

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Reemplázase la Sección 2º del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, según el texto que como **Anexo I** forma parte de la presente.

ARTICULO 2º: Modifícase la Sección 3º del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, según el texto que como **Anexo II** forma parte de la presente.

ARTICULO 3º: Modifícase la Sección 4º del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, según el texto que como **Anexo III** forma parte de la presente.

ARTICULO 4º: Modifícase la Sección 7º del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, según el texto que como **Anexo IV** forma parte de la presente.

ARTICULO 5º: A partir de la Promulgación de la presente Ordenanza y por un lapso de cinco (5) años, las superficies destinadas a cocheras que excedan el mínimo requerido, quedarán exentas del pago de los Derechos de Construcción vigentes, establecidos en la Ordenanza Fiscal Impositiva correspondiente.

ARTICULO 6º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a eximir por el lapso de cinco (5) años, contados a partir de la Promulgación de la presente Ordenanza, el total de los tributos en concepto de Derechos de Construcción y, de Seguridad e Higiene, en los edificios destinados a "Garaje Comercial".

ARTÍCULO 7º: El Departamento Ejecutivo, en el plazo de un año, prorrogable por igual término, remitirá al Honorable Concejo Deliberante, para su tratamiento y aprobación, un proyecto de actualización integral de la Normativa Urbanística y de Edificación del Partido.

ARTICULO 8º: Modifícase el Procedimiento Administrativo de Aprobación de planos de obras a construir, autorizando al Departamento Ejecutivo, a otorgar un **Permiso de Inicio de Obra**, bajo responsabilidad de un profesional competente. Cumplido dicho procedimiento, la obra construida, podrá ser **Aprobada**, previa fiscalización y, presentación del Plano Conforme a Obra.

ARTICULO 9º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a **Registrar** los planos de obra construidos sin permiso, únicamente en los casos que la misma cumpla con el Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

ARTICULO 10º: Autorízase al Departamento Ejecutivo, a **Registrar, al solo efecto de su Empadronamiento (no apto para someter al régimen de la ley 13.512)**, los planos de construcciones sin permiso, que no cumplan con el Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

ARTICULO 11º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a retener la carpeta de Obra, en los casos en que el Visado de Inspección o, el Informe Técnico municipal o de un profesional independiente, si correspondiera, advierta la necesidad de introducir mejoras, refuerzos estructurales, o se observen vicios de proyecto estructural o de construcción, que requieran demolición total o parcial, hasta tanto se restablezca la seguridad del mismo, intimándose a ello a través del procedimiento establecido.

ARTICULO 12º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a **Registrar** las construcciones, considerando el interés social que revisten las mismas, cuyos destinos sean los siguientes:

- A) Vivienda Unifamiliar
- B) Vivienda Multifamiliar hasta 4 Unidades Funcionales
- C) Local Comercial hasta 70 m2 total.
- D) Sus combinaciones.

En todos estos casos deberá acreditarse una antigüedad mayor a 10 años

ARTICULO 13º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a Reglamentar el alcance del sello de **“REGISTRAR al solo efecto de su Empadronamiento (no apto para someter al régimen de la ley 13.512)”** a los efectos permitir la Habilitación Comercial o Industrial del edificio, conforme la normativa específica.

ARTICULO 14º Autorízase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la exigencia de un peritaje / informe técnico suscripto por profesional competente, que garantice los parámetros de estabilidad y resistencia del sistema estructural y/o constructivo para el destino declarado en las construcciones sin permiso, que revistan riesgos para la seguridad públicamente considerada.

ARTICULO 15º: En aquellas construcciones que hayan sido regularizadas por Ordenanzas de Exhorto, podrán considerarse las siguientes situaciones:

- En las construcciones antirreglamentarias sólo podrán realizarse modificaciones dentro del volumen interno, sin incremento de superficies
- Se admitirá el completamiento de los indicadores vigentes, en tanto las construcciones registradas regularicen el FOS, y las condiciones de iluminación y ventilación

ARTICULO 16º: El Departamento Ejecutivo incorporará los Anexos I, II, III y IV, que forman parte de la presente, en el Texto Ordenado del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús. El ordenamiento correlativo y jerárquico de las materias objeto de regulación, se organizarán según lo siguiente: Sección: Nº, Capítulo: Nº.nº, Artículo: Nº.nº.nº, Parágrafo: Nº.nº.nº.nº.

ARTICULO 17º: Derógase los Artículos 3.4.9, 4.9.1, y los Parágrafos 4.4.2.3, 4.4.3.1, 4.4.3.2, 4.6.2.1, 4.6.2.2, 4.6.2.4, 4.6.2.5, 4.6.3.2 todos ellos correspondientes al Texto Ordenado del Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, aprobado por Ordenanza Nº 10903/10, el Artículo 8º de la Ordenanza Nº 10743, el Artículo 32º de la Ordenanza Nº 5025/78, la Ordenanza Nº 5673/83, los Parágrafos 4.4.2.4, 4.6.1.1 y 4.6.3.1 según Decreto 141/72, los Parágrafos 4.4.2.1 y 4.4.2.2 según Decreto 327/73, el Parágrafo 4.10.3.1 según Ordenanza Nº 4660/77, el Parágrafo 4.10.3.2 según Decreto 327/73 y el Parágrafo 4.10.3.3 según Ordenanza Nº 5154, y toda otra norma municipal y/u Ordenanzas y Decretos que se opongan a la presente.

ARTICULO 18º: Publíquese.

ANEXO I

- SECCION Nº 2 -¹

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. Requerimiento de permisos.

2.1.1.1. Trabajos que requieren intervención Profesional

El Propietario deberá solicitar el permiso, con intervención del Profesional de la categoría que corresponda, para construir nuevos Edificios y/o refaccionar existentes; desmontar o excavar terrenos; efectuar demoliciones; o cualquier otra construcción.

2.1.1.2. Trabajos que no requieren de intervención Profesional

El Propietario deberá solicitar permiso sin intervención de Profesional, para: instalar vitrinas, toldos de cualquier tipo, anuncios, y toda otra instalación que no requiera estructura, cercar el frente, ejecutar aceras, revocar fachadas cuando no requieran estructura de ejecución.

2.1.2. Documentos necesarios para la tramitación.

No se admitirá, en la documentación que deba presentarse, mas leyenda, sellos e impresiones que lo ilustrativo del destino de la Obra, ni más nombres ni firmas que las del Propietario, Profesionales o Empresas con aclaración de firma y número de matrícula que intervienen en la solicitud de permiso. La documentación agregada no podrá ser más que lo exigido por este reglamento. Podrá acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que formen la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de aprobación junto con el juego reglamentario.

