ACERA

Ancho: No

### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: Si      Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si      Ladrillo - Hormigón: Si  
Pintado y encalado: Si      Piedra rústica - Madera: Si  
Material de frente: Si      Vítreo - Piedra - Mármol: No

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

### Materiales

Madera: Si      Fibrocemento - Plástico: No  
Losa: Si      Pendiente > 35°: Si  
Metálico: Si      Pendiente < 35°: Si  
Tejas: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No      Metálico: Si  
Madera: Si      Ladrillo - Hormigón: Si  
Bloques: Si

Instalación de prefabricados: Si

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: Si      Complementaria: No  
Subdominante: No



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: Si (4) (6)
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: Si Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: Si (3)

<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)

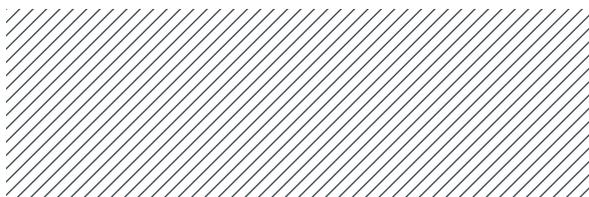
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si

6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	
6.4.2.3 Geriátricos: Si	
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> Si (2)	



**ANEXO IV**

ÁREA URBANA  
**ZONA RESIDENCIAL MIXTO**



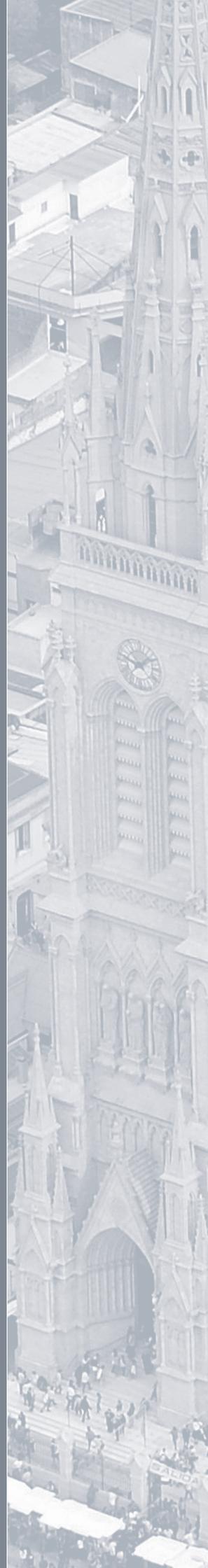
# AU-RM



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-RM

## **SUBDIVISIÓN** <sup>(25)</sup>

Frente mínimo: 12 m

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

## **RETIROS**

Frente mínimo: L.M.

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## **ALTURA MÁXIMA**

Plano límite: 10 m

Nº de plantas: 3

## **DENSIDAD**

Actual: 130 hab/ha

Potencial: 200 hab/ha

## **FACTOR DE HACINAMIENTO**

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## **F.O.S.**

0,60

## **F.O.T.**

1,20

## **CONDICIÓN DOMINANTE**

Residencial

## **CONDICIÓN SUBDOMINANTE**

Comercial

## **CONDICIÓN COMPLEMENTARIA**

Industrial / Institucional / Agropecuario

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

## CARÁCTER

Zona residencial especializada destinada a la localización complementaria de actividades productivas, depósitos y servicios.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Calle 460 - Buenos Aires y su prolongación; Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) lado Sur; calle 459 - Del Pilar; línea paralela 100m al sur de la Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7; calle 480 - Humberto de Lucía; calle 427 - La Plata; límite de parcelas 10, 12, 13 de la Circunscripción IV - Sección C - Quinta 18 - Fracción III, y terrenos de D.V.N.; calle 1000 - Av. Constitución; calle 460 - Buenos Aires.
- » 1010 - Av. Lorenzo Casey; calle 514 - Balleto; calle 517 - Donatti; calle 520 - Dr. Merlo; calle 515 bis - Seijo; calle 524 - J. O. Paladino; calle 507 - J. Saulmer; calle Colectora 1011 - Ruta Provincial N° 5 lado Norte; Vías del Ferrocarril D.F. Sarmiento; calle 5132 - B. Sparapani; calle 517 - A. Donatti; calle 512 - B. Sparapani; 1010 - Av. Lorenzo Casey.
- » 500 - V. Flores; calle 539 - Ramón Falcón; calle 512 - Saborido; calle 547 - Intendente P. Simone; límite entre Parcelas 1a y 1b, de la Circunscripción II - Sección H - Manzana 23, y su prolongación; prolongación calle 543 - Perito Moreno; 500 - V. Flores.
- » Ruta Nacional N° 5; línea que une contrafrentes Manzanas 28, 32 y 63 de la Circunscripción II - Sección D; 1011 - ex Ruta Nacional N° 5; calle 505 - Visconti; calle 532 - Mayorano; calle 517 - Aniceto Fernández; calle 507 - R. L. de Martínez; calle 532 - C. Mayonaro; calle 517 - A. Fernández; 1011 - ex Ruta Nacional N° 5; calle 519 bis - N.D. Giacaglia; calle 530 - S. Piñero; calle 523 - Granaderos, y su prolongación; calle 536 - Martín Fierro; Ruta Nacional N° 5.
- » Ruta Nacional N° 5, lado Este; calle 507 - Martínez; calle 542 - sin Nombre y su prolongación; línea que une contrafrentes de Manzanas 71 y 67 de la Circunscripción II - Sección D, y su prolongación; Ruta Nacional N° 5, lado Este.
- » 1000 - J.D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); calle 215 - Av. Julio A. Roca; calle 244 - Sin Nombre y su prolongación; calle 221 - Santa Elena; calle 242 - Sin Nombre y su prolongación; calle 211 - Monjardín; 1000 - J.D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7).
- » Calle 314 - Los Ceibos; calle 349 - Sin Nombre; 1008 - 1° de Mayo (ex Ruta N° 192); calle 334 - Murucuyá y su prolongación; calle 345 - Las Palmeras; calle 332 - Las Azaleas y su prolongación; límite entre Parcelas 1067c y 1068b de la Circunscripción VI; límite entre Parcelas 1068b y 1066y de la Circunscripción VI; calle 325 - Los Juncos; línea que une los contrafrentes de las Manzanas 40, 36, 32, 28 y 24 de la Circunscripción VI - Sección E; línea que une los contrafrentes de las Manzanas 20, 50, 51 y 52 de la Circunscripción VI - Sección E; 1008 - 1° de Mayo (ex Ruta N° 192); calle 325 - Los Juncos; calle 314 - Los Ceibos.
- » Ruta Provincial N° 5; calle 498 - Sin Nombre; calle 455 - J. Ingenieros; calle 496 - Maryland; línea pa-

ralela 100m al Norte de Ruta Provincial N° 5; calle 447 - L. Pasteur y su prolongación; prolongación calle 482 - Santiago del Estero; Ruta Provincial N° 5.

- » 1000 - Av. Carlos Pellegrini; calle 418 - M. Gálvez; calle 403 - L. Azpeitia; calle 424 - Joaquín V. González; 1000 - Av. Carlos Pellegrini.
- » Calle 318 - Los Lirios; calle 325 - Los Juncos; 1008 - 1° de Mayo (ex Ruta N° 192); 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); calle 316 - Los Claveles; calle 323 - Los Geranios; calle 318 - Los Lirios.
- » Calle 317 - Las Begonias; 1008 - 1° de Mayo (ex Ruta N° 192); 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); calle ribereña sin nombre; calle 304 - Los Helechos; calle 321 - Los Tulipanes; calle 302 - Mater Mundi; calle 317 - Las Begonias.
- » Ruta Nacional N° 5; Arroyo Gutiérrez; calle 534 - Int. Miguel Goitia y su prolongación; límite entre Parcelas 217 y 180b de la Circunscripción II; 1012 - Ruta Provincial N° 47; contrafrentes manzanas 89 y 90 de la Circunscripción II - Sección B, y su prolongación; calle 543 - Perito Moreno; calle 540 - A. Righetti; calle 539 - Ramón Falcón; Ruta Nacional N° 5.
- » Calle 235 - J. F. Kennedy; calle 212 - R. Moreno; calle 241 - B. Matienzo; calle 204 - San Rafael; prolongación de límite entre Parcelas 1b y 2, de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 18a; línea paralela 100m al Este de la calle 204 - San Rafael; calle 227 - José M. Pérez; calle 210 - Santa Clara; calle 235 - J. F. Kennedy.
- » Calle 514 - Sin Nombre; prolongación de línea conformada por contrafrentes de Manzanas 115 y 116 de la Circunscripción II - Sección B; Ruta Nacional N° 5, lado Norte; calle 547 - Int. Pascual Simone; calle 520 - Dr. Merlo; calle 539 - Ramón Falcón; 1011 - ex Ruta Nacional N° 5; calle 514 - Sin Nombre.

### LOCALIDADES

#### Olivera

- » Calle 5 - Italia; calle 22 - San Martín; calle 3 - Thompson; calle 22 - San Martín; Calle 1 - Perú; calle 8 - A. Dumas; calle 5 - Italia.
- » Calle 19 - Jean Mermoz; calle 12 - Boulogne Sur Mer, y su prolongación; prolongación calle 25 - Sin Nombre; calle 24 - Rastreador Fournier; calle 19 - Jean Mermoz.

#### Jáuregui

- » Línea paralela 30m al Sur de calle 20 - Centenario; calle 19 - Castelli; Vías del FF. CC. D. F. Sarmiento; calle 23 - El Callao; calle 14 - Arturo Rodríguez; calle 9 bis - 25 de Mayo; calle 18 - Bme. Mitre; calle 3 - F. de Olazabal; Vías del FF.CC. D. F. Sarmiento; calle 11 - 9 de Julio; línea paralela 30m al Sur de calle 20 - Centenario.
- » Calle 1 - Lucio V. Mansilla; calle 2 - Luis R. Indarte; calle 9 bis - 25 de Mayo; límite entre parcelas 335a y 335b de la Circunscripción II, y su prolongación; prolongación calle 1 - Lucio V. Mansilla; límite entre parcelas 345f y 347, de la Circunscripción II; límite entre parcelas 345f y 346g, de la Circunscripción II; límite entre parcelas 345f y 345e, de la Circunscripción II; calle 1 - Lucio V. Mansilla.



### Pueblo Nuevo

- » Calle 50 - Fray Manuel de Torres; calle 25 - Av. 8 de Diciembre; calle 70 - Las Catalpas; línea paralela 50m al S.O. de calle 31 - Av. Tropero Moreira; calle 66 - Las Acacias; calle 29 - Caseros, y su prolongación; calle 50 - Fray Manuel de Torres.
- » Calle 50 - Fray M. de Torres; prolongación de calle 33 - Río Lujan; calle 62 - Los Tilos; calle 37 - Av. Las Tipas; calle 50 - Fray Manuel de Torres.
- » Calle 98 - Esquiú; calle 37 - Av. Las Tipas; calle 86 - Dr. Salk; calle 45 - León XIII y su prolongación; línea paralela 120m al Sur de calle 74 - M. Estrada; calle 37 - Las Tipas; calle 80 - Hermanas de la Caridad; calle 33 - Río Lujan; calle 84 - Granaderos de a Caballo; calle 31 - Av. Tropero Moreira; prolongación calle 94 - Belaus-tegui; calle 25 - Av. 8 de Diciembre; calle 98 - Esquiú.

### Cortínez

- » Calle 112 - Dorrego, y su prolongación; calle 25 - Av. 8 de Diciembre; línea paralela 100m al S.E. de calle 110 - Combate de los Pozos y su prolongación; calle 13 - Defensa; calle 112 - Dorrego, y su prolongación.

### Torres

- » Ruta Provincial N° 192; calle 16 - Calderón de la Barca; calle 5 - Pedro Leguizamón; calle 10 - Evaristo Carriego; calle 7 - Juan Zarate; calle 2 - L. A. de Eche-nique; Ruta Provincial N° 192.
- » Calle 24 - J. Santos Chocano; prolongación calle 7 - D. Defoe; límite entre parcela 873g y 873f, de la Circunscripción VI; calle 9 - Blas Pascal; línea de contrafren-tes Manzanos 68, 70, 72 y 75 de la Circunscripción VI - Sección A, y su prolongación; línea paralela 50m al Oeste de calle 19 - Luis Braile; calle 24 - J. Santos Cho-cano; calle 21 - M. de Falla; calle 22 - Enrique Larreta; calle 19 - Luis Braile; calle 24 - J. Santos Chocano.

### Open Door

- » Calle 30 - E. Escalante; calle 39 - Juan De Dios Filiberto; calle Sin Nombre entre Fracción VI de la Circunscripción VIII - Sección B y parcela 946c de la Circunscripción VI; prolongación calle 37 - Parravicini; calle 46 - Agrelo; calle 35 - Donato y su prolongación; prolongación calle 36 - Provincias Unidas; calle 37 - F. Parravicini; calle 34 - Guadalupe; calle 15 - E. Discepolo; Ruta Provincial N° 192; calle 13 - Gabino Ezeiza; calle 30 - Escalante.
- » Calle 26 - Boulevard Dr. D. Cabred; calle 1 - Sin Nom-bre; calle 24 - Santa Fe; calle 7 - Buchardo; calle 22 - Santiago Del Estero; calle 11 - Fray Justo Santa Ma-ría De Oro; calle 26 - Boulevard Dr. D. Cabred.

### Nota:

- » En los casos que se generen parcelamientos en distritos Urbanos, linderos a distritos ACI, se deberá ceder una avenida, con un ancho total de 60m, que separe ambos distritos. Un espacio verde será cedido entre las calzadas, con dimensión es mayores a las establecidas por la Ley. 8912, si así fuera requerido, aun cuando no correspondiera. El emprendedor deberá realizar la forestación del espacio verde con especies acorde a la función requerida: generar una

barrera para mitigar el impacto ambiental.

- » Para la zona del distrito URM comprendido entre las calles 1000 - Constitución; calle 460 - Buenos Aires; calle 433 - Ciudadela; calle 478 - Sarratea; calle 427 - La Plata; límite de parcelas 10, 12, 13 de la Circunscripción IV, Sección C, Quinta 18, Fracción III, y terrenos de D.V.N.; Calle 1000 - Constitución; se admitirá vivienda multifamiliar, previo estudio de factibilidad, y cuando se cumplan los siguientes requisitos básicos:

- Cuando se desarrollen en superficies mayores de 600 m<sup>2</sup>.
- Cuando la parcela cuente con agua corriente y cloacas.

### Premios:

- » Serán de aplicación los premios del ítem 6.9, solo para el incremento de la densidad.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frete mínimo: 12 m (25)	Superficie mínima: 300 m <sup>2</sup> (25)
-------------------------	---

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>	
Frete mínimo: L.M. Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: No Fondo mínimo: 6 m/he

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: 10 m	Nº de Plantas: 3

<b>3.3 DENSIDAD</b>	
Actual: 130 hab/ha	Potencial: 200 hab/ha

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: 16 m <sup>2</sup> /hab	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,60	<b>F.O.T.:</b> 1,20
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>	
<b>Altura</b>	
Edificado: 2 m	Baldío: 2 m
<b>Carácter</b>	
Vivo: Si Transparente: Si	Opaco: Si

<b>Materiales</b>	
Alambrado: Si	Madera: No
Tejido romboidal: Si	Bloques: No
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: Si

4.2	<b>ACERA</b>
Ancho: 1,20 m (15)	
<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: Si	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

4.3	<b>FACHADAS</b>
<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
Pintado y encalado: Si	Piedra rústica - Madera: Si
Material de frente: Si	Vítreo - Piedra - Mármol: No

4.4	<b>CUBIERTAS</b>
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	
Madera: No	Fibro cemento - Plástico: No
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si
Tejas: Si	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: Si
Madera: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados: Si</b>	

## 6 USO DEL SUELO

6.1	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si	Multifamiliar: No
Bifamiliar: Si (6)	Vivienda social: Si (4)

<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: No	Pensión - Albergue universitario: Si
Hostería: No	Albergue transitorio: Si (3)
Complejo vacacional: No	

6.2	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: Si	
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: Menor de 150 m<sup>2</sup></b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No



<b>6.2.7 Transporte</b>	
6.2.7.1 Playas abiertas	
6.2.7.1.1 Uso particular	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
6.2.7.1.2 Remis	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
6.2.7.1.3 Transporte	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
6.2.7.2 Garage cubierto	
6.2.7.2.1 Uso particular	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
6.2.7.2.2 Remis	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
6.2.7.2.3 Transporte	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)

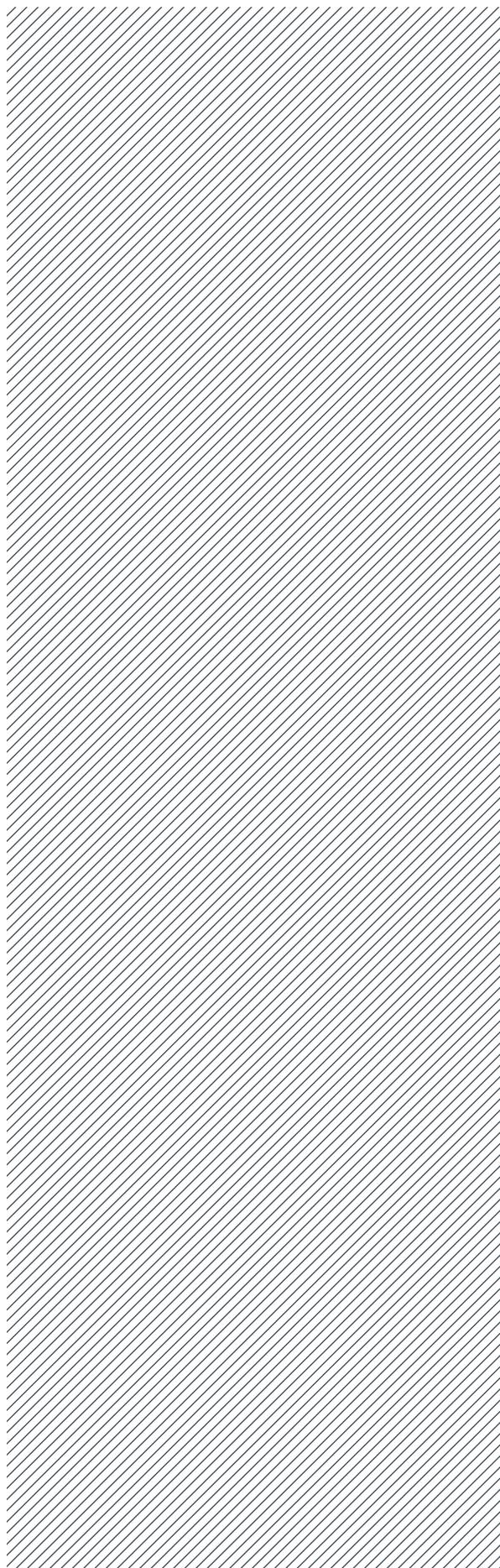
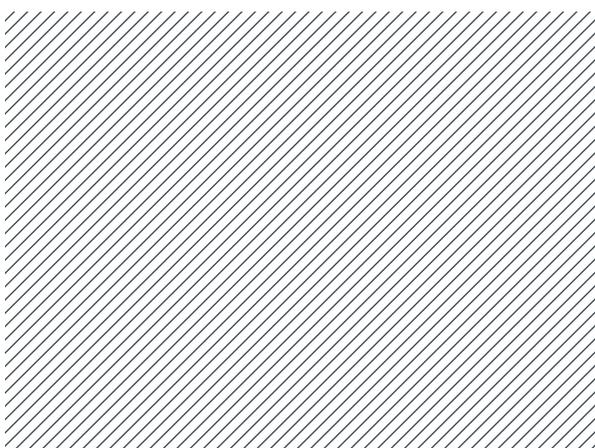
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.4 Plantas</b>	

Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si (4) Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: Si	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si	

6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si
<b>6.4.2 Salud</b>
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si
6.4.2.2 Asistencia especial: No
6.4.2.3 Geriátricos: No
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: Si (2)</b>	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA CORREDOR RESIDENCIAL 1**



# AU-CR1



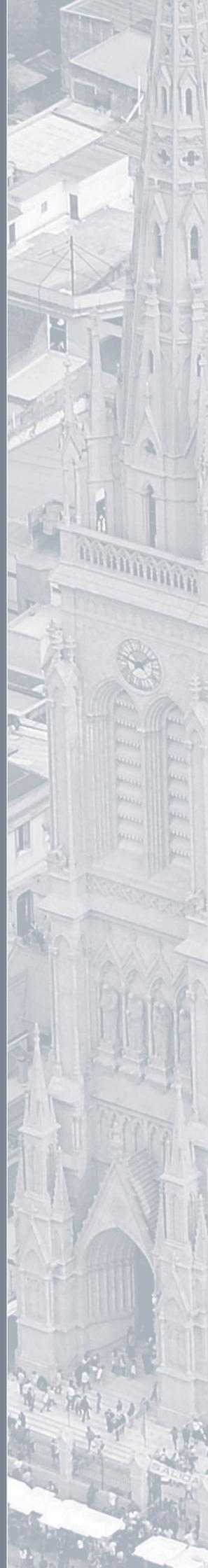
FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-CR1

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 6 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13 m

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

2,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Zona destinada a la localización de actividades residenciales y comerciales.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » 18 - Av. Humberto Iº, entre calle 11 - 25 de Mayo y 1000 - Av. Carlos Pellegrini, ambos lados.
- » Calle 36 - Belgrano, lado Oeste, entre calle 19 - Las Heras y calle 21 - Ituzaingo.
- » Calle 19 - Las Heras, lado Norte, entre 1000 - Av. Constitución y calle 36 - Belgrano.
- » Calle 1004 - Udaondo, lado Sur, entre calle 14 - M. Moreno y Av. 18 - Humberto Iº.
- » Calle 16 - Alsina, lado Este, entre calle 1003 - Avelaneda y calle 29 - Juan B. Justo.
- » Calle 28 - Alvear, lado Noroeste, entre calle 1004 - Udaondo y límite del distrito DPH3.
- » Calle 1004 - Udaondo, lado Sudoeste, entre calle 28 - Alvear y calle 1005 - Sor Josefina.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 15 m

Superficie mínima: 375 m²

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 6 m  
Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No  
Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13 m

Nº de Plantas: 4

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 500 hab/ha

Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m²/hab  
Multifamiliar: 16 m²/hab

Comercial: 16 m²/hab

### 3.5 F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 2,40

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

Altura

Edificado: 2 m

Baldío: 2 m

### Carácter

Vivo: No  
Transparente: No

Opaco: Si

### Materiales

Alambrado: No  
Tejido romboidal: No  
Rejas o verjas: Si

Madera: No  
Bloques: No  
Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: 1,20 m (15)

### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si  
Pintado y encalado: Si  
Material de frente: Si

Ladrillo - Hormigón: Si  
Piedra rústica - Madera: Si  
Vítreo - Piedra - Mármol: Si

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: No  
Losa: Si  
Metálico: Si  
Tejas: Si

Fibrocemento - Plástico: No  
Pendiente > 35º: Si  
Pendiente < 35º: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No  
Madera: No

Metálico: No  
Ladrillo - Hormigón: Si  
Bloques: Si

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: Si  
Subdominante: No

Complementaria: No



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: Si (6)	Multifamiliar: Si (4) (6) Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

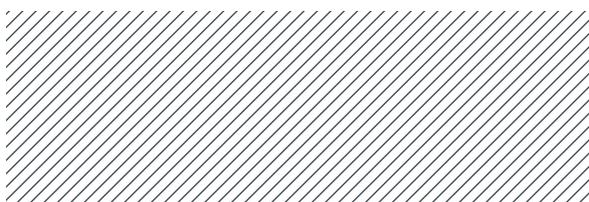
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club:</b> No	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos:</b> Si (3)	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto:</b> No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia:</b> Si	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial:</b> No	
<b>6.4.2.3 Geriátricos:</b> Si (3)	
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos:</b> No	
<b>6.5.4.2 Porcinos:</b> No	
<b>6.5.4.3 Tambos:</b> No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels:</b> No	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.):</b> No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA CORREDOR RESIDENCIAL 2**



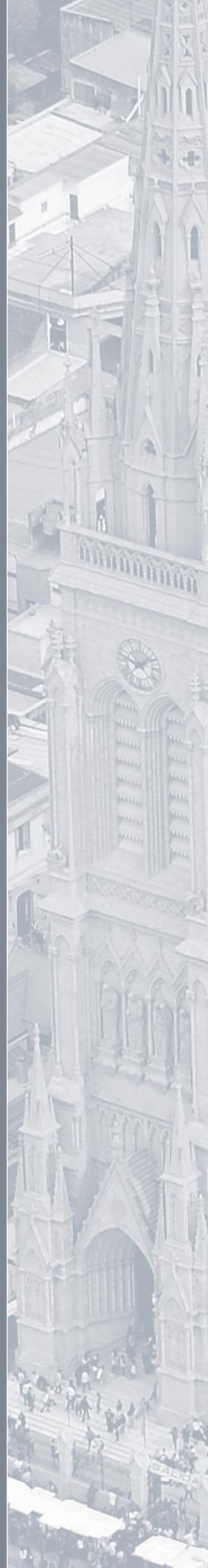
# AU-CR2



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-CR2

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 6 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 16 m

Nº de plantas: 5

## DENSIDAD

Actual: 600 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

2,80

## CONDICIÓN DOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Zona destinada a la localización de actividades residenciales y comerciales.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Calle 7 - Dr. Real, lado Sur, entre calle 10 - Italia y calle 14 - M. Moreno.
- » Calle 7 - Dr. Real, lado Sur, entre calle 8 - Rivadavia y calle 6 - Francia.
- » Calle 6 - Francia, la Oeste, entre calle 7 - Dr. Real y 1000 - Av. C. Pellegrini.
- » Calle 14 - M. Moreno, lado Este, entre calle 7 - Dr. Real y Av. 1000 - C. Pellegrini.
- » 1000 - Av. C. Pellegrini, lado Norte, entre calle 418 - Gálvez y calle 434 - L. Azpeitia.
- » Calle 418 - M. Gálvez, lado S.E., entre calle 403 - L. Azpeitia y 1000 - Av. C. Pellegrini.
- » Parcelas de la Manzana 48, con frente hacia calle 15 - San Martín, de la Circunscripción I - Sección A.
- » Parcelas de la Manzana 58, con frente hacia calle 14 - Mariano Moreno, de la Circunscripción I - Sección A.
- » Parcelas de la Manzana 65, con frente hacia calle 17 - Bartolomé Mitre, de la Circunscripción I - Sección A.
- » Parcelas de la Manzana 56, con frente hacia calle 12 - Colon, de la Circunscripción I - Sección A.
- » Parcela ubicada en esquina, con frentes hacia calles 15 - San Martín y 14 - Mariano Moreno; Manzana 49 de la Circunscripción I - Sección A.
- » Parcela ubicada en esquina, con frentes hacia calles 17 - Bartolomé Mitre y 14 - Mariano Moreno; Manzana 66 de la Circunscripción I - Sección A.
- » Parcela ubicada en esquina, con frentes hacia calles 17 - Bartolomé Mitre y 12 - Colon; Manzana 64 de la Circunscripción I - Sección A.
- » Parcela ubicada en esquina, con frentes hacia calles 15 - San Martín y 12 - Colon; Manzana 47 de la Circunscripción I - Sección A.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 6 m  
Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No  
Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 16 m

Nº de Plantas: 5

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 600 hab/ha

Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

### 3.5 F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 2,80

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m

Baldío: 2 m

#### Carácter

Vivo: No

Opaco: Si

Transparente: No

#### Materiales

Alambrado: No

Madera: No

Tejido romboidal: No

Bloques: No

Rejas o verjas: Si

Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: 1,20 m (15)

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si

Ladrillo - Hormigón: Si

Pintado y encalado: Si

Piedra rústica - Madera: Si

Material de frente: Si

Vítreo - Piedra - Mármol: Si

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

Madera: No

Fibrocemento - Plástico: No

Losa: Si

Pendiente > 35°: Si

Metálico: Si

Pendiente < 35°: Si

Tejas: Si



## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: No Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: Si (6)	Multifamiliar: Si (4) (6) Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No

### 6.2 COMERCIAL

<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> Si	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> Si	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> Si	
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> Si	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)

<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

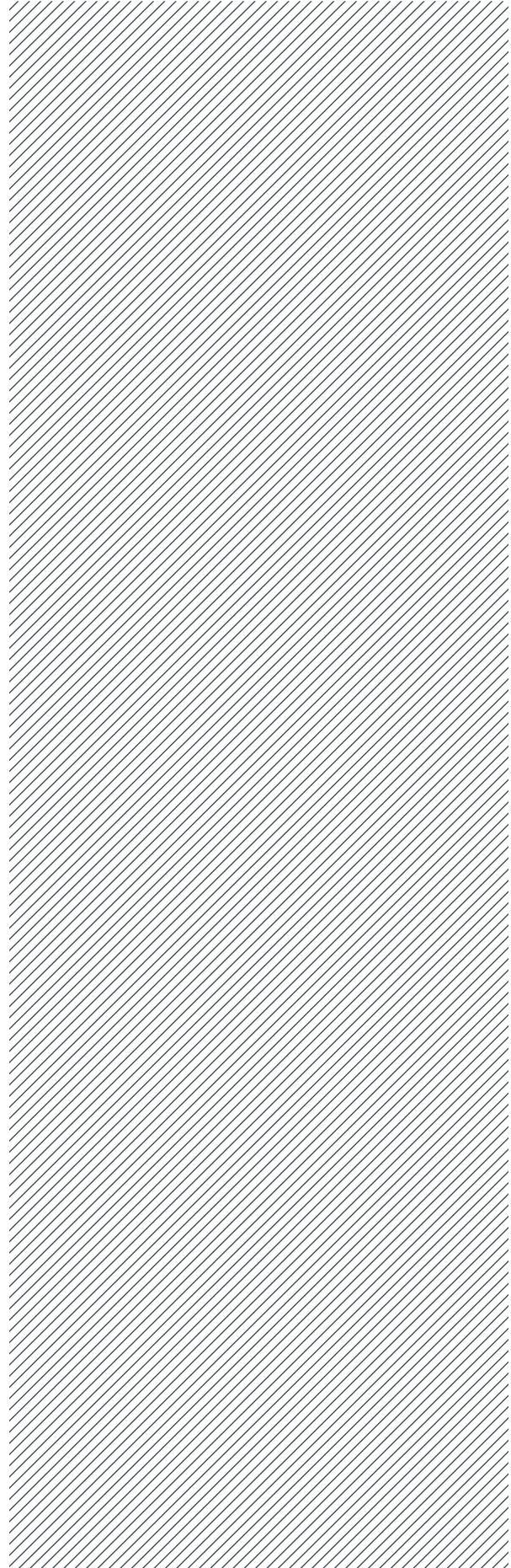
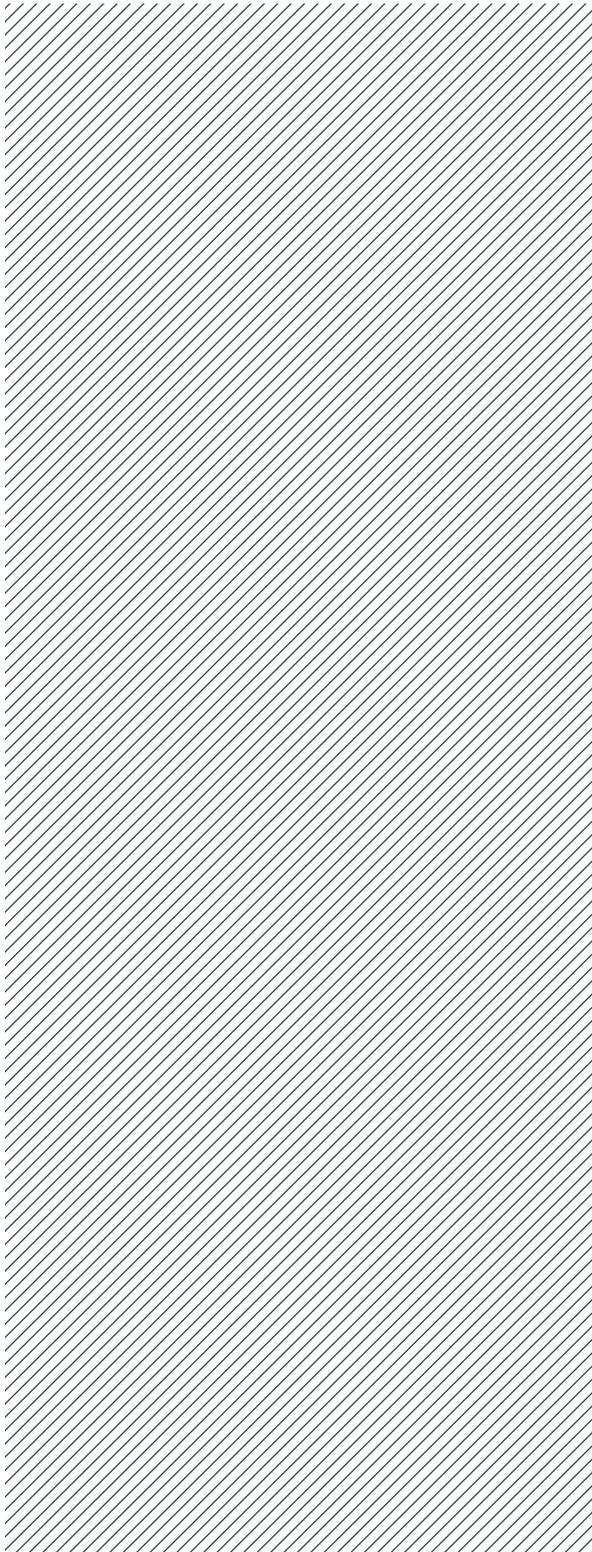
<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

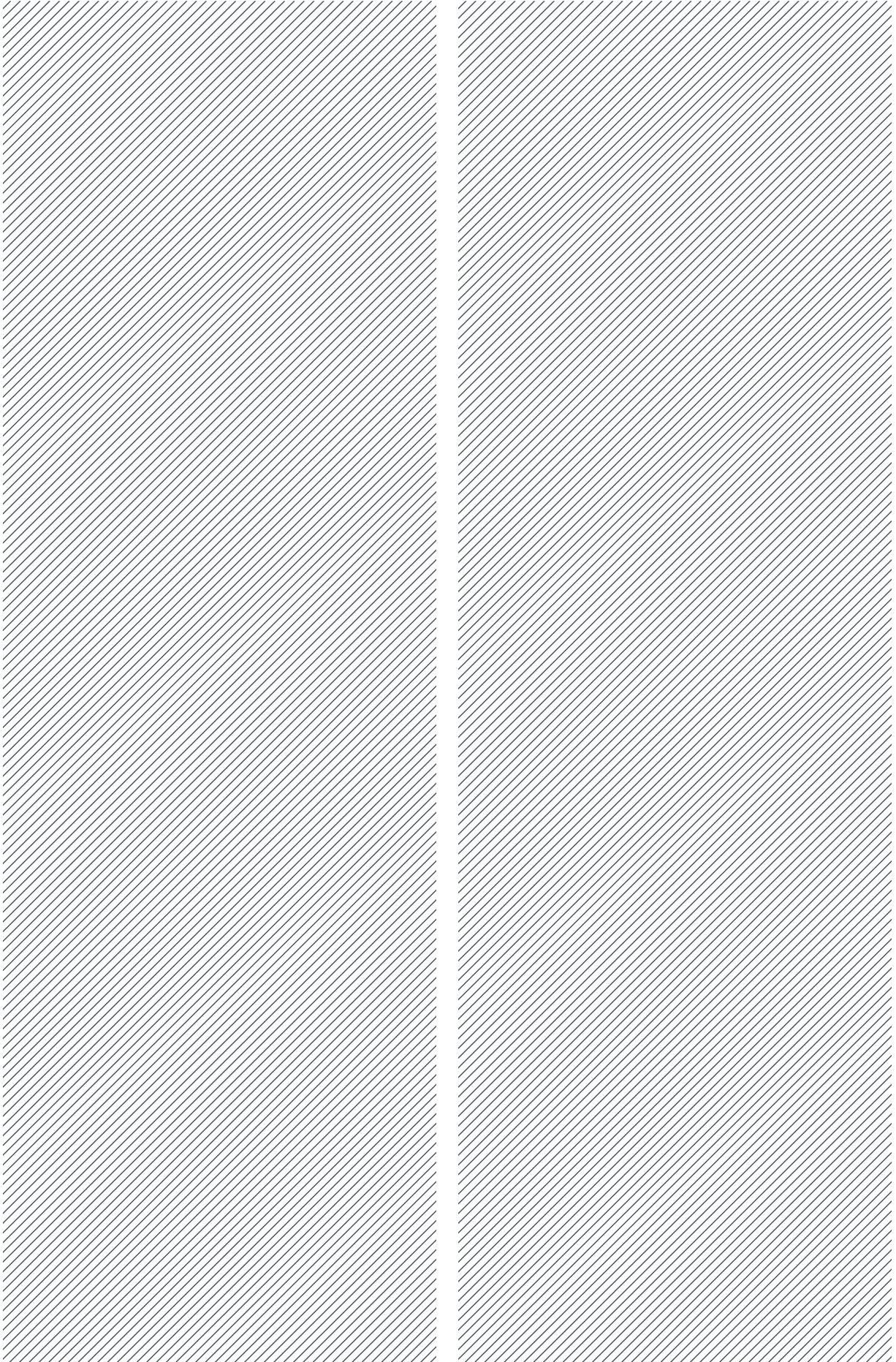
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: No</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: Si (3)</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: Si (3)</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	



6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No
6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No
6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No





ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA CORREDOR COMERCIAL 1**



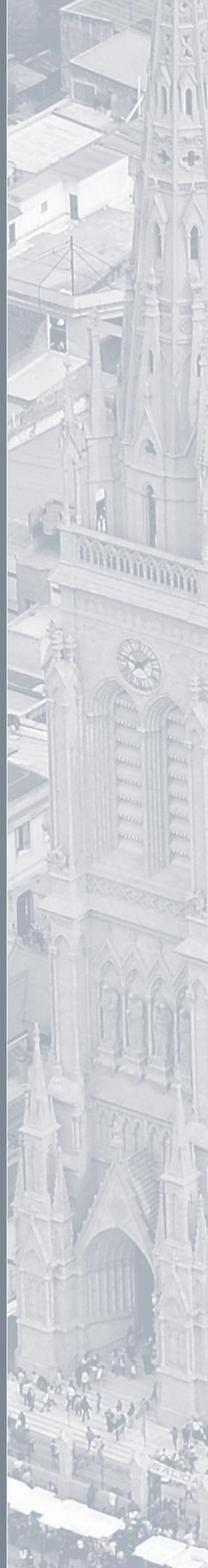
# AU-CC1



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-CC1

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 6 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 100 hab/ha

Potencial: 150 hab/ha (COM)

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: 16 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

1,80

## CONDICIÓN DOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Residencial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Zona destinada a la localización de actividades comerciales, de servicios asociados al sistema vial principal.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Calle 15 - San Martín, lado Norte, entre calle 18 - Humberto 1° y calle 36 - Belgrano.
- » Calle 15 - San Martín, lado Norte, entre calle 40 - Vicente López y 1000 - Av. Constitución.
- » Calle 15 - San Martín, lado Sur, entre calle 18 - Humberto 1° y 1000 - Av. Constitución.
- » 1010 - Av. Lorenzo Casey, lado Nordeste, entre calle 512 - Sparapani y 1011 - ex Ruta Nacional N° 5.
- » 1010 - Av. Lorenzo Casey, lado Sudoeste, entre calle 510 - Ferrocarril Oeste y 1011 - ex Ruta Nacional N° 5.
- » Calle 418 - M. Gálvez, lado Norte, entre 1000 - Av. Carlos Pellegrini y 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).
- » Calle 418 - M. Gálvez, lado Sur, entre calle 403 - L. Azpeitia y 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).
- » Calle 432 - Fernández Beschtedt, lado Norte, entre calle 403 - L. Azpeitia y 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).
- » Calle 432 - Fernández Beschtedt, lado Sur, entre 1000 - Av. Carlos Pellegrini y calle 419 - Jorge Newbery.
- » Calle 432 - Fernández Beschtedt entre 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) y calle 449 - Darwin, ambos lados.
- » Calle 419 - Jorge Newbery entre calle 432 - Fernández Beschtedt y calle 450 - Tucumán, ambos lados.
- » Calle 452 - Libertad entre 1000 - Av. Constitución y calle 459 - Del Pilar.
- » Calle 23 - Dr. Muñiz, lado Sur, entre calle 4 - 9 de Julio y calle 16 - Alsina.
- » Calle 23 - Dr. Muñiz, lado Norte, entre calle 4 - 9 de Julio y calle 18 - Humberto 1°.
- » Calle 16 - Alsina, lado Oeste, entre calle 23 - Dr. Muñiz y calle 47 - Pascual Simone.
- » Calle 16 - Alsina, lado Este, entre calle 29 - Juan B. Justo y calle 47 - Pascual Simone.
- » Calle 47 - Pascual Simone, lado N.E., entre 1011 - ex Ruta Nacional N° 5 y calle 4 - 9 de Julio.
- » Calle 47 - Pascual Simone, la S.O., entre 16 - A. Alsina y 4 - 9 de Julio.
- » Calle 314 - Los Ceibos, lado norte, entre 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) y calle 349 - Sin Nombre.
- » 1008 - 1°de Mayo (ex Ruta Provincial 192), lado Este,

entre 1009 - Ruta Nacional 7 y calle 349 - Sin Nombre.

