



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 XXVII

DISTRITO: **CC3**

(Corredor comercial - turístico)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2015		
DISTRITO CC3		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	20
	SUPERFICIE	2000
RETIROS	FRENTE	6
	LATERAL	-
	BILATERAL	3
	FONDO	8
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	10
	N° DE PLANTAS	3
DENSIDAD	ACTUAL	100 h/H
	SOLO COMERCIAL	200 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.50	
FOT	1.50	
CONDICION DOMINANTE	Comercial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Institucional (Turístico)	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Residencia:	



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 XXVII

DISTRITO: **CC3**

(Corredor comercial - turistico)

#### 2- DELIMITACION:

- Colectora Autopista Lujan-Mercedes lado N.O. entre calle 459 - Del Pilar y calle 427 - La Plata.
- Colectora Autopista Lujan-Mercedes lado S.E. entre Ruta N° 5 y límite entre parcelas 8 y 1 a de la Circunscripción IV, Sección O, Chacra 1.
- Autopista Lujan – Mercedes, lado Norte, entre Arroyo Gutiérrez y calle 155 – S/N.

#### 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

Nº de Plantas

Tangente

##### 3.3-Densidad:

Actual

Potencial



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

3.4- Factor de hacinamiento:

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

4- **ESTETICA:**

4.1-Cercos:

**Altura:** Edificado  Baldío   
**Carácter:** Vivo  Transparente  Opaco   
**Materiales:** Alambrado  Tejido romboi.  Rejas o Verjas   
 Madera  Bloques  Piedra, Ladrillo, Hormigón

4.2-Acera:

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

4.3-Fachadas:

**Terminación:** Revoque común  Pintado y encalado   
 Material de frente  Ladrillo – Hormigón   
 Piedra rústica – madera  Vítreo – Piedra – Mármol

4.4-Cubiertas:

**Tipo:** Planas  **Materiales:** Madera  Losa  Metálico   
 Tejas  Fibrocemento - Plástico   
 Pendiente >35°  <35°

5- **TIPODECONSTRUCCION:**

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

Instalación de prefabricadas: SI

6- **USODELSUELO:**

6.1- **Residencial**

**Condición:**  
 Dominante  Subdominante  Complementaria   
**6.1.1-Vivienda:**  
 Unifamiliar  Bifamiliar  Multifamiliar



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

6.1.2-**Hotelería:** (18)(19)

Hotel  Hostería  Pensión  Albergue transitorio

6.2- **Comercial**

**Condición:**

Dominante  Subdominante  Complementaria

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  Descubierta

Hasta 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.6.2-Almacenaje B: Cubierto  Descubierta

Hasta 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.6.3. Almacenaje C: Cubierto:  Descubierta:

Hasta 500 m2  Mayor de 500 m2

6.2.7-**Transporte:**

6.2.7.1 Playas abiertas:

6.2.7.1.1-**Uso particular:** 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 **Uso particular:** 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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

6.3- **Industrial:**

Condición: Dominante  Subdominante  Complementaria

6.3.1-**Procesamiento materiales desechos:**

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

6.3.2-**Planta, depósito y tratamiento residuos: NO**

6.3.3-**Servicios y Reparación:**

Menor de 15 m2  Menor de 50 m2  Menor de 500 m2

6.3.4-**Plantas:**

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

6.3.5-**Talleres:**

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

6.3.6-**Artesanías:**

Menor de 100 m2  Mayor de 100 m2

6.3.7-**Obradores:**

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

6.3.8-**Silos y Depósito de granos:**

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

6.4- **Institucional:**

Condición: Dominante  Subdominante  Complementaria

6.4.1-**Recreación:**

6.4.1.1-**Locales cerrados:**

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

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

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

6.4.1.1.4-**Club:**

6.4.1.2-**Locales abiertos:**

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

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

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
Dirección de Planeamiento

6.4.1.3-Culto:

6.4.1.3.1-Templos:

6.4.1.3.2-Lugar de Culto

6.4.2-Salud:

6.4.2.1-Asistencia general y/o de Urgencia: (4)

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: (2)



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