2.1.2.1. Documentos necesarios para tramitar la Edificación Nueva ²

Para la obtención del permiso de construcción se requiere:

1. Solicitud o Carpeta.
2. Plano general (5) copias comunes y tres (3) copias comunes de estructura.
3. Planilla de Catastro Parcelario respectiva, visada por la Oficina correspondiente, previa presentación del título de propiedad o boleto de compraventa o certificación de Escribano en que conste que el peticionante es el Titular del dominio; tratándose de poseedores se cumplimentará el Art. 2.1.2.8

¹/ ORDENANZA Nº 11152/2011

²/ ORDENANZA Nº 11765/2011

4. Certificado de Libre Deuda expedido por la Oficina respectiva. (La certificación de Libre Deuda solo se referirá a las deudas de los contribuyentes con la Municipalidad).
5. Certificado de exterminio de ratas, cuando corresponda.
6. Proyecto visado por la Oficina de Contralor Técnico
7. Documentación complementaria que eventualmente pudieran exigir disposiciones Nacionales y/o Provinciales.
8. Documentación complementaria que a juicio del Dirección de Catastro y Obras Particulares pudiera corresponder por las características especiales de cada caso.
9. Visado del/los Colegios Profesionales que correspondan, en la documentación que se presente y/o todo otro visado previo que pudiera corresponder con relación al ejercicio Profesional.
10. Visado previo de la Dirección de Inspección General, y/o Comercio y/o Industria con relación al uso o destino del Edificio en los casos en que así correspondiera.-
11. Toda la documentación deberá estar rubricada por el propietario y el /los profesionales responsables.

2.1.2.2. Modificaciones de lo tramitado por el Artículo 2.1.2.1. que no alteren sustancialmente el proyecto originario

Si hubiere modificaciones que no alteren sustancialmente el proyecto originario, el profesional deberá indicar las mismas en el plano Conforme a Obra. No obstante el Profesional podrá presentar, a modo de anteproyecto dos copias simples con las modificaciones introducidas, bajo su responsabilidad profesional, a fin de obtener el visto bueno correspondiente, la Dirección podrá exigir dicha presentación cuando considere que las modificaciones lo justifiquen. Una copia quedara agregada al Expediente respectivo, y una copia deberá quedar en obra.

Se considera que las modificaciones alteran sustancialmente el proyecto cuando se modifique el destino original o el proyecto espacial sea modificado especialmente en lo que hace a las circulaciones verticales y baños y cocinas o ampliaciones que superen el 10 % del proyecto original

2.1.2.3. Modificaciones y/o ampliaciones de lo tramitado por el Artículo 2.1.2.1. que alteren sustancialmente el proyecto originario

Todos los casos en que se modifique sustancialmente el proyecto será considerado como nueva presentación de Obra.

Si el permiso originario no estuviese caduco, y la obra autorizada no tuviese más de un 10% de avance de obra, podrán acreditarse los derechos de construcción abonados por el proyecto originario previo descuento de los derechos de oficina y/o de revisión de los planos anteriores. Este descuento no podrá ser inferior al veinte por ciento (20%) de los mencionados derechos de construcción. A los efectos de la acreditación de derechos se actualizaran los valores correspondientes o se computaran las superficies cubiertas equivalentes.-

2.1.2.4. Plano conforme a Obra

Plano conforme a Obra: Será fiel reflejo de la Obra terminada Su presentación será obligatoria en todos los casos, para la Aprobación de los planos de Obra. Si hubiere diferencias respecto al proyecto original, se liquidaran los derechos de construcción que correspondan, siempre que cumpla con este Código.

El profesional presentará un original del plano Municipal en material transparente con cuatro (4) copias del mismo, y original del plano de estructura en material transparente con tres (3) copias del mismo.

Se entregaran a los profesionales dos (2) juegos de planos aprobados.

Con la presentación del plano conforme a Obra podrá no exigirse nueva planilla de Catastro Parcelario, excepto en los casos en que se hubiesen producido cambios con respecto al visado catastral inicial.

Los planos conforme a obras se regirán por las disposiciones de la normativa vigente al momento de Autorización de la Obra. Para las ampliaciones o modificaciones que excedieran las tolerancias establecidas por este Código, serán de aplicación las disposiciones en vigencia, a la fecha de presentación del respectivo plano conforme a obra.

2.1.2.5. Documentos necesarios para tramitar las modificaciones y/o ampliaciones de Edificios ya existentes y/o en construcción

Se considerarán imprescindibles los siguientes documentos:

- a) Los indicados en los Artículos 2.1.2.1. ; 2.1.2.2. y 2.1.2.3. en lo que le compete.
- b) en el plano de ampliación deberá consignar el número de Expediente por el cual fue aprobado el Edificio existente y agregar copia del mismo
- c) Podrá solicitarse la agregación de otros expedientes de construcción correspondientes al mismo predio como antecedente y utilizarse la documentación Obrante en ellos siempre que la misma mantuviera su vigencia.
- d) Certificado de Libre de Deuda Municipal
- e) Toda otra documentación que según los casos particulares establezca este Código.

2.1.2.6. Documentos necesarios para tramitar la demolición de Edificios

Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición parcial o total a efectos de dejar un predio libre de edificación será imprescindible presentar los siguientes documentos:

- a) La solicitud;
- b) La certificación de haber cumplido con las disposiciones sobre exterminio de ratas.
- c) Plano del Edificio a demoler, original en transparente y cuatro (4) copias. (Se entregarán dos juegos de planos aprobados).
- d) Planilla de Catastro Parcelario con la aprobación correspondiente.
- e) Certificado de Libre de Deuda.

- f) Visado del/los Colegios Profesionales que correspondan, de la documentación que se presente y/o todo otro visado previo que pudiera corresponder con relación al ejercicio Profesional.

2.1.2.7. Modificaciones y/o correcciones de los documentos exigidos

Todo plano, planilla o documentación que contenga inexactitudes o datos falsos deberá ser corregido por los responsables dentro de los plazos que en cada caso correspondan, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponderles.

Podrá considerarse desistido el Trámite cuando los interesados no corrijan y/o completen la documentación dentro de los plazos establecidos. Si correspondiera se aplicarían sanciones a los responsables.

2.1.2.8. Concesión de permisos de construcción a poseedores del Inmueble

La Dirección de Obras Particulares y Catastro o el Organismo Municipal equivalente, podrá despachar las planillas parcelarias y consecuentemente aprobar los planos y conceder permisos de construcción en aquellos casos en que el poseedor del lote o Edificio en cuestión no pueda acreditar su Titularidad de dominio sobre el bien. El DE reglamentará la documentación necesaria, para dar inicio a la tramitación, dado que la invocación de ser poseedor de un bien, únicamente podrá ser acreditado con por lo menos la Sentencia Judicial que así lo disponga, debiendo a la fecha de iniciar las obras, encontrarse debidamente inscripto el bien a nombre de quien pretenda haber usucapido el inmueble de que se trate. El DE determinará, para estos efectos el alcances de las distintas instancias del proceso de regularización dominial de conformidad a leyes Nacionales y Provinciales según corresponda.