- » 1008 - 1°de Mayo (ex Ruta Provincial 192), lado Oeste, entre línea de contrafrente de Manzana 52 y calle 334 - Mburucuyá.
- » 1008 - 1°de Mayo (ex Ruta Provincial 192), lado Este, entre 1009 - Ruta Nacional 7 (ex Acceso Oeste) y calle 317 - Las Begonias.
- » Calle 227 - José M. Pérez, lado Este, entre calle 206 - Santa Teresa y calle 222 - San Roque.
- » Calle 212 - Rodolfo Moreno, lado Sur, entre calle 227 - José M. Pérez y calle 217 - French.
- » Calle 212 - Rodolfo Moreno, lado Norte, entre calle 227 - José M. Pérez y calle 221 - Santa Elena.
- » Calle 209 - Luis Gogna entre calle 222 - San Roque y calle 50 - Fray M. de Torres, ambos lados.
- » Calle 50 - Fray M. de Torres, lado Este, entre 1000 - J. D. Perón y calle 209 - Luis Gogna.
- » Calle 50 - Fray M. de Torres, lado Oeste, entre 1000 - J. D. Perón y calle 230 - Ugarteche.
- » Calle 50 - Fray M. de Torres, lado Norte, entre calle 230 - Ugarteche y calle 215 - Julio A. Roca.
- » Calle 50 - Fray M. de Torres, lado Norte, entre calle 241 - Matienzo y prolongación de calle 219 - Dorrnoro.
- » Calle 50 - Fray M. de Torres, lado Sur, entre calle 209 - Luis Gogna y calle 221 - Santa Elena.

### LOCALIDADES

#### Pueblo Nuevo

- » Calle 31 - Av. Tropero Moreira entre calle 50 - Fray M. de Torres y calle 98 - Fray M. Esquiú.

#### Jáuregui

- » Calle 9 - San Martín entre calle 32 - De los Hilanderos y calle 24 - Del Colegio.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima:  
1.000 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 6 m  
Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No  
Fondo mínimo: 6 m/he

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de Plantas: 3



<b>3.3</b>	<b>DENSIDAD</b>
Actual: 100 hab/ha	Potencial: 150 hab/ha (COM)

<b>3.4</b>	<b>FACTOR DE HACINAMIENTO</b>
Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: 16 m <sup>2</sup> /hab	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab

<b>3.5</b>	<b>F.O.S.:</b> 0,60	<b>F.O.T.:</b> 1,80
------------	---------------------	---------------------

#### 4 ESTÉTICA

<b>4.1</b>	<b>CERCOS</b>
<b>Altura</b>	
Edificado: 2 m	Baldío: 2 m
<b>Carácter</b>	
Vivo: No Transparente: No	Opaco: Si
<b>Materiales</b>	
Alambrado: No Tejido romboidal: No Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: Si Piedra, ladrillo, hormigón: Si

<b>4.2</b>	<b>ACERA</b>
Ancho: 1,20 m (15)	
<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

<b>4.3</b>	<b>FACHADAS</b>
<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: No Vítreo - Piedra - Mármol: No

<b>4.4</b>	<b>CUBIERTAS</b>
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	
Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibrocemento - Plástico: No Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si

#### 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: No Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

#### 6 USO DEL SUELO

<b>6.1</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: Si (6)	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: Si Albergue transitorio: No

<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> Si (10)	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> Si	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> Si	
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> Si	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (11) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (11)	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

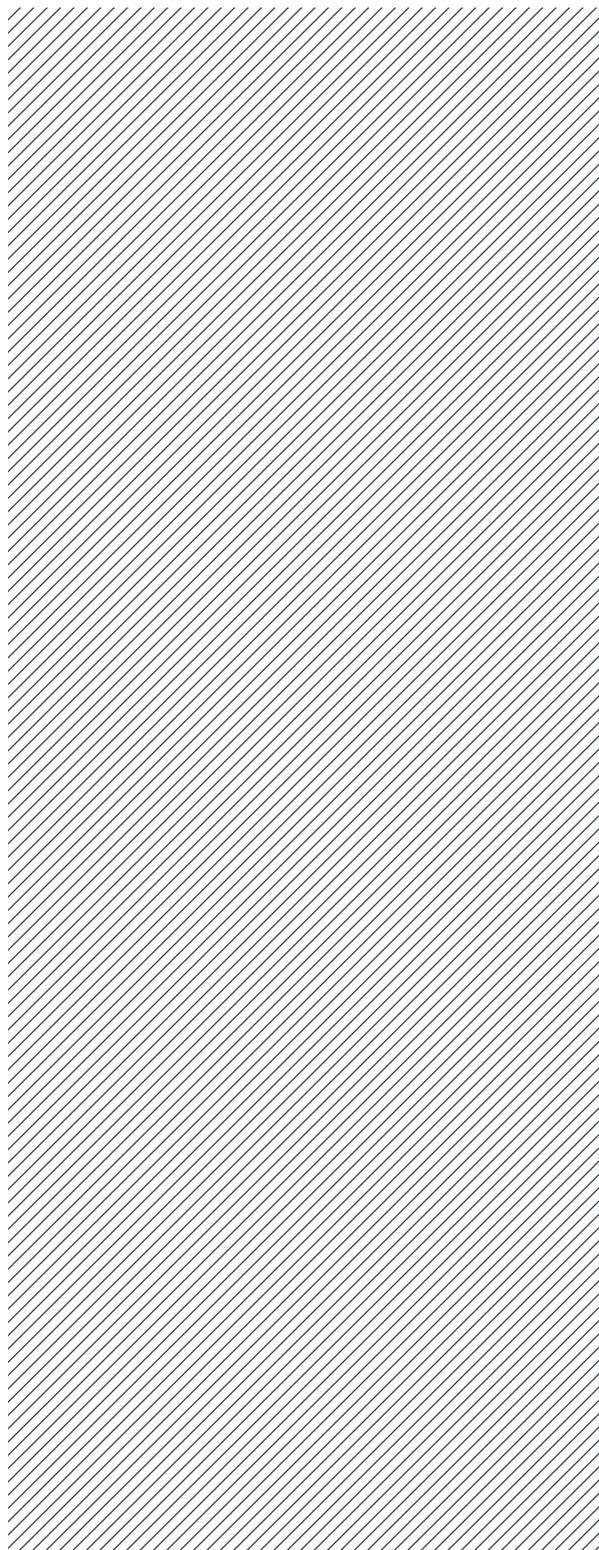
<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

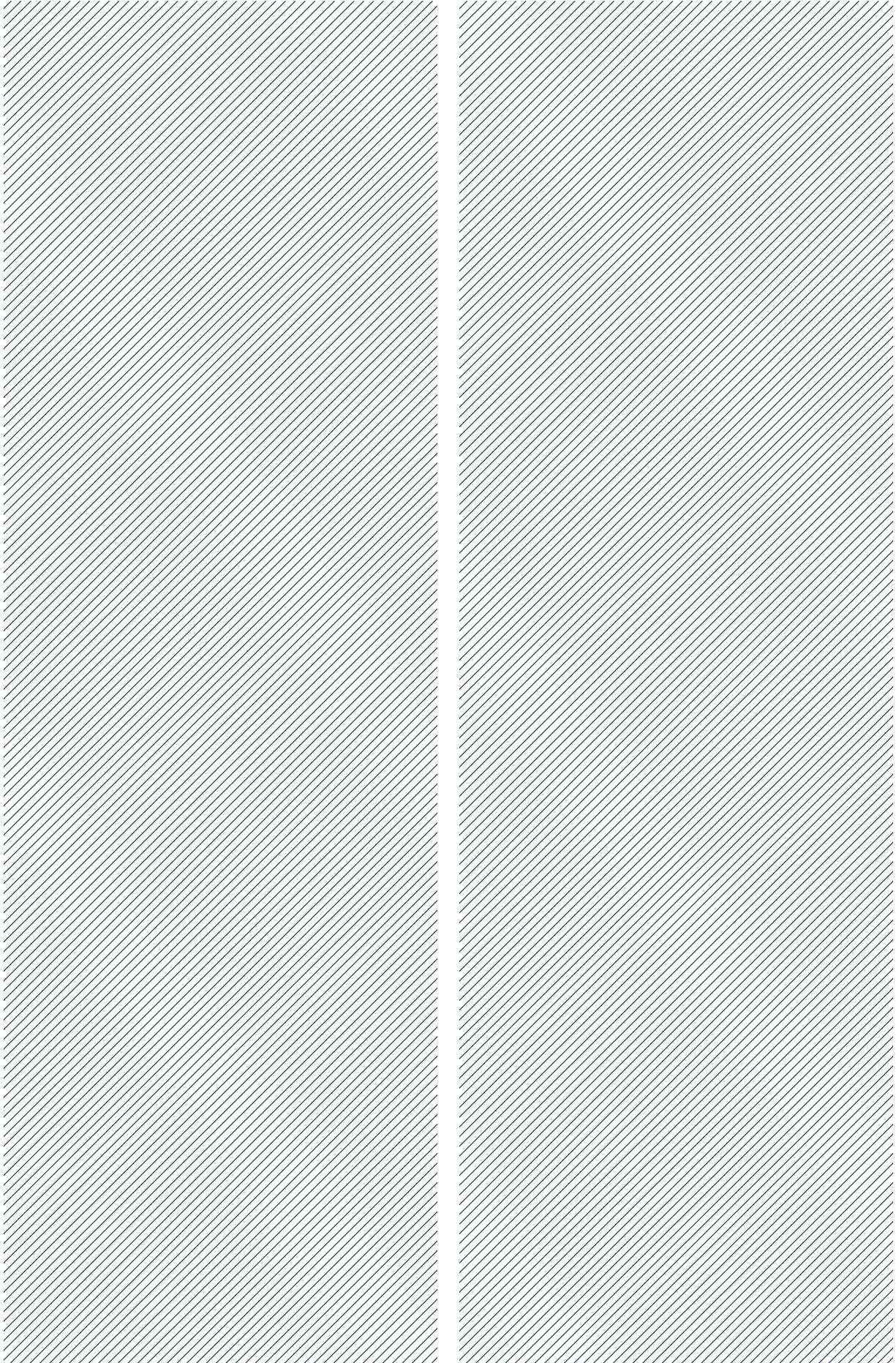


<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: No</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: No</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: No</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	

<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No</b>
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No</b>
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>





**ANEXO IV**

ÁREA URBANA  
**ZONA CORREDOR COMERCIAL 2**



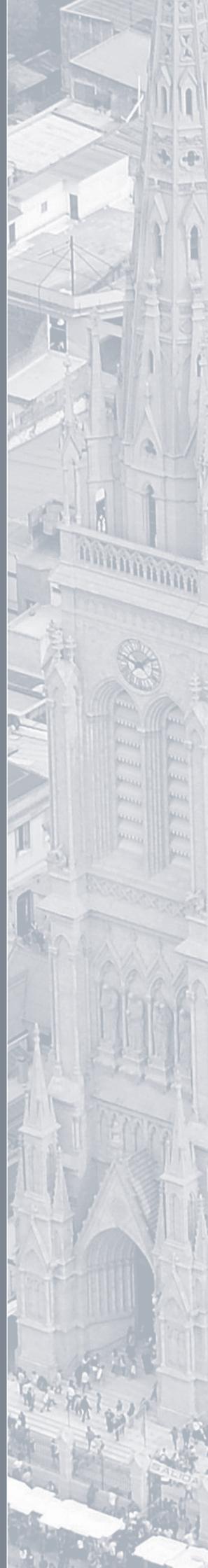
# AU-CC2



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-CC2

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m

Superficie mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 6 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 6 m/he

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 130 hab/ha

Potencial: 200 hab/ha (COM)

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

1,80

## CONDICIÓN DOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial / Industrial

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## 1 DELIMITACIÓN

PLANTA URBANA	
»	1000 - Av. Constitución, ambos lados.
»	1000 - Av. Carlos Pellegrini, lado Sur, entre calle 34 - Deán Funes y calle 14 - Mariano Moreno.
»	1000 - Av. Carlos Pellegrini, lado Norte, entre calle 419 - Jorge Newbery y 432 - Fernández Beschtedt.
»	1000 - Av. Carlos Pellegrini, lado Norte, entre calle 418 - M. Gálvez y calle 416 - O.V. Andrade.
»	1000 - Av. Carlos Pellegrini, lado Sur, entre calle 4 - 9 de Julio y calle 6 - Francia.
»	1000 - J.D. Peron (ex Ruta Nacional 7) entre calle 302 - Mater Mundi y 306 - Las Orquídeas.
»	Calle 317 - Las Begonias entre 1008 - 1º de Mayo (ex Ruta Provincial 192) y calle 306 - Las Orquídeas.
»	1011 - ex Ruta Nacional 5 entre calle 547 - Pascual Simone y Ruta Provincial 5.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m	Superficie mínima: 2.500 m <sup>2</sup>
---------------------	---

## 3 OCUPACIÓN

3.1 RETIROS	
Frente mínimo: 6 m	Bilateral mínimo: No
Lateral mínimo: No	Fondo mínimo: 6 m/he

3.2 ALTURA MÁXIMA	
Plano límite: 10 m	Nº de Plantas: 3

3.3 DENSIDAD	
Actual: 130 hab/ha	Potencial: 200 hab/ha (COM)

3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO	
Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab
Multifamiliar: No	

3.5 F.O.S.: 0,60	F.O.T.: 1,80
------------------	--------------

## 4 ESTÉTICA

4.1 CERCOS	
Altura	
Edificado: 2 m	Baldío: 2 m

Carácter	
Vivo: No	Opaco: Si
Transparente: Si	
Materiales	
Alambrado: No	Madera: No
Tejido romboidal: No	Bloques: No
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: Si

4.2 ACERA	
Ancho: 1,20 m (15)	
Materiales	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

4.3 FACHADAS	
Terminación	
Revoque común: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
Pintado y encalado: Si	Piedra rústica - Madera: No
Material de frente: Si	Vítreo - Piedra - Mármol: No

4.4 CUBIERTAS	
Tipo	
Planas: Si	
Materiales	
Madera: No	Fibrocemento - Plástico: No
Losa: Si	Pendiente > 35º: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35º: Si
Tejas: Si	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Permanente	
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No
Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si
Instalación de prefabricados: No	

## 6 USO DEL SUELO

6.1 RESIDENCIAL	
Condición	
Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: Si (4) (6) Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (10) (11) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (10) (11)	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

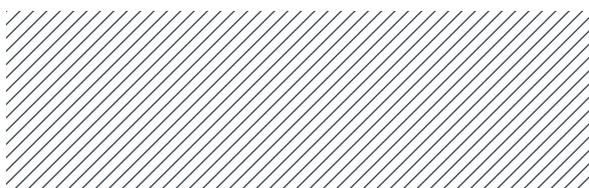
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (3)
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club:</b> No	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos:</b> Si (4)	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto:</b> Si (4)	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia:</b> Si	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial:</b> No	
<b>6.4.2.3 Geriátricos:</b> No	
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos:</b> No	
<b>6.5.4.2 Porcinos:</b> No	
<b>6.5.4.3 Tambos:</b> No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels:</b> No	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.):</b> No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA CORREDOR COMERCIAL 3**



# AU-CC3



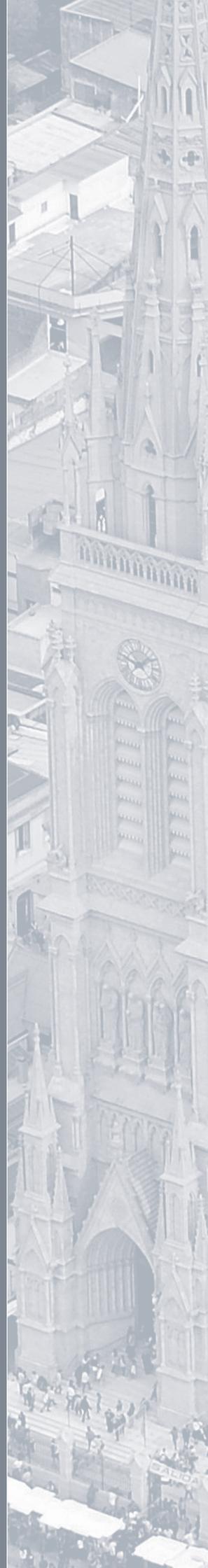
FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-CC3

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 6 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 3 m

Fondo mínimo: 8 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m

Nº de plantas: 3

## DENSIDAD

Actual: 100 hab/ha

Potencial: 200 hab/ha (COM)

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,50

## F.O.T.

1,50

## CONDICIÓN DOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial / Industrial / Agropecuario

**Servicios:** Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

## CARÁCTER

Zona destinada a la localización de actividades comerciales, de servicios asociados a las demandas del turismo.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » 480 - Humberto de Lucía entre calle 459 - Del Pilar y calle 427 - La Plata.
- » Ruta Nacional N° 5, lado Norte, entre Arroyo Gutiérrez y calle 155 - Río Colorado.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m	Superficie mínima: 2.000 m <sup>2</sup>
---------------------	--

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 6 m Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: 3 m Fondo mínimo: 8 m
--	--

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 10 m	Nº de Plantas: 3
--------------------	------------------

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 100 hab/ha	Potencial: 200 hab/ha (COM)
--------------------	-----------------------------

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: No	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab
--	-----------------------------------

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,50	<b>F.O.T.:</b> 1,50
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m	Baldío: 2 m
----------------	-------------

#### Carácter

Vivo: No Transparente: Si	Opaco: Si
------------------------------	-----------

### Materiales

Alambrado: No	Madera: No
Tejido romboidal: No	Bloques: No
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: 1,20 m (15)

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si
--------------------------------	---------------------------------

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
Pintado y encalado: Si	Piedra rústica - Madera: Si
Material de frente: Si	Vítreo - Piedra - Mármol: No

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

#### Materiales

Madera: Si	Fibro cemento - Plástico: Si
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si
Tejas: No	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: Si
Madera: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si

Instalación de prefabricados: Si

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

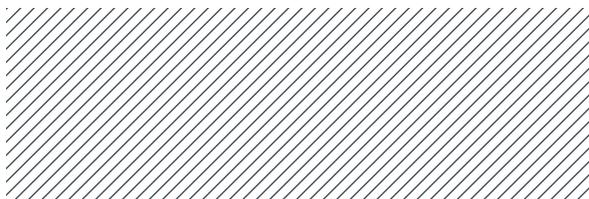
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: No</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: No</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si (4)</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: No</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No</b>	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No</b>	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: Si (2)</b>	



ANEXO IV

ÁREA URBANA  
**ZONA INDUSTRIAL MIXTO**



# AU-IM

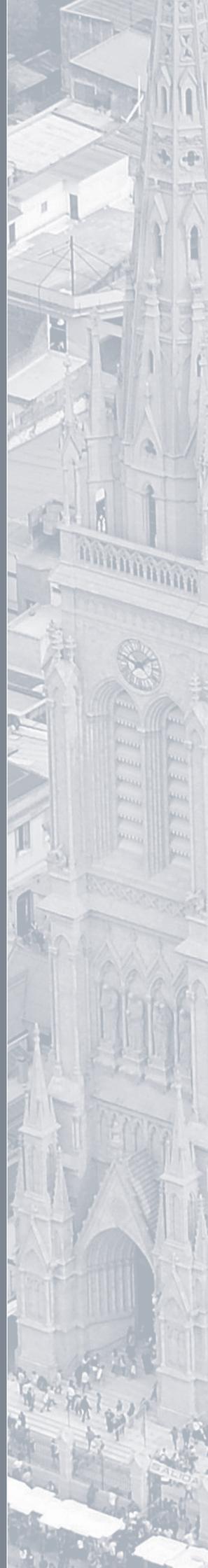


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AU-IM

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 5 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 5 m

Fondo mínimo: 5 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 12 m

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: 40 hab/ha

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,50

## F.O.T.

1,00

## CONDICIÓN DOMINANTE

Industrial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial / Agropecuario

**Servicios:** Agua potable para consumo humano e industrial, cloacas, tratamiento de efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.

