



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANUS

POR CUANTO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA
SIGUIENTE:**

ORDENANZA 13399

Artículo-1°.-Derogase el Anexo II de la Ordenanza 11.152/11, Sección 3° del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo-2°.-Crease el Anexo V de la Ordenanza 11.152/11, Sección 3° del Código de Planeamiento Urbano según el texto que como ANEXO V forma parte de la presente.

Artículo-3°.-Incorporase como parte integrante del Anexo V la PLANILLA SINTESIS DE INDICADORES URBANISTICOS.

Artículo-4°.-Incorporase como parte integrante de la presente Ordenanza el PLANO DE ZONIFICACION URBANISTICA que tendrá las modificaciones establecidas en el Anexo V.

Artículo-5°.-El Departamento Ejecutivo incorporara el Anexo V que forma parte de la presente, en el Texto Ordenado del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús.

Artículo-6°.-Autorizase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la obligatoriedad de intervención de un profesional en materia de Seguridad e Higiene para las obras localizadas en zonas de densidad mayor o igual a 1000 hab/ha.

Artículo-7°.-Modificase el cuadro del Artículo N°13 de la Ordenanza 12.741/18 que quedara de la siguiente manera



USOS / DESTINOS	ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE CARGA Y DESCARGA
Vivienda multifamiliar	Sin requerimiento hasta 2 unidades de vivienda nueva por parcela	En zonificaciones con densidad inferior a 1000 hab/ha	---
	1 módulo cada 2 viviendas a partir de tres unidades de vivienda por parcela	En zona S2R4 y En zonificaciones con densidad inferior a 1000 hab/ha	---
	VIVIENDA MONOAMBIENTE: 0.5 módulo por unidad de Vivienda.	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha, conforme la delimitación de las Zonas 2 y 3 que se indica en el Artículo 3°	---
	VIVIENDA DOS AMBIENTES: 0.7 Módulo por unidad de Vivienda.	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha, conforme la delimitación de la Zona 1 que se indica en el Artículo 3° a excepción de S2R4	---
	VIVIENDA TRES AMBIENTES: 1 Módulo	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha, conforme la delimitación de la Zona 1 que se indica en el Artículo 3° a excepción de S2R4	---

Artículo-8°.-De forma.-

SALA DE SESIONES. Lanús, 5 de abril de 2022.-

REVISÓ

HÉCTOR JORGE MONTERO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



JORGE SCHIAVONE
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N°

1269

Registrada bajo el N° 13399

DANIELA ELIZABETH ESTRANY

Directora de Decretos

Subsecretaría Técnica Jurídica

DE FECHA

08 ABR 2022



"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas
En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"



ANEXO V

- SECCIÓN 3º¹ -

DE LA ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO²

3.1 DE LA DIVISIÓN DEL PARTIDO

3.1.1 Criterio de la división en Distritos.

A los efectos de la aplicación de este Código y las reglamentaciones referidas a la edificación y al uso del suelo, el Partido queda dividido en Distritos según el siguiente criterio:

- a) Delimitación de áreas según lo establecido en 3.9 de esta Sección y disposiciones futuras con respecto al uso del suelo.
- b) Distritos según las disposiciones establecidas en esta Sección 3º.

3.2 DE LOS DISTRITOS SEGÚN EL USO

3.2.1 Delimitación de Áreas (uso del suelo)

La delimitación de áreas de conformidad con las normas fijadas por la Ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires (o las Leyes y/o disposiciones que eventualmente se dicten con relación al mismo tema) serán establecidas por las Ordenanzas y/o Reglamentaciones Municipales dictadas a esos efectos, las cuales integraran como 3.9 esta Sección 3º.

En esta Sección se establecen los indicadores y demás disposiciones que deberán aplicarse en cada Distrito, entre los cuales se mencionan la densidad máxima, el factor de ocupación del suelo (F.O.S.) y el factor de ocupación total (F.O.T.) y las alturas máximas permitidas.

3.3 CLASIFICACION DE DISTRITOS

Los Distritos se clasifican de acuerdo a lo establecido en 3.9.1 y 3.9.2 de esta Sección 3º, y el siguiente Cuadro Síntesis:

¹ / ORDENANZA Nº 11152/2011

² / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5870 (18/12/84) Artículo 1º.-

Cuadro Síntesis de Clasificación de Distritos		
<u>Área urbanizada</u>		DISTRITOS
Sub - Área Urbanizada	ZONA RESIDENCIAL	S1 R1
		S1 R2
		S1 R3
		S2 R3
		S2 R4
	ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA	S1 - CA
Sub - Área Semi- Urbanizada		S2 V
		S4 V
		S3 - R5
		S4 - R5
Distritos especiales		E 6
		E 7 LAS COLONIAS
		E 8
		E 9
		E 10
		E 11
		E 12

3.4 ALTURA DE LOS EDIFICIOS

3.4.1 Distritos y altura máxima permitida en cada uno de ellos.

Los Distritos según la altura de los Edificios tienen los límites que se detallan en el presente Artículo y están en correspondencia con los Distritos establecidos en 3.9 de este Código. Por sobre la Altura Máxima permitida sobre Línea Municipal para cada Distrito, se podrá construir un nivel retirado 2m de la L.M. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel es de aplicación lo consignado en 3.4.3. "Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada".

El siguiente Cuadro determina la altura máxima para los Distritos establecidos en 3.9 de esta Sección y la Altura Máxima permitida. El perfil resultante corresponde al Gráfico 3.4.1 para todos casos.





Zona o Distrito	Altura Máxima Permitida Sobre L.M	Altura Máxima Permitida para el volumen retirado 2m de la L.M
S1-CA	18 m	21 m
S1-R1	18 m	21m
S1-R2	18 m	21m
S1-R3	9 m	12 m
S2-R3 CON SERVICIOS	6 m	CON RETIRO DE 3 M 10M
S2R3 SIN SERVICIOS	6 M	CON RETIRO DE 3 M 7M
S2-R4 CON SERVICIOS	9 m	12 m
S2 R4 SIN SERVICIOS	7m	7 m
S3-R5	IDEM S2 R3	IDEM S2 R3
S4-R5	IDEM S2 R3	IDEM S2 R3
S2-V	IDEM S2 R3	IDEM S2 R3
S4-V	IDEM S2 R3	IDEM S2 R3
E6-1	IDEM S2 R3	IDEM S2 R3

En el caso de techos inclinados la altura máxima de la cubierta no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para el volumen retirado 2m de la L.M. con una altura máxima de 3m.

En todas las Zonas o Distritos, las parcelas frentistas a los ejes viales identificados a continuación, la altura máxima permitida sobre Línea Municipal será de 30m. Por sobre la Altura Máxima permitida, se podrá construir un nivel retirado 2m de la L.M. con una altura máxima de 3m. En el caso de techos inclinados la altura máxima de la cubierta no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para el volumen retirado 2m de la L.M. con una altura máxima de 3m.

Por encima de dicho nivel es de aplicación lo consignado en 3.4.3. "Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada", según el Grafico 3.4.1



Sistema de Corredores Jerarquizados del Partido	Altura Máxima Permitida Sobre L.M	Altura Máxima Permitida para el volumen retirado 2m de la L.M
Hipólito Yrigoyen, Eva Perón (a partir de Oncativo hacia el este), Máximo Paz, Remedios de Escalada de San Martín, San Martín, Viamonte, 25 de Mayo, Cnel. Rosales, Marco Avellaneda, Rivadavia, Pte. Perón, Rodríguez, Centenario Uruguayo, 29 de Septiembre, Arias e 29 de Sept. y Esquiú. Sarmiento (entre Ituzaingo y Pte Alfonsín) Rosales (entre H. Irigoyen y Timote) Marco Avellaneda (entre Uriarte y Timote) Uriarte (entre Jose Ingenieros y Jose M. Estrada) Cnel. D' Elia, entre las Av. Rivadavia a Av. San Martín (*)	30	33

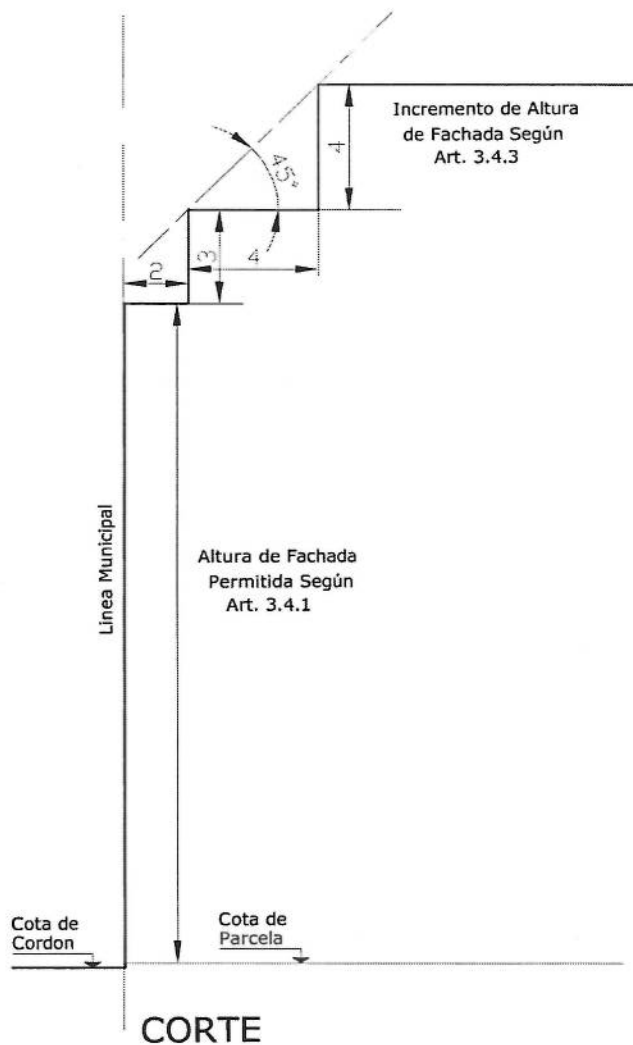
En el corredor de la calle Coronel D'Elia a partir de la cota +6.80 se podrá computar la altura habitable de 4 pisos para retiro de 2 m de L.M. , y de 2 pisos habitables sobre Línea Municipal.

