

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANUS****POR CUANTO :****EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA
SIGUIENTE :****ORDENANZA 11165**

Artículo-1º:-Modificase el texto de los Artículos y Parágrafos de la Ordenanza N° 11152/2011, que a continuación se detallarán, quedando redactados en la forma que se transcribe:

Anexo I**2.1.2.1 Documentos necesarios para tramitar la edificación nueva**

2. Plano general (5) copias comunes y tres (3) copias comunes de estructura.

2.1.3.5 Destino de planos

- a) **De planos generales** El original en material transparente quedará archivado en el Expediente de obra con una copia, cuatro (4) se entregarán al Profesional o Empresa, debiendo una de estas estar en Obra permanente. Si fuere solicitadas mayor número de copias, las mismas abonarán el sellado correspondiente según lo establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva

2.2.2.3 Facultad de Proyectistas, Directores de Obra y Constructores

Segunda Categoría: Proyecto, Dirección y/o Construcción según las incumbencias establecidas por el Organismo Oficial correspondiente y conforme los Planes de Estudio.

Anexo II**3.4.3. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada.**

Por encima de las alturas máximas de fachadas los parapetos podrán elevarse hasta 1.00 m en azoteas inaccesibles y hasta 1.30 m en azoteas accesibles. Por encima de las alturas máximas de fachadas permitidas para cada Distrito, según lo establecido en 3.4.1 y/o 3.4.2, sólo se admitirá la localización de la vivienda para portero, con superficie de hasta 35 m², tanques de agua, sala de máquinas, ascensores, salidas de escaleras, conductos, y construcciones anexas no habitables, como así también lavaderos generales de superficie no mayor de 25 m². Todas estas construcciones se mantendrán por debajo de un plano inclinado a 45°, cuyo arranque estará dado por la Altura Máxima de Fachada establecido en 3.4.1 y/o 3.4.2, según corresponda, hasta una altura de 4.00 m a contar de la misma. Asimismo se podrá superar en 2 metros esta altura con el sobrerrecorrido del ascensor, o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo, y/o con la losa inferior del tanque de agua.

3.4.6. Casos de predios de esquina.

En las parcelas de esquina cuyas vías públicas concurrentes correspondan diferentes alturas de fachadas, es decir las intersecciones de las avenidas con las calles transversales, podrá llevarse la altura de la fachada establecida para la Avenida hasta una distancia igual al ancho de la calle transversal (b), mas angosta. Esta distancia (c), se medirá desde la intersección de la Ochava con la L.M de la calle más angosta. A partir de dicha distancia, la altura del edificio deberá reducirse a la altura fijada para el Distrito (d). Cuando resulte que el ancho de la calle transversal (b) sea igual o mayor a la distancia (c) + (d), la distancia (c), sobre la que se puede desarrollar la altura mayor, será igual a $(b) - 4m$.

Donde dice "3.8.4 ORDENANZA 10744⁵" debe decir:

"3.8.6 ORDENANZA 10744⁵"

3.9.2 DELIMITACIÓN DE ÁREAS**DISTRITO S1-R3**

- a) Coronel Osorio, Moreno, Murguiondo, Yermal hasta Osorio.
b) 29 de Setiembre, Azopardo, Suipacha, Malabia hasta 29 de Setiembre.

Ficha de Distrito				
Área: URBANIZADA				
Zona: RESIDENCIAL				
Distrito: S1 R3				
Delimitación: Según Plano de Zonificación				
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA		
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	Altura máxima 9m sobre LM. Por sobre esta se podrá materializar un volumen retirado 2 m de la L.M hasta una altura máxima de 12m
				Altura de basamento
				Retiros:
Superficie mínima:	300	FOT	1	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2
				Retiro FRENTE: Según proyecto
				Retiro FONDO: ----
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7° de este CODIGO
Observaciones:				

Ficha de Distrito				
Área: URBANIZADA				
Zona: RESIDENCIAL				
Distrito: S1 R3 - CON RED CLOACAL HABILITADA -				
Delimitación: Según Plano de Zonificación				
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA		
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	9 m sobre LM. Por sobre esta se podrá materializar un volumen retirado 2 m de la L.M hasta una altura máxima de 12 m

