



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

**POR CUANTO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA**

**SIGUIENTE:**

**ORDENANZA 12275**

**Artículo-1º:** Sustitúyase el texto del Artículo 3.9.4, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

### **3.9.4 Indicadores Urbanísticos. Definiciones y alcances**

#### **3.9.4.1 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)**

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.

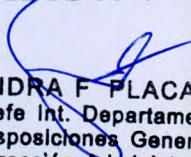
Se denomina superficie al total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela. Se denomina superficie semicubierta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

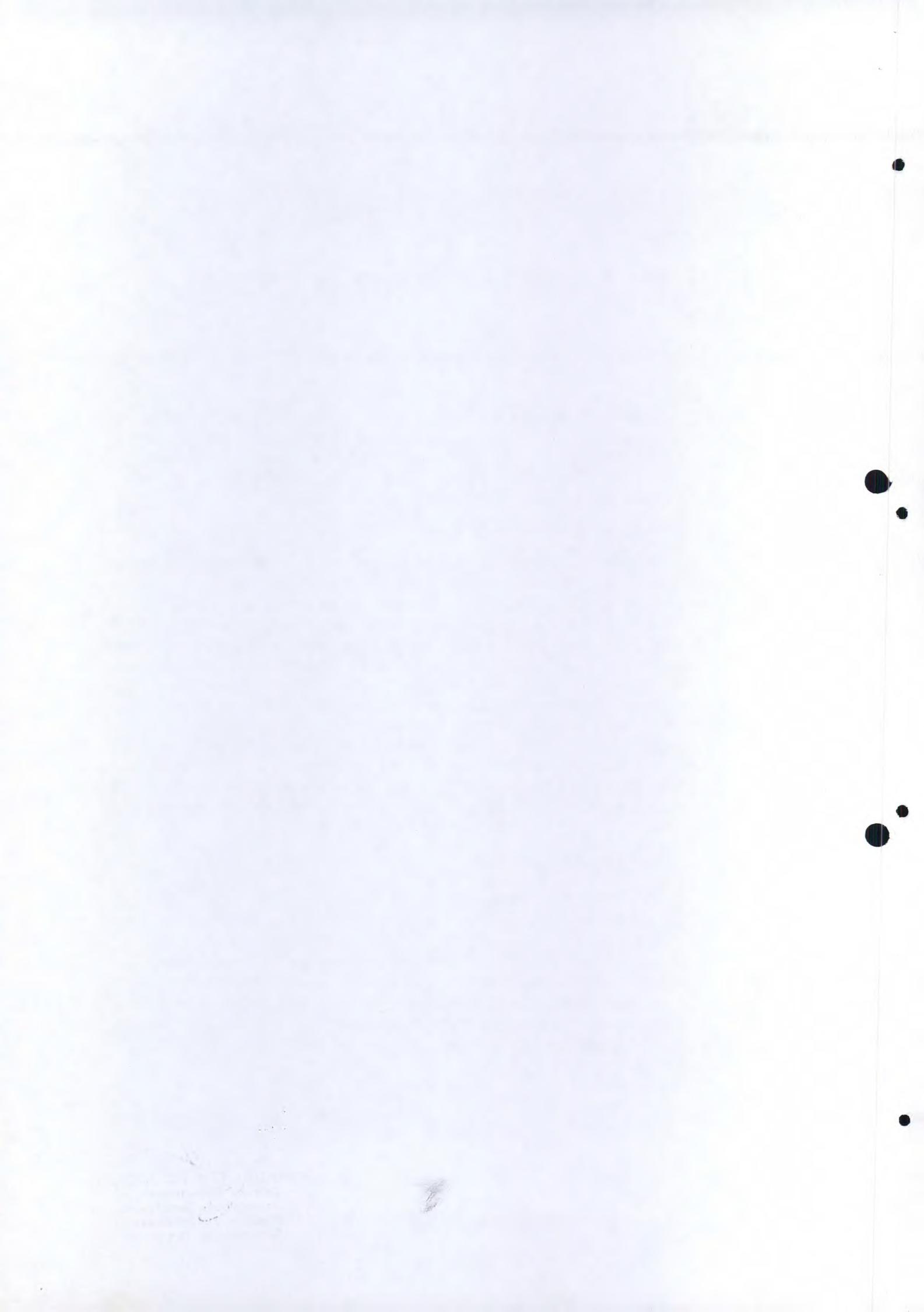
#### **Superficies deducibles**

No se considerarán para el cálculo del F.O.S.:

- 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 1,50m sobre cota de parcela, debiendo incluirse un sistema de ralentización de aguas de lluvia.

**ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL**

  
**SANDRA F. PLACANICA**  
 Jefe Int. Departamento  
 Disposiciones Generales  
 Dirección Administrativa  
 Secretaría de Gobierno



**F.O.S. máximos**

DISTRITO O ZONA	F.O.S.
S1-CA	0,6
S1-R1	0,6
S1-R2	0,6
S1-R3	0,6
S2-R3	0,6
S2-R4	0,6

**3.9.4.2 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**

Se denomina FOT (Factor de Ocupación Total) al coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie máxima edificable en la misma.

Para el cálculo del FOT se considerará como superficie cubierta edificable de una parcela, la suma de todas las áreas cubiertas y semicubiertas en cada planta incluyéndose espesores de tabiques y muros exteriores e interiores. En caso de existir locales habitables o de trabajo por debajo del nivel de vereda, se deberán incluir en el cómputo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.).

**Superficies deducibles**

Para el cómputo del Factor de Ocupación Total FOT se considerará lo siguiente

**No computan:**

- La superficie de lavaderos y depósitos en azotea, cuya superficie no supere el 30% de la planta tipo.
- La superficie destinada a los tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas, conductos de ventilación y/o de instalaciones de servicio.
- Las superficies destinadas a instalaciones contra incendio y las que formen parte de la trayectoria de salida, como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos
- La superficie de circulaciones comunes, pasillos y palieres
- La superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo de la cota +1,50m de la parcela, destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento.
- La superficie correspondiente a planta libre ubicada en Planta Baja. Se denomina Planta Libre a toda planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales que permita la interconexión del espacio urbano de la parcela
- Las bauleras localizadas en el sótano.
- La superficie de los sótanos en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
- La vivienda del portero localizada en cualquier parte del edificio, en tanto no supere los 60m<sup>2</sup>.

**Computa una sola vez:**

- La superficie del ascensor.
- Las escaleras semicubiertas o abiertas.
- Las escaleras cerradas.

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

**SANDRA F. PLACANICA**  
 Jefe. Int. Departamento  
 Disposiciones Generales  
 Dirección Administrativa  
 Secretaría de Gobierno





**Computa el 50%:**

- Las bauleras localizadas en cualquier planta del edificio distinta al sótano computan el 50%.
- Los Salones de Usos Múltiples, gimnasios u otras superficies habitables de uso común, computan el 50% de su superficie.
- Los balcones abiertos en tres de sus lados computan el 50% de su superficie.

**F.O.T máximos:**

DISTRITO O ZONA	F.O.T.
S1-CA	3
S1-R1	2,5
S1-R2	2,5
S1-R3	Actual
	Cuando tenga red cloacal habilitada
S2-R3	Actual
	Cuando tenga red cloacal habilitada
S2-R4	Actual
	Cuando tenga red cloacal habilitada

En terrenos cuya superficie se encuentre entre 150m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados) y 180m<sup>2</sup> (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.

**Artículo-2º:**-Modifíquese el inciso b) del artículo 7.1.3 del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, según el siguiente texto:

- b. Las superficies cubiertas que se ejecuten bajo cota +/-0.00 con destino cocheras, y no excedan los +1,50 m, podrán invadir el fondo libre que en cada caso corresponda, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. Para el dimensionado y características del sistema que se adopte, se deberá cumplimentar con lo prescripto en el Artículo 4.8.8 "Sistema de Recolección de Aguas de Lluvia –"Aguas Recuperadas" y "Ralentizadores".

**Artículo-3º:**-Modifíquese el inciso d) del artículo 7.1.3 del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, según el siguiente texto:

- d. Los edificios a construir y/o refaccionar, ubicados en zonas con densidades iguales o mayores a 1000 hab/ha que contemplen un número igual o mayor al 30 por ciento de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos conforme la presente norma, y cuando éstos se localicen por debajo de la cota +4.00, podrán computar las alturas máximas permitidas según 3.4.1 y/o 3.4.2, a partir de la misma. Los retiros mínimos de 5 metros, no podrán ser ocupados con losas a +1,50m del techo de subsuelos y/o cocheras. En todos los casos las rampas de acceso a cocheras en subsuelos deberán proyectarse retiradas a 5,00m de la LM.

