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: CC2**

(Corredor comercial)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO CC2		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	40
	SUPERFICIE	2500
RETIROS	FRENTE	6
	LATERAL	-
	BILATERAL	-
	FONDO	6/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	10
	N° DE PLANTAS	3
DENSIDAD	ACTUAL	130 h/H
	SOLO COMERCIAL	200 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.60	
FOT	1.80	
CONDICION DOMINANTE	**Comercial**	
CONDICION SUBDOMINANTE	**Institucional**	
CONDICION COMPLEMENTARIA	**Residencial**	
Servicios: Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.		

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: CC2**

(Corredor comercial)

2- DELIMITACION:

Luján: - Avenida 1000 - Constitución entre calle 34 - Deán Funes y calle 19 - Las Heras.

- Avenida 1000 - Carlos Pellegrini entre calle 34 - Deán Funes y calle 14 - Mariano Moreno

- Avenida 1000 - Carlos Pellegrini, lado N.E. entre calle 432 – F. Bestchedt y calle 424 - Joaquín V. González.

- Avenida 1000 - Carlos Pellegrini, lado N.E. entre calle 418 – Gálvez y calle 416 - Andrade.

- Ex Ruta Nº 7 entre calle 302 – Mater Mundi y calle 306 – Las Orquídeas

- Calle 317 – Las Begonias entre Ruta Nº 192 y calle 306 – Las Orquídeas.

- Ruta Nº 5 entre calle 47 - Pascual Simone y Ex Ruta Nº 7

- Av. 1000 - Carlos Pellegrini, lado Sur, entre calle 4 - 9 de Julio y calle 6 - Francia.

2- SUBDIVISION:

Frente **40** Mínimo Superficie **2500** Mínimo

3- OCUPACION:

3.1-**Retiros:**

a) Usos Residencial – Comercial – Institucional

Frente **6** Mínimo Fondo **6/he** Mínimo Lateral **-** Mínimo Bilateral **-** Mínimo

b) Uso Industrial

Servicios:

Frente **-** Mínimo Fondo **-** Mínimo Lateral **-** Minimo Bilateral **-** Mínimo

Talleres:

Frente **-** Mínimo Fondo **-** Minimo Lateral **-** Minimo Bilateral **-** Mínimo

Plantas y obradores:

Frente **-** Mínimo Fondo **-** Minimo Lateral **-** Minimo Bilateral **-** Mínimo

c) (Uso Agropecuario)

Frente **-** Mínimo Fondo **-** Mínimo Bilateral **-** Mínimo

3.2-**Altura Máxima:**

Plano límite **1 0 m** Nº de Plantas **3** Tangente -

3.3-**Densidad:**

Actual 130h/H Potencial 200h/H - (Com)

3.4- **Factor de hacinamiento:**

Unifamiliar **14 m2/H** Multifamiliar **-** Comercial **16 m2/H**

F.O.S. **0.60** **F.O.T.** **1.80**

4- **ESTETICA:**

4.1-**Cercos:**

Altura: Edificado **2,00** Baldío **2.00**

Carácter: Vivo - Transparente X Opaco X

Materiales: Alambrado - Tejido romboi. - Rejas o Verjas X

Madera - Bloques - Piedra, Ladrillo, Hormigón X

4.2-**Acera:**

Ancho **1.20** **(15)** **Materiales:** Ladrillo - Hormigón Simple -

Hormigón - Lajas - Vainilla X

4.3-**Fachadas:**

Terminación: Revoque común X Pintado y encalado X

Material de frente X Ladrillo – Hormigón X

Piedra rústica – madera - Vítreo – Piedra – Mármol -

4.4-**Cubiertas:**

Tipo: Planas X **Materiales:** Madera - Losa X Metálico X

Tejas X Fibrocemento - Plástico -

Pendiente >35º X <35º X

5-TIPODECONSTRUCCION:

Permanente: Adobe chorizo, suelo cemento - Madera -

Metálico - Ladrillo Hormigón X Bloques X

Instalación de prefabricadas: NO

6-USODELSUELO:

6.1- Residencial

Condición:

Dominante [-] Subdominante [-] Complementaria [X]

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar [X] Bifamiliar (6) [X] Multifamiliar [-]

6.1.2-**Hoteleria: (18)(19)**

Hotel [X] Hostería [-] Pensión (4)(6) [X] Albergue transitorio [-]

6.2- **Comercial**

Condición:

Dominante [X] Subdominante [-] Complementaria [-]

6.2.1-**Exposición y venta por menor:** [x]

6.2.2-**Servicio profesional:** [x]

6.2.3- **Servicio de alimentación:** [x]

6.2.4- **Servicios comerciales:** [x]

6.2.5-**Depósito complementario de venta por menor hasta** [**150 M2**]

6.2.6-**Almacenaje y venta por mayor: (10) (11)**

6.2.6.1-**Almacenaje A:** Cubierto [X] Descubierto [-]

Hasta 1000 m2 [X] Mayor de 1000 m2 [-]

6.2.6.2-**Almacenaje B:** Cubierto [X] Descubierto [-]

Hasta 1000 m2 [X] Mayor de 1000 m2 [-]

6.2.6.3. **Almacenaje C:** Cubierto: [X] Descubierto: [-]

Hasta 1000 m2 [X] Mayor de 1000 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 [X] 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 [X] Mayor de 500 m2 [-]

6.2.7.3 Estación de servicio: Menor de 500 m2 (3) [X] Mayor de 500 m2 [X]

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 [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 [X] Menor de 500 m2 [X] 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 [x] 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 [-]

6.4.1.3-**Culto:**

6.4.1.3.1-**Templos:** (4) [X]

6.4.l.3.2-**Lugar de Culto (4)** [X]

6.4.2-**Salud:**

6.4.2.1-**Asistencia general y/o de Urgencia:** [X]

6.4.2.2-**Asistencia especial:** [-]

6.4.2.3-**Geriátricos:** [-]

6.4.3-**Servicios 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:** [-]

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 – <u>OBSERVACIONES</u>

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo VII – 7.6.
2. Debe cumplir con la Ordenanza 5953/2011 (Utilización de Agroquimicos).
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 Nº 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 Capitulo 3-7, Inciso b) Usos Especiales
25. En las Fracciones de Nomenclatura Catastral Circunscripción: IX, Sección A, Chacras 28 y 34, Fracciones I, II, III, IV, V, VI, las subdivisiones se ajustaran a las Normas estipuladas en el Inciso 2, de cada Fracción existente, se crearan 6 (seis) manzanas de aproximadamente 120 m de largo por 92,50 m de ancho, cediendo el terreno resultante, con destino a calles de un ancho de 15 m, corriendo, una en dirección S.O. – N.E. y 2 (dos) en dirección N.O. – S.E. La ubicación de las mencionadas calles estará sujeta a previa aprobación municipal y se consideraran las edificaciones existentes y limitaciones existentes de las parcelas afectadas.
26. No se permiten Veterinarias
27. U.E.: Unidad Economica. Codigo Rural Provincia de Buenos Aires.