TE COM





Art. 3.4.1



3.4.2

Incremento de altura por retiro de fachada.

Cuando la edificación se efectúe retirada como mínimo 5m respecto de la Línea Municipal, la altura máxima permitida de fachada se podrá incrementar según lo establecido en el siguiente cuadro:



Le corresponden los Límites de la Zona o Distrito	Retiro de LM	Altura Máxima Permitida de Fachada
S1-CA	5 m	28 m
S1-R1	5 m	28 m
S1-R2	5 m	28 m
S1-R3	5 m	15 m
S2-R4	5 m	15 m

En el caso de techos inclinados la altura máxima de la cubierta no podrá sobrepasar la altura máxima permitida de fachada. Por sobre la Altura Máxima Permitida de Fachada, es de aplicación lo consignado en 3.4.3 "Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada".

En todas las Zonas o Distritos, las parcelas frentistas a los ejes viales identificados a continuación, cuando la edificación se efectúe retirada como mínimo 5m respecto de la Línea Municipal, la altura máxima permitida de fachada se podrá incrementar según lo siguiente:

Avenidas Sistema de Corredores Jerarquizados del Partido	Retiro de LM	Altura Máxima Permitida de Fachada
Hipólito Yrigoyen, Eva Perón (a partir de Oncativo hacia el este), Máximo Paz, Remedios de Escalada de San Martín, San Martín, Viamonte, 25 de Mayo, Cnel. Rosales, Marco Avellaneda, Rivadavia, Pte. Perón, Rodríguez, Centenario Uruguayo, 29 de Septiembre, Arias e 29 de Sep y Esquiú. Sarmiento (entre Ituzaingo y Pte Alfonsin) Rosales (entre H. Irigoyen y Timote) Marco Avellaneda (entre Uriarte y Timote)) Uriarte (entre Jose Ingenieros y Jose M. Estrada)	5 m	39

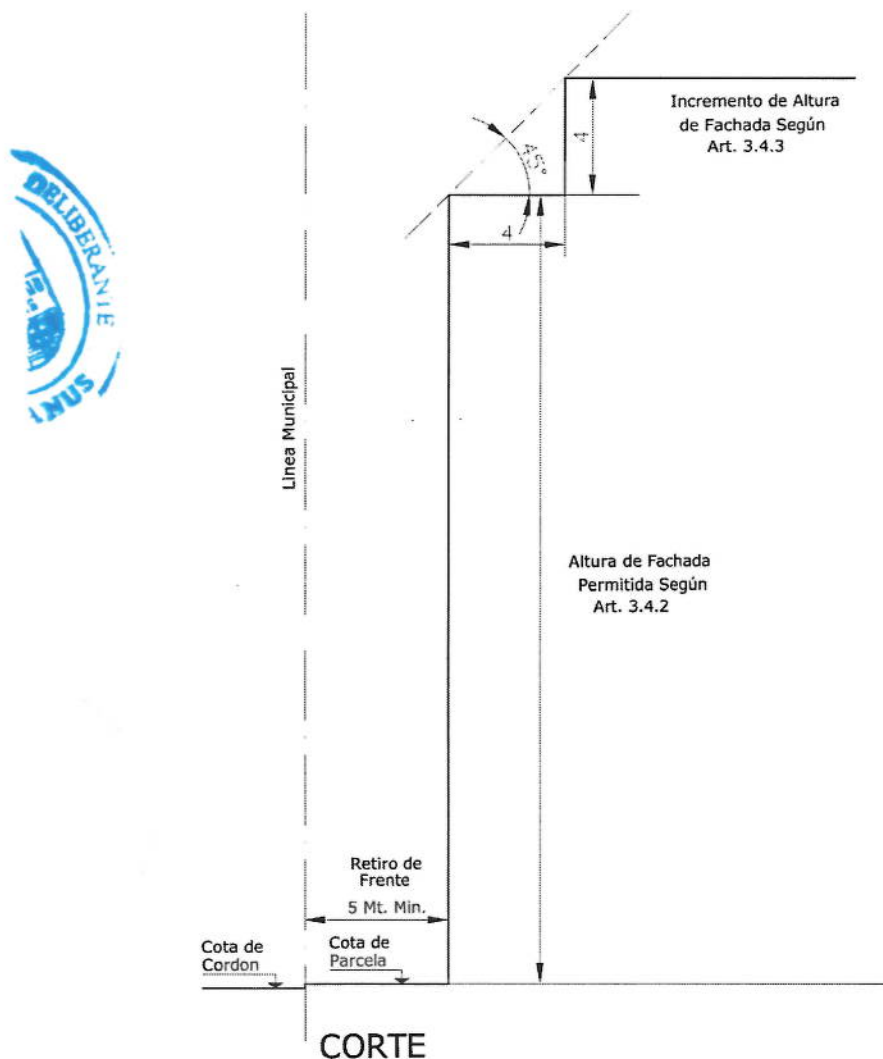
En el caso de techos inclinados la altura máxima de la cubierta no podrá sobrepasar la altura máxima permitida de fachada. Por sobre la Altura Máxima permitida sobre la LE, es de aplicación lo consignado en 3.4.3. "Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada", según el Gráfico 3.4.2 (a)

En el corredor de la calle Coronel D'Elia a partir de la cota +6.80 se podrá computar la altura habitable de 6 pisos.





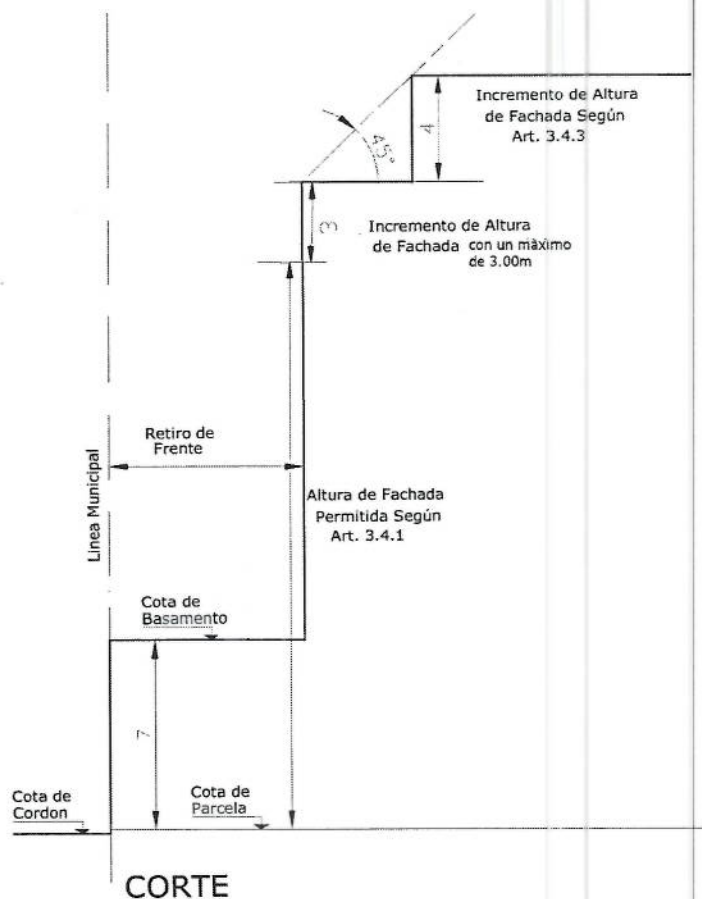
Art. 3.4.2 (a)



Si el retiro de la edificación se efectúa por encima de un nivel de + 7.00 m por sobre la cota establecida en 3.4.4 "Forma de medir la Altura", la Altura Máxima de Fachada permitida para cada zona se podrá incrementar en una medida igual al cincuenta por ciento (50%) del retiro respectivo con un máximo de 3.00 m, ver Gráfico N° 3.4.2 (b) Por encima de este nivel es de aplicación lo consignado en 3.4.3 "Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada".



Art. 3.4.2 (b)



A excepción de la zona S2R4, en el caso de los edificios a construir y/o refaccionar, ubicados en zonas con densidades iguales o mayores a 1000 hab/ha cuyos estacionamientos se encuentren localizados por debajo de la cota +6.80, las alturas máximas permitidas según 3.4.1 y/o 3.4.2, se podrán computar a partir del nivel habitable. (Gráfico 3.4.4 (a))

Los retiros mínimos de 5m, no podrán ser ocupados con las losas a +1.30 del techo de subsuelos y/o cocheras. En tanto las rampas de acceso a cocheras en subsuelos deberán proyectarse retiradas a 5.00m de la LM.

En todos los casos estos retiros mínimos, deberán ser parquizados en un 50% de su superficie. Las cercas divisorias entre predios, deberán permitir las visuales por encima de 0.90m sobre la cota de parcela, y podrán construirse en forma de verja, y/o malla artística, y/o cercos vivos.





3.4.3

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada.³

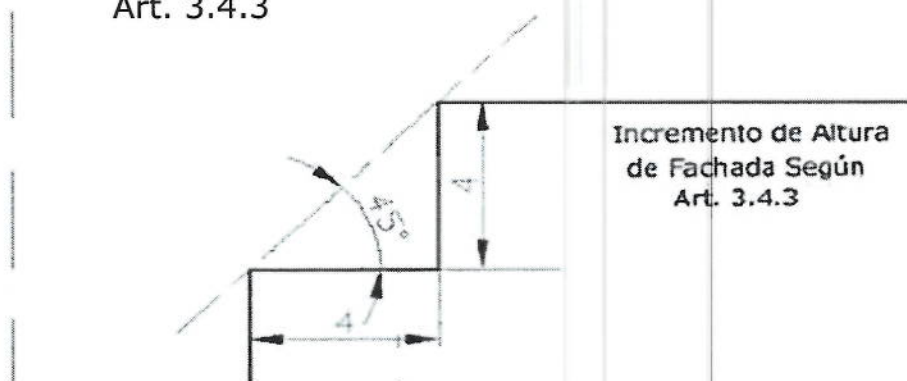
Por encima de las alturas máximas de fachadas los parapetos podrán elevarse hasta 1.00 m en azoteas inaccesibles y hasta 1.30 m en azoteas accesibles. Por encima de las altura máximas de fachada permitidas para cada Distrito, según lo establecido en 3.4.1 y/o 3.4.2, sólo se admitirá la localización de 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 4.00m 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.