En estos casos la aprobación será condicional y deberá dejarse en los planos y en el sello de intervención municipal que corresponda la constancia respectiva, aclarando el carácter de poseedor invocado por el recurrente.

2.1.2.9. Documentación relativa al estudio de suelos

Cuando se proyecten Obras de planta baja y tres (3) pisos altos o mayores, la Dirección exigirá como complemento de la documentación técnica un estudio de suelos efectuado por Profesional de la Categoría con competencia, inscripto en los Registros de esta Comuna.-

La estructura del edificio que se proyecte deberá ser compatible con los resultados del estudio de suelos presentados.

La Dirección podrá exigir además el estudio de suelos de suelos en cualquier Edificio, cuando a su juicio las características o importancia de la Obra lo justifique. y/o cuando las condiciones del terreno lo haga necesario.

El estudio de suelos se presentara por duplicado y quien lo efectúe deberá complementarlo con las constancias de haber cumplido con las disposiciones que rigen el ejercicio Profesional.-

2.1.2.10. Sistema de presentación

Tanto los planos de Obra nueva y/o existentes como los de modificación y/o ampliación y/o conforme a Obra y/o demolición deberán ser presentados mediante el Sistema de **Permiso de obra a construir** bajo responsabilidad profesional con **plano conforme a obra** al finalizar la misma y de **Registro y Empadronamiento de Obras** ejecutadas sin permiso. El Departamento Ejecutivo podrá aplicar el sistema de visado previo a la presentación definitiva.

Se exceptúan de este Sistema los planos de Obras funerarias, los planos que impliquen solamente un pedido de factibilidad o aquellos casos especiales que justifiquen otro procedimiento administrativo.-

2.1.3. Planos, escalas métricas y colores convencionales.

2.1.3.1. Escalas métricas para Edificaciones

Cuando no se especifique en cada caso escala determinada los planos deberán ser confeccionados en las siguientes escalas:

- a) Edificación, ampliación, etc. 1:100;
- b) Vitrinas, anuncios, letreros, etc. 1:50 y 1:20
- c) Construcciones funerarias, 1:20
- d) Detalles de escalera, etc. 1:20;
- e) Detalles de cuerpos salientes, 1:50;
- f) Para Obras de gran magnitud que requieran planos con medidas mayores a los límites máximos admitidos para el tamaño de los planos, podrá dibujarse una planta general en escala 1:500 y planos parciales en escala 1:100, indicando claramente el Numero de lamina en relación al total de las mismas .

La Dirección podrá autorizar la escala 1:200 en casos que así se justifique.-

2.1.3.2. Planos que deberán presentarse en Obras Funerarias.

Las Obras Funerarias y los planos correspondientes a las mismas, se regirán por lo establecido al respecto en la Sección 8ª de este Código "*De las Construcciones en el Cementerio Municipal*".-

2.1.3.3. Detalles técnicos imprescindibles en Planos de Edificación

En planos generales son:

- a) Carátula de presentación:
 - Designación el Plano
 - Destino del Edificio
 - Nombre del Propietario
 - Domicilio: calle y número.
 - Localidad y Partido.
 - Zona de inspección y escalas.

Padrón Municipal

Croquis de Ubicación:

Orientación, calles circundantes de la manzana, medidas del lote, distancias a esquinas del lote, nomenclatura catastral.

Indicación de Servicios de infraestructura básica. Ancho de calle.-Arbolado en vereda

Superficies:

Del terreno;

A construir; cubierta y semicubierta según destinos

Existente (con número de Expediente anterior);

De balcones cerrados y abiertos;

De marquesina;

De demolición;

De refacción, modificaciones internas

De cambio de destino

Edificada sin permiso;

De cambio de techo;

Libre de edificación

Firmas

Firma del Propietario y domicilio;

Firma del Director de Obras, aclaración de firma, domicilio, número de matrícula Municipal, y del Colegio Profesional respectivo.

Firma del Constructor, aclaración de firma, domicilio, número de matrícula Profesional, categoría y matrícula del respectivo Colegio Profesional. -

b) Plantas:

Numeración de locales:

Designación de todos los locales y patios con sus medidas correspondientes.

Indicar espesor de todos los muros,

Dimensión de los locales, Niveles de Piso terminado, en todos los niveles que hubiere cambio

Distancia del Edificio a la Línea Municipal y a Ejes medianeros.

Línea de fondo y de retiros obligatorios si correspondiere

Medidas completas del terreno, sus ángulos e indicar la Línea Municipal y el perímetro del lote en la planta baja general

Cercos: Se indicaran los cercos perimetrales especificando materiales, espesores y alturas.

c) Planta de demolición si la hubiere.-

d) Planta de techos: con indicación de material y pendiente de la cubierta, cercos perimetrales y/o muros de carga, desagües pluviales.

e) Fachadas:

Es obligatorio dibujar todos los frentes a LM, cuando sean a construir o cuando se modifiquen las existentes. En predios de esquinas deberán dibujarse ambas fachadas independientemente. Se consignara la altura máxima de fachada proyectada y los materiales.

f) Cortes:

Deberán indicarse en los mismos, niveles de piso, altura de locales, de cercas, tipos y espesor de entrepiso y cubierta, pendientes y materiales de la misma. Se exigen dos (2) cortes como mínimo; uno en sentido longitudinal y el otro en el transversal. Deberá abarcar la dimensión total de la construcción tanto en ancho como en largo pudiendo ser fraccionados cuando estas dimensiones sean mayores de 15 metros.