## CARÁCTER

Zona inserta en el área urbana con carácter predominante industrial compatible con la residencia.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » 1011 - ex Ruta Nacional N° 5; calle 539 - Ramón Falcón; calle 520 - Dr. Merlo; calle 547 - Int. Pascual Simone; Ruta Nacional 5, lado Norte; calle 536 - Martín Fierro; calle 523 - Granaderos; 530 - Sofia Piñero; 519 bis - N.D. Giacaglia; 1011 - ex Ruta Nacional 5.
- » Calle 514 - Sin Nombre; Arroyo Gutiérrez; Ruta Nacional 5, lado Norte; límite entre Manzanas 115 y 116 con Parcela 211 de la Circunscripción II, y su prolongación; calle 514 - Sin Nombre.
- » 1011 - ex Ruta Nacional N° 5; calle 517 - Aniceto Fernández; calle 532 - C. Mayorano; calle 505 - M. Visconti; 1011 - ex Ruta Nacional N° 5.
- » 1011 - ex Ruta Nacional N° 5; límite entre Parcelas 206g, 206d y Parcela 203ª, de la Circunscripción II; Arroyo Gutiérrez; Vías Ferrocarril Sarmiento; prolongación calle 543 - Perito Moreno; límite entre Parcelas 1ª y 1b, de la Circunscripción II - Sección H - Manzana 23, y su prolongación; calle 547 Pascual Simone; calle 512 - Saborido; calle 539 - Ramón Falcón; 1011 - ex Ruta Nacional N° 5.
- » 1011 - ex Ruta Nacional N° 5; calle 507 - J. Saulmer; calle 524 - J.O. Paladino; calle 515 bis - A. Seijo; calle 522 - Domingo Pérez; calle 519 - M. E. Pérez; 1011 - ex Ruta Nacional N° 5.
- » Calle 204 - San Rafael; prolongación de límite entre Parcelas 1b y 2, de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 18ª; límite entre Parcela 2 y 4 de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 18ª; límite entre Parcela 3 y 4 de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 18ª; calle 235 - J.F. Kennedy; calle 204 - San Rafael.
- » Calle 228 - Fray M. de Torres; calle 241 - Benjamín Matienzo, y su prolongación; calle 222 - San Roque; calle 223 - Santa Rosalía; calle 226 - Santa Rita; calle 221 - Santa Elena; calle 228 - Fray M. de Torres.

### LOCALIDADES

#### Carlos Keen

- » Calle 15 - Carlos Pellegrini; calle 16 - Sin Nombre, y su prolongación; calle 19 - Quintana; calle 18 - Sin Nombre; calle 17 - Julio A. Roca; calle 22 - Sin Nombre; calle 15 - Carlos Pellegrini.
- » Calle 7 - Gral. Paz; calle 4 - Concejal A.L.J. Gorreri; calle 13 - Sin Nombre; línea paralela 50m al Sur de calle 8 - San Carlos; calle 7 - Gral. Paz.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima:  
1.000 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 5 m  
Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 5 m  
Fondo mínimo: 5 m

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 12 m

N° de Plantas: 2

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 40 hab/ha

Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab  
Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

### 3.5 F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 1,00

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: 2 m

Baldío: 2 m

#### Carácter

Vivo: Si  
Transparente: Si

Opaco: Si

#### Materiales

Alambrado: Si  
Tejido romboidal: Si  
Rejas o verjas: Si

Madera: No  
Bloques: Si  
Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

(Prever un espacio libre para arbolado público: ancho 1 m)  
Ancho: 1,20 m (15)

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si  
Pintado y encalado: Si  
Material de frente: Si

Ladrillo - Hormigón: Si  
Piedra rústica - Madera: Si  
Vitreo - Piedra - Mármol: Si



<b>4.4 CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b> Planas: Si	
<b>Materiales</b> Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibrocemento - Plástico: Si Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: Si	Metálico: Si Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados: Si</b>	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si (7) Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: No Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No

<b>6.2 COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	

<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : (4)
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4) Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si

<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si

<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si (4)	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si
Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 1000 m <sup>2</sup> : Si
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

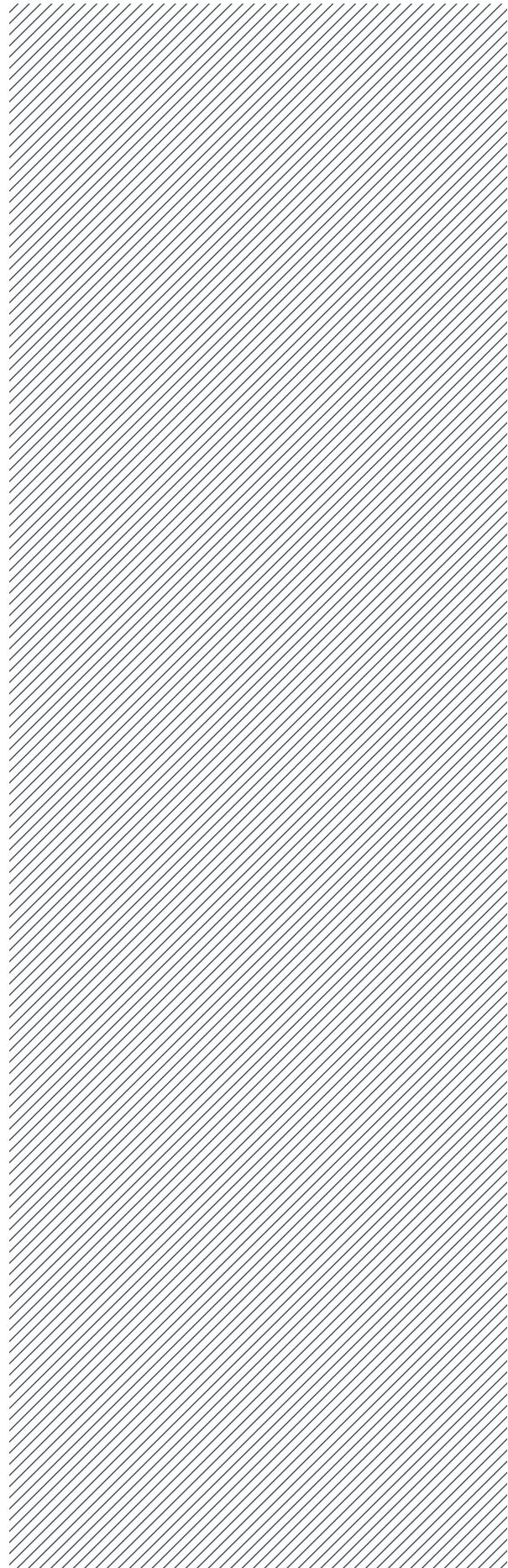
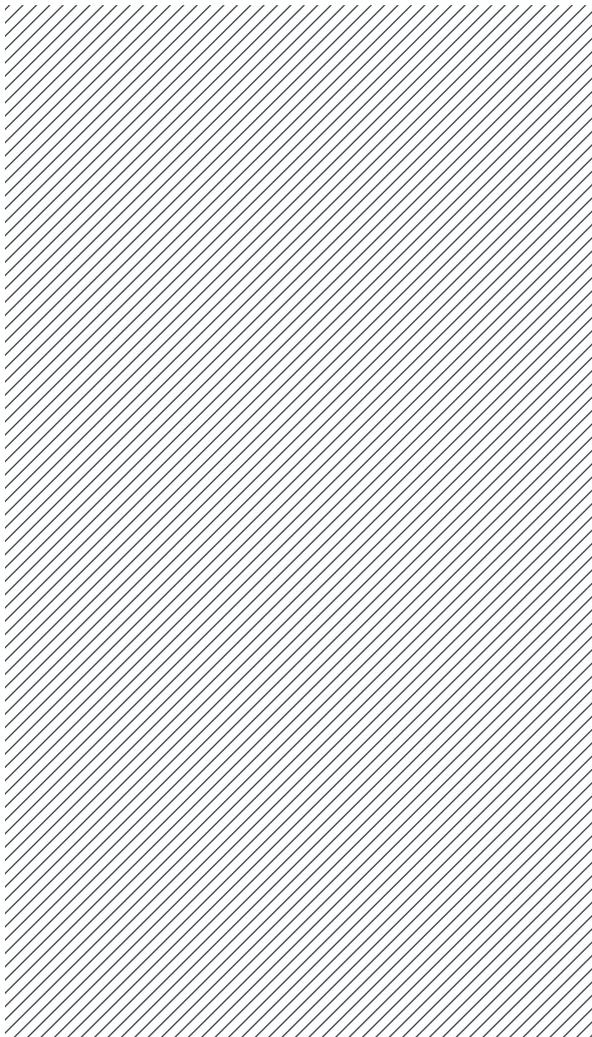
<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	

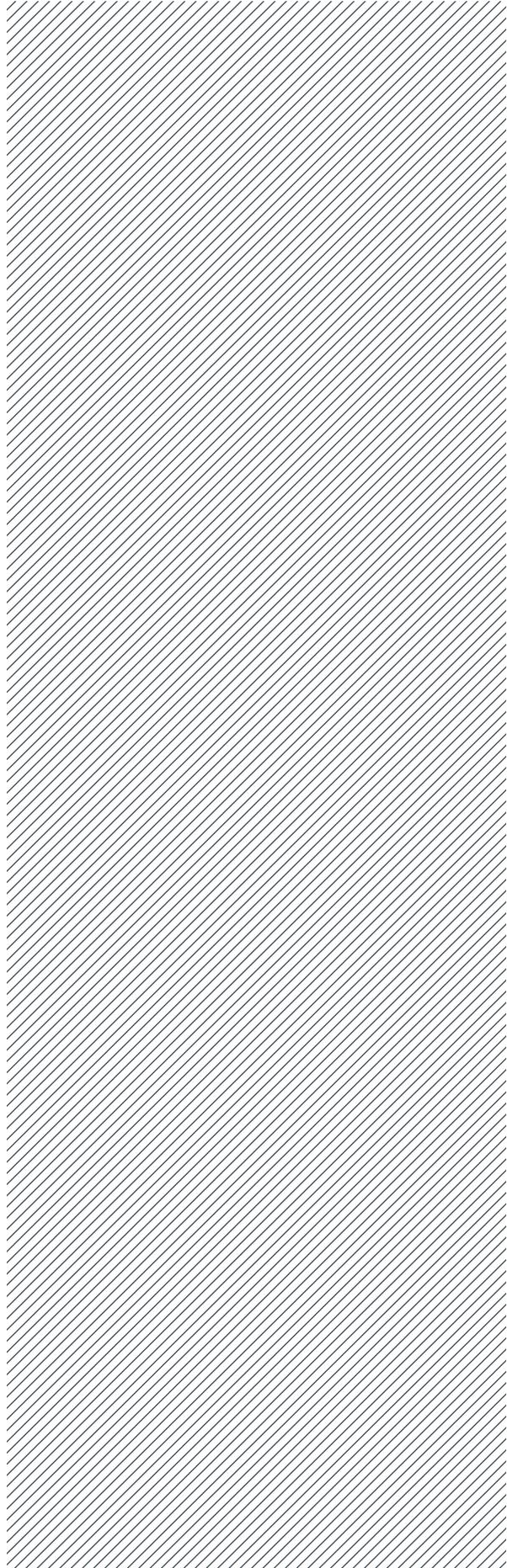
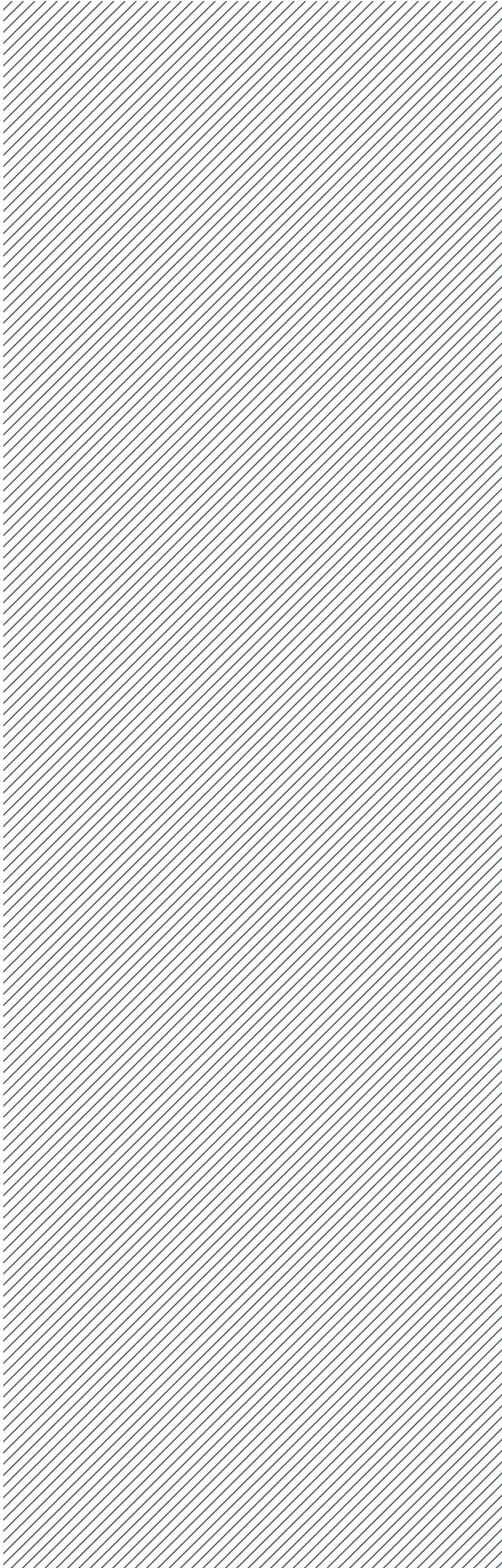
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: No</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: No</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: No</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: No</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	



<b>6.5.1 Extracciones:</b> No
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No
<b>6.5.4 Ganadería</b>
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No
6.5.4.2 Porcinos: No
6.5.4.3 Tambos: No
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> Si (2)





ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**ZONA DE EQUIPAMIENTO  
COMERCIAL Y DE SERVICIOS**



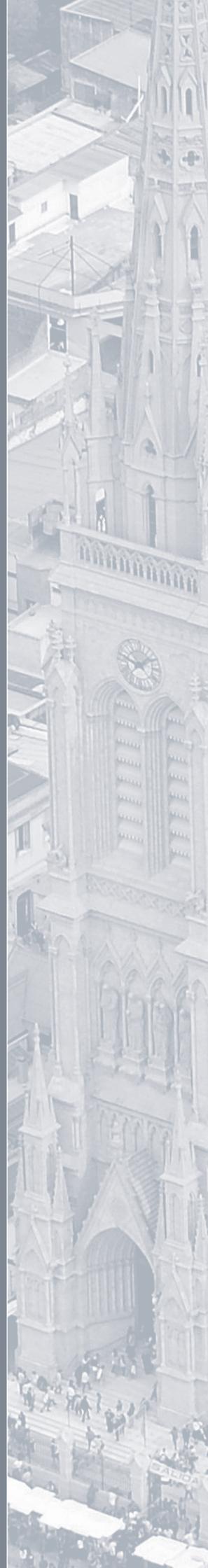
**AC-EC/S**



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AC-EC/S

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 50 m

Superficie mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 10 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 5 m

Fondo mínimo: 10 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 15 m

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: 1 vivienda unifamiliar complementaria al uso dominante

Potencial: 200 hab/ha (COM)

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,50

## F.O.T.

1,60

## CONDICIÓN DOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial / Industrial

**Servicios:** Agua potable para consumo humano e industrial, cloacas, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.