³/ ORDENANZA N° 11165/2011



Art. 3.4.3



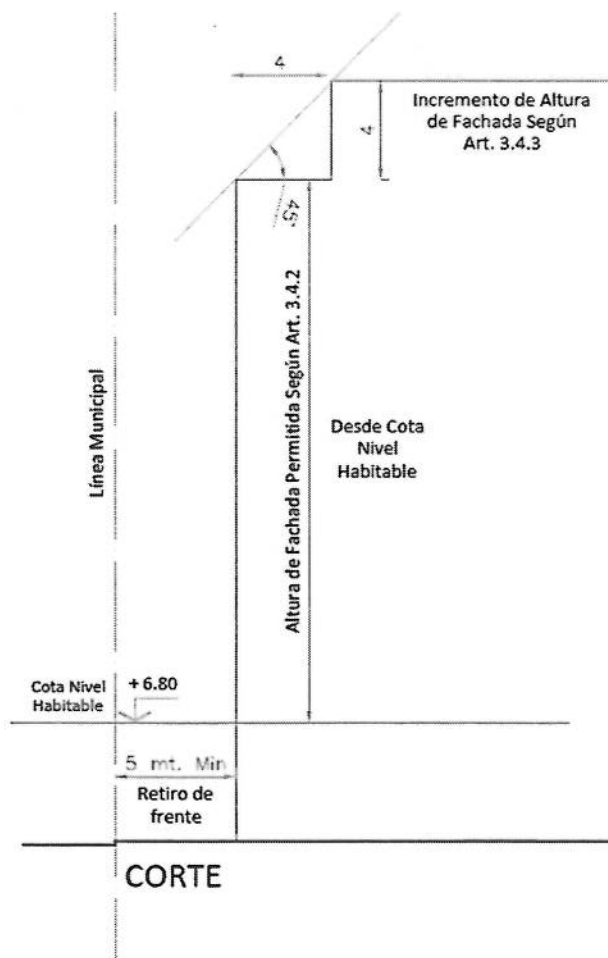
3.4.4 Forma de medir la altura

Las alturas indicadas se referirán a la cota de cordón en el punto Medio de la L.M. que corresponde al frente de la parcela, establecida por la Dirección de Obras Particulares y de Catastro, más un suplemento de 0.05m, y que se denomina "cota de parcela".

A excepción de las zonas S2R4, los edificios a construir y/o refaccionar, ubicados en zonas con densidades iguales o mayores a 1000 hab/ha cuyos estacionamientos se encuentren localizados por debajo de la cota +6.80, podrán computar las alturas máximas permitidas según 3.4.1 y/o 3.4.2, a partir del nivel habitable, según el gráfico 3.4.4 (a).

En el corredor de la calle Coronel D'Elia a partir de la cota +6.80 se podrá computar la altura habitable de 6 pisos.





3.4.5 Predios pasantes situados en deslinde de Distritos.

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles pertenecientes a Distritos diferentes, la determinación de la altura y ocupación del suelo sobre cada frente se hará independientemente hasta la Línea de Retiro Obligatorio de Fondo de parcela establecida en 3.9, Artículo 21°, Ordenanza 5025, según corresponda calculándose, en consecuencia, la superficie edificable en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales resultantes de trazar una línea imaginaria coincidente con las líneas de fondo de las parcelas linderas no pasantes. De resultar una línea quebrada se podrá optar por trazar la línea de fondo paralela a la línea municipal pasando la misma por el punto medio de la misma, a fin de compensar superficies.

3.4.6 Casos de predios de esquina. ⁴

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

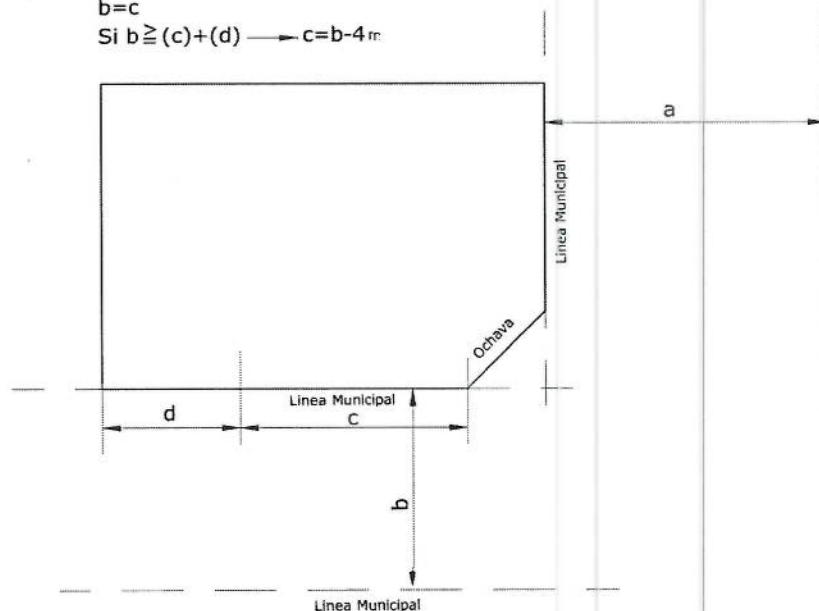


altura de la fachada establecida para la Avenida (a) hasta una distancia igual al ancho de la calle transversal (b), mas angosta. Esta distancia (c), se medirá desde la intersección de la Ochava con la L.M de la calle más angosta. A partir de dicha distancia, la altura del edificio deberá reducirse a 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 $(b) - 4m$.

⁴ / ORDENANZA N° 11165/2011

Art. 3.4.6

$a > b$
 $b = c$
 Si $b \geq (c) + (d) \rightarrow c = b - 4m$



PLANTA

3.4.7 Caso de predio con frente a plaza.

En predios con frente al perímetro de plazas o parques, la altura máxima de fachada será la que determine el Distrito según lo consignado en 3.4.1 y/o 3.4.2.

3.4.8 Predios con frente a vías ferroviarias.

En calles ubicadas frente a vías ferroviarias la altura máxima de fachada será la que determine el Distrito según lo consignado en 3.4.1 y/o 3.4.2.





3.5 DE LOS DISTRITOS SEGÚN LOS MATERIALES

3.5.1 Delimitación de los Distritos

Mientras no se cuente con un plan regulador o una planificación integral sobre el tema, a los efectos de los materiales que pueden utilizarse en la edificación, se considera a todo el partido como un Distrito único.

3.5.2 Materiales a emplearse en la Edificación.

No se establecen para el uso de los materiales y los sistemas constructivos a emplearse, más restricciones ni limitaciones que las fijadas por los Reglamentos Técnicos vigentes y las reglas del arte, sin perjuicio de cumplir con lo establecido por el Código en cuanto sea pertinente.

3.5.3 De las construcciones precarias.

La Dirección podrá autorizar la ejecución o el mantenimiento de construcciones precarias cuando a su juicio existan razones que así lo justifiquen siempre y cuando las mismas reúnan suficientes condiciones de seguridad, salubridad e higiene y no causen daños y/o perjuicios a terceros.

La Dirección establecerá en cada caso las condiciones mínimas que deberán reunir estas construcciones precarias, para las cuales será necesario gestionar y obtener el permiso respectivo y abonar los derechos de construcción correspondientes.

El carácter de precario de una construcción será establecido por la Dirección.

3.6 DEL DISTRITO ESPECIAL E6-1

3.6.1 Límites del Distrito E6-1.

Designese Distrito Especial E6-1 al limitado por las siguientes calles: Charcas, Camino General Belgrano y Acceso Sud – Oeste a la Capital Federal (futura Av. General Paz); Dentro del cual las construcciones deberán cumplir las condiciones que se detallan en los Artículos siguientes.

3.6.2 Características de la Edificación dentro del Distrito E6-1.

3.6.2.1 Retiro obligatorio

La distancia mínima entre la línea Municipal y la línea de edificación será de 2.00 m, excepto en los predios con frente al Camino General Belgrano, al Acceso Sud-Oeste a la Capital Federal (continuación de la Avenida General Paz) y a la calle Charcas.

3.6.2.2 De las reglamentaciones de las manzanas 41 y 42

Los Propietarios de los lotes N° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana N° 41 y los lotes N° 1, 2 y 3 de la manzana N° 42 que rodean al espacio reservado para plaza pública, deberán proyectar su Vivienda con el acceso, únicamente, desde la calle.



3.6.2.3 Saliente de fachada.

De la línea de retiro obligatorio, solo podrán sobresalir aleros y/o balcones abiertos con un máximo de 1.20 m. No podrán construirse cuerpos salientes o balcones cerrados que sobresalgan de la línea de retiro obligatorio. En las ochavas, las salientes de fachadas de cualquier tipo, no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de ochava reglamentaria.

Las exigencias de este Artículo no alcanzan a los predios con frente a las calles Camino General Belgrano, Charcas y Acceso Sud-Oeste a la Capital Federal, (futura General Paz), para los cuales las salientes de fachada se considerarán como casos comunes de acuerdo a este Código.

3.6.2.4 Características generales de los Edificios

Queda establecido que para todos los casos en que no se fije expresamente una reglamentación en particular para este Distrito Especial E6-1, regirán condiciones determinadas por este Código para el Distrito S2-R3.