Deben especificarse en la planta general la altura de locales no afectados por algunos de los cortes.-

g) Planillas

I. De iluminación y ventilación.

II. De de indicadores urbanísticos, y premios si correspondiere

III. De especificaciones de elementos de protección contra incendios.

(Obligatoria para ocupación común II y optativa para ocupación común Y)

h) Estructuras:

Cálculos, memorias según reglamentaciones en vigencia.-

i) Detalles de Escalera:

En todos los casos de escaleras principales, deberá indicarse detalle de escalones y de compensación, en el plano de planta general o en plano aparte de acuerdo a la reglamentación establecida por el presente Código.-

j) Balance y silueta de superficie

La misma deberá permitir identificar en figuras geométricas simples, el cálculo de las diferentes características de estado de las superficies, del edificio que se declara

2.1.3.4. Tamaño y plegado de planos, caratulados y leyendas

- a) Los formatos máximos y mínimos de la lámina se indican en las figuras respectivas de las normas de presentación. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.-

En el extremo inferior de la lámina como lo indican las figuras y para cualquier formato se dejan pestañas de 4 centímetros por 29.7 centímetros para encarpetar en el Expediente; en caso excepcional y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas se permitirá rebasar el máximo dibujado a condición que las medidas lineales de los lados forman cantidades enteras múltiples de "a" y de "b". -

- b) La carátula la constituye el formato "a" por "b" o sea 18.5 centímetros por 29.7 centímetros. Se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina y contendrá los datos indicados en la figura respectiva. En la parte inferior de la carátula se dejará espacio según modelo, destinado a sellos y conformes Municipales.-

- c) Los colores y rayados convencionales serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos. Las copias en caso de no ser suficientemente claras y legibles podrán ser rechazadas. Los colores y rayados convencionales serán los establecidos por las normas de presentación complementarias de este Código.-
- d) Plegado de planos; sea cual fuere el plegado de las láminas una vez plegada deberá tener sin incluir la pestaña la medida de la carátula o sea "a" por "b". El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras respectivas de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.-

2.1.3.5 Destino de Planos ³

- 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 éstas estar en Obra permanente Si fuere solicitadas mayor número de copias las mismas abonaran el sellado correspondiente, según lo establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva.
- b) De planos de estructura: (Cálculos, memorias, detalles, etc) Quedarán en el Expediente, los planos originales y una copia de los mismos. Se entregarán al Profesional o Empresa dos juegos completos como mínimo.- El DE podrá sellar en todas las copias la responsabilidad profesional en el cálculo y ejecución de la estructura resistente

2.1.4. Trámites para la concesión del permiso.

2.1.4.1. Trámite de Aprobación o Registro de Obras

Las distintas gestiones para la obtención del/los permisos indicados en el Artículo 2.1.2.10, serán efectuadas directamente por los Profesionales intervinientes quienes deberán presentar y retirar la carpeta en las distintas dependencias hasta el momento de efectuar la presentación definitiva. Concretada dicha presentación, la Carpeta de Obra, con toda la documentación que contenga, dará origen al Expediente D.O.P. de construcción al cual el Área de Aplicación asignara un número correlativo de orden a través del Sistema General de Expedientes Municipales

El Trámite para la aprobación de planos y/u obtención del permiso de construcción, se dividirá en las siguientes etapas:

1. Visados previos
2. Permiso de inicio de obra
3. Inspección y seguimiento de obra
4. Aprobación de Plano Conforme a Obra

³/ ORDENANZA N° 11765/2011

2.1.4.2. Normas para el trámite

El Trámite para la aprobación de planos y/u obtención del permiso de Construcción se efectuará de acuerdo a las siguientes normas, cuyo procedimiento podrá ser modificado, por el DE.

Cuando se presenten casos no previstos, pedidos de excepción o situaciones que merezcan un tratamiento especial, como así también cuando resulte necesaria la intervención previa de otras dependencias para expedirse sobre los proyectos que se sometan al visado previo, se exigirá que los interesados inicien en la Mesa General de Entradas un Expediente por separado a fin de estudiar y resolver el tema en particular. En estos casos el plazo de noventa (90) días corridos establecidos para efectuar la presentación definitiva se contar partir de la fecha en que los interesados se notifiquen de la resolución recaída en el Expediente respectivo, el cual se agregará como antecedente a la Carpeta de Obra cuando se formalice la mencionada presentación definitiva.-

2.1.5. Lineamientos generales de procedimientos de Gestión de Planos de Obra

Adquisición de carpeta de obra, con los sellados definidos en la Ordenanza Fiscal Impositiva. Las Carpetas no podrán tener correcciones, enmiendas, raspaduras, agregados ni informaciones ambiguas que se presten a confusiones.

Todos los sellados, que el trámite exige, deberán ser actualizados a la fecha de presentación definitiva si los mismos hubiesen vencido.

2.1.5.1. Visados Previos

2.1.5.1.1. Visado de Catastro

Todas las Carpetas/Expedientes de Obra sin excepción deberán realizar el Visado de Catastro para lo cual deberán presentar la siguiente documentación:

- Carpeta de OBRA, con la firma de todos los propietarios, y profesionales.
- Documentación que acredite la titularidad de dominio del inmueble, copia de escritura certificada, Copia certificada de boleto de compra venta. La certificación podrá ser ante escribano público o funcionario municipal.
- Plano de unificación/subdivisión de parcelas. (si correspondiera)
- Plano de subdivisión Ley 13512 (si correspondiera)
- Conformidad de copropietarios (Ley 13512)
- Una copia de plano de arquitectura (para visar)
- Plano antecedente, si correspondiera
- Copia de Plancheta catastral.
- Planilla de Solicitud de Numeración domiciliaria

Vigencia del Visado catastral 90 días corridos para ingresar carpeta completa. Vencido dicho plazo deberá actualizar informe

2.1.5.1.2. Visado de Inspección Previa

El Profesional solicitará la inspección previa de la obra e informe de labrado de actas (si correspondiere), con una copia del Plano y una Planilla de Estado de Obra, completa y firmada por profesional responsable.

Vigencia 30 días corridos en casos de obra nueva (a contar desde la fecha del informe de Inspector)

El visado se adjuntara a la Carpeta de Obra previo a la liquidación de los Derechos de Construcción.

2.1.5.1.3. Visado Técnico Previo

La Carpeta de Obra deberá presentarse en la Dirección de Catastro y Obras Particulares para el Visado Técnico con la siguiente documentación:

- Visado de Catastro
- 1 Copia de plano (para visar)

La Dirección de Obras particulares Registrara con numeración correlativa el ingreso y egreso de las Carpetas para realizar el Visado Técnico Previo

a) La división de Control Técnico implementará la Planilla de Observaciones en la cual se volcarán todas las indicaciones que se requieran y dependiendo de la cantidad y calidad de las mismas podrá pedirse un segundo visado.

En el caso que se requiera de un tercer visado, éste será considerado como una nueva presentación. Debiendo abonar el sellado correspondiente.

b) En los casos en que la División de Control Técnico autorice la presentación de la carpeta completa, se liquidarán los derechos de construcción.

La validez del Visado Técnico para su ingreso como Expediente DOP, será de 120 días corridos.

2.1.5.2. Unificación de parcelas

Toda presentación de plano de obra que involucre más de una parcela, del mismo propietario, requerirá la agregación del Plano de Unificación parcelaria aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, de acuerdo a los siguientes casos:

a) Si cada una de las parcelas cumple por separado con el FOS, FOT, densidad y demás exigencias reglamentarias, para el uso solicitado, no será exigible el plano de unificación.

b) Si el FOS, FOT, densidad y demás índices reglamentarios solo pueden ser cumplidos considerando las parcelas en conjunto, el plano de unificación debidamente aprobado por autoridad competente, será exigido previo a otorgar el permiso de construcción.

c) En casos especiales cuando las parcelas cumplan por separado con el FOS, FOT, densidad y demás exigencias reglamentarias, pero el proyecto implica la necesidad de utilizar todos los lotes para su funcionamiento, podrá posponerse la presentación del plano correspondiente hasta la instancia previa al plano conforme a obra, con la presentación de una Declaración Jurada del propietario.

En todos los casos el profesional deberá presentar el análisis del cumplimiento de los indicadores urbanísticos

2.1.5.3. Presentación Expediente DOP (Carpeta de Obra con documentación Completa)

El interesado presentará la carpeta completa con la documentación que la normativa exija en la Mesa de Entradas del Área de Aplicación, con la documentación que la normativa exija. En caso de obras a construir, dicha presentación de **Expediente DOP** permite otorgar el permiso de **inicio de obra** bajo responsabilidad profesional. Cualquier análisis sobre la documentación presentada queda postergado para la etapa siguiente de fiscalización basada en la responsabilidad profesional. Igual criterio se utilizara en el caso de obras reglamentarias ejecutadas sin permiso.

2.1.5.4 Inspecciones:

Una vez obtenido el “**PERMISO DE INICIO DE OBRA**”, el profesional deberá solicitar obligatoriamente, con 5 días hábiles de antelación, las inspecciones para las siguientes etapas de obra

Al término de cada Etapa:

1º - Cimientos

2º - Estructura

3º - Mampostería

4º - Instalaciones y revestimientos

Estas inspecciones deberán estar asentadas en el expediente y serán de aplicación para:

VIVIENDAS, OFICINAS Y/O LOCALES COMERCIALES mayores de 150 m² totales y/o mas de tres unidades de vivienda y GALPONES e INDUSTRIAS mayores de 200 m² totales.

La metodología descrita no exime la posibilidad que en todos los casos y en cualquier instancia, personal Municipal de Fiscalización de obra realice las inspecciones, conforme lo establece este Código.

2.1.5.5 Final de Obra

Al concluir la obra total o parcialmente, el profesional, estará obligado a presentar el plano Conforme a Obra, según art. 2.1.2.4, indicando el estado de avance de la misma.

Dicho Plano podrá presentarse con un 80 % de avance de obra, y dentro del cual este incluida la totalidad de la estructura, de la mampostería, de las instalaciones del edificio, y de otras

instalaciones que estén relacionadas con las condiciones de habitabilidad y seguridad que hayan sido previstas en el proyecto.

En caso de desligamiento profesional, deberá presentarse un Plano que refleje el estado de avance de la obra. En ningún caso se aceptará la continuación de una obra sin profesional responsable.

Aprobado el plano Conforme a Obra, se podrá extender el certificado de Inspección Final conforme a este código.

2.1.5.6 Destino de los Expedientes de Obra

Previo a la remisión del Expediente al archivo general, el mismo deberá girarse al área de incorporaciones a los efectos de asentar en los registros correspondientes las superficies y destinos que por plano se declara.

2.1.5.7 Cartel de Obra

Se exigirá al comienzo de la obra y por el tiempo que la misma dure en ejecución, la colocación del CARTEL DE OBRA al frente de la misma y conforme al modelo que el D.E. establezca, debiendo constar la siguiente información de manera visible desde la vía pública.

Nombre, Título y Nro de Matrícula de los Profesionales y Empresa Constructora con sus respectivos Directores Técnicos cuyas firmas consten en el expediente de obra, como así el FOS, FOT, reglamentario y proyectado (valores de los mismos y metros cuadrados), la cantidad de pisos a construir, altura de proyecto y la altura máxima de la zona.

Ver Modelo de Cartel

2.1.5.8 Desistimiento de Obra

El Propietario en cualquier momento tiene el derecho a manifestar por escrito en el Expediente de permiso que desiste de la ejecución de la Obra proyectada. El Expediente se enviará al archivo previa constatación de que la Obra no fue iniciada, notificando al Profesional o Empresa si la hubiere, Se consideran además como propósito de desistimiento de Obra la falta de comparencia del Propietario, del Profesional o la Empresa si la hubiere, a la citación por cedula o carta certificada; y la no-devolución de los documentos observados dentro del plazo de treinta (30) días de su retiro., como así también la falta de pago de los derechos dentro de los términos establecidos por este Código. La Municipalidad retendrá los derechos de oficina que correspondan de acuerdo a la Ordenanza Impositiva vigente; y previo envío al archivo se notificará al Propietario.-

2.1.5.9 Caducidad de permisos concedidos

Los permisos caducarán si la Obra no se hubiera comenzado dentro de los doce (12) meses contados desde el otorgamiento del permiso de Inicio de Obra. La Dirección, luego de comprobar que las Obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al Propietario y Profesional interviniente. La Dirección formará un registro de permisos caducados.

2.1.5.10. Obras paralizadas y Abandonadas

Cuando los trabajos permanecieran paralizados durante un (1) año la Dirección los inspeccionará y dejará constancia en el Expediente del estado de avance de la obra en que se encuentren declarándola Obra Paralizada. Pasados los 24 meses si la obra no tuviere continuidad se podrá considerar Obra Abandonada, notificando al titular, con las consecuencias que la normativa imparta para este tipo de construcciones.

La Dirección formará un registro de Obras Paralizadas y uno de Obras Abandonadas.

El Expediente podrá ser remitido al archivo previas medidas de seguridad e higiene que correspondan.

2.1.5.11 Habilitaciones parciales de Obra

Las Obras podrán habilitarse parcial o totalmente siempre y cuando reúnan condiciones tales que resulte posible la habilitación para los fines previstos; caso contrario se considerará Obra paralizada o Abandonada según corresponda

2.1.5.12 Reanudación del trámite del Expediente archivado

Si el Expediente hubiese sido archivado, deberá iniciarse un nuevo tramite

2.1.6 Copias de originales de planos aprobados.

Los Propietarios o profesional debidamente autorizado por el titular podrá solicitar copia oficial de los originales. Sobre las copias se repetirán las anotaciones en colores del original y cada una llevara una constancia firmada de su autenticidad por parte de personal municipal con cargo no inferior a Jefe de División. De los retiros se dejará constancia en el Expediente. En todos los casos deberá cumplirse con la Ordenanza Impositiva vigente.-

2.1.7 Obras a ejecutarse por etapas.

La Municipalidad podrá autorizar en un solo Expediente de permiso la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado. El programa deberá cumplirse dentro del plazo de diez (10) años. Terminada una o varias etapas del proyecto, si la Obra permaneciese paralizada durante un año, se procederá según lo establecido en "Obras paralizadas". De la Obra paralizada deberá dejarse la aclaración correspondiente anotándose en los registros con la expresión "*Obras a Ejecutar por Etapas – Paralizadas-*"