				Altura de basamento	
				Retiros: según proyecto	
Superficie mínima:	400	FOT	1.5	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	600 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones					

DISTRITOS S2-R4

Se establecen como límites del Distrito S2 R4 los siguientes:

- I) Castro Barros, Dr. Melo, O'Brien, Cavour, Labarden, Pte. Avellaneda, J. Hernández, Traza continuación Avda. General Paz, Avda. Hipólito Yrigoyen, hasta Castro Barros.
- II) Traza continuación Avda. General Paz, 1° de Mayo, Ramón Franco, M. Avellaneda, Méndez, Avda. Rosales, Lugones, Scalabrini Ortiz, H. Yrigoyen, hasta Traza Av. Gral. Paz.
- III) Córdoba, Ituzaingó, General Madariaga, Margarita Wield, San Lorenzo, Traza continuación Avda. Gral. Paz, Gral. Madariaga, Arias hasta Córdoba.
- IV) Traza continuación Avenida General. Paz, América del Norte, Alzaga, San Lorenzo, Coronel Allende, hasta Traza Avda. General Paz.

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S2 R4					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	9 m sobre LM. Por sobre esta se podrá materializar un volumen retirado 2 m de la L.M hasta una altura máxima de 12 m	
				Altura de basamento	
				Retiros: según proyecto	
Superficie mínima:	300	FOT	1	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7° de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E11					
Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S2 R4 - CON RED CLOACAL HABILITADA -					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	9 m sobre LM. Por sobre esta se podrá materializar un volumen retirado 2 m de la L.M hasta una altura máxima de 12 m	

				Altura de basamento	
				Retiros: según proyecto	
Superficie mínima:	400	FOT	2.5	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	800 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento:	
				Ver SECCION 7° de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E11					

3.9.4. Indicadores urbanísticos: definiciones y alcances

Artículo- 12°. Se denomina FOS (Factor de Ocupación del Suelo) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupado por la edificación y la superficie de la parcela. Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos. El cálculo del FOS debe considerar la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas. Se considera suelo libre a toda superficie no ocupada, transitable, cuya cota de nivel sea igual o superior a la cota de nivel mínima, sobre la cota de la parcela.

Se denomina superficie al total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela. Se denomina superficie semicubierta a aquellas que tienen cerramiento en el techo y en uno de sus lados.

Superficies Deducibles: Para el cómputo del Factor de Ocupación del Suelo FOS no se considerarán:

- La proyección horizontal de aleros y voladizos con salientes menor o igual a 0,30m
- La proyección horizontal sobre planta bajas de aleros, balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal o de la Línea de Ochava.
- La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semisótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a 1.30m sobre cota de parcela.

Artículo- 15°¹. Se establecen los siguientes F.O.T. máximos:

DISTRITO O ZONA		FOT
S1-CA		3
S1-R1		2,5
S1-R2		2,5
S1-R3	Actual	1
	Cuando tenga red cloacal habilitada	1,5
S2-R3	Actual	1
	Cuando tenga red cloacal habilitada	1,8
S2-R4	Actual	1
	Cuando tenga red cloacal habilitada	2,5

En terrenos cuya superficie se encuentre entre 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados) y 180 m² (ciento ochenta metros cuadrados), y que tengan asignado un valor de FOT menor que "1" (uno), se admite incrementar dicho valor hasta 1 (uno), para la construcción de viviendas exclusivamente.

¹ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9215 (28/12/00) Artículo 1°.-



3.9.7. Premios

Artículo- 19°. Por sobre los valores máximos de F.O.T. y densidad antes fijados se establecen los siguientes premios.

- b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de 5 metros se incrementará el F. O. T. y la densidad entre el 10 y el 15% por cada eje divisorio como máximo computándose hasta un 30% en total. Se aplicará a esos efectos la siguiente escala:

Retiro de cada eje	Premio
5 (cinco) metros	10% (diez por ciento)
8 (ocho) metros	15% (quince por ciento)
Los valores intermedios se obtendrán por interpolación lineal	

Artículo- 20° Los premios por todo concepto que se establezcan por el Artículo- anterior no podrán superar el total del 70% de los valores máximos de F.O.T. y densidad que en cada caso correspondan.

