



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 XXX

DISTRITO: **EC/S**

(Equipamiento comercial y de Servicios)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2016		
DISTRITO EC/S		
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	
Servicios: Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.		



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 XXX

DISTRITO: **EC**

(Equipamiento comercial)

1 DELIMITACION:

- Línea paralela a la colectora de la Ruta Nacional Nº 7 (Acceso Oeste) 200 mts al Norte, dentro de la parcela 655an; línea paralela a la Ruta Nacional Nº 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 Nº 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; Límite entre parcelas 664e y 664c de la circunscripción IV; Calle 410 – Bravo; prolongación calle 411 – Mansilla; margen Sur Río Luján.

- Ruta Nacional Nº 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 Nº 7 (Acceso Oeste) lado Norte. Se excluye una superficie de 20.004,49 m2 conformada entre Calles 325 – Los Juncos y 320 – Las Magnolias; división conforme a plano de Mensura. Circunscripción VI; Parcela de origen 1075r, correspondiente al Distrito UE8.

- Colectora Acceso Oeste (lado Sur); calle 459 - Del Pilar; línea paralela, 100 m al sur, de la línea municipal de Ruta Nacional Nº 7 (lado Sur); Frente de parcela 1, de la Circunscripción IV, Sección O, Fracción I; Colectora Acceso Oeste (lado Sur).

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-**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

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 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
27. U.E.: Unidad Economica. Código Rural Provincia de Buenos Aires