2.2. DE LOS PROPIETARIOS Y EMPRESA

2.2.1 Generalidades sobre Propietarios, Profesionales, Empresas y Gestores.

Un Propietario, Profesional o Empresa por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de éste Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo al Propietario, Profesional o Empresa cumplir

y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Los profesionales podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los Expedientes de permisos; la Solicitud deberá ser presentada por el profesional ante autoridad municipal o con firma certificada, y con el pago que determine la Ordenanza tarifaria correspondiente. Cada autorización extendida, será registrada por la Dirección y caducarán el 31 de Diciembre del cada año.-

2.2.2 Directores de Obra y de instalación.

2.2.2.1 Habilitación de los Consejos Profesionales para Obras en general

Toda Obra debe contar imprescindiblemente con un Proyectista, un Director y un Constructor, los cuales deben figurar en el respectivo Expediente de permiso.

Las funciones del Proyectista, Director y Constructor, podrán ser ejercidas por una misma persona siempre que la misma se halle habilitada para esos efectos.-

En todos los casos para desempeñar en conjunto y/o por separado las funciones de Proyectista, Director o Constructor, se debe contar con la habilitación previa del respectivo Colegio Profesional de la Provincia de Buenos Aires.

La actividad Profesional estará sujeta a lo establecido por las Leyes y Decretos provinciales que rigen la materia.-

2.2.2.2 De los que pueden ser Proyectistas, Directores de Obra y/o Constructores

Los Proyectistas, Directores de Obra y/o Constructores se dividen en tres categorías de acuerdo a lo siguiente:

Primera Categoría: Arquitectos e Ingenieros en todas las especialidades cuyo Colegio los habilite

Segunda Categoría: Maestro Mayores de Obras

Tercera Categoría: Todos los Constructores con título, otorgados por Institutos Oficiales y autorizados.

2.2.2.3 Facultad de Proyectistas, Directores de Obra y Constructores ⁴

Las categorías enunciadas en el artículo precedente habilitan a los comprendidos en las mismas para la realización de los trabajos que se detallan a continuación:

Primera Categoría: Proyecto, Dirección y/o Construcción de todo tipo de Obras, sin limitación alguna.

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

Tercera Categoría: Proyecto, Dirección y/o Construcción de hasta planta baja, un subsuelo, un piso alto y dependencias en la azotea, exceptuándose las Construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en sus respectivos planes de estudio.-

⁴/ ORDENANZA N° 11765/2011

En todos los casos, se deberá presentar en el Expediente de Obra, la documentación visada por el Colegio Profesional correspondiente, que por ley tiene delegado el control del Ejercicio Profesional.

2.2.3. Categoría de construcciones e instalaciones.

2.2.3.1 Habilitación del Colegio Profesional para ejecutar Instalaciones

Pueden ser Directores de instalaciones todos aquellos que se encuentren habilitados por su matriculación en el Colegio Correspondiente de la Provincia de Buenos Aires.-

2.2.3.2 De los que pueden ser Directores de Instalaciones e Instaladores

Podrán ser Directores de instalaciones e instaladores las personas habilitadas a esos efectos por el respectivo Colegio Correspondiente de la Provincia de Buenos Aires.-

2.2.3.3 Obras de Instalaciones, Facultades de los Propietarios, Profesionales y Empresas

Las facultades de los Propietarios, Profesionales y Empresas quedan sujetas al Decreto 6174/50 y su modificatoria 2680/65 como así también a las demás disposiciones provinciales y nacionales que rigen la materia.

El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar y adaptar dentro del Partido las citadas disposiciones.-

2.2.4 Empresas y Representantes Técnicos.

2.2.4.1 Empresa de Edificación de Estructura y de Instalaciones

Las Empresas podrán ejecutar trabajos Profesionales correspondientes a los Proyectistas, Directores, Constructores e Instaladores, siempre que tengan a su frente como Director Técnico a uno o varios Profesionales, con su habilitación Municipal y del Colegio Profesional respectivo. La categoría de la Empresa será la del Representante Técnico. Los documentos del proyecto llevarán la firma conjunta del representante técnico y de la empresa.-

2.2.4.2 Representantes Técnicos

Puede ser Representante Técnico todo profesional matriculado en su respectiva categoría.

2.2.5 Disposiciones comunes a los Profesionales y Empresas

2.2.5.1 Responsabilidad de Profesionales y Empresa

El Director de Obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones vigentes hasta la obtención del Certificado Final de Obra.

El Constructor y el Instalador tendrán las mismas responsabilidades especificadas para el Director de Obra sin disminuir la de éste mismo cuando la hubiese. La Empresa y su Representante Técnico tendrán conjuntamente las mismas responsabilidades que el Constructor o el Instalador.

El desligamiento no exime a los Profesionales de las responsabilidades que pudiera corresponderles por los trabajos que hubieran ejecutado durante el periodo en que las Obras estuvieron a su cargo, y se otorga sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contractuales o legales que pudieran tener con el comitente y/o con terceros.

2.2.5.2 Inscripción de Profesionales y Empresas en los Registros de Obras Particulares

Los Profesionales y Empresas solo podrán actuar una vez registrados municipalmente.

A cada Profesional y a cada Empresa se asignará un Número de Registro que autorizará al Titular para ejercer las actividades Profesionales establecidas en este Código según su habilitación Municipal. La inscripción de Profesionales y Empresas se realizara de la siguiente manera:

- a) Los Profesionales deberán presentar la correspondiente solicitud acompañada por el carnet habilitante o certificación equivalente extendida por el Colegio correspondiente de la Provincia de Buenos Aires.
- b) Cuando se trate de Empresas, se deberán adjuntar a la solicitud de inscripción la siguiente documentación:
 - I. Copia autenticada del Contrato Social.
 - II. Copia autenticada de los respectivos contratos de locación de servicios de los Profesionales o representantes técnicos con la constancia de su vigencia y el Visto Bueno acordado por el respectivo Colegio Profesional.
 - III. Conformidad escrita de los Directores y/o Representantes Técnicos designados por la Empresa, los cuales deberán estar previamente inscriptos de acuerdo a lo establecido por el inciso "a" del presente artículo.