3.7 DISTRITO ESPECIAL E.7 – BARRIO “LAS COLONIAS”⁵

3.7.1 Características.

El Distrito Especial E.7 abarca el Barrio Ferroviario “LAS COLONIAS”, integrado por 184 unidades de Vivienda compuesto por 87 casas y dos pabellones proyectados a principios del Siglo XX por los Arquitectos Chambers y Nembery Thomas para los trabajadores del antiguo Ferrocarril Del Sud, hoy Ferrocarril Roca, y cuatro viviendas construidas en la década 1940-1950 en la manzana 27 con una integración armónica al conjunto original.

Es de especial interés Municipal la preservación de sus características actuales, tanto por su valor histórico como arquitectónico, su ambientación urbana, homogeneidad y uso exclusivamente residencial.

3.7.2 Delimitación.

Designase Distrito Especial E.7 al limitado por las calles Francisco de Paola Almeyra, Gral. Ferré, 29 de Septiembre y el costado Sud Este de la antigua Parcela 31, de la Fracción I, Sección N, Circunscripción II, determinado éste último por una línea recta que corre entre las calles Gral. Madariaga y Fray Mamerto Esquiú desde la calle Almeyra hasta 29 de Septiembre, según surge del plano características 25-12-85.

3.7.3 Tramitación

Toda propuesta, habilitación de usos, pedidos de localización de actividades, construcciones, modificaciones o ampliaciones de edificios y, en general, cualquier intervención a realizarse en el Distrito será objeto de un estudio particularizado y pormenorizado por la Secretaría de Obras y

⁵ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 7023 (21/12/90) Artículo 1º.-



Servicios Públicos mediante las dependencias técnicas pertinentes a cargo de las Obras en particular y del planeamiento Urbano, a efectos de su aprobación.



3.7.4 Integración Paisajista.

Toda nueva edificación o ampliación de lo existente deberá armonizar con los linderos existentes e integrarse con las características arquitectónicas predominantes de la zona. Los proyectos a ser analizados deberán indicar claramente en forma gráfica y textual los materiales, textura, colores y cualquier otro elemento arquitectónico de la Obra proyectada a efectos de demostrar el cumplimiento de tales requisitos.

3.7.5 Usos Permitidos.⁶

Sobre los usos del suelo: Serán preponderantemente para uso residencial, el que podrá estar contemplado con equipamiento comunitario tal como: Guardería, Jardín de Infantes, Escuela Primaria y Entidad Vecinal. Se mantendrá la manzana 42 como espacio verde público.

Conforme lo dispuesto por el Artículo 1º, la Manzana 42 integrada por reunión de tres (3) parcelas surgidas del plano de mensura 25-12-85, quedará conformada de la siguiente manera:

- a) Parcela 1, destinada a espacio verde.
- b) Parcela 2, reserva equipamiento comunitario tales como Guardería Infantil, Jardín de Infantes, Escuela Primaria, Entidad Vecinal, o sea, manteniendo su estado actual.
- c) Parcela 3, volverá a partir de la sanción de la presente Ordenanza a clasificarse como DOMINIO PRIVADO del Estado Nacional Argentino, SIN DESTINO CONSAGRADO.

3.7.6 Morfología

Las construcciones nuevas no podrán tener un FOS mayor a 0.50 y un FOT de 0.80, se mantendrán las actuales líneas de edificación. El uso residencial será de densidad no mayor de 150 Hab. /ha.

3.8 DEL DISTRITO ESPECIAL E-8

3.8.1 Límites del Distrito E-8

El Distrito Especial E-8 estará limitado por las calles Sitio de Montevideo, Avda. Hipólito Yrigoyen, calle O'Higgins y vías del Ferrocarril Nacional Gral. Roca, formando también parte del mismo todos los lotes frentistas de la vereda Oeste de la citada Avda. Hipólito Yrigoyen en el tramo comprendido entre las calles Gobernador Irigoyen y Carlos Gardel.

3.8.2 Características de la Edificación dentro del Distrito E-8

3.8.2.1 Indicadores Urbanísticos

⁶ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 9185 (15/12/00) Artículo 1º.-



En el Distrito E-8 se podrá cubrir la totalidad de la superficie del lote, a modo de basamento, hasta un nivel de siete (7) metros y con no más de 2 plantas, medidos sobre nivel de vereda.

Las construcciones existentes con planos aprobados podrán ser modificadas, cualquiera sea su altura y por debajo de la misma, sin cumplir las exigencias del factor de ocupación del suelo (FOS).

El fondo libre o pulmón de manzana que pudiera corresponder sólo será exigible a partir del nivel de basamentos definidos en los párrafos anteriores.

A los efectos de establecer la capacidad poblacional neta del distrito se clasifica el mismo como zona S1 CA (comercial - administrativa) fijándosele al mismo una densidad referencial máxima de dos mil (2.000) habitantes por hectárea. Para su cálculo, se computará la totalidad de las construcciones existentes y/o a ejecutarse en el predio, cualquiera sea el nivel en que se encuentren los mismos.

Por encima del basamento, se establece un Factor de ocupación de suelo máximo (FOS) de cero coma seis (0,6).

El factor de ocupación total máximo (FOT) en el Distrito E-8, será de tres (3).

3.8.2.2 Restricciones para los predios frentistas de la vereda Oeste de la Avda. Hipólito Yrigoyen entre Carlos Gardel y Gobernador Irigoyen

Las construcciones que se ejecuten en los predios frentistas de la vereda Oeste de la Avda. Hipólito Yrigoyen entre las calles Carlos Gardel y Gobernador Irigoyen tendrán las siguientes restricciones:

a) En planta baja y hasta un nivel de 3 metros sobre vereda se dejará un retiro obligatorio de tres metros con cincuenta centímetros (3,50) de la actual línea municipal. b) Por encima del nivel de 3 metros sobre vereda se podrá construir hasta la línea municipal no permitiéndose por fuera de la misma la construcción de aleros, balcones, marquesinas, cuerpos cerrados ni salientes de ningún tipo. c) En planta baja se permitirá la construcción de columnas y de los elementos estructurales necesarios para sostener la losa y/o pisos altos que se ejecuten por sobre el nivel de 3 metros.

Estas columnas deberán ejecutarse dentro de la franja cubierta e inmediatamente a continuación de la línea municipal, no pudiendo tener dimensiones mayores que cincuenta (50) centímetros de lado.

La separación mínima libre entre bordes de columnas será de tres (3) metros. d) El proyecto de las fachadas y construcciones que formen parte del retiro exigido por este artículo queda sujeta a la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos que establecerá las normas o reglamentaciones complementarias necesarias para uniformar las mismas y asegurar un adecuado tratamiento arquitectónico del conjunto. e) Los locales ubicados sobre el frente de los edificios podrán recibir iluminación y ventilación desde la vía pública a través de la saliente de la recova, considerándose esta reglamentaria a esos efectos aún cuando excediera las salientes máximas permitidas por el Código de Planeamiento Urbano y Edificación.





3.8.2.3 Construcciones existentes en lotes frentistas de la vereda Oeste de la Avda. Hipólito Yrigoyen

Las construcciones existentes que se encuentren emplazadas en lotes frentistas de la vereda oeste de la Avda. Hipólito Yrigoyen entre Carlos Gardel y Gobernador Irigoyen, deberán ser reformadas para materializar el retiro obligatorio exigido por la presente reglamentación.

Dicha reforma o adaptación deberá ser ejecutada cuando se efectúen modificaciones o ampliaciones en los edificios afectados y construida dentro de los seis (6) meses de concedido el respectivo permiso de construcción.

3.8.3 Aplicación del Código de Planeamiento Urbano y Edificación en Distrito E-8

En todos los aspectos que no estén expresamente reglamentados por la presente Ordenanza serán de aplicación lo establecido por el Código de Planeamiento Urbano y Edificación y demás disposiciones vigentes.

3.8.4 Construcciones en distritos linderos con el Distrito Especial E-8

Déjase establecido que los beneficios fijados por la presente reglamentación para el Distrito Especial E-8 son exclusivos del mismo y no podrán hacerse extensivos a predios ubicados en distritos linderos que eventualmente pudieran solicitar su equiparación al mismo por encontrarse sobre calles límites entre distritos.

3.8.5 Zona E-9 ORDENANZA N° 9264⁷

Artículo 1°.- Modifícase los Indicadores Urbanísticos establecidos por la Ordenanza N° 5025, sus modificatorias y normas complementarias denominadas "Código de Edificación y Planeamiento Urbano" en la zona determinada en el Artículo 1° de la Ordenanza N° 8825, para las parcelas frentistas a la Avenida 9 de Julio, entre las calles 29 de Septiembre y Salta, de Lanús Este.

A tal fin denominase a esta Zona E9. En ella podrá cubrirse la totalidad de la superficie del lote, a modo de basamento hasta un nivel de siete metros medidos desde la vereda, y con no más de dos plantas. Este basamento, además de los locales de uso general, solamente podrá tener uso comercial-administrativo. Cuando se opte por la ocupación total hasta la cota +7.00m se adoptaran las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

A partir del nivel de basamento, se deberá respetar el fondo libre y el FOS de 0,60. El factor de ocupación total (FOT) será de tres (3) y la densidad máxima permitida se establece en 2.000 habitantes por hectárea.

A aquellos predios que tengan como único uso comercial administrativo, quedan exceptuados del cumplimiento de la Ordenanza N° 7016 (estacionamiento).



3.8.6⁸

ORDENANZA 10744⁹

Zona E-10 / E-11 / E-12

⁷ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9264 (11/05/01) Artículo 1°.

⁸/ ORDENANZA N° 11165/2011

⁹/ TEXTO S/ ORDENANZA N° 10744 (23/10/09)

Artículo 1°. Modifícase los Indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza Municipal N° 5025, sus modificatorias y normas complementarias denominadas "Código de Edificación y Planeamiento Urbano", para uso comercial Gastronomía y Estacionamiento, en las zonas delimitadas por los perímetros que se detallan a continuación y se grafican en el Anexo 1, que forma parte de la presente a todos sus efectos del Expte. S-64.226/09 D.E. (Expte. D-00624/09 H.C.D.).-

Zona E10, delimitada por los frentistas de la calle Máximo Paz desde Hipólito Yrigoyen a Carlos Casares, los frentistas de la calle Carlos Casares desde Máximo Paz a José M. Moreno, José M. Moreno, 20 de Septiembre, Miguel Cané y los frentistas de la Avenida Hipólito Yrigoyen entre Máximo Paz y Miguel Cané. , el área delimitada por las calles 29 de Septiembre, General Arias, Salta y Eva Perón, y los frentistas de la calle 29 de Septiembre, desde Dr. Lorenzo Guarracino a Malabia.

