



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 XXIX

DISTRITO: **EC**

(Equipamiento comercial)

| <b>CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS</b> |                     |         |
|---|---------------------|---------|
| <b>C.O.U. LUJAN 2015</b>                  |                     |         |
| <b>DISTRITO EC</b>                        |                     |         |
| SUDIVISION                                | FRENTE MINIMO       | 50      |
|   | SUPERFICIE          | 5000    |
| RETIROS                                   | FRENTE              | 10      |
|   | LATERAL             | -       |
|   | BILATERAL           | 5       |
|   | FONDO               | 10      |
| ALTURA MAXIMA                             | PLANO LIMITE        | 15      |
|   | N° DE PLANTAS       | 4       |
| DENSIDAD                                  | ACTUAL              | 120 h/H |
|   | SOLO PARA COMERCIAL | 200 h/H |
| FACTOR DE HACINAMIENTO                    | UNIFAMILIAR         | 14 m2/H |
|   | MULTIFAMILIAR       | 16 m2/H |
|   | COMERCIAL           | 16 m2/H |
| FOS                                       | 0.50                |         |
| FOT                                       | 1.60                |         |
| CONDICION DOMINANTE                       | Comercial           |         |
| CONDICION SUBDOMINANTE                    | Institucional       |         |
| CONDICION COMPLEMENTARIA                  | Residencial         |         |



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 XXIX

DISTRITO: **EC**

(Equipamiento comercial)

#### **1 DELIMITACION:**

- Línea paralela a la colectora de la Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste) 200 mts al Norte, dentro de la parcela 655an; línea paralela a la Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste), 200 mts al Norte (involucra parcelas 1 y 2 de la fracción 2, sección O), y a 900 mts de la calle entre parcelas 655an y fracción 1 y 2 de la circunscripción IV, sección O.
- Prolongación Calle 601; Calle Colectora Ruta Nacional N° 7 (Acceso Oeste) lado Sur; límite entre parcela 1a y 8, Chacra 1, Sección O, Circunscripción IV; límite entre Manzana 1g y parcela 1 a, de la Circunscripción IV, Sección O, Chacra 1, y su prolongación; límite de parcelas 1b y 2, con parcela 1 a, de la Circunscripción IV, Sección O, Chacra 1; prolongación Calle 601.
- Margen Sur Río Luján; Limite entre parcelas 664e y 664c de la circunscripción IV; Calle 410 – Bravo; prolongación calle 411 – Mansilla; margen Sur Río Luján.
- Ruta Nacional N° 7 ( Acceso Oeste) lado Norte; Calle 315 – Las Cretonas; prolongación contrafrentes manzana 32, 36, 40 de la Circunscripción VI, Sección E, Calle 325 – Los Juncos; Calle 320 – Las Magnolias; Ruta Nacional N° 7 ( Acceso Oeste)
- Colectora Acceso Oeste (lado Sur); calle 459 - Del Pilar; línea paralela, 100 m al sur, de la línea municipal de Ruta Nacional N° 7 (lado Sur); Frente de parcela 1, de la Circunscripción IV, Sección O, Fracción I; Colectora Acceso Oeste (ladoSur).

#### **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 Bilateral  Mínimo

##### Talleres:

Frente  Mínimo Fondo  Mínimo Bilateral  Mínimo

##### Plantas y obradores:

Frente  Mínimo Fondo  Mínimo Bilateral  Mínimo



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**c) Uso Agropecuario**

Frente  Mínimo Fondo  Mínimo Bilateral  Mínimo

**3.2-Altura Máxima:**

Plano límite  N° de Plantas  Tangente

**3.3-Densidad: (17)**

Actual  Potencial

**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 Rombo.  Rejas o Verjas   
Madera  Bloques  Piedra, Ladrillo, Hormigón

**4.2-Acera: (15)**

**Ancho**  **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°

---



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**5- TIPO DE CONSTRUCCION:**

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

Instalación de prefabricadas: NO

**6- USO DEL SUELO:**

**6.1-Residencial:**

Condición: Dominante  Subdominante  Complementaria

**6.1.1-Vivienda: (7)**

Unifamiliar  Bifamiliar  Multifamiliar

**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

150 m2

**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

6.2.6.3. Almacenaje D: Cubierto  Descubierto

Hasta 500 m2  Mayor de 500 m2



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.2.7- **Transporte:**

**6.2.7.1 Playas abiertas:**

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

**6.2.7.2 Garage cubierto:**

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

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

6.3- **Industrial:**

**Condición:** Dominante  Subdominante  Complementaria

6.3.1-**Procesamiento materiales desechos:**

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

6.3.2-**Planta, depósito y tratamiento residuos:**

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

6.3.3-**Servicios y Reparación:**

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

6.3.4-**Plantas:**

Menor de 100 m2  Menor de 500 m2

6.3.5-**Talleres:**

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

6.3.6-**Artesanías:**

Menor de 100 m2  Mayor de 100 m2

6.3.7-**Obradores: NO**

6.3.8-**Silos y Depósito de granos:**

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



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.4- **Institucional:**

Condición: Dominante  - Subdominante  X Complementaria  -

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  X

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  -

6.4.1.3-**Culto:**

6.4.1.3.1-**Templos:**  -

6.4.1.3.2-**Lugar de Culto**  -

6.4.3-**Salud:**

6.4.3.1-**Asistencia general y/o de Urgencia:**  X

6.4.3.2-**Asistencia especial:**  -

6.4.3.3-**Geriátricos:**  -

6.4.3.4-**Serv. Educativos:**  X

6.5- **Agropecuario:**

Condición: Dominante  - Subdominante  - Complementaria  -

6.5.1-**Extracciones:**  -

6.5.2-**Tratamiento Ambiental:**  -

6.5.3-**Agricultura general:**  -

6.5.4-**Ganadería:**

6.5.4.1-**Bovinos – Ovinos:**  -

6.5.4.2-**Porcinos:**  -

6.5.4.3-**Tambos:**  -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**6.5.5-Ganadería especial:**

6.5.5.1-Haras – cabañas – kennels:

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

6.5.6-Apicultura – Avicultura – Piscicultura:

6.5.7-Viveros – Horticultura – Fruticultura:

---



### **7 – OBSERVACIONES**

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