2.2.5.3 Registro de la actividad de Profesionales y Empresas

El registro de las matrículas se hará mediante un sistema de características que permitan distinguir a cada una de las diferentes actividades Profesionales. La Dirección llevará nota de las Obras en que intervengan cada Profesional o Empresa o Empresa matriculada, abriendo a tal efecto Legajos individuales en los que se dejará constancia de todas las relaciones relativas a su actuación.-

2.2.5.4 Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas

Cuando un Profesional o Empresa, inscriptos en el registro, cambie de domicilio, deberá comunicarlo a la Dirección personalmente, por telegrama colacionado o por carta documento dentro de los dos días hábiles de producido el cambio de domicilio.- Para las comunicaciones y notificaciones oficiales, se considerara el declarado en el registro según Art. **2.2.5.3**.

2.2.5.5 Publicación de la nómina de Profesionales, Empresas y sus Directores Técnicos

En periodos no mayores de cinco (5) años, el Departamento Ejecutivo publicara la nomina completa de los Profesionales, Empresas y sus Directores Técnicos matriculados y actualizara a fin de cada año las modificaciones que se hubieran producido. En esta nomina se hará constar el título o diploma, categoría, número de matrícula y domicilio constituido.-

2.2.5.6. Cambio y retiro de Profesionales y Empresas

a) Cambio:

El Propietario puede cambiar de Director, Constructor, Instalador o Empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del Propietario quien deberá responder por las reclamaciones que pueden formular los interesados. La Dirección aceptara el reemplazante siempre que no conste inhabilitación alguna, exigiéndole al propietario la correspondiente notificación de reemplazo. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos que la Dirección ordene, y presentando la documentación visada por el Colegio Profesional correspondiente

b) Retiro:

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas el derecho a desvincularse de la actividad Profesional de una Obra siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. La desvinculación se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el Propietario. Una vez concedida la desvinculación se notificará por cedula al Propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la Dirección el reemplazante propuesto.-

2.2.5.7. Obras que podrán ejecutar los Propietarios, Profesionales y Empresas

2.2.5.8. Obras con responsabilidad del Propietario

El Propietario con su sola firma podrá llevar a cabo los siguientes trabajos:

Cercar el frente y exteriores; revoque de cercos al frente; cambio de revestimiento y solado; aceras; cambio de material de cubierta de techo; colocación de vitrinas; toldos en todos sus tipos; y otros trabajos de escasa importancia a juicio de la Dirección.

El cambio de cubiertas de techo mencionado en este artículo se refiere a las cubiertas asfálticas, o de baldosas de azotea en techos planos o casos similares (siempre y cuando no afecten las estructuras del Edificio) y no incluye el cambio de chapas, tejas y otras cubiertas cuyo proceso constructivo esté íntimamente ligado a los elementos estructurales (armaduras y/o entramados de madera o hierro, etc.). En estos últimos casos los trabajos requerirán intervención Profesional.-

2.2.5.9. Obras de Instalaciones

Facultades de los Propietarios, Profesionales y Empresas:

Los Propietarios, Profesionales y Empresas podrán ejecutar instalaciones de acuerdo a lo que establezcan las disposiciones Nacionales y Provinciales que rijan la materia.-

2.2.6. Facultades de la Dirección de Obras Particulares.

2.2.6.1. Facultad de la Dirección para adaptar disposiciones del Código a las Leyes Provinciales

La Dirección de Obras Particulares está facultada, cuando así lo estime conveniente y oportuno, para modificar automáticamente todas las disposiciones de este Código, relacionadas con el ejercicio Profesional para adecuar las mismas a las Leyes y disposiciones provinciales que rigen la materia.-

2.3. DE LA POLICÍA DE OBRAS

2.3.1 Inspección de las Obras.

2.3.1.1 De los Inspectores de Obras

Los Profesionales y Empresas podrán solicitar en el Expediente de permiso, que las inspecciones sean efectuadas por el personal de categoría Profesional no inferior a la categoría de la Obra a su cargo, y siempre que, a juicio de la Dirección, la naturaleza de la Inspección así lo justifique. Se entenderá satisfecha dicha capacidad Profesional si el Inspector se halla en condiciones que se establecen para poder ser Constructor o Instalador según el caso. El Departamento Ejecutivo, dispondrá en su oportunidad lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite en lo sucesivo la capacidad Profesional exigida por este Código para los Constructores e Instaladores. Esta medida no afectará al personal que preste servicios a la promulgación de la presente Ordenanza.-

2.3.1.2 Acceso de Inspectores a la finca

Los Profesionales, Empresas, Capataces, Propietarios o Inquilinos deberán permitir la entrada a un Edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones, acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de Policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan sin perjuicio de paralizar las Obras, en caso que existieran, con la fuerza pública.-

2.3.1.3 Horas hábiles para las Inspecciones en Obras

Los Inspectores deberán hacer sus visitas entre las 7 y las 17 horas. Cuando los trabajos se realicen fuera de este intervalo las inspecciones podrán ejecutarse dentro del horario de labor. En los casos comprendidos en "*De los Edificios en Mal Estado*" la inspección se practicará en cualquier momento.-

2.3.1.4 Existencia de Documentaciones en Obra

En la Obra deberá mantenerse permanentemente hasta su terminación en buen estado y a disposición del inspector, los planos municipales autorizados, de acuerdo con este Código.-

2.3.2 Solicitud de señalamiento de Línea Municipal y fijación del nivel.

En toda Obra que tenga permiso concedido se deberá solicitar en formulario aprobado la Línea Municipal y el Nivel. La Dirección dentro de los tres (3) días hábiles, excluido el día del pedido procederá a:

- a) Señalar la Línea Municipal en el terreno.
- b) Fijar el Nivel indicando dos puntos materiales situados a no más de 100 m del predio.

El presente artículo queda en suspenso hasta que el Municipio cuente con los elementos técnicos necesarios para tales fines.-

2.3.3 Inicio de Obra.

Se considerara como inicio de obra la fecha de otorgamiento del Permiso de Obra

2.3.3.1 Solicitud de inspectores

2.3.3.2 Orden de solicitud de Inspectores

Se solicitara por escrito en formularios reglamentarios y en las oportunidades expresadas en el Art. 2.1.5.4

2.3.3.3 Término para realizar Inspecciones

Las inspecciones deberán realizarse indefectiblemente dentro de los siguientes 8 días hábiles de plazo:

2.3.4 Conforme de las Inspecciones.

2.3.4.1 Inspecciones solicitadas

El conforme de la inspección realizada, se dará dentro de los plazos fijados en "*Términos para Realizar Inspecciones*". Realizada la inspección, el Inspector dejará la correspondiente constancia en la obra, de la aprobación, observación o rechazo de la misma sin perjuicio de dejar la constancia respectiva en el expediente, con un informe aclaratorio si así correspondiera. Las observaciones oportunamente comunicadas tendrán carácter de intimación, la que el Propietario, Profesional o Constructor responsable deberá cumplir dentro de los plazos que se fijen bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penalidades respectivas.