Zona E11, delimitada por la calle Cnel. Lugones, Cnel. L. Rosales y la Avenida Hipólito Yrigoyen.

Zona E12, delimitada por los frentistas de la calle Rivadavia entre Remedios de Escalada de San Martín y Palacios, Palacios, Cnel. Luna, Habana, Senador Pallares, Dr. R. J. Crotti, Tuyutí, Armenia y frentistas de la Avenida Remedios de Escalada de San Martín entre Armenia y Rivadavia.

Artículo 2°. En las zonas mencionadas en el Artículo 1°, destinadas a los rubros mencionados, gastronomía y estacionamiento, se admitirá cubrir la totalidad de la superficie del lote, a modo de basamento hasta un nivel de siete metros de altura medidos sobre nivel de vereda, y con no mas de dos plantas. Cuando se opte por la ocupación total hasta la cota +7.00m se adoptaran las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

A partir del basamento, se deberá respetar el fondo libre y el F.O.S. (factor de ocupación de suelo) de 0.60. El factor de ocupación total (F.O.T.) y la Densidad máxima serán los correspondientes al Distrito de acuerdo al Código de Edificación y Planeamiento Urbano.-

Artículo 3°. Para todos los aspectos que no estén expresamente reglamentados por la presente Ordenanza, será de aplicación lo establecido por el "Código de Edificación y Planeamiento Urbano" y demás disposiciones vigentes.





3.9 **TEXTO ORDENADO DE LA ORDENANZA 5025 Y MODIFICATORIAS**¹⁰

3.9.1 **Delimitación de áreas.**¹¹

A los efectos del Título II, Capítulo II, Artículo 5° de la Ley se considerará al Partido de Lanús como AREA TOTALMENTE URBANA. Dicha área queda comprendida entre las siguientes calles y/o accidentes geográficos:

General Hornos, Uriarte, P. Malavia, Aconcagua, Cotagaita, Roma, Cnel. Lynch, Camino Gral. Belgrano, Lacarra, Brasil, Rivadavia, Chile, Valparaíso y Ribera del Riachuelo.

¹⁰/ TEXTO S/ ORDENANZA N° 5025 – ORDENANZAS MODIFICATORIAS 5111, 5154, 5160, 5277, 5505, 5671, 5672, 9215

¹¹/ TEXTO S/ ORDENANZA N° 5672 (02/11/83) Artículo 1°. (ANEXO I)

3.9.2 **Delimitación de Sub - Áreas**

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 6° del Capítulo II, Título II de la Ley, el Partido de Lanús se divide en las siguientes Sub-áreas:

- a) Sub-Área Urbanizada
- b) Sub-Área Semi urbanizada

3.9.2.1 **Sub – Área Urbanizada**

La Sub-área urbanizada: Estará integrada por las zonas y distritos que se detallan a continuación cuyos límites estarán dados por las siguientes calles:

ZONA RESIDENCIAL

DISTRITO S1-R1

- a) Caa-Guazú (hoy Eva Perón), Quindimil, Carlos Casares, Viamonte, Jose Maria Moreno, 20 de Septiembre, Zuluaga, 2 de Mayo, Lugones, Monseñor Di Giorno, Hipolito Irigoyen, Miguel Cane, Ministro Brin, 25 de Mayo, M. Brin, Amancio Alcorta, H. Yrigoyen; cnel. Ramos, Eva Peron.
- b) Lisandro Mendez, Marco Avellaneda, Carlos Croce, Uriarte, Manuel Castro, Alajarin, Rosales.
- c) Caa-Guazú (hoy Eva Perón), Córdoba, Tucumán, 29 de Setiembre hasta Caa-Guazú(hoy Eva Perón).
- d) H. Yrigoyen, Castro Barros, Vías Ferrocarril y pasaje Planes.
- e) Cabrero, 29 de Septiembre, Oncativo, Purita, Salta.
- f) San Carlos, Gral.Pinto Etcheverria, Margarita Weild.



FICHA DE DISTRITO				
Área: URBANIZADA				
Zona: RESIDENCIAL				
Distrito: S1 R1				
Delimitación: Según Plano de Zonificación				
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA		
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	Ver cuadro articulo 3.4
Superficie mínima:	400	FOT	2.5	Retiros: según proyecto
				L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2
				Retiro FRENTE: ----
				Retiro FONDO: ----
		Densidad Neta	1000 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO
Observaciones: Ver ZONA E10 / E11				

ORDENANZA Nº 5879¹²

Artículo 1º. Inclúyase dentro del Código de Planeamiento urbano y Edificación, como zona "Sub-Área Urbanizada", distrito S1-R1, a la delimitada por las calles: San Carlos, Gral. Pinto, Esteban Echeverría y Margarita Weild, a los efectos de la construcción del barrio proyectado por la Cooperativa de Viviendas 12 de Diciembre.

ORDENANZA Nº 6102¹³

Artículo 1º. Considérese a la zona comprendida por las calles San Carlos, Gral. Pinto, Esteban Echeverría y Margarita Weild de este Partido como distrito S1-R1, Sub-área Urbanizada.

Artículo 2º. Lo establecido en el artículo precedente queda condicionado a la provisión de los servicios de agua corriente y cloacas para la zona mencionada, sin cuyo requisito no podrán aplicarse en la misma los valores de F.O.S.: 0,6 - F.O.T.: 2,5 - densidad neta 1.000 hab. /ha. y demás índices correspondientes al distrito S1-R1. La red de desagües cloacales podrá ser eventualmente reemplazada por una planta de tratamientos de líquidos cloacales.





ORDENANZA N° 6975 ¹⁴

Artículo 1°.- Fijase la obligación de retirar dos (2 mts) medidos desde la línea Municipal de edificación para toda construcción a ejecutarse sobre la calle Uriarte, acera norte entre las calles José Ingenieros y Flores de Estrada.

Artículo 2°.- En el espacio comprendido en los dos metros (2 mts) de retiro obligatorio establecido en el Art. 1° , solo podrán ejecutarse cercos reglamentarios y solados.

DISTRITO S1-R2

- a) Rivadavia, Palacios, Cnel Luna, Remedios Escalada de San Martín, Haiti, Cnel Luna, Republica Argentina hasta Rivadavia.
- b) Rivadavia, Remedios de Escalada de San Martín, Tuyuti hasta Rivadavia.
- c) Parcelas con frente a la calle Rivadavia en el tramo comprendido entre las calles República Argentina y Chile, siempre y cuando las mismas cuenten con servicios de desagües cloacales habilitados.

¹² / PROMULGADA 18/12/84

¹³ / PROMULGADA 17/02/86

¹⁴ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 6975 (02/11/90)



Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S1 R2					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	Altura máxima Ver artículo 3.4	
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:	400	FOT	2.5	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	1000 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E12					

DISTRITO S1-R3 ¹⁵

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

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S1 R3					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA		INDICADORES MORFOLOGICOS	
		INDICADORES URBANISTICOS			
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	Altura máxima Ver artículo 3.4	
				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		
Observaciones:					

¹⁵ / ORDENANZA N° 11165/2011



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	Altura máxima Ver artículo 3.4	
				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-R3

Ficha de Distrito				
Área:				
Zona: RESIDENCIAL				
Distrito: S2 R3				
Delimitación: Según Plano de Zonificación				
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA		
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS
Ancho mínimo:	12	FOS	0.5	Altura de basamento
				Retiros: según proyecto
				L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2
Superficie mínima:	300	FOT	0.8	Retiro FRENTE: ----
				Retiro FONDO: ----
				Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO
		Densidad Neta	150 h/Ha	
Observaciones: Ver ZONA E10				

Ficha de Distrito					
Area:					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S2 R3 - CON RED CLOACAL HABILITADA -					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	Altura de basamento	
				Retiros: según proyecto	
Superficie mínima:	400	FOT	1.4	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: Ver ZONA E10 Ver ORDENANZA Nº 6975					

ORDENANZA N° 7547¹⁶

Artículo 1°.- A los efectos de posibilitar la división de las construcciones existentes en el denominado Barrio El Triángulo, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Provincial N° 2210/80, deberá incluirse dentro del Código de Planeamiento Urbano y Edificación, como sub-área urbanizada S2 R3, a la delimitada entre las calles Osorio, Rincón y Talcahuano del Partido de Lanús.

ORDENANZA N° 7341¹⁷

Artículo 1°. Modifícase el ARTÍCULO 4° del Anexo I de la Ordenanza N° 5025 (Texto Ordenado) excluyendo del Distrito S4V Sector II, al Sector de las parcelas 36; 37; 38 y 39 de la Fracción I, Sección N, Circunscripción II, delimitado por la calle P. Malabia al sur, el acceso a los talleres ferroviarios al este y la playa de maniobras de los talleres ferroviarios al este y al norte correspondiente exclusivamente a los terrenos ocupados por las viviendas actualmente frentistas a la calle P. Malabia, el que pasará a integrar el Sector S2-R3.

Artículo 2°. Previo al traslado del dominio de la fracción indicada por la Empresa Ferrocarriles Argentinos, ésta cederá al uso público una fracción de terreno de dos metros con treinta y cinco centímetros de profundidad medidos hacia el norte desde la línea de cercos existentes en la acera norte de la calle P. Malabia por doscientos metros de longitud medidos en dirección este desde la intersección de los lados oeste y sur de la parcela 39.

¹⁶ / PROMULGADA 12/08/93. MODIFICADA POR ORDENANZA 7587

¹⁷ / PROMULGADA 24/06/1992





Artículo 3°.- A efectos de verificar el cumplimiento del artículo 2° la Empresa Ferrocarriles Argentinos someterá a aprobación de la Municipalidad de Lanús el plano de mensura correspondiente.)

DISTRITOS S2-R4 ¹⁸

Se establecen como límites del Distrito S2 R4 los siguientes:

- I) Brasil, Rivadavia, Chile, limite S2V, Haiti, Luna, República Argentina, Rivadavia, frentes sobre Av. Remedios de Escalada desde Rivadavia hasta Armenia, Pedrera, Av. San Martín, Viamonte, Río de Janeiro, Rosales, Mendez, Manuel Castro, Ramon Franco, Jose Manuel Estrada, Uriarte, Carlos Croce, Lisandro Mendez, Rosales; 2 de Mayo, Zuluaga, 20 de Septiembre, Viamonte, Carlos Casares, Quindimil, Hipolito Irigoyen hasta Brasil.
- II) 29 de Septiembre, Alfonsín, Madariaga, Cabrero, Córdoba, Eva Perón hasta 29 de Septiembre.
- III) Cabrero, Villa Lujan, Acevedo, Heroes de Malvinas, Aconcagua, Malabia, Suipacha, Azopardo, 29 de Septiembre, Madariaga, Almeyra, F.M. Esquiú hasta Cabrero.

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	Ver artículo 3.4	
				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 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E11					

^{18/} ORDENANZA N° 11165/2011

Ficha de Distrito					
Area: 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	Ver articulo 3.4	
				Altura de basamento	
				Retiros: según proyecto	
Superficie mínima:	400	FOT	2	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	1000 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E11					

ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA**DISTRITOS S1-CA**

- Coronel Ramos, Hipolito Yrigoyen, Amancio Alcorta, Ministro Brin, 25 de Mayo, M. Brin, Miguel Cane, H. Yrigoyen hasta Coronel Ramos.
- Joaquín V. Gonzales, Hipolito Yrigoyen, Di Giorno, Lugones, Rosales, Alajarin, Manuel Castro, Jose Ingenieros, vías del Ferrocarril, hasta Joaquín V. Gonzales.
- Palacios, Coronel Luna, Remedios de Escalada de San Martín, Tuyuti, Av. Rivadavia hasta Palacios.
- Tucumán, Córdoba, Cabrero, 29 de Septiembre hasta Tucumán.



Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: COMERCIAL ADMINISTRATIVA - RESIDENCIAL					
Distrito: S1 CA					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	Altura máxima Ver articulo 3.4	
				Altura de basamento	
				Retiros: según proyecto	
Superficie mínima:	400	FOT	3.0	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	2000 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E10 / E11 / E12					

3.9.2.2. Sub – Área Semi Urbanizada

La Sub-Área semi-urbanizada estará integrada por los distritos o zonas que se mencionan a continuación, cuyos límites estarán dados por las siguientes calles:

- a) Zonas de recuperación de espacios verdes libres públicos, recuperables a mediano y largo plazo.
Estará integrada por los distritos S2V y S4V delimitados por las calles que se enumeran a continuación:

DISTRITO S2V

- I) Valparaíso, Entre Ríos, Yatay, Pozos, Valparaíso, Chile, Vías F.C.G.B., R. E. de San Martín, Ribera del Riachuelo hasta Valparaíso.
- II) Jean Jaures, Vías F.C.G.B., Habana, Pampa, Otamendi, Balcarce, Orán, Millán, Ribera del Riachuelo hasta Jean Jaures.
- III) Ribera del Riachuelo, Cnel. Osorio, Calle sin Nombre (Límite Este y Noroeste de la Fábrica, Militar de Aceros) hasta Ribera del Riachuelo.

Ficha de Distrito				
Area: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA				
Zona:				
Distrito: S2 V				
Delimitación: Según Plano de Zonificación				
SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.5	Altura máxima 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:
Superficie mínima:		FOT	0.8	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2 Retiro FRENTE: ---- Retiro FONDO: ----
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO
Observaciones				

DISTRITO S4 V

- I) Calle Olazabal, Isleta, Gral. Hornos, Ribera del Riachuelo hasta Olazabal.
- II) Oncativo, Gral. Arias, Gral. Madariaga, 29 de Setiembre, Malavia, Vías F. C. Gral. Roca hasta Oncativo.
- III) Avda. Hipólito Yrigoyen, Pasaje Planes, Vías F.C. Gral. Roca, J. Ingenieros, hasta Avda. H. Yrigoyen. En esta última zona podrá mantenerse la edificación existente.
- c) Zona de reserva actualmente ocupada por villas de emergencia, y que está integrado por los siguientes distritos:

HONORABLE





Ficha de Distrito					
Area: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA					
Zona:					
Distrito: S4 V					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.5	Altura máxima Ver artículo 3.4	
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	0.8	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones					

DISTRITO S3 - R5

Limitado por las siguientes calles:

- I) Talcahuano, Osorio, Vías F. C. G. B. hasta Talcahuano.
- II) Millán, Cnel. Sayos, Rincón hasta Millán.
- III) Ribera del Riachuelo, Talcahuano, F. C. G. B., Cnel. Osorio, calle sin nombre (Límites Este y Noreste de la Fábrica Militar de Aceros) hasta Ribera del Riachuelo.
- IV) Aristóbulo del Valle, Ucrania, 25 de Mayo, Isleta hasta Aristóbulo del Valle.
- V) Rivadavia, Llavallol, Murature, 25 de Mayo hasta Rivadavia.
- VI) Camino Gral. Belgrano, Bustamante, Madariaga hasta Camino Gral. Belgrano.
- VII) Bolaños, Gral. Madariaga, Blanco Encala, Pasaje sin nombre hasta Bolaños.
- VIII) Gral. Pintos, Bouchard, América del Norte, Bueras hasta Gral. Pinto.
- IX) Chascomús, Donato Álvarez, Bouchard hasta Chascomús.
- X) Bolaños, Condarco, Donato Álvarez hasta Bolaños.
- XI) Traza continuación Avda. Gral. Paz, Pringles, Donato Álvarez hasta traza Avda. Gral. Paz.
- XII) Camino Gral. Belgrano, Cnel. Lynch, Donato Álvarez, Traza continuación Avda. Gral. Paz hasta Camino Gral. Belgrano.
- XIII) Sitio de Montevideo, Cnel. Lynch, Vías del ex Ferrocarril Provincial hasta Sitio de Montevideo.
- XIV) Alvear, Charcas, Albariños, Cnel. Lynch hasta Alvear.
- XV) Condarco, Núñez, Rondeau, Allende hasta Condarco.

Ficha de Distrito					
Area: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA					
Zona:					
Distrito: S 3 - R5					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.5	Altura máxima Ver artículo 3.4	
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	0.8	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones					

DISTRITO S4 - R5

Estará limitado por las calles Gral. Félix Olazabal, Murature, Gral. Hornos, Isleta hasta Olazabal.

c) Zona residencial:

Estará integrada por los distritos S2 R3 y S2 R4, cuyos límites se detallan en los artículos siguientes

Ficha de Distrito					
Area: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA					
Zona:					
Distrito: S 4 - R5					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo (m):		FOS	0.5	Altura máxima	
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima (m2):		FOT	0.8	FONDO LIBRE TERRENO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones					



Artículo 5°. "La zona residencial se divide en los siguientes distritos: S1 R1; S1 R2; S1 R3; S2 R3 Y S2 R4. El Distrito S2 R3 comprende la totalidad del Partido con excepción de la zona S1 CA, y de los distritos S1 R1; S1 R2; S1 R3; S2 R4; S2V; S4 V; S3 R5 Y S4 R5. La zona S1 CA también será apta para uso residencial.

Cuadro Síntesis de Delimitación de Áreas y Sub-Áreas		
Área urbanizada		DISTRITOS
Sub - Área Urbanizada	ZONA RESIDENCIAL	S1 R1
		S1 R2
		S1 R3
		S2 R3
		S2 R4
	ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA	S1 - CA
Sub - Área Semi Urbanizada		S2 V
		S4 V
		S3 - R5
		S4 - R5
Distritos especiales		E6
		E 7 LAS COLONIAS
		E 8
		E 9
		E 10
		E 11
		E 12



ORDENANZA N° 10743 ¹⁹

Artículo 1°: Declárese "Área de Interés Urbano, AIU Puente Alsina", con el objeto de refuncionalización, Puesta en Valor y Desarrollo de Puente Alsina y su entorno, al polígono comprendido entre la traza del Ferrocarril Belgrano Sur, las parcelas frentistas a las calles Liniers, Moliendo, Tuyutí, Roberto Crotti, Portela, Habana, Luna, Habana, Jean Jaures, Directorio, Senador Quindimil, Membrillar y vías del Ferrocarril Belgrano Sur, que se grafica en el anexo I, y forma parte de la presente a todos sus efectos del Expte. D-62.666/09 D.E. (Expte. D-00622/09 H.C.D.).-

Artículo 2°: Los emprendimientos de obra, subdivisión y/o modificación parcelaria, propuestos a realizarse, deberán contar con previo certificado de factibilidad urbanística, quedando exceptuadas las obras destinadas a Obra Nueva o ampliación de vivienda unifamiliar.-

Artículo 3°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a reglamentar el procedimiento administrativo, los plazos de validez, las autoridades de aplicación y todo lo concerniente a los certificados de factibilidad urbanística mencionados en el Artículo precedente.-

Artículo 4°: Será atribución del Departamento Ejecutivo, la evaluación y dictado de la factibilidad urbanística establecido en el Artículo Precedente

Artículo 5°: El Departamento Ejecutivo desarrollará un proyecto particularizado para la estructuración vial y de los espacios verdes públicos y la delimitación de indicadores urbanísticos en el polígono delimitado en el Artículo 1°.-

Artículo 6°: La estructuración de la Fracción X Sección E, Circunscripción, (incluida en su totalidad en el polígono definido en el Art. 1°) deberá tender a lograr la conectividad del sector a través de la continuidad de las trazas existentes.-

Artículo 7°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a implementar convenios urbanísticos, conforme lo prescripto por la Ley 8912, con el objeto de receptar iniciativas, aportar a su financiamiento y viabilizar la gestión urbanística para el desarrollo urbano del sector.-

Artículo 8°: Derogado

3.9.3

De la intensidad de la ocupación

Artículo 7°. A los efectos de lo establecido en el Artículo 32° del Capítulo II, Título III de la Ley se considera a la intensidad del agrupamiento humano en el Partido de Lanús como POBLACIÓN AGRUPADA.