Anexo III

4.5.2 Patios de 1° Categoría asimilables a Espacio Urbano.

Las superficies mínimas de los patios asimilables a espacio urbano a los que pueden ventilar locales de 1° Clase y 3° Clase son las siguientes:

En edificios de hasta dos plantas la superficie mínima de los patios será de 20m², en tanto el lado mínimo será de 4m. Como alternativa proyectual, también se admiten patios en los que pueda inscribirse un círculo de 5 m de diámetro.

- En edificios de más de dos plantas la superficie mínima de los patios será de 36 m², en tanto el lado mínimo será de 4 m. Como alternativa proyectual, también se admiten patios en los que pueda inscribirse un círculo de 7 m de diámetro.

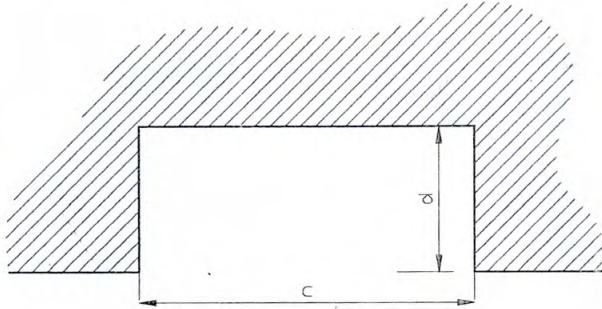
Altura "h" (metros)	Lado Mínimo "a" (metros)	Superficies Mínimas (m ²)
Hasta 2 plantas	4	20
Más de 2 plantas	4	36

4.5.3. Patios apendiculares a Espacio Urbano y/o Patios de 1° Categoría

Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano, en los cuales la relación ancho (c) / profundidad (d) es la siguiente formula:

$$d = \frac{1}{2} c$$

$$c \text{ mínimo} = 4$$



Las superficies de los patios apendiculares a espacio urbano no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio de 1º Categoría asimilable a Espacio Urbano.

Artículo-2º:-Autorícese al Departamento Ejecutivo a aplicar la normativa vigente hasta la fecha de puesta en vigencia de la Ordenanza 11152/2011, a los casos que se enumeran a continuación:

1. Carpetas de Obra Completas con todos los requisitos establecidos por la normativa de aplicación, presentadas en la Dirección de Catastro y Obras Particulares para su aprobación
2. Carpetas de Obra presentadas hasta la fecha de puesta en vigencia de la Ordenanza 11152/11, para Visado Técnico, de Catastro, o Inspección Previa, en cualquiera de los casos sin estar vencidos los plazos de vigencia de los mismos. En estos casos y por única vez, el plazo para presentar de la carpeta completa con todos los requisitos establecidos por la normativa de aplicación ante la Dirección de Catastro y Obras Particulares es de 45 días hábiles, vencido el mismo será de aplicación la Ordenanza N° 11152/2011

Artículo-3º:-El Departamento Ejecutivo incorporará lo consignado en el Artículo-1º al Texto de la Ordenanza 11152/2011, con carácter previo a su promulgación, y a su incorporación al Texto Ordenado del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, según lo establecido en el Artículo-16º de la Ordenanza N° 11152/2011.

Artículo-4º:-Comuníquese, etc.

SALA DE SESIONES. Lanús, 25 de Noviembre de 2011.-

REVISO

LETICIA MONICA SALVAREZZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



JOSE LUIS PALLARES
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N° 2184
FECHA 06 DIC 2011

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

MARIA ESTER ANTINUCCI
JEFA DE DEPARTAMENTO
ADMINISTRATIVO
SECRETARIA DE GOBIERNO

Registrada bajo el N° 11165

MARIA ESTER ANTINUCCI
JEFA DE DEPARTAMENTO
ADMINISTRATIVO
SECRETARIA DE GOBIERNO