En todos los casos se dará vista de lo actuado al responsable, concediéndosele el plazo que fijen las disposiciones vigentes para efectuar los descargos a que hubiere lugar.-

2.3.4.2. Inspecciones No Solicitadas

Cuando no se soliciten las inspecciones citadas en “*Solicitud de Inspecciones*” y se compruebe que los trabajos se han llevado a cabo en condiciones reglamentarias el inspector dejará constancia del caso en el Expediente, despachando de oficio los conformes respectivos indicando los avances de obra correspondientes, sin perjuicio de aplicarse por cada infracción la penalidad correspondiente.-

2.3.4.3. Inspecciones sin Previo Aviso

En todos los casos las obras estarán sujetas a un sistema de inspecciones parciales sin aviso previo, que establecerá la Dirección. Realizada la inspección, el inspector dejará la correspondiente constancia en el Expediente, de la aprobación u observación de la misma. Las observaciones, oportunamente comunicadas tendrán carácter de intimación, la que el Propietario, el Profesional o Empresa responsable, deberán cumplir dentro del plazo que se fije bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penalidades respectivas.

En todos los casos se dará vista de lo actuado al responsable, concediéndosele el plazo que fijen las disposiciones vigentes para efectuar los descargos a que hubiese lugar.-

2.3.4.4 Inspección de muros y estructuras afectadas por siniestros

Cuando se proyecte la utilización de un muro o una estructura que haya sufrido las consecuencias de un siniestro, como ser incendio, explosión o percusión, deberá ser objeto de un examen y el resultado de este se anotara en el Expediente de permiso.-

2.3.5 Inspección final.

2.3.5.1 Inspección final de Obra concluida

Se extenderá el certificado de Inspección Final cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Código.

2.3.5.2 Inspección final de Obra No concluida

a) Inspección a pedido del Propietario:

El propietario podrá solicitar por escrito en el Expediente de permiso, una inspección final y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de este Código. El DE reglamentara el alcance y las notificaciones al profesional en el marco de las leyes que rigen el ejercicio profesional, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle conforme a este Código.

b) Inspección dada de Oficio:

En el caso que no se hubiera presentado el plano conforme a obra y se compruebe que una obra está terminada y/o habitada, de acuerdo con el permiso solicitado, se podrá proceder de oficio. Si se comprueba la existencia de modificaciones / ampliaciones, la inspección Municipal confeccionará o graficará un croquis, estimando la superficie, y se

intimara al profesional / propietario para su regularización, labrando el acta correspondiente e intimando a la presentación de los planos, y todo otro requisito que la normativa establezca para la incorporación administrativa, que corresponda., sin perjuicio del labrado de actas que correspondiere.

Cuando una Obra se halle paralizada durante un año y concluido parte del proyecto en condiciones de cumplir su objetivo, la Dirección actuara de oficio, con arreglo a lo expuesto en este Código

2.3.5.3 Constancias relacionadas con la Inspección final

a) Sobrecargas:

Cuando un Edificio contenga locales para comercio, trabajo y depósitos sobre estructura de entepiso, no se otorgará el certificado de Inspección Final hasta tanto no se cumpla con lo establecido en "*Constancia de las Sobrecargas*".

b) Depósitos de sótanos:

Cuando un Edificio contenga depósitos en sótanos no destinados a local de trabajos, según aclaraciones del Propietario, se dejará constancia de la aclaración en el certificado de Inspección Final. Este certificado no se otorgará hasta tanto no se cumpla con lo establecido en "*Constancias en los Depósitos en Sótanos*".-

2.3.6 Obras en contravención.

2.3.6.1 Orden de demolición de Obras en contravención o ejecución de trabajos de mejoras

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E. podrá ordenar, dentro de los plazos que fijará, que se demuela toda Obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como así mismo intimar a la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que puedan ocasionar como consecuencia de las Obras de construcción o demolición efectuada, para lo cual notificará al Profesional o Empresa responsables que hayan firmado el Expediente de permiso y al Propietario.-

2.3.6.2 Orden incumplida

Si al vencimiento de los plazos establecidos en "*Orden de Demolición de Obras en Contravención o Ejecución de Trabajos de Mejoras*" no se hubiere cumplido lo ordenado el D. E. procederá a demoler o llevar a cabo las modificaciones exigidas, inhabilitando en el uso de la firma al Profesional o Empresa para iniciar nuevos Expedientes de Obra.

2.3.6.3 Suspensión de trabajos

La Dirección suspenderá toda Obra que se ejecute sin tener concedido el permiso o que, teniéndolo no se lleve a cabo de acuerdo con los documentos autorizados, a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, la

Dirección podrá solicitar otros Servicios de Seguridad Municipal pudiendo valerse así también de la fuerza pública ordinaria.

2.3.6.4 Uso de la fuerza pública

A los efectos de este Código el D.E. convendrá con la Policía de la Provincia de Buenos Aires, la manera como los inspectores destacados por la Dirección, puedan hacer uso inmediato de la fuerza pública.-

2.4 DEL USO Y HABILITACIÓN DE LA FINCA

2.4.1 Destino y ocupación de las fincas.

2.4.1.1 Clasificación de los Edificios

Para las finalidades de este Código, los Edificios son clasificados con respecto a su ocupación, destino o uso. En caso de duda respecto a la clasificación de algún Edificio será resuelto por la Dirección. La existencia de una Vivienda para portero, cuidador o sereno en los Edificios Públicos Comerciales e Industriales, no alterarán su carácter.-

2.4.1.2 Ocupación mixta de las fincas

En caso de que un Edificio o predio este ocupado, usado o destinado a diferentes propósitos en distintas partes, las previsiones de este Código alcanzaran y se aplicarán a cada clase de destino, uso y ocupación, y si hubiese disposición en desacuerdo se aplicará el presente Código, según el criterio del D.E.-

2.4.2 Licencia de uso o habilitación.

2.4.2.1 Obligación de solicitar Licencia

No se podrán utilizar o habilitar o cambiar de uso o destino de una finca, instalación o parte de ella para un propósito cualquiera hasta tanto el interesado no solicite y le sea acordada la licencia respectiva. La solicitud de licencia, previo a otro trámite, será informada por el Departamento de Obras Particulares. La licencia será acordada total o parcialmente, una vez que los diferentes servicios Municipales se haya comprobado que han sido cumplidas las exigencias de este Código y disposiciones vigentes para cada caso. En casos de modificaciones de uso o destino en obras existentes se deberá presentar el correspondiente Plano de Cambio de Destino., en las obras en ejecución podrá presentarlos en el Plano Conforme a Obra. El certificado de inspección final autoriza automáticamente a habilitar o utilizar los Edificios destinados a Vivienda

2.4.3 Alcances del Certