



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

FICHA TECNICA URBANÍSTICA

ORDENANZA

ANEXO IV

APARTADO XXV

DISTRITO: **CC1**
(Corredor comercial)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2015		
DISTRITO CC1		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	20
	SUPERFICIE	1000
RETIROS	FRENTE	6
	LATERAL	-
	BILATERAL	-
	FONDO	6/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	10
	N° DE PLANTAS	3
DENSIDAD	ACTUAL	100 h/H
	SOLO COMERCIAL	150 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m ² /H
	MULTIFAMILIAR	16 m ² /H
	COMERCIAL	16 m ² /H
FOS	0.60	
FOT	1.80	
CONDICION DOMINANTE	Comercial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Residencial	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Institucional	



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

FICHA TECNICA URBANÍSTICA

ORDENANZA

ANEXO IV

APARTADO XXV

DISTRITO: CC1
(Corredor comercial)

2- DELIMITACION:

- calle 15 - San Martín entre calle 18 - Humberto y calle 36 - Belgrano.
- calle 15 - San Martín entre calle 40 - Vicente López y calle 46 - Leiva.
- calle 15 - San Martín, lado Sur, entre calle 18 - Humberto y Av. 1000 - Constitución.
- Av. 1010 - Lorenzo Casey, lado Norte, entre calle 512 - Sparapani y Ruta N° 5
- Av. 1010 - Lorenzo Casey, lado Sur, entre calle 510 - Ferrocarril Oeste y Ruta N° 5
- calle 418 - Gálvez entre Avenida 1000 - Carlos Pellegrini y Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste);
- calle 432 - Fernández Beschtedt, lado Oeste entre Avenida 1000 - Carlos Pellegrini y Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste);
- calle 432 - Fernández Beschtedt, lado Este, entre Avenida 1000 - Carlos Pellegrini y calle 419 - Jorge Newbery.
- calle 432 - Fernández Beschtedt, lado Oeste, entre Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste) y calle 459 - Del Pilar.
- calle 432 - Fernández Beschtedt, lado Este, entre Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste) y calle 459 - Del Pilar.
- calle 419 - Jorge Newbery entre calle 432 - Fernández Beschtedt y calle 450 - Tucumán;
- calle 452 – Libertad entre Avda. 1000 - 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 I;
- calle 16 - Alsina, lado Oeste, entre calle 23 - Dr. Muñiz y calle 47 - Pascual Simone;
- calle 16 - Alsina, lado Este, entre calle 23 - Dr. Muñiz y calle 47 - Pascual Simone;
- calle 47 - Pascual Simone, lado N.E., entre Ruta Nacional N° 5 y calle N° 4 – 9 de Julio
- calle 314 - Los Ceibos entre Ruta Nacional N° 7 y calle N° 349;
- Ruta 192, lado Este, entre Ex Ruta 7 y calle 349.
- Ruta 192 lado Oeste entre Cementerio Parque y calle 334 – Emburucuyá.
- Ruta 192 entre Ruta N° 7 (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 210 - Santa Clara
- calle 209 - Luis Gogna entre calle 222 – San Roque y calle 50 - Fray M. de Torres
- calle 50 - Fray M. de Torres entre Ex Ruta N° 7 y calle 209 – Luis Gogna.
- calle 50 - Fray M. de Torres, lado Norte, entre calle 209 - Luis Gogna y calle 215 - Julio A. Roca
- calle 50 - Fray M. de Torres, lado Norte, entre calle 241 - Matienzo y prolongación de calle 219 – Dorronzoro.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

- calle 50 - Fray M. de Torres, lado Sur, entre calle 209 - Luis Gogna y calle 221 - Santa Elena

Localidades:

Pueblo Nuevo: -Calle 31 - 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- SUBDIVISION:

Frente Mínimo

Superficie Mínimo

3- OCUPACION:

3.1-Retiros:

a) Usos Residencial – Comercial – Institucional

Frente Mínimo Fondo Mínimo Lateral Mínimo Bilateral Mínimo

b) Uso Industrial

Servicios:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Lateral Mínimo Bilateral Mínimo

Talleres:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Lateral Mínimo Bilateral Mínimo

Plantas y obradores:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Lateral Mínimo Bilateral Mínimo

c) Uso Agropecuario

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo

3.2-Altura Máxima:

Plano límite N° de Plantas Tangente

3.3-Densidad:

Actual Potencial

3.4- Factor de hacinamiento:

Unifamiliar Multifamiliar Comercial

F.O.S. F.O.T.