## CARÁCTER

Zona destinada a la localización de actividades comerciales y de servicios en grandes predios asociados a nodos viales.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Límite entre Parcelas 655ax y 655an de la Circunscripción IV; línea paralela a la Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) 200m al Norte, dentro de la Parcela 655an; línea paralela a la Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste), 200m al Norte (involucra Parcelas 1 y 2 de la Circunscripción IV - Sección O - Fracción II); línea perpendicular a Colectora Norte de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste) 900m al Oeste del acceso a calle existente entre parcelas 655an de la Circunscripción IV y Parcelas 1 y 2 de la Circunscripción IV - Sección O - Fracción II; Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); límite entre Parcelas 655ax y 655an de la Circunscripción IV.
- » Prolongación calle 601 - Buque Isla de los Estados; calle Colectora Sur de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); límite entre Parcela 1a y 8 de la Circunscripción IV - Sección O - Chacra 1; calle 636 - Dr. I.H. Lazaro, y su prolongación; límite de Parcelas 1b y 2, con Parcela 1a de la Circunscripción IV - Sección O - Chacra 1; prolongación calle 601 - Buque Isla de los Estados.
- » Colectora Sur de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); calle 459 - Del Pilar; línea paralela 100m al Sur de Colectora de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); frente de Parcela 1 de la Circunscripción IV - Sección O - Fracción I; Colectora Sur de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).
- » Margen Sur Río Luján; límite entre Parcelas 664e y 664c de la Circunscripción IV; calle 410 - M. Bravo; prolongación calle 411 - Mansilla; margen Sur Río Luján.
- » Colectora Norte de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); calle 315 - Las Cretonas; prolongación contrafrentes Manzana 32, 36, 40 de la Circunscripción VI - Sección E; calle 325 - Los Juncos; calle 320 - Las Magnolias; Colectora Norte de 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 50 m

Superficie mínima:  
5.000 m<sup>2</sup>

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 10 m  
Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 5 m  
Fondo mínimo: 10 m

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 15 m

Nº de Plantas: 4

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 1 VIV/P

Potencial: 200 hab/ha (COM)

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

3.5 F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 1,60

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: No

Baldío: No

#### Carácter

Vivo: Si

Opaco: No

Transparente: Si

#### Materiales

Alambrado: Si

Madera: No

Tejido romboidal: Si

Bloques: Si

Rejas o verjas: Si

Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: No (15)

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón  
simple: No

Hormigón - Lajas - Vainilla:  
No

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si

Ladrillo - Hormigón: Si

Pintado y encalado: Si

Piedra rústica - Madera: Si

Material de frente: Si

Vítreo - Piedra - Mármol: Si

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si



<b>Materiales</b>	
Madera: No	Fibrocemento - Plástico: No
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si
Tejas: Si	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No
Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si (7)	Multifamiliar: No
Bifamiliar: No	Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si	Pensión - Albergue universitario: No
Hostería: Si	Albergue transitorio: No
Complejo vacacional: No	

### 6.2 COMERCIAL

<b>Condición</b>	
Dominante: Si	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor:</b> Si	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo:</b> Si	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación:</b> Si	
<b>6.2.4 Servicios comerciales:</b> Si	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor:</b> Menor de 150 m <sup>2</sup>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	

<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si

<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
------------	-------------------

<b>Condición</b>	
------------------	--

Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	

<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
--	--

Menor de 15 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
--	--

Menor de 15 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
-------------------------------------	--

Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si
Menor de 50 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si

<b>6.3.4 Plantas</b>	
----------------------	--

Menor de 15 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.5 Talleres</b>	
-----------------------	--

Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	

<b>6.3.6 Artesanías</b>	
-------------------------	--

Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
----------------------------------	----------------------------------

<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
----------------------------	--

<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	
---	--

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
------------	----------------------

<b>Condición</b>	
------------------	--

Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: Si	

<b>6.4.1 Recreación</b>	
-------------------------	--

<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
---------------------------------	--

<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
---	--

Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
----------------------------------	----------------------------------

<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
------------------------------------	--

Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
----------------------------------	----------------------------------

<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
------------------------------------	--

Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
----------------------------------	----------------------------------

<b>6.4.1.1.4 Club: No</b>	
---------------------------	--

<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
---------------------------------	--

<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
-----------------------------------	--

Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
----------------------------------	----------------------------------

<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
---	--

Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
----------------------------------	----------------------------------

<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
------------------------------------	--

Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
----------------------------------	----------------------------------

<b>6.4.1.3 Culto</b>	
----------------------	--

<b>6.4.1.3.1 Templos: No</b>	
------------------------------	--

<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	
-------------------------------------	--

<b>6.4.2 Salud</b>	
--------------------	--

<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si</b>	
---	--

<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
--	--

<b>6.4.2.3 Geriátricos: No</b>	
--------------------------------	--

<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>	
---------------------------------------	--

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
------------	---------------------

<b>Condición</b>	
------------------	--

Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: No	

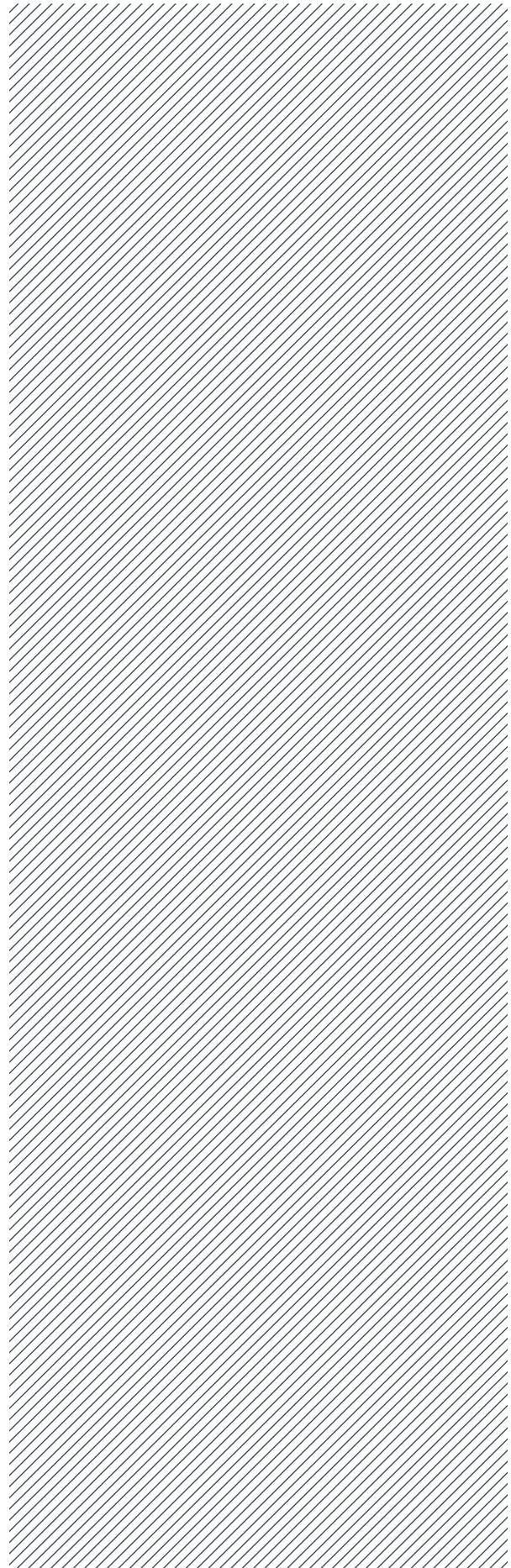
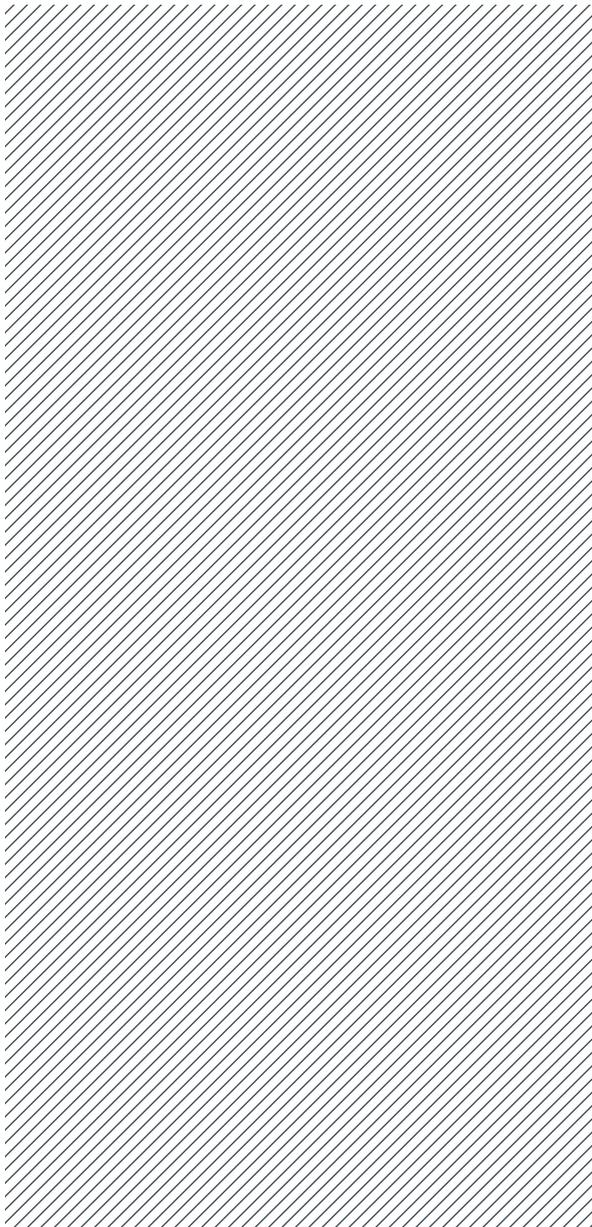
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
-------------------------------	--

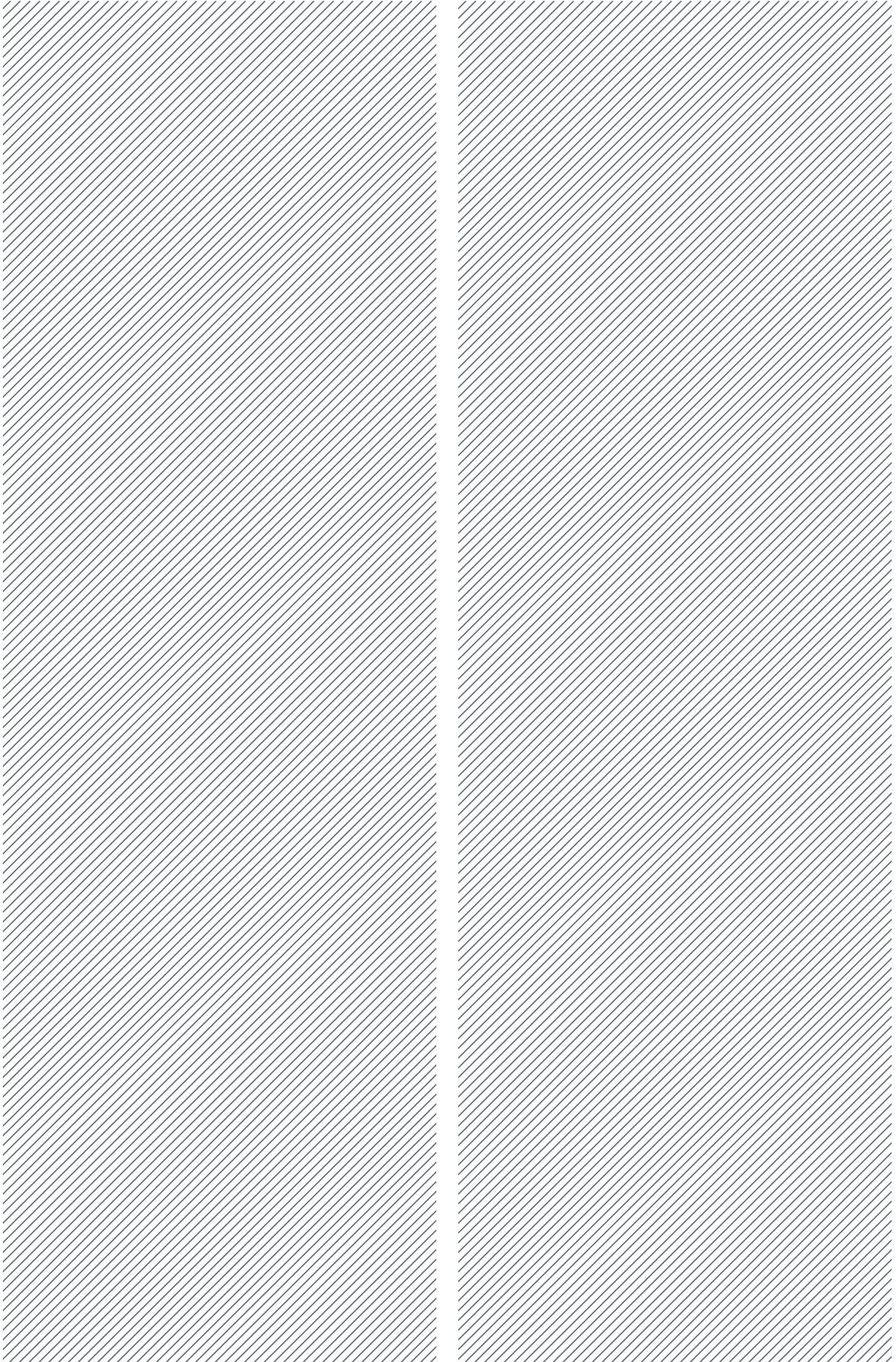
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
--	--

<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
--------------------------------------	--



<b>6.5.4 Ganadería</b>
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No
6.5.4.2 Porcinos: No
6.5.4.3 Tambos: No
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>





ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**ZONA DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO**



**AC-ET**

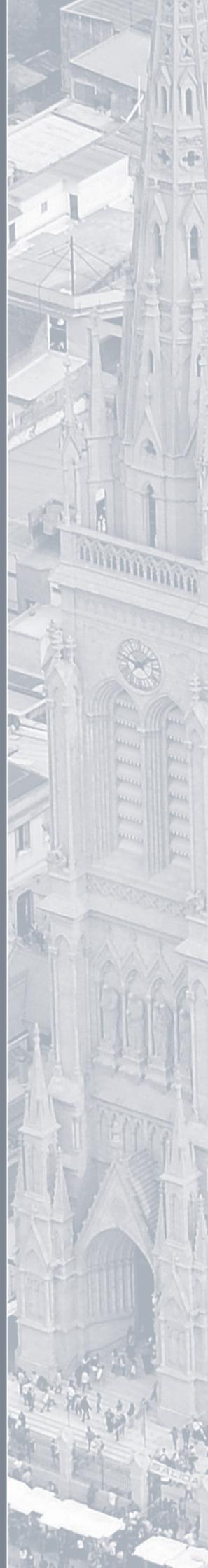


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AC-ET

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m

Superficie mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 5 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 5 m

Fondo mínimo: 6 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 15 m

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: 1 vivienda unifamiliar complementaria al uso dominante

Potencial: 200 hab/ha (COM)

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,40

## F.O.T.

1,60

## CONDICIÓN DOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial / Industrial

**Servicios:** Agua potable para consumo humano, cloacas, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.

## CARÁCTER

Zona destinada a la localización de actividades recreativas y turísticas, institucionales.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Río Lujan; calle existente entre Quinta 30 y 31 de la Circunscripción I - Sección D; calle existente entre Quinta 31 y 32; prolongación de calle 222 - San Roque; calle 50 - Fray M. de Torres; prolongación línea límite entre Parcelas 8 y 9 de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 28; Río Lujan.
- » Río Lujan; calle 212 - Rodolfo Moreno; calle 217 - French; calle 208 - San José; límite entre Parcela 2a y Parcelas 8a, 10, 11, 12, 13, de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 12 - Fracción I; calle 223 - Santa Rosalía; contrafrente Parcelas 10, 11, 12, 13 y su prolongación de la Circunscripción I - Sección D - Quinta 12 - Manzana 12b; calle 225 - San Lorenzo; calle 204 - San Rafael; calle 227 - José M. Pérez; línea paralela 100m al Este de la calle 204 - San Rafael; límite entre Parcelas 1b y 2 de la Circunscripción I - Sección - Quinta 18a; límite entre parcelas 2 y 4 de la Circunscripción I - Sección - Quinta 18a; límite entre parcelas 3 y 4 de la Circunscripción I - Sección - Quinta 18a; calle 235 - J.F. Kennedy; calle 204 - San Rafael; calle 241 - Matienzo; Río Lujan.
- » Río Lujan; 1000 - J. D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); prolongación calle 226 - Santa Rita; límite entre Parcelas 1170b y 1922 y su prolongación, de la Circunscripción VI; calle 222 - San Roque y su prolongación; calle 209 - Luis Gogna; Río Luján.
- » 1000 - J. D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7); calle 302 - Mater Mundi; calle 321 - Los Tulipanes; calle 304 - Los Helechos; Río Lujan; 1000 - J. D. Perón (ex Ruta Nacional N° 7).
- » Ex Ruta Nacional N° 7; calle 235 - J.F. Kennedy; línea paralela 70m al Oeste de contrafrentes de Manzanas 7a, 7d y 7g, de la Circunscripción IX - Sección A - Chacra 7; Ex Ruta Nacional N° 7.
- » 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste); límite entre Parcelas 656h y 646d, y su prolongación; límite entre Parcelas 650a y 649a; límite entre Parcelas 649a y 632b, y su prolongación, todo de la Circunscripción IV; 1009 - Ruta Nacional N° 7 (ex Acceso Oeste).
- » 1011 - ex Ruta Nacional N° 5; límite entre Parcelas 203a y 206g/206d de la Circunscripción II; Arroyo Gutiérrez; calle 112 - La Viudita; calle 107 - El Pecho Colorado; 1011 - ex Ruta Nacional N° 5.
- » Ruta Nacional N° 5; calle 539 - Ramón Falcón; calle 540 - Angel Righetti; Ruta Nacional N° 5.

### LOCALIDADES

#### Jáuregui

- » Calle 13 - Av. Flandes; Río Luján; límite entre parcelas 341d y 331x; calle existente entre Parcelas 331ag

y 331j de la Circunscripción II; calle 9 - San Martín; calle 13 - Av. Flandes.

- » Prolongación calle 19 - Dr. Muñiz; prolongación calle 50 - Fray M. de Torres; límite entre Parcelas 3a y 4a, de la Circunscripción IX - Sección A - Fracción I; Río Lujan; prolongación calle 19 - Dr. Muñiz.

#### Nota

- » Para los edificios correspondientes al Club Náutico El Timón y al velódromo "El Pedal", serán de aplicación los indicadores del Distrito DPH6.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frete mínimo: 40 m	Superficie mínima: 2.500 m <sup>2</sup>
--------------------	--

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frete mínimo: 5 m Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: 5 m Fondo mínimo: 6 m
---	--

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 15 m	Nº de Plantas: 4
--------------------	------------------

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 1 VIV/P	Potencial: 200 hab/ha (COM)
-----------------	-----------------------------

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab Multifamiliar: No	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab
--	-----------------------------------

### 3.5 F.O.S.: 0,40

F.O.T.: 1,60

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: No	Baldío: No
---------------	------------

#### Carácter

Vivo: Si Transparente: Si	Opaco: No
------------------------------	-----------

#### Materiales

Alambrado: Si Tejido romboidal: Si Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: Si Piedra, ladrillo, hormigón: No
---	---



<b>4.2</b>	<b>ACERA</b>
Ancho: (15)	
<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: No

<b>4.3</b>	<b>FACHADAS</b>
<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: Si Vítreo - Piedra - Mármol: Si

<b>4.4</b>	<b>CUBIERTAS</b>
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	
Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibrocemento - Plástico: No Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si

<b>5</b>	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN</b>
<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: No Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

<b>6</b>	<b>USO DEL SUELO</b>
----------	----------------------

<b>6.1</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si (7) Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si Hostería: Si Complejo vacacional: Si	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No

<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si (26)</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: Menor de 50 m<sup>2</sup></b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si

<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si (4)

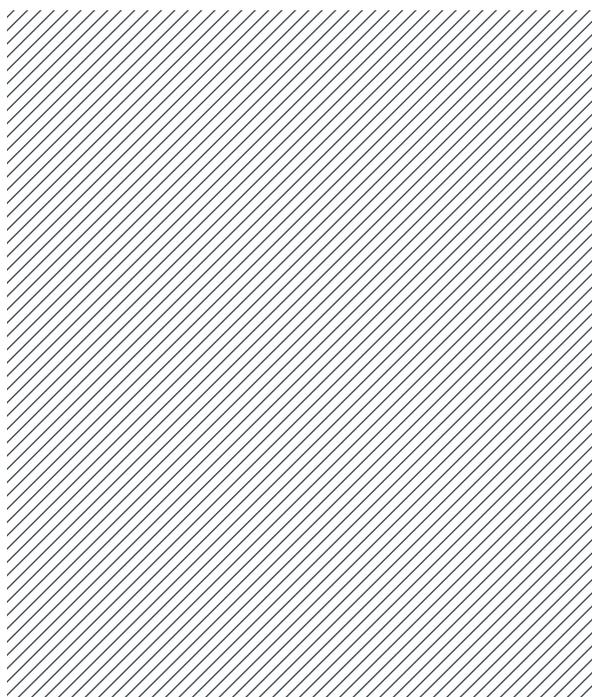
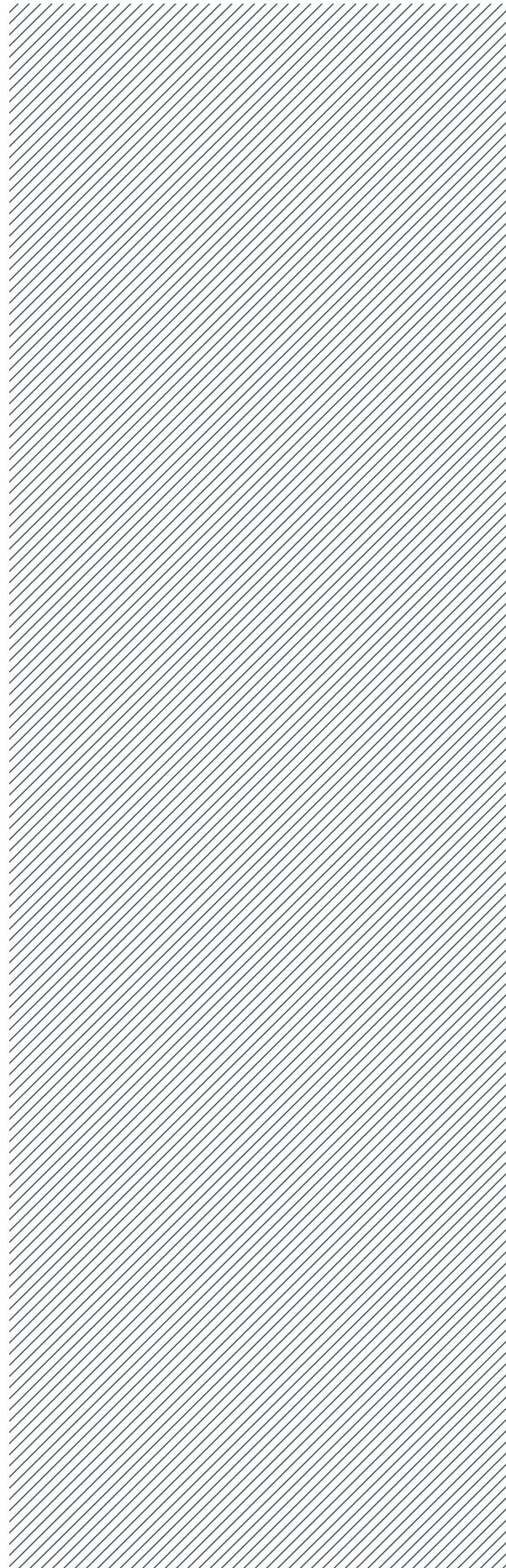
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

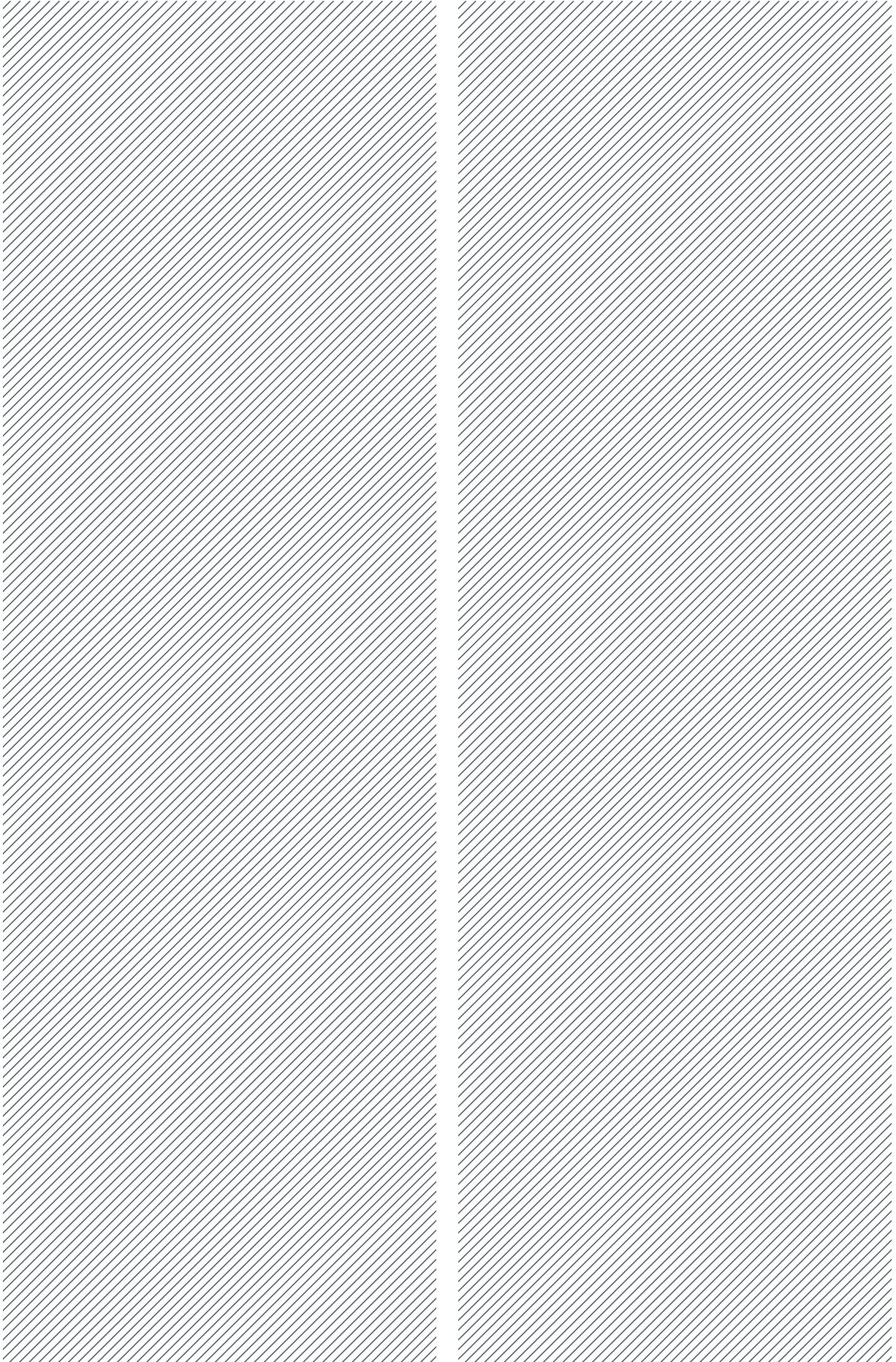
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.4 Club: Si</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: No</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	



6.4.2.3 Geriátricos: No	
6.4.3 Servicios educativos: No	
<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
6.5.1 Extracciones: No	
6.5.2 Tratamiento ambiental: No	
6.5.3 Agricultura general: No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No	
6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No	





ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**DISTRITO DE PROTECCIÓN  
AMBIENTAL**



# AC-DPA

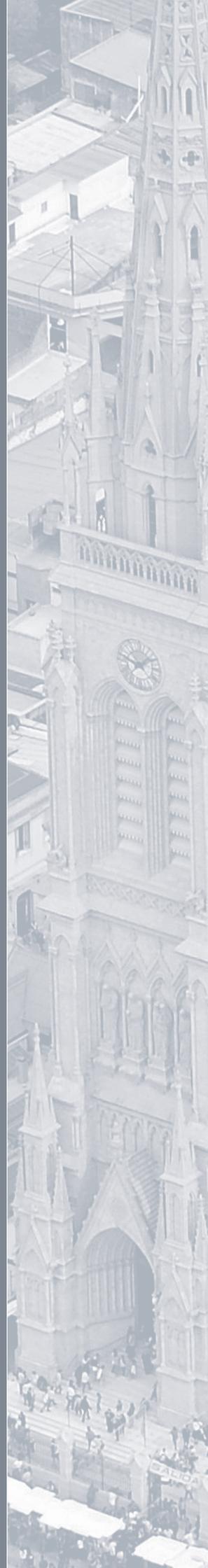


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



CUADRO DE  
INDICADORES URBANÍSTICOS

# AC-DPA

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: No

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: No

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: No

Nº de plantas: No

## DENSIDAD

Actual: No

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: No

## F.O.S.

0,20

## F.O.T.

0,20

## CONDICIÓN DOMINANTE

Ambiental

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Turística

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Institucional

**(22)** Previo estudio de factibilidad, con el correspondiente estudio hidráulico.

## CARÁCTER

Distrito corredor verde que protege las márgenes del río Luján y sus afluentes.

## 1 DELIMITACIÓN

De acuerdo a Ley Provincial 6253/60. Reglamentada por decreto 11368/61.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No      Superficie mínima: No

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: No      Bilateral mínimo: No  
Lateral mínimo: No      Fondo mínimo: No

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: No      Nº de Plantas: No

### 3.3 DENSIDAD

Actual: No      Potencial: No

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No      Comercial: No  
Multifamiliar: No

3.5 F.O.S.: 0,20      F.O.T.: 0,20

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: No      Baldío: No

#### Carácter

Vivo: No      Opaco: No  
Transparente: No

#### Materiales

Alambrado: No      Madera: No  
Tejido romboidal: No      Bloques: No  
Rejas o verjas: No      Piedra, ladrillo, hormigón: No

## 4.2 ACERA

Ancho: No

#### Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No      Hormigón - Lajas - Vainilla: No

## 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: No      Ladrillo - Hormigón: No  
Pintado y encalado: No      Piedra rústica - Madera: No  
Material de frente: No      Vítreo - Piedra - Mármol: No

## 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: No

#### Materiales

Madera: No      Fibrocemento - Plástico: No  
Losa: No      Pendiente > 35°: No  
Metálico: No      Pendiente < 35°: No  
Tejas: No

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No      Metálico: No  
Madera: No      Ladrillo - Hormigón: No  
Bloques: No

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: No      Complementaria: No  
Subdominante: No

#### 6.1.1 Vivienda

Unifamiliar: No      Multifamiliar: No  
Bifamiliar: No      Vivienda social: No

#### 6.1.2 Hotelería (18) (19)

Hotel: No      Pensión - Albergue universitario: No  
Hostería: No      Albergue transitorio: No  
Complejo vacacional: No



<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>	
<b>Condición</b>		
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No	
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: No</b>		
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>		
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: No</b>		
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>		
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: No</b>		
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>		
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>		
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.2.7 Transporte</b>		
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>		
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>		
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	

<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

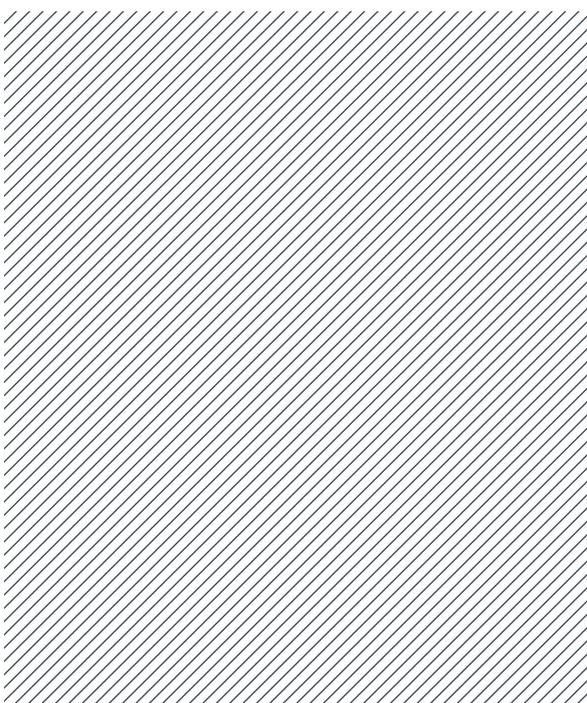
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	
<b>Condición</b>		
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No	
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>		
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>		
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>		
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.3.4 Plantas</b>		
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.3.5 Talleres</b>		
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	

<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: No	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: No	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	

6.4.2.3 Geriátricos: No
<b>6.4.3 Servicios educativos: No</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**DISTRITO USO ESPECÍFICO 1:  
UNIVERSIDAD**



# AC-UE1



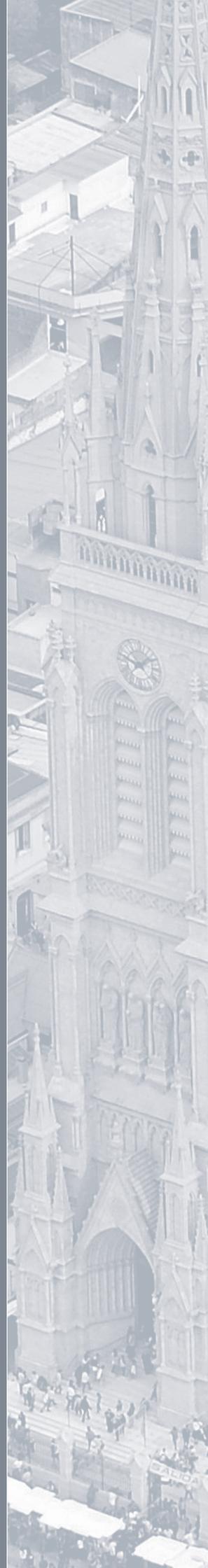
FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AC-UE1

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: 10 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 10 m

Fondo mínimo: 10 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13 m

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: 120 hab/ha

Potencial: 200 hab/ha (COM)

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m<sup>2</sup>/hab

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,20

## F.O.T.

0,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial

## CARÁCTER

Distrito corredor verde que protege las márgenes del río Luján y sus afluentes.

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

» Vías del FF.CC. D.F. Sarmiento; línea paralela 600m al Este de la Ruta Nacional 5; línea paralela 300m al Sur de Vías del FFCC. D.F. Sarmiento; línea paralela 500m al N.E. del contrafrente de las Quintas 1 y 2 de la Circunscripción II - Sección D; prolongación de calle 546 - Sin Nombre; prolongación de línea límite conformada entre contrafrente de Quinta 2 de la Circunscripción II - Sección D, y Parcela 4a de la Circunscripción II; Vías del FF.CC. D.F. Sarmiento.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No	Superficie mínima: No
-------------------	-----------------------

## 3 OCUPACIÓN

### 3.1 RETIROS

Frente mínimo: 10 m	Bilateral mínimo: 10 m
Lateral mínimo: No	Fondo mínimo: 10 m

### 3.2 ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13 m	Nº de Plantas: 4
--------------------	------------------

### 3.3 DENSIDAD

Actual: 120 hab/ha	Potencial: 200 hab/ha (COM)
--------------------	-----------------------------

### 3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: 14 m <sup>2</sup> /hab	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab
Multifamiliar: No	

3.5 F.O.S.: 0,20	F.O.T.: 0,40
------------------	--------------

## 4 ESTÉTICA

### 4.1 CERCOS

#### Altura

Edificado: No	Baldío: No
---------------	------------

#### Carácter

Vivo: Si	Opaco: Si
Transparente: Si	

## Materiales

Alambrado: Si	Madera: Si
Tejido romboidal: Si	Bloques: Si
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: Si

### 4.2 ACERA

Ancho: (15)

## Materiales

Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: No
--------------------------------	---------------------------------

### 4.3 FACHADAS

#### Terminación

Revoque común: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
Pintado y encalado: Si	Piedra rústica - Madera: Si
Material de frente: Si	Vitreo - Piedra - Mármol: Si

### 4.4 CUBIERTAS

#### Tipo

Planas: Si

## Materiales

Madera: Si	Fibrocemento - Plástico: Si
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si
Tejas: Si	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

### Permanente

Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: Si
Madera: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si

Instalación de prefabricados: No

## 6 USO DEL SUELO

### 6.1 RESIDENCIAL

#### Condición

Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	

#### 6.1.1 Vivienda

Unifamiliar: Si (7)	Multifamiliar: No
Bifamiliar: No	Vivienda social: No



<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: No Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No
<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: No</b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	

<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

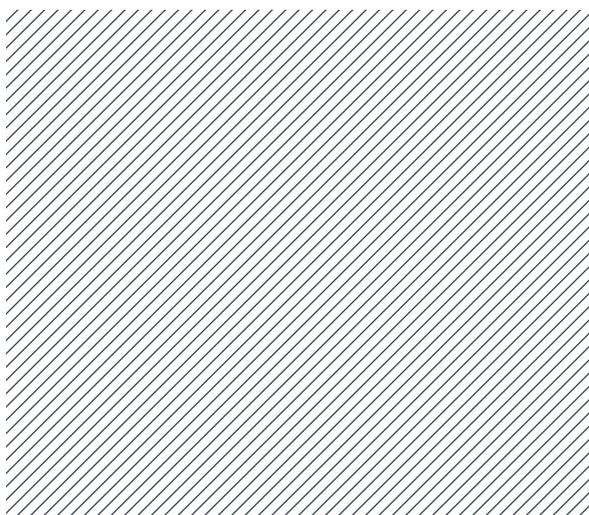
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: No</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: No</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	

<b>6.4.2 Salud</b>
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No</b>
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>
<b>6.4.2.3 Geriátricos: No</b>
<b>6.4.3 Servicios educativos: Si</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No</b>	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No</b>	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**DISTRITO USO ESPECÍFICO 2:  
CEMENTERIOS**



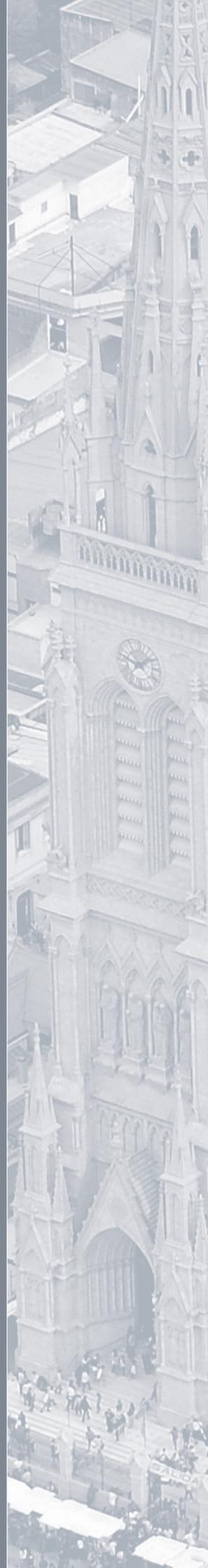
# AC-UE2



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



CUADRO DE  
INDICADORES URBANÍSTICOS

# AC-UE2

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: No

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: No

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: No

Nº de plantas: No

## DENSIDAD

Actual: No

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: No

## F.O.S.

No

## F.O.T.

No

## CONDICIÓN DOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

No

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

No

## 1 DELIMITACIÓN

<b>PLANTA URBANA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>» Parcela 645 de la Circunscripción IV.</li> <li>» Parcelas 1071a, 1071c, 1071d y 1072 de la Circunscripción VI.</li> <li>» Parcelas 331c y 331n (formando la 331s) de la Circunscripción II.</li> </ul>

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No	Superficie mínima: No
-------------------	-----------------------

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>				
<table border="1"> <tr> <td>Frente mínimo: No</td> <td>Bilateral mínimo: No</td> </tr> <tr> <td>Lateral mínimo: No</td> <td>Fondo mínimo: No</td> </tr> </table>	Frente mínimo: No	Bilateral mínimo: No	Lateral mínimo: No	Fondo mínimo: No
Frente mínimo: No	Bilateral mínimo: No			
Lateral mínimo: No	Fondo mínimo: No			

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>		
<table border="1"> <tr> <td>Plano límite: No</td> <td>Nº de Plantas: No</td> </tr> </table>	Plano límite: No	Nº de Plantas: No
Plano límite: No	Nº de Plantas: No	

<b>3.3 DENSIDAD</b>		
<table border="1"> <tr> <td>Actual: No</td> <td>Potencial: No</td> </tr> </table>	Actual: No	Potencial: No
Actual: No	Potencial: No	

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>				
<table border="1"> <tr> <td>Unifamiliar: No</td> <td>Comercial: No</td> </tr> <tr> <td>Multifamiliar: No</td> <td></td> </tr> </table>	Unifamiliar: No	Comercial: No	Multifamiliar: No	
Unifamiliar: No	Comercial: No			
Multifamiliar: No				