**CAPACIDADES POBLACIONALES NETAS MÁXIMAS**

Artículo 8°²⁰ Las Capacidades poblacionales netas máximas por parcela, de acuerdo a su ubicación en los distritos y/o zonas:

DISTRITO O ZONA:	CAPACIDAD: HABITANTE / HECTAREA
S1-CA (Comercial-administrativa)	2000
S1-R1:	1000
S1-R2:	1000
S1-R3: actual	150
Cuando este Distrito tenga red cloacal habilitada	600
S2-R3: actual	150
Cuando este Distrito tenga red cloacal habilitada	600
S2-R4: actual	150
Cuando este Distrito tenga red cloacal habilitada	1000
S3-R5:	150
S4-R5:	150
S2-V:	150
S4-V:	150

Se entiende que las capacidades poblacionales netas máximas, se computan por hectárea, de acuerdo a su ubicación en los distritos o zonas.

La densidad neta para cada manzana se establecerá con independencia de "la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela objeto "de nuevas construcciones".

CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA

Artículo 9°. A los efectos de determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

Número de habitantes: Superficie parcela (m2) x Densidad neta (hab. /m2).

CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS QUE PODRÁ ALOJAR CADA EDIFICIO

Artículo 10°. Establecida la población máxima para una parcela la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices.

¹⁴ / PROMULGADA 09/11/2009

²⁰ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9215 (28/12/00) Artículo 1°.-



USO	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS POR DORMITORIO o LOCAL
Residencial Multifamiliar	Hasta 2	2
	más que 2	
Comercial y Administrativo	Hasta 2	2
	más que 2	

CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS QUE PODRÁ ALOJAR CADA EDIFICIO

Artículo 14°. A los efectos de establecer la cantidad de ambientes y la superficie cubierta total mínima en edificios para uso multifamiliar, o afectados al régimen de propiedad horizontal no se computarán los espacios comunes.

En hoteles o edificios de uso similar deberán considerarse un mínimo de dos (2) personas por dormitorio. En locales comerciales y oficinas se computará en todos los casos, como mínimo una (1) persona.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad total correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente.

3.9.4 Indicadores urbanísticos: definiciones y alcances

Artículo 11°. Se denomina FOT (Factor de Ocupación Total) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta total máxima posible de edificar en ella.

Artículo 12°²¹. 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

²¹ / ORDENANZA Nº 11165/2011





- 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 13°.- Modifíquese el texto Artículo 3.9.4.2, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

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 las trayectorias de salida, como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc.

• Las superficies de circulaciones comunes, pasillos y palieres.

• La superficie cubierta y semicubierta 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.

• Los Salones de Usos Múltiples, gimnasios u otras superficies habitables de uso común, que se encuentren comprendidas dentro del +6.80 m.

• La vivienda del portero localizada en cualquier parte del edificio, en tanto no supere los 60 m².

• La superficie de los balcones abiertos en dos o más de sus lados.

Computan una sola vez:

• La superficie del ascensor.

• Las escaleras semicubiertas o abiertas.

• Las escaleras cerradas.



Computan el 50%:

- Las bauleras localizadas en cualquier planta del edificio distinta a sótano computan el 50%.
- Los Salones de Usos Múltiples, gimnasios u otras superficies habitables de uso común, que se encuentren por fuera del +6.80 m.
- Los balcones abiertos en solo uno de sus lados.

Artículo N°15 Se establecen los siguientes **F.O.T** máximos:

DISTRITO O ZONA		F.O.T.
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	0.8
	Cuando tenga red cloacal habilitada	1.4
S2-R4	Actual	1
	Cuando tenga red cloacal habilitada	2

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 a "1" (uno), se admite incrementar dicho valor hasta 1 (uno), para la construcción de viviendas exclusivamente.

Artículo 14°.- Incorpórese el siguiente sub artículo 3.9.4.3 al Artículo 3.9.4. "Indicadores Urbanísticos. Definiciones y alcances", correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús:

3.9.4.3 Indicadores en Corredores Jerarquizados del Partido:

Las calles y avenidas comprendidas entre los Corredores Jerarquizados del Partido, detalladas en el artículo 3.4.1 del presente Código, podrán adaptar los indicadores correspondientes a la zonificación S1 CA, siempre y cuando los servicios lo permitan.

Artículo 16°. Se establecen los siguientes **F.O.S** máximos:

Zona SI -CA	FOS	0,6
Distrito S1-R1	FOS	0,6
Distrito S1-R2	FOS	0,6
Distrito S1-R3	FOS	0,6
Distrito S2-R3	FOS	0,5
Distrito S2-R4	FOS	0,6

3.9.5 GUARDA Y ESTACIONAMIENTO

Artículo 17°. En las zonas con densidad mayor que 150 h/Ha y para la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o cocheras según lo





especificado en la Sección 7°. Se deberá prever una superficie de 3,50 m², por persona como mínimo.

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras derivadas de impedimentos constructivos o conveniencias del proyecto dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 m². de disminución.

En estos casos y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino ubicadas en un radio máximo de doscientos (200) metros contados a partir del perímetro del respectivo edificio, según lo especificado en la Sección 7°.

3.9.6 De la infraestructura, los servicios y el equipamiento comunitario

Artículo 18°. En las zonas donde exista agua corriente pero no cloacas, podrá admitirse la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con la cantidad de dormitorios que se proyecte, siempre que el interesado hubiere adquirido el dominio con anterioridad a la vigencia de la Ley 8912.

²³ / ORDENANZA N° 11165/2011

3.9.7 Premios

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

a) Por ancho de parcela:

I) Para parcelas existentes o las nuevas que resulten por unificación o englobamientos de parcelas existentes se otorgará un premio del dos por ciento (2%) por cada metro de ancho que supere el mínimo de diez (10) metros. El premio máximo por este concepto no podrá superar el 25% (veinticinco por ciento).

II) Para parcelas nuevas originadas por nuevos fraccionamientos o subdivisiones. El premio será del dos por ciento (2%) por cada metro de que supere el ancho mínimo de parcela establecido para cada zona o distrito con un máximo del 25% (veinticinco por ciento).

III) A los efectos del premio por ancho de parcelas (ya sean nuevas o existentes) ubicadas en esquina se considera ancho al lado de menor dimensión.

b) ²⁴ 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	



- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida se otorgará un premio del tres por ciento (3%) por cada metro de retiro con un máximo del 15%.
- d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, se podrá incrementar el F.O.T. y la densidad en forma proporcional hasta un máximo del diez por ciento (10%). A esos efectos el premio para el F.O.T. y la densidad será del uno por ciento (1%) por cada uno por ciento (1%) de F.O.S. no utilizado. Los valores intermedios se obtendrán por interpolación lineal.

Artículo 20° ²⁵ 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.

3.9.8 Conformación del centro libre de manzana

²⁴ / ORDENANZA N° 11165/2011

²⁵ / ORDENANZA N° 11165/2011

Artículo 21°. Se exigirá en los centros de manzana un área libre de edificación en el cuál no se podrán ejecutar obras nuevas ni efectuar reformas ni ampliaciones en las existentes con excepción de lo expresamente permitido en este artículo.

A fin de determinar los centros de manzana libres de edificación, se aplicarán las siguientes normas:

- a) Quedarán eximidos de dejar fondo libre los terrenos cuya profundidad sea menor o igual que 26 metros.
- b) Parcelas cuya profundidad sea mayor de 26 metros.
Fondo libre = $0,5 (L-26 \text{ metros})$, siendo "L" la longitud del lote. Si los laterales del lote fueran desiguales la fórmula citada se aplicará independientemente para cada uno de ellos y la línea que fija el fondo libre estará determinada por los puntos respectivos de cada lado del lote. En estos casos se podrá optar por trazar la línea de fondo paralela a la línea municipal pasando la misma por el punto medio de la que hubiera correspondido por la aplicación de lo establecido en el párrafo precedente a fin de compensar superficies.
- c) En terrenos de esquina no se exigirá fondo libre cuando ningún punto del lote se encuentre a más de 30 metros de la línea municipal o de la línea de retiro obligatorio si la hubiera.
- d) Cuando el fondo libre de una parcela quede aislado del centro de manzana libre de edificación o no resulte integrado al mismo, la Secretaría de Planificación Urbana, Obras Públicas y Servicios podrá eximir de la obligación de dejar dicho fondo. Dicha Secretaría también podrá desafectar del fondo libre los salientes, apéndices o irregularidades que resulten necesarios para rectificar la línea que determine el centro de manzana libre de edificación.





e) En las áreas o espacios libres exigidos por el presente artículo solo se podrán ejecutar:

- I) Construcciones en planta baja solamente que sean complementarias o anexas a la edificación principal (por ejemplo: cuarto de enseres, lavaderos, parrillas, quinchos, baños auxiliares, etc.) siempre y cuando no constituyan unidades funcionales independientes, que no tengan locales habitables de 1ra ó 3ra clase y cuya superficie total (cubierta y semicubierta) no supere los treinta (30) metros cuadrados.
- II) Cercos divisorios entre predios hasta 1.8 metros de altura.
- III) Cercos divisorios dentro del predio hasta 1.8 metros de altura.
- IV) Piletas de natación cuyo borde o parte más elevada no supere 1 metro de altura y sin perjuicio del cumplimiento de todas las disposiciones que sean de aplicación para las mismas.
- V) Cuando el espacio destinado a fondo libre esté parcial o totalmente ocupado por una edificación existente aprobada destinada a vivienda familiar se permitirán efectuar en las mismas reformas y modificaciones siempre que no impliquen una renovación integral de la construcción, que se mantenga el destino de vivienda familiar y que no se altere fundamentalmente el proyecto original. En estos casos la construcción existente deberá contar con planos aprobados de acuerdo al Código de Edificación y/o disposiciones reglamentarias anteriores a la Ley 8912 en las que no se exigiera fondo libre obligatorio. También se permitirán ampliaciones a dichas construcciones hasta un máximo de 20 metros cuadrados por unidad de vivienda siempre que dichas ampliaciones no invadan la línea de fondo libre determinado de hecho por la construcción existente (aún cuando el mismo sea menor que el que reglamentariamente correspondería). Las ampliaciones o modificaciones permitidas por este inciso en ningún caso podrán dar origen a nuevas unidades de vivienda y deberán cumplir con los demás aspectos reglamentarios que resultaran de aplicación.
- VI) El fondo libre de parcela podrá ser utilizado como playa de estacionamiento para vehículos, en tanto se preserve el 30% de su superficie como terreno absorbente.
- VII) En caso de parcelas subdivididas en propiedad horizontal con anterioridad a la vigencia de la Ley 8912, cada una de las unidades deberá conformar su propio espacio urbano.