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

4- **ESTETICA:**

4.1-Cercos:

Altura:	Edificado	<input type="text" value="2,00"/>	Baldío	<input type="text" value="2,00"/>		
Carácter:	Vivo	<input type="text" value="-"/>	Transparente	<input type="text" value="-"/>	Opaco	<input type="text" value="X"/>
Materiales:	Alambrado	<input type="text" value="-"/>	Alambre tejido	<input type="text" value="-"/>	Rejas o Verjas	<input type="text" value="X"/>
	Madera	<input type="text" value="-"/>	Bloques	<input type="text" value="X"/>	Piedra, Ladrillo, Hormigón	<input type="text" value="X"/>

4.2-Acera:

Ancho	<input type="text" value="1.20"/>	(15)	Materiales:	Ladrillo - Hormigón Simple	<input type="text" value="-"/>
				Hormigón Lajas - Vainilla	<input type="text" value="X"/>

4.3-Fachadas:

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

4.4-Cubiertas:

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

5- **TIPODECONSTRUCCION:**

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

Instalación de prefabricadas: NO

6- **USODELSUELO:**

6.1- **Residencial:**

Condición:	Dominante	<input type="text" value="-"/>	Subdominante	<input type="text" value="X"/>	Complementaria	<input type="text" value="-"/>
-------------------	-----------	--------------------------------	--------------	--------------------------------	----------------	--------------------------------

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar	<input type="text" value="X"/>	Bifamiliar	<input type="text" value="X"/>	(6)	Multifamiliar	<input type="text" value="-"/>
-------------	--------------------------------	------------	--------------------------------	-----	---------------	--------------------------------

6.1.2-Hoteleria: (18) (19)

Hotel	<input type="text" value="X"/>	Hostería	<input type="text" value="-"/>	Pensión	<input type="text" value="X"/>	Albergue transitorio	<input type="text" value="-"/>
-------	--------------------------------	----------	--------------------------------	---------	--------------------------------	----------------------	--------------------------------

6.2- **Comercial:**

Condición:	Dominante	<input type="text" value="X"/>	Subdominante	<input type="text" value="-"/>	Complementaria	<input type="text" value="-"/>
-------------------	-----------	--------------------------------	--------------	--------------------------------	----------------	--------------------------------



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.2.1-Exposición y venta por menor:

6.2.2-Servicio profesional:

6.2.3- Servicio de alimentación:

6.2.4- Servicios comerciales:

6.2.5-Depósito complementario de venta por menor hasta

6.2.6-Almacenaje y venta por mayor:

6.2.6.1-Almacenaje A: Cubierto Descubierto

Hasta 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.6.2-Almacenaje B: Cubierto Descubierto

Hasta 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.6.3. Almacenaje C: Cubierto: Descubierto:

Hasta 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.6.4. Almacenaje D: Cubierto: Descubierto:

Hasta 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.7-Transporte:

6.2.7.1 Playas abiertas:

6.2.7.1.1-Usos particulares: Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.7.1.2-Remis: Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.7.1.3-Transporte: Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.7.2 Garage cubierto:

6.2.7.2.1 Usos particulares: Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.7.2.2-Remis: Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.7.2.3-Transporte: Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.2.7.3 Estación de servicio: Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.3- **Industrial:**

Condición: Dominante Subdominante Complementaria

6.3.1-Procesamiento materiales desechos:

Menor de 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 500 m2



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.3.2-Planta, depósito y tratamiento residuos:

Menor de 15 m2 - Menor de 100 m2 - Menor de 500 m2 -

6.3.3-Servicios y Reparación:

Menor de 15 m2 X Menor de 100 m2 X Menor de 500 m2 -

6.3.4-Plantas:

Menor de 15 m2 - Menor de 100 m2 - Menor de 500 m2 -

6.3.5-Talleres:

Menor de 100 m2 - Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2

6.3.6-Artesanías:

Menor de 100 m2 X Mayor de 100 m2 -

6.3.7-Obradores:

Menor de 100 m2 - Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.3.8-Silos y Depósito de granos:

Menor de 100 m2 - Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.4- Institucional:

Condición: Dominante - **Subdominante** - **Complementaria** x

6.4.1-Recreación:

6.4.1.1-Locales cerrados:

6.4.1.1.1-Equip. Cultural: Menor de 400 m2 X Mayor de 400 m2 -

6.4.1.1.2-Salas para Bailes: Menor de 400 m2 - Mayor de 400 m2 -

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

6.4.1.1.4-Club: -

6.4.1.2-Locales abiertos:

6.4.1.2.1- Camping y Recreo: Menor de 400 m2 - Mayor de 400 m2 -

6.4.1.2.2-Estadios y anfiteatros: Menor de 400 m2 - Mayor de 400 m2 -

6.4.1.2.3-Juegos y deportes: Menor de 400 m2 X Mayor de 400 m2 -

6.4.1.3-Culto:

6.4.1.3.1-Templos: -

6.4.1.3.2-Lugar de Culto -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.4.2-Salud:

6.4.2.1-Asistencia general y/o de Urgencia:

6.4.2.2-Asistencia especial:

6.4.2.3-Geriátricos:

6.4.3-Servicios Educativos:

6.5-Agropecuario:

Condición: Dominante Subdominante Complementaria

6.5.1-Extracciones:

6.5.2-Tratamiento Ambiental:

6.5.3-Agricultura general:

6.5.4-Ganadería:

6.5.4.1-Bovinos – Ovinos:

6.5.4.2-Porcinos:

6.5.4.3-Tambos:

6.5.5-Ganadería especial:

6.5.5.1-Haras – cabañas – kennels:

6.5.5.2-Explotaciones varias: (cunicultura-lombricultura-etc):

6.5.6-Apicultura – Avicultura – Piscicultura:

6.5.7-Viveros – Horticultura – Fruticultura:



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

7 – OBSERVACIONES

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo VII – 7.6.
2. Debe cumplir con la Ordenanza 5953/2011 (Utilización de Agroquímicos).
3. Actividades con habilitación concedida.
4. Previo estudio de factibilidad
5. Sólo para vehículos de uso particular – Remises **NO**.
6. Cuando la parcela posea los servicios exigidos por la Ley 8.912.
7. Solo como complemento del uso dominante, siempre subordinado a este.
8. Sólo usos y actividades destinados a la preservación y puesta en valor del patrimonio existente. Preservación de las Áreas Verdes.
9. Ordenanza N° 4580 (Zona Protegida Carlos Keen).
10. En CC1 y CC2 podrá incrementarse hasta un 40% la superficie del depósito complementario.
11. Se admite la localización de comercios mayoristas cubierto Tipo A y Almacenaje y Fraccionamiento hasta 500 m²., con movimiento vehicular interior.
12. En los términos de la Ordenanza 4687/2004 (Cunicultura).
13. Localización B. C. según Capítulo VIII (Ordenanza 4167). En el Distrito ACAI las dimensiones serán igual al Distrito AR.
14. he: Altura del edificio.
15. Incorporación de arbolado público.
16. Los corredores podrán aplicar en forma indistinta, los indicadores del corredor o del distrito correspondiente.
17. En concordancia con el código morfológico y capacidad de la infraestructura existente (DCF).
18. Se debe cumplir con el Decreto Provincial 659/07 (Reclasificación y recategorización de alojamientos turísticos de la Provincia de Bs. As.)
19. Para el destino de Hotelería la densidad a aplicar serán 600 h/H, y las dimensiones mínimas 20/600m².
20. Los indicadores de los corredores, solo serán aplicados cuando se cumplan las dimensiones mínimas fijadas para los mismos. Las parcelas afectadas **NO** deberán tener vinculación con la calle del contrafrente.
21. Indicadores aplicables solo para usos comerciales.
22. Previo estudio de factibilidad, con el correspondiente estudio hidráulico.
23. Solo para las Localidades.
24. Ver Capítulo 3-7, Inciso b) Usos Especiales
25. En las Fracciones de Nomenclatura Catastral Circunscripción: IX, Sección A, Chacras 28 y 34, Fracciones I, II, III, IV, V, VI, las subdivisiones se ajustaran a las Normas estipuladas en el Inciso 2, de cada Fracción existente, se crearan 6 (seis) manzanas de aproximadamente 120 m de largo por 92,50 m de ancho, cediendo el terreno resultante, con destino a calles de un ancho de 15 m, corriendo, una en dirección S.O. – N.E. y 2 (dos) en dirección N.O. – S.E. La ubicación de las mencionadas calles estará sujeta a previa aprobación municipal y se consideraran las edificaciones existentes y limitaciones existentes de las parcelas afectadas.
26. No se permiten Veterinarias