<b>3.5 F.O.S.:</b> No	<b>F.O.T.:</b> No
-----------------------	-------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>						
<b>Altura</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Edificado: No</td> <td>Baldío: No</td> </tr> </table>	Edificado: No	Baldío: No				
Edificado: No	Baldío: No					
<b>Carácter</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Vivo: Si</td> <td>Opaco: Si</td> </tr> <tr> <td>Transparente: No</td> <td></td> </tr> </table>	Vivo: Si	Opaco: Si	Transparente: No			
Vivo: Si	Opaco: Si					
Transparente: No						
<b>Materiales</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Alambrado: Si</td> <td>Madera: No</td> </tr> <tr> <td>Tejido romboidal: Si</td> <td>Bloques: No</td> </tr> <tr> <td>Rejas o verjas: Si</td> <td>Piedra, ladrillo, hormigón: Si</td> </tr> </table>	Alambrado: Si	Madera: No	Tejido romboidal: Si	Bloques: No	Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: Si
Alambrado: Si	Madera: No					
Tejido romboidal: Si	Bloques: No					
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: Si					

<b>4.2 ACERA</b>		
Ancho: No		
<b>Materiales</b>		
<table border="1"> <tr> <td>Ladrillo - Hormigón simple: No</td> <td>Hormigón - Lajas - Vainilla: No</td> </tr> </table>	Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: No
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: No	

<b>4.3 FACHADAS</b>						
<b>Terminación</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Revoque común: No</td> <td>Ladrillo - Hormigón: Si</td> </tr> <tr> <td>Pintado y encalado: No</td> <td>Piedra rústica - Madera: Si</td> </tr> <tr> <td>Material de frente: Si</td> <td>Vitreo - Piedra - Mármol: Si</td> </tr> </table>	Revoque común: No	Ladrillo - Hormigón: Si	Pintado y encalado: No	Piedra rústica - Madera: Si	Material de frente: Si	Vitreo - Piedra - Mármol: Si
Revoque común: No	Ladrillo - Hormigón: Si					
Pintado y encalado: No	Piedra rústica - Madera: Si					
Material de frente: Si	Vitreo - Piedra - Mármol: Si					

<b>4.4 CUBIERTAS</b>								
<b>Tipo</b>								
Planas: Si								
<b>Materiales</b>								
<table border="1"> <tr> <td>Madera: Si</td> <td>Fibrocemento - Plástico: No</td> </tr> <tr> <td>Losa: Si</td> <td>Pendiente &gt; 35°: Si</td> </tr> <tr> <td>Metálico: Si</td> <td>Pendiente &lt; 35°: Si</td> </tr> <tr> <td>Tejas: Si</td> <td></td> </tr> </table>	Madera: Si	Fibrocemento - Plástico: No	Losa: Si	Pendiente > 35°: Si	Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si	Tejas: Si	
Madera: Si	Fibrocemento - Plástico: No							
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si							
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si							
Tejas: Si								

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Adobe chorizo, suelo cemento: No</td> <td>Metálico: No</td> </tr> <tr> <td>Madera: No</td> <td>Ladrillo - Hormigón: Si</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bloques: Si</td> </tr> </table>	Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No	Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si		Bloques: Si
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No					
Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si					
	Bloques: Si					
<b>Instalación de prefabricados:</b> No						

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>						
<b>Condición</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Dominante: No</td> <td>Complementaria: No</td> </tr> <tr> <td>Subdominante: No</td> <td></td> </tr> </table>	Dominante: No	Complementaria: No	Subdominante: No			
Dominante: No	Complementaria: No					
Subdominante: No						
<b>6.1.1 Vivienda</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Unifamiliar: No</td> <td>Multifamiliar: No</td> </tr> <tr> <td>Bifamiliar: No</td> <td>Vivienda social: No</td> </tr> </table>	Unifamiliar: No	Multifamiliar: No	Bifamiliar: No	Vivienda social: No		
Unifamiliar: No	Multifamiliar: No					
Bifamiliar: No	Vivienda social: No					
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>						
<table border="1"> <tr> <td>Hotel: No</td> <td>Pensión - Albergue universitario: No</td> </tr> <tr> <td>Hostería: No</td> <td>Albergue transitorio: No</td> </tr> <tr> <td>Complejo vacacional: No</td> <td></td> </tr> </table>	Hotel: No	Pensión - Albergue universitario: No	Hostería: No	Albergue transitorio: No	Complejo vacacional: No	
Hotel: No	Pensión - Albergue universitario: No					
Hostería: No	Albergue transitorio: No					
Complejo vacacional: No						



<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: No</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: No</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: No</b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

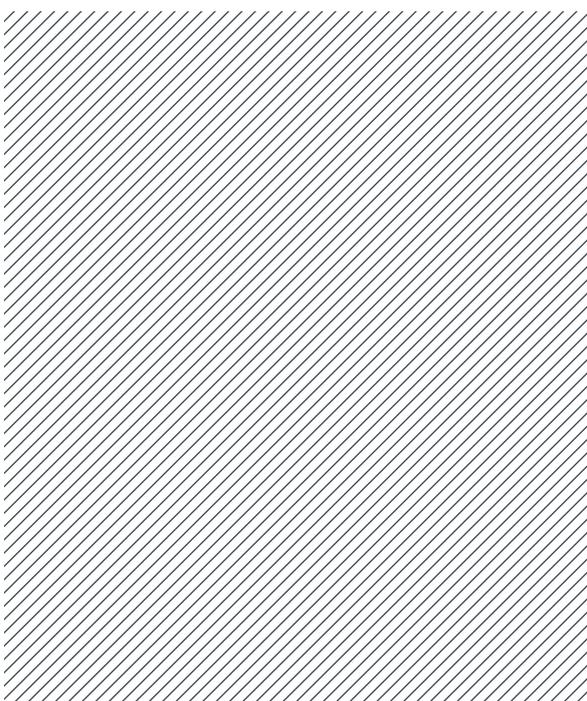
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: No	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: Si	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	

6.4.2.3 Geriátricos: No
<b>6.4.3 Servicios educativos: No</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



**ANEXO IV**

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**DISTRITO USO ESPECÍFICO 3:  
PLANTA DEPURADORA DE  
RESIDUOS CLOACALES**



**AC-UE3**

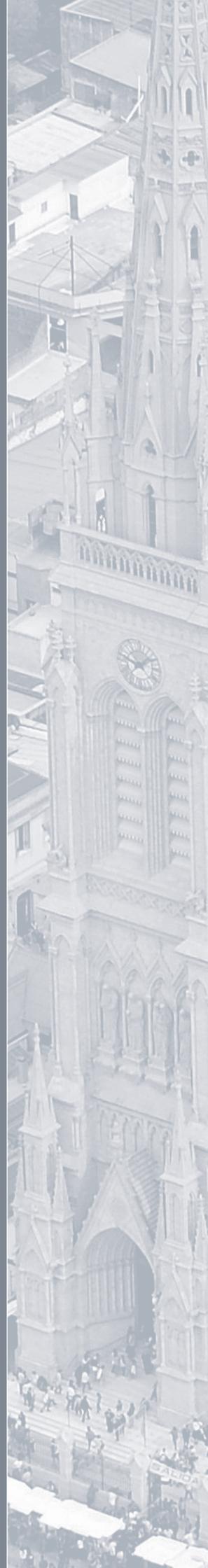


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



CUADRO DE  
INDICADORES URBANÍSTICOS

# AC-UE3

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: 10 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 10 m

Fondo mínimo: 10 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 9 m

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: No

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: No

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

1,20

## CONDICIÓN DOMINANTE

Industrial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

No

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

No

## 1 DELIMITACIÓN

<b>PLANTA URBANA</b> » Parcelas 729a y 728b de la Circunscripción IV. » Parcelas 946x, 946y y 946z de la Circunscripción VI.
--

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No	Superficie mínima: No
-------------------	-----------------------

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b> Frente mínimo: 10 m Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: 10 m Fondo mínimo: 10 m
---	--

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b> Plano límite: 9 m	Nº de Plantas: 2
---	------------------

<b>3.3 DENSIDAD</b> Actual: No	Potencial: No
-----------------------------------	---------------

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b> Unifamiliar: No Multifamiliar: No	Comercial: No
---	---------------

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,60	<b>F.O.T.:</b> 1,20
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b> <b>Altura</b> Edificado: No Baldío: No	
<b>Carácter</b> Vivo: Si Transparente: Si	Opaco: Si
<b>Materiales</b> Alambrado: Si Tejido romboidal: Si Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: Si Piedra, ladrillo, hormigón: Si

<b>4.2 ACERA</b> Ancho: (15)
---------------------------------

<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: No

<b>4.3 FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: No Vitreo - Piedra - Mármol: No

<b>4.4 CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b> Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibrocemento - Plástico: No Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: Si Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: No Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: No Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No



<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: No</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: No</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: No</b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
<b>Cubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	<b>Descubierto:</b> Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

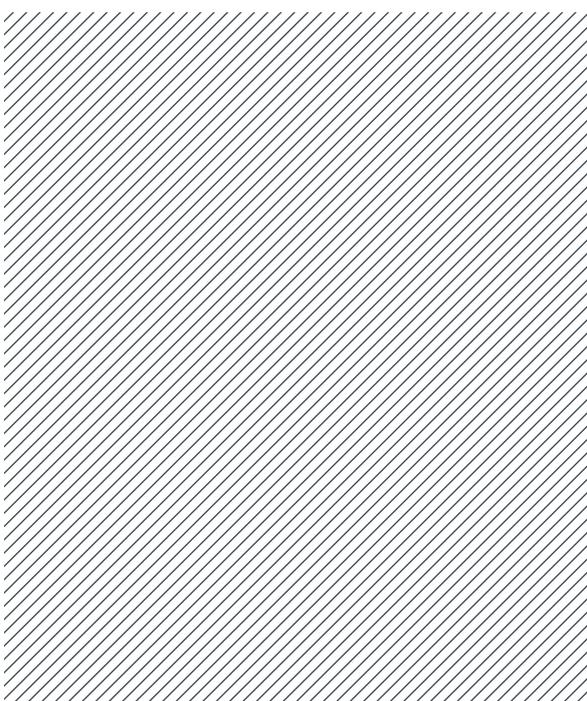
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> Si	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: No	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: No	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	

6.4.2.3 Geriátricos: No
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> No

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



**ANEXO IV**

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**DISTRITO USO ESPECÍFICO 4:  
CENTRO DE DISPOSICION FINAL DE  
RESIDUOS SOLIDOS URBANOS**



# AC-UE4

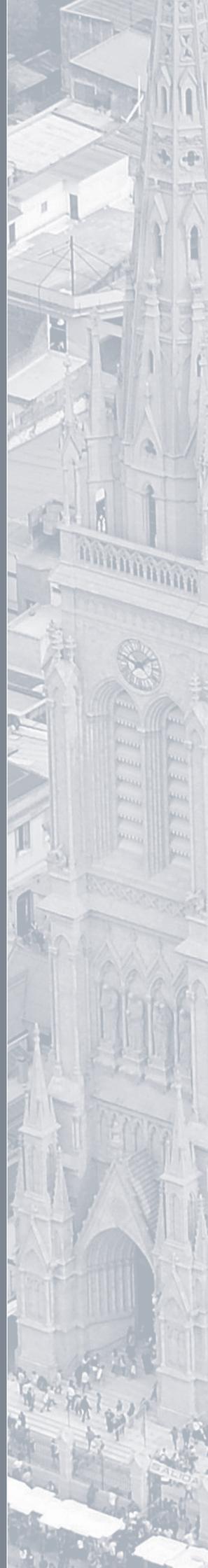


FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



CUADRO DE  
INDICADORES URBANÍSTICOS

# AC-UE4

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: 10 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 10 m

Fondo mínimo: 10 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 9 m

Nº de plantas: 2

## DENSIDAD

Actual: No

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: No

## F.O.S.

0,20

## F.O.T.

0,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Industrial

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

No

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

No

## 1 DELIMITACIÓN

### PLANTA URBANA

- » Vías FF. CC. Gral. San Martín; prolongación camino existente entre Parcelas 1042s y 1042x, de la Circunscripción VI; prolongación camino existente entre Parcelas 1040m y 1051, de la Circunscripción VI; Vías FF. CC. Gral. San Martín.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No	Superficie mínima: No
-------------------	-----------------------

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>	
Frente mínimo: 10 m	Bilateral mínimo: 10 m
Lateral mínimo: No	Fondo mínimo: 10 m

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: 9 m	Nº de Plantas: 2

<b>3.3 DENSIDAD</b>	
Actual: No	Potencial: No

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: No	Comercial: No
Multifamiliar: No	

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,20	<b>F.O.T.:</b> 0,40
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>	
<b>Altura</b>	
Edificado: No	Baldío: No
<b>Carácter</b>	
Vivo: Si	Opaco: No
Transparente: Si	
<b>Materiales</b>	
Alambrado: Si	Madera: No
Tejido romboidal: Si	Bloques: Si
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: Si

<b>4.2 ACERA</b>	
Ancho: (15)	
<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: No

<b>4.3 FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
Pintado y encalado: Si	Piedra rústica - Madera: No
Material de frente: Si	Vitreo - Piedra - Mármol: No

<b>4.4 CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	
Madera: No	Fibrocemento - Plástico: No
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si
Tejas: No	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: Si
Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: No
Subdominante: No	
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: No	Multifamiliar: No
Bifamiliar: No	Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: No	Pensión - Albergue universitario: No
Hostería: No	Albergue transitorio: No
Complejo vacacional: No	



<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: No</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: No</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: No</b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

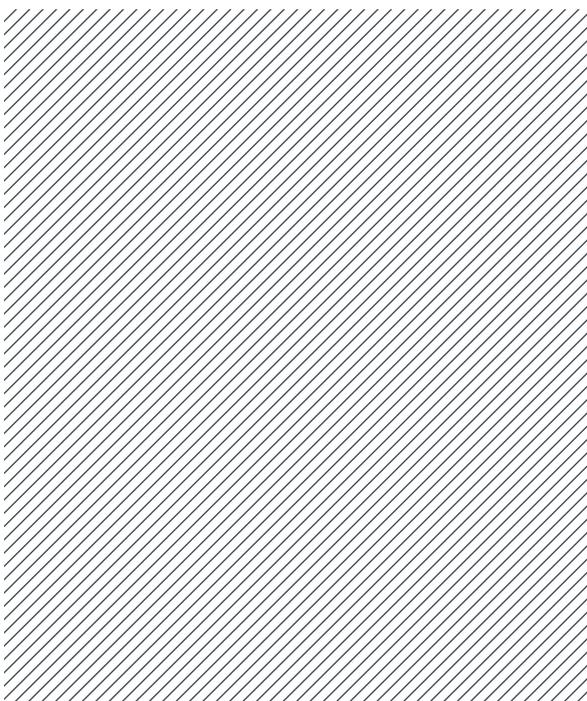
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: No	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: No	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	

6.4.2.3 Geriátricos: No
<b>6.4.3 Servicios educativos: No</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**DISTRITO USO ESPECÍFICO 5:  
POLIDEPORTIVO**



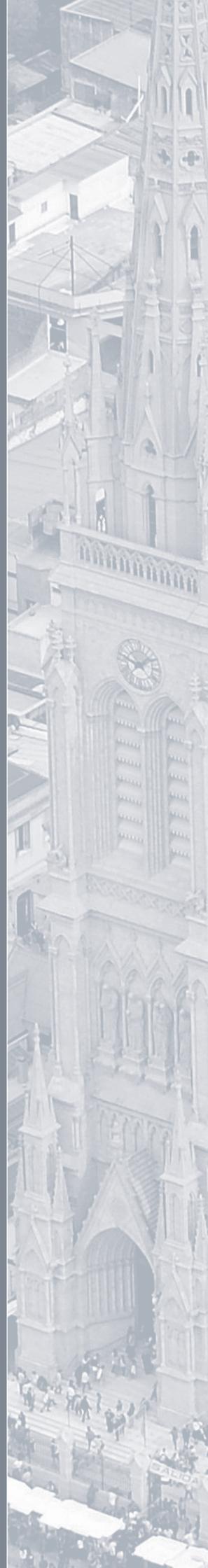
# AC-UE5



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



CUADRO DE  
INDICADORES URBANÍSTICOS

# AC-UE5

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: 10 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 10 m

Fondo mínimo: 10 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 15 m

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: No

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: No

## F.O.S.

0,50

## F.O.T.

2,00

## CONDICIÓN DOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial



## 1 DELIMITACIÓN

<b>PLANTA URBANA</b>
» Manzana 227 de la Circunscripción I - Sección C.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No	Superficie mínima: No
-------------------	-----------------------

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>	
Frente mínimo: 10 m	Bilateral mínimo: 10 m
Lateral mínimo: No	Fondo mínimo: 10 m

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: 15 m	Nº de Plantas: 4

<b>3.3 DENSIDAD</b>	
Actual: No	Potencial: No

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: No	Comercial: No
Multifamiliar: No	

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,50	<b>F.O.T.:</b> 2,00
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>	
<b>Altura</b>	
Edificado: No	Baldío: No
<b>Carácter</b>	
Vivo: No	Opaco: Si
Transparente: Si	
<b>Materiales</b>	
Alambrado: No	Madera: No
Tejido romboidal: No	Bloques: Si
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: Si

<b>4.2 ACERA</b>
Ancho: 1,50 m (15)

<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

<b>4.3 FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
Pintado y encalado: Si	Piedra rústica - Madera: Si
Material de frente: Si	Vítreo - Piedra - Mármol: Si

<b>4.4 CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	
Madera: No	Fibrocemento - Plástico: No
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si
Tejas: Si	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: Si
Madera: Si	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si (7)	Multifamiliar: No
Bifamiliar: No	Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: No	Pensión - Albergue universitario: No
Hostería: No	Albergue transitorio: No
Complejo vacacional: No	



<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: No</b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

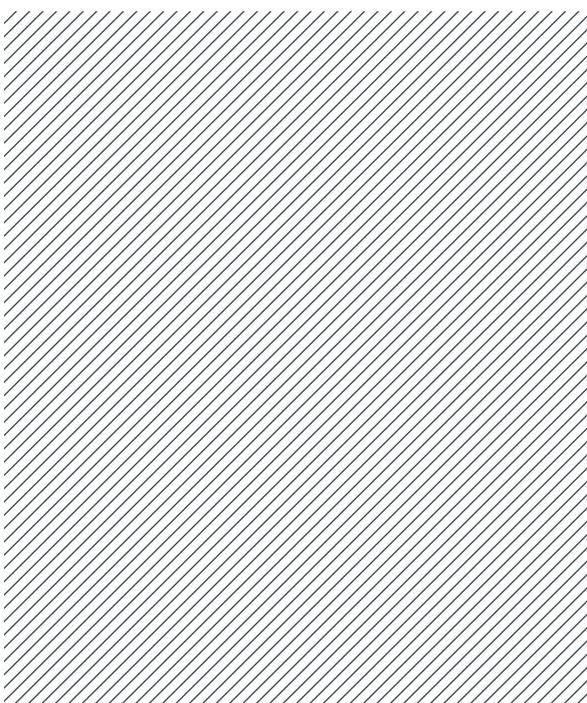
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : Si Menor de 100 m <sup>2</sup> : Si	Menor de 500 m <sup>2</sup> : Si Mayor de 500 m <sup>2</sup> : Si
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.4 Club: No	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: No	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	

6.4.2.3 Geriátricos: No
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**USO ESPECÍFICO 6: HOSPITAL**



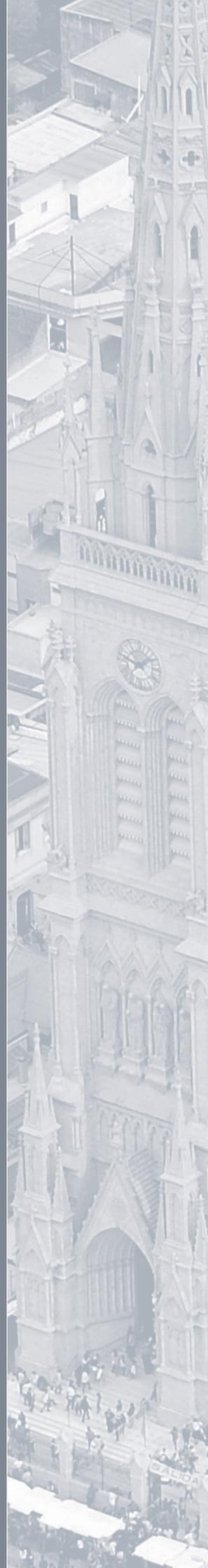
# AC-UE6



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



CUADRO DE  
INDICADORES URBANÍSTICOS

# AC-UE6

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m

Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>

## RETIROS

Frente mínimo: 5 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: 5 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 15 m

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: No

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: No

## F.O.S.

0,60

## F.O.T.

2,40

## CONDICIÓN DOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

No

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Comercial

## 1 DELIMITACIÓN

<b>PLANTA URBANA</b> » Manzana 147 de la Circunscripción I - Sección B.
--

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 20 m	Superficie mínima: 600 m <sup>2</sup>
---------------------	---------------------------------------

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>	
Frente mínimo: 5 m Lateral mínimo: No	Bilateral mínimo: No Fondo mínimo: 5 m

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: 15 m	Nº de Plantas: 4

<b>3.3 DENSIDAD</b>	
Actual: No	Potencial: No

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: No Multifamiliar: No	Comercial: No

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,60	<b>F.O.T.:</b> 2,40
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>	
<b>Altura</b>	
Edificado: No	Baldío: No
<b>Carácter</b>	
Vivo: No Transparente: Si	Opaco: Si
<b>Materiales</b>	
Alambrado: No Tejido romboidal: No Rejas o verjas: Si	Madera: No Bloques: No Piedra, ladrillo, hormigón: Si

<b>4.2 ACERA</b>	
Ancho: Si (15)	

<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

<b>4.3 FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>	
Revoque común: Si Pintado y encalado: Si Material de frente: Si	Ladrillo - Hormigón: Si Piedra rústica - Madera: No Vitreo - Piedra - Mármol: Si

<b>4.4 CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	
Madera: No Losa: Si Metálico: Si Tejas: Si	Fibrocemento - Plástico: No Pendiente > 35°: Si Pendiente < 35°: Si

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No Madera: No	Metálico: Si Ladrillo - Hormigón: Si Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: No Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: No Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No



<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: Si
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: No</b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

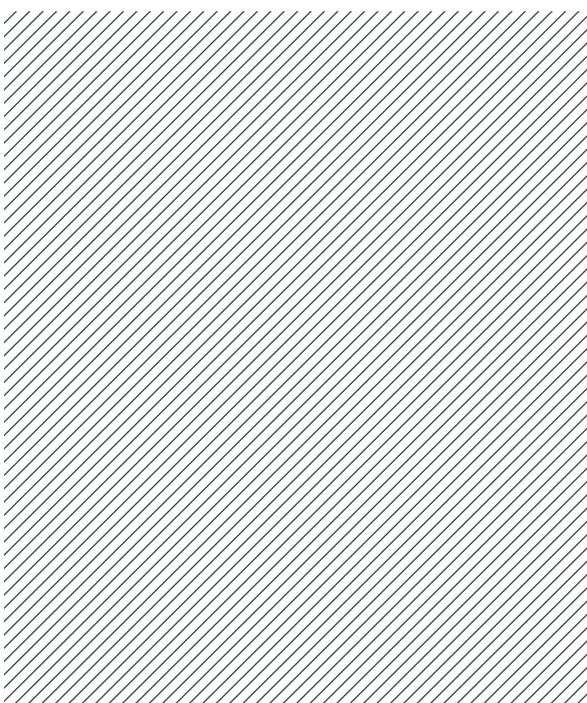
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores:</b> No	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos:</b> No	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: No	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: Si	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: Si	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	

6.4.2.3 Geriátricos: No
<b>6.4.3 Servicios educativos:</b> Si

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones:</b> No	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental:</b> No	
<b>6.5.3 Agricultura general:</b> No	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura:</b> No	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura:</b> No	



ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**DISTRITO USO ESPECÍFICO 7:  
TERMINAL DE ÓMNIBUS**



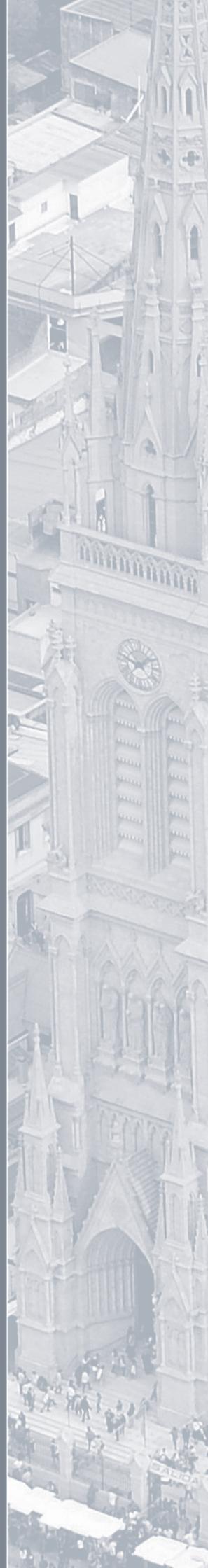
# AC-UE7



FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**  
PARTIDO DE LUJÁN  
CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO





CUADRO DE  
**INDICADORES URBANÍSTICOS**

# AC-UE7

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: 10 m

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: 10 m

Fondo mínimo: 10 m

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: 13 m

Nº de plantas: 4

## DENSIDAD

Actual: 200 hab/ha

Potencial: 200 hab/ha (COM)

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: 16 m<sup>2</sup>/hab

## F.O.S.

0,40

## F.O.T.

1,60

## CONDICIÓN DOMINANTE

Institucional

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

Comercial

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial

## 1 DELIMITACIÓN

<b>PLANTA URBANA</b>
» Manzanas 4, 7 y 13 de la Circunscripción I - Sección A.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No	Superficie mínima: No
-------------------	-----------------------

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>	
Frente mínimo: 10 m	Bilateral mínimo: 10 m
Lateral mínimo: No	Fondo mínimo: 10 m

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: 13 m	Nº de Plantas: 4

<b>3.3 DENSIDAD</b>	
Actual: 200 hab/ha	Potencial: 200 hab/ha (COM)

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: No	Comercial: 16 m <sup>2</sup> /hab
Multifamiliar: No	

<b>3.5 F.O.S.:</b> 0,40	<b>F.O.T.:</b> 1,60
-------------------------	---------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>	
<b>Altura</b>	
Edificado: No	Baldío: No
<b>Carácter</b>	
Vivo: No	Opaco: Si
Transparente: Si	
<b>Materiales</b>	
Alambrado: No	Madera: No
Tejido romboidal: No	Bloques: No
Rejas o verjas: Si	Piedra, ladrillo, hormigón: No

<b>4.2 ACERA</b>
Ancho: (15)

<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: Si

<b>4.3 FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>	
Revoque común: No	Ladrillo - Hormigón: Si
Pintado y encalado: Si	Piedra rústica - Madera: Si
Material de frente: Si	Vítreo - Piedra - Mármol: Si

<b>4.4 CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>	
Planas: Si	
<b>Materiales</b>	
Madera: No	Fibrocemento - Plástico: No
Losa: Si	Pendiente > 35°: Si
Metálico: Si	Pendiente < 35°: Si
Tejas: Si	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No
Madera: No	Ladrillo - Hormigón: Si
	Bloques: Si
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	
<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: No	Multifamiliar: No
Bifamiliar: No	Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: Si	Pensión - Albergue universitario: No
Hostería: No	Albergue transitorio: No
Complejo vacacional: No	



<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: Si	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: Si</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: Si</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: Si</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: Si</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: No</b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

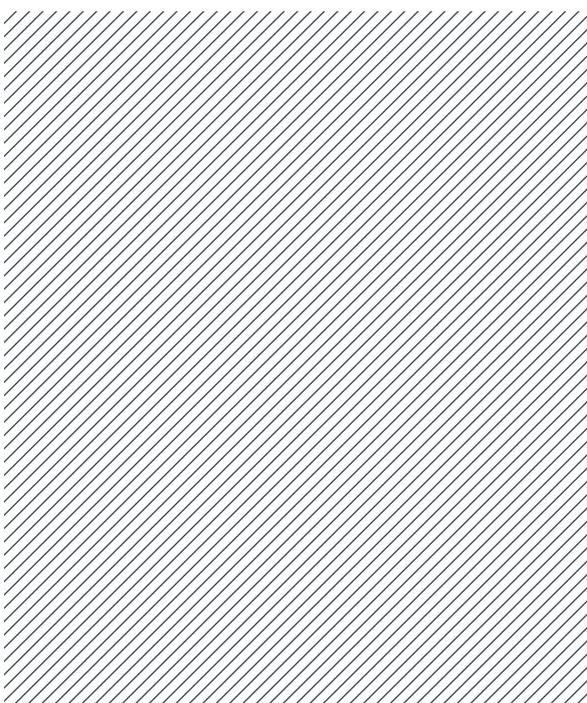
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
6.4.1.1 Locales cerrados	
6.4.1.1.1 Equipamientos culturales	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : Si	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : Si
6.4.1.1.2 Salas para bailes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.1.4 Club: No	
6.4.1.2 Locales abiertos	
6.4.1.2.1 Camping y recreo	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.2.3 Juegos y deportes	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
6.4.1.3 Culto	
6.4.1.3.1 Templos: No	
6.4.1.3.2 Lugar de culto: No	
<b>6.4.2 Salud</b>	
6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No	
6.4.2.2 Asistencia especial: No	

6.4.2.3 Geriátricos: No
<b>6.4.3 Servicios educativos: No</b>

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: No</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No	
6.5.4.2 Porcinos: No	
6.5.4.3 Tambos: No	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No	
6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: No</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: No</b>	



ANEXO IV

ÁREA COMPLEMENTARIA  
**ZONA RESERVA EXPANSIÓN URBANA**



# AC-REU



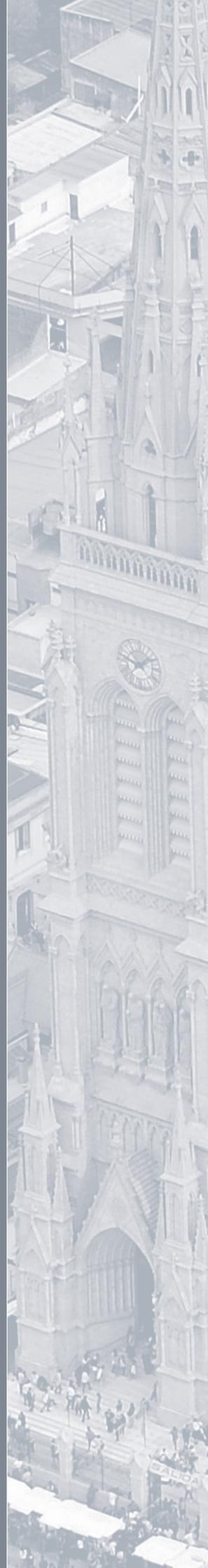
FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA



**COU**

PARTIDO DE LUJÁN

CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



CUADRO DE  
INDICADORES URBANÍSTICOS

# AC-REU

## SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No

Superficie mínima: No

## RETIROS

Frente mínimo: No

Lateral mínimo: No

Bilateral mínimo: No

Fondo mínimo: No

## ALTURA MÁXIMA

Plano límite: No

Nº de plantas: No

## DENSIDAD

Actual: 1 vivienda unifamiliar complementaria al uso dominante

Potencial: No

## FACTOR DE HACINAMIENTO

Unifamiliar: No

Multifamiliar: No

Comercial: No

## F.O.S.

No

## F.O.T.

No

## CONDICIÓN DOMINANTE

Agropecuario

## CONDICIÓN SUBDOMINANTE

No

## CONDICIÓN COMPLEMENTARIA

Residencial

**Servicios:** Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

## 1 DELIMITACIÓN

<b>LOCALIDADES</b>
<b>Torres</b>
» Calle 17 - Cabildo de Lujan y su prolongación; límite entre Parcelas 882 y 868b de la Circunscripción VI; calle 9 - Criado Alonso; calle 10 - E. Carriego; calle 17 - Cabildo de Lujan y su prolongación.
<b>Carlos Keen</b>
» Calle 1 - Sin Nombre; calle 20 - Aniceto Gutiérrez; línea divisoria entre Parcelas 1551 y 1552 de la Circunscripción VII, y su prolongación; prolongación calle 2 - Sin nombre; calle 1 - Sin Nombre - prolongación calle 2 - Sin nombre; prolongación calle 23 - Sin nombre; calle 14 - Ing. Emilio Mitre; línea paralela a 30m al Oeste de calle 19 - Quintana; Vías del Ferrocarril Nuevo Central Argentino; calle 19 - Quintana y su prolongación; prolongación calle 2 - Sin nombre.

## 2 SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: No	Superficie mínima: No
-------------------	-----------------------

## 3 OCUPACIÓN

<b>3.1 RETIROS</b>	
Frente mínimo: No	Bilateral mínimo: No
Lateral mínimo: No	Fondo mínimo: No

<b>3.2 ALTURA MÁXIMA</b>	
Plano límite: No	Nº de Plantas: No

<b>3.3 DENSIDAD</b>	
Actual: 1 VIV/P	Potencial: No

<b>3.4 FACTOR DE HACINAMIENTO</b>	
Unifamiliar: No	Comercial: No
Multifamiliar: No	

<b>3.5 F.O.S.:</b> No	<b>F.O.T.:</b> No
-----------------------	-------------------

## 4 ESTÉTICA

<b>4.1 CERCOS</b>	
<b>Altura</b>	
Edificado: No	Baldío: No

<b>Carácter</b>	
Vivo: No	Opaco: No
Transparente: No	
<b>Materiales</b>	
Alambrado: No	Madera: No
Tejido romboidal: No	Bloques: No
Rejas o verjas: No	Piedra, ladrillo, hormigón: No

<b>4.2 ACERA</b>	
Ancho: No	
<b>Materiales</b>	
Ladrillo - Hormigón simple: No	Hormigón - Lajas - Vainilla: No

<b>4.3 FACHADAS</b>	
<b>Terminación</b>	
Revoque común: No	Ladrillo - Hormigón: No
Pintado y encalado: No	Piedra rústica - Madera: No
Material de frente: No	Vitreo - Piedra - Mármol: No

<b>4.4 CUBIERTAS</b>	
<b>Tipo</b>	
Planas: No	
<b>Materiales</b>	
Madera: No	Fibro cemento - Plástico: No
Losa: No	Pendiente > 35°: No
Metálico: No	Pendiente < 35°: No
Tejas: No	

## 5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Permanente</b>	
Adobe chorizo, suelo cemento: No	Metálico: No
Madera: No	Ladrillo - Hormigón: No
	Bloques: No
<b>Instalación de prefabricados:</b> No	

## 6 USO DEL SUELO

<b>6.1 RESIDENCIAL</b>	
<b>Condición</b>	
Dominante: No	Complementaria: Si
Subdominante: No	



<b>6.1.1 Vivienda</b>	
Unifamiliar: Si Bifamiliar: No	Multifamiliar: No Vivienda social: No
<b>6.1.2 Hotelería (18) (19)</b>	
Hotel: No Hostería: No Complejo vacacional: No	Pensión - Albergue universitario: No Albergue transitorio: No

<b>6.2</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.2.1 Exposición y venta por menor: No</b>	
<b>6.2.2 Servicio profesional / administrativo: No</b>	
<b>6.2.3 Servicio de alimentación: No</b>	
<b>6.2.4 Servicios comerciales: No</b>	
<b>6.2.5 Depósito complementario de venta por menor: No</b>	
<b>6.2.6 Almacenaje y venta por mayor</b>	
<b>6.2.6.1 Almacenaje A</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.2 Almacenaje B</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.3 Almacenaje C</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.6.4 Almacenaje D</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.2.6.5 Almacenaje E</b>	
Cubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No	Descubierto: Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7 Transporte</b>	
<b>6.2.7.1 Playas abiertas</b>	
<b>6.2.7.1.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.1.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2 Garage cubierto</b>	
<b>6.2.7.2.1 Uso particular</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.2 Remis</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.7.2.3 Transporte</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.2.8 Estación de servicio</b>	
Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

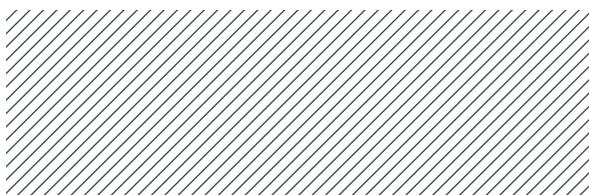
<b>6.3</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.3.1 Procesamiento de materiales de desechos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.2 Planta depuradora y tratamiento de residuos</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No

<b>6.3.3 Servicios y reparación</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 50 m <sup>2</sup> : No	Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.4 Plantas</b>	
Menor de 15 m <sup>2</sup> : No Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Menor de 500 m <sup>2</sup> : No Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.5 Talleres</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No Menor de 500 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 500 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.6 Artesanías</b>	
Menor de 100 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 100 m <sup>2</sup> : No
<b>6.3.7 Obradores: No</b>	
<b>6.3.8 Silos y depósito de granos: No</b>	

<b>6.4</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: No Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.4.1 Recreación</b>	
<b>6.4.1.1 Locales cerrados</b>	
<b>6.4.1.1.1 Equipamientos culturales</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.2 Salas para bailes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.1.4 Club: No</b>	
<b>6.4.1.2 Locales abiertos</b>	
<b>6.4.1.2.1 Camping y recreo</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.2.2 Estadios y anfiteatros</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No

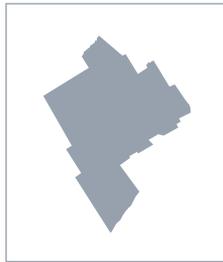
<b>6.4.1.2.3 Juegos y deportes</b>	
Menor de 400 m <sup>2</sup> : No	Mayor de 400 m <sup>2</sup> : No
<b>6.4.1.3 Culto</b>	
<b>6.4.1.3.1 Templos: No</b>	
<b>6.4.1.3.2 Lugar de culto: No</b>	
<b>6.4.2 Salud</b>	
<b>6.4.2.1 Asistencia general y/o de urgencia: No</b>	
<b>6.4.2.2 Asistencia especial: No</b>	
<b>6.4.2.3 Geriátricos: No</b>	
<b>6.4.3 Servicios educativos: No</b>	

<b>6.5</b>	<b>AGROPECUARIO</b>
<b>Condición</b>	
Dominante: Si Subdominante: No	Complementaria: No
<b>6.5.1 Extracciones: No</b>	
<b>6.5.2 Tratamiento ambiental: No</b>	
<b>6.5.3 Agricultura general: Si (2) (4)</b>	
<b>6.5.4 Ganadería</b>	
<b>6.5.4.1 Bovinos - Ovinos: No</b>	
<b>6.5.4.2 Porcinos: No</b>	
<b>6.5.4.3 Tambos: No</b>	
<b>6.5.5 Ganadería especial</b>	
<b>6.5.5.1 Haras - Cabañas - Kennels: No</b>	
<b>6.5.5.2 Explotaciones varias (Cunicultura, lombricultura, etc.): No</b>	
<b>6.5.6 Apicultura - Avicultura - Piscicultura: Si (4)</b>	
<b>6.5.7 Viveros - Horticultura - Fruticultura: Si (2)</b>	





**COU**



**PARTIDO DE LUJÁN**





**LUJÁN**  
GOBIERNO MUNICIPAL





**LUJAN.GOB.AR**



**CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO**