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

SANDRA F. PLACANICA  
Jefe Int. Departamento  
Disposiciones Generales  
Dirección Administrativa  
Secretaría de Gobierno



**Artículo-4º:**-Modifíquese el texto del artículo 3.4.3, del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

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

Por encima de la altura máxima de fachada los parapetos podrán elevarse hasta 1,00m en azoteas inaccesibles y hasta 1,30m en azoteas accesibles. Por encima de la altura máxima de fachada permitida 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 60 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Todas estas construcciones se mantendrán por debajo de un plano inclinado a 45º, 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 4.00m a contar de la misma. Asimismo se podrá superar en 2 metros esta altura con el sobre recorrido del ascensor, o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo, y/ o con la losa inferior del tanque de agua.

**Artículo-5º:**-Modifíquese el texto del inciso a) "Generalidades", correspondiente al parágrafo 5.11.1.1 "Tanques de bombeo y de reserva de agua", del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

a) Generalidades

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar el tanque, debajo del espejo de agua, escaleras marineras, escaleras metálicas o grampas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones sin riesgo ni peligro. En ningún caso podrán utilizarse tanques del tipo cisterna o enterrados.

**Artículo-6º:**-Sustitúyanse el texto del artículo 4.6.3.4 Inc. d) III, del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

**III. Viviendas multifamiliares:**

- Cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso: 0,70 m
- Cuando sirva a una sola vivienda: 1,00 m,
- Cuando sirva a cuatro o menos unidades de vivienda en un predio: 1,00 m
- Para más de 4 unidades de vivienda, el ancho mínimo de la escalera quedará determinado de acuerdo a la cantidad de habitantes del edificio:
  - De 0 a 30 habitantes: 1,00 mts
  - Para más de 30 y hasta 50 habitantes: 1,10

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

SANDRA F PLACANICA  
Jefe Int. Departamento  
Disposiciones Generales  
Dirección Administrativa  
Secretaría de Gobierno





- Para más de 50 personas se incrementarán 15cms cada 50 habitantes o fracción. Para parcelas de ancho de frente menor o igual a 10 metros podrá incrementarse 3cms cada 10 habitantes o fracción.

**Artículo-7º:**-Incorpórese el parágrafo 3.4.9 al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, de acuerdo al siguiente texto:

**3.4.9 Edificios con Planta Baja en doble altura.**

Para edificios con destino vivienda multifamiliar en los que se configure Planta Baja en doble altura, podrá excederse en un máximo de 1,50 metros la altura máxima de fachada determinada por distrito. Dicha planta baja no podrá superar los 5,60mts de distancia entre solados. Podrá incorporar un entrepiso en tanto no se ubique al frente del edificio, la superficie del mismo sea menor o igual al 50% de la superficie total de Planta Baja y los locales situados en dicho entrepiso estén destinados a uso común del edificio, resultando no aptos para subdividir en propiedad horizontal, debiendo consignarse en plano la leyenda "No apto para subdividir en propiedad horizontal".

**Artículo-8º:**-Modifíquese las alturas máximas determinadas para los distritos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Zona o Distrito	Altura Máxima Permitida Sobre L.M.	Altura Máxima Permitida para el volumen retirado 2m de la L.M
S1-R3	10 m	13 m
S2-R3	10 m	13 m
S2-R4	10 m	13 m
S3-R5	10 m	13 m
S4-R5	10 m	13 m
S2-V	10 m	13 m
S4-V	10 m	13 m
E6-1	10 m	13 m

**Artículo-9º:**-Comuníquese, etc.-

**SALA DE SESIONES.** Lanús, 16 de Junio de 2017.-

REVISÓ

SILVANA MARIEL RECALDE  
SECRETARIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N° 1696

DE FECHA 21 JUN 2017



MARCELO F. RIVAS MIERA  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

SANDRA F. PLACANICA  
Jefe Int. Departamento  
Disposiciones Generales  
Dirección Administrativa  
Secretaría de Gobierno

Registrada bajo el N° 12275

SANDRA F. PLACANICA  
Jefe Int. Departamento  
Disposiciones Generales  
Dirección Administrativa  
Secretaría de Gobierno