3.9.9 Iluminación y ventilación

Artículo 22°. Las condiciones de iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo y demás reglamentaciones sobre patios serán las establecidas en la Sección 4° de este Código.

Artículo 23°. Se permitirá la iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas o de apéndices de patios en las condiciones previstas en la Sección 4°.

Artículo 24°. Los patios internos o de 2da categoría se regirán por lo establecido en la Sección 4°.



3.9.10 Subdivisión, dimensiones mínimas de las parcelas y relaciones frente – fondo, Cesiones obligatorias

Artículo 25°

Las parcelas que se creen en el Partido no serán menores a:

- | | |
|---|---------------------------|
| a) En distritos de hasta 150h/Ha. neto, lado mínimo de 12 mts. | Superficie mínima 300 m2. |
| b) En distritos de hasta 250/Ha. neto, lado mínimo de 12 mts. | Superficie mínima 360 m2. |
| c) En distritos de hasta 1000h/Ha. neto, lado mínimo de 12 mts. | Superficie mínima 600m2. |
| d) En distritos de hasta 2000h/Ha. neto, lado mínimo de 12 mts. | Superficie mínima 600 m2. |

Artículo 26°. En el distrito S2 R4 las dimensiones de las parcelas corresponderán a la densidad mayor admisible: 800 h/Ha.

Artículo 27°.²⁶

²⁶ / TEXTO SI/ ORDENANZA N° 7661 (22/11/93) Artículo 1°.-

En todos los casos la relación máxima entre el ancho y el fondo de parcela no será inferior a 1:3. Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando se proyectan parcelas irregulares, éstas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias. La relación máxima entre el ancho y el fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas existentes.

Cuando las construcciones existentes sean anteriores a octubre de 1977 y superen los factores urbanísticos vigentes en la zona o distrito, las parcelas resultantes podrán eximirse de cumplir con la densidad y factores de ocupación de suelo, y ocupación total si dichas construcciones están documentadas con planos aprobados con anterioridad a la mencionada fecha. Esta excepción regirá al solo efecto de la subdivisión de tierra.

Solo se permitirán crear parcelas sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística.

La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

Artículo 28°. Dicha dimensión mínima, tanto de lados como de superficie podrá no aplicarse cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones; dotación de infraestructura y equipamiento comunitario. En todos los casos deberán mantenerse las densidades del distrito y los valores FOS y FOT. En esas construcciones se



respetarán todas las especificaciones establecidas en el Código de la Edificación del Partido y las establecidas por la Ley 8912 referente a espacios verdes y libres públicos.

En todos los casos las presentaciones de conjuntos urbanos deberán contar con el dictamen previo de los organismos Provinciales de competencia.

Artículo 29°. Solo podrán efectuarse subdivisiones cuando se asegure a las nuevas parcelas la dotación de agua potable y la eliminación de excretas sin contaminación de la fuente de aprovechamiento. A tal efecto se deberá contar con:

- a) Certificado de la Empresa Oficial prestataria del servicio respecto del sistema adoptado por la provisión de agua y eliminación de excretas.
- b) La aprobación de la Municipalidad sobre la misma cuestión.
- c) Análisis, realizado por profesional competente matriculado, respecto de la profundidad de las distintas capas freáticas, aprobado por los organismos Oficiales competentes.

Artículo 30°. Podrán admitirse dimensiones menores a las establecidas en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de englobamientos que generen parcelas de superficies menores, pero más acordes con las dimensiones establecidas en la presente ordenanza.
- b) Situaciones irreversibles de hecho, tales como invasión de linderos o incorporación de sobrantes.
- c) En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso podrán admitirse dimensiones menores a las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:
 - I) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
 - II) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
 - III) Corregir una baja relación frente fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio (1/3). En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
 - IV) Transferir superficies entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Artículo 31°²⁷ En cualquier subdivisión de parcelas se deberá ceder para espacios verdes y libres públicos y reserva para equipamiento comunitario la siguiente superficie

- Seis (6) m2 por habitante, destinados a Espacios Verdes públicos.
- Dos (2) m2 por habitante, destinados a Reserva para Equipamiento Comunitario.

Artículo 32°. Derogado²⁸



Artículo 33°. En las zonas determinadas como reservas verdes de recuperación a mediano y largo plazo S2V y S4V, podrán realizarse nuevos fraccionamientos en tanto se presenten proyectos de desarrollo integral. Asimismo se limitan las construcciones de tipo industrial cualquiera sea su característica. En edificios o instalaciones existentes²⁷ solo podrán ejecutarse tareas de mantenimiento y/o mejoramiento de las características edilicias o aquellas destinadas a evitar la contaminación ambiental. Sólo se podrán invocar razones de seguridad, defensa o bien público a los efectos de la admisión de excepciones. En los casos mencionados anteriormente y cuando las tareas a realizar impliquen ocupación del suelo se deberá contar con la aprobación, de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo como exigencia previa a cualquier otra gestión ante reparticiones municipales que implique autorización para construir. Esta instancia tendrá vigencia hasta que se cumplan las etapas previstas en el Artículo 75° del Capítulo III del Título IV de la Ley 8912. El cumplimiento de las etapas previstas en el Artículo 75° del Capítulo III del Título IV de la Ley 8912 se deberá realizar dentro del plazo de seis meses a partir de la aprobación de la presente Ordenanza. En caso contrario se levantarán las restricciones y se establecerá la reglamentación específica del área.

Artículo 34.³⁰

²⁷ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 7661 (22/11/93) Artículo 1°.-

²⁸ / Derogado por Artículo 17° Ordenanza 11152/2011.

²⁹ / Existen disposiciones complementarias vigentes aprobadas por Ordenanza N° 5154. Ver Sección 4

³⁰ / Derogado por Artículo 5° de la Ordenanza 5277.

Artículo 35°. Por ninguna razón se podrá modificar el destino de las áreas verdes y libres públicas pues constituyen bienes del dominio público municipal ni desafectarse para su transferencia a entidades públicas o personas privadas salvo en el caso de permutas por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor medida el destino establecido.

Artículo 36°. En todos los casos no tratados en la presente Ordenanza y que se refieran al Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, se resolverá por analogía a lo previsto por la Ley 8912 y las disposiciones reglamentarias dictadas o a dictarse de conformidad con la misma. De la misma manera mantiene su vigencia el Código de Edificación en cuanto no se oponga a la Ley 8912, a sus reglamentaciones o a la presente Ordenanza.

Artículo 37°. A partir de la Sanción de la presente Ordenanza con la Ampliación de zonas, NO se podrá optar por la mejor zonificación (indicadores) en los límites entre las mismas. A los fines de adoptar los máximos indicadores urbanísticos (FOS, FOT, densidad y Alturas permitidas), se exigirá para toda nueva zonificación la factibilidad de los correspondientes servicios (agua corriente, red cloacal, luz y gas), por lo que no se admitirán proyectos de vivienda multifamiliar en altura hasta tanto las redes de servicios públicos se encuentren habilitadas y en funcionamiento.





Artículo 38° En las zonas S1 R1 Y S1 CA y Corredores con densidad superior a 1000 hab/ha los emprendimientos comerciales y de vivienda multifamiliar deberán contar con un PROFESIONAL RESPONSABLE EN SEGURIDAD E HIGIENE.

PLANILLA SINTESIS DE INDICADORES URBANISTICOS						
ZONA O DISTRITO	ALTURA MAXIMA S/L MUNIC.	ALTURA MAXIMA C/RETIRO 2M	ALTURA MAXIMA C/RETIRO 5M	FOS	FOT	DENSIDAD
S1CA	18	21	28 HABITABLES	0.6	3	2000
S1R1	18	21	28 HABITABLES	0.6	2.5	1000
S1R1 SIN SERVICIO	7			0.6	1	150
S1R2	18	21	28 HABITABLES	0.6	2.5	1000
S1R3 CON SERVICIO	9	12		0.6	1.5	600
S1R3 SIN SERVICIO	9	12		0.6	1	150
S2R3 CON SERVICIO	6	C/RETIRO OBLIG. DE 3M 10M		0.6	1.4	600
S2R3 SIN SERVICIO	6	C/RETIRO OBLIG. DE 3M 7M		0.5	0.8	150
S2R4 CON SERVICIO	9		15	0.6	2	1000
S2R4 SIN SERVICIO	7			0.6	1	150
S3R5	IDEM S2R3			0.5	0.8	150
S4R5	IDEM S2R4			0.5	0.8	150
S2 V	IDEM S2R5			0.5	0.8	150
S4 V	IDEM S2R6			0.5	0.8	150
E6 1				0.5	0.8	150
CORREDOR	30	33	39	0.6	3	2000





Escola 1:10.000

Escuela

[illegible]

Sobres nuevas aplicaciones 32 y 33-81 no se admiten papeles de vivienda multifamiliar y comercios en otros usos permitidos en su zona residencial. Verificar aplicaciones e hidroclases según Ord. 11152 y categorías en edificios de construcción en todo municipio.

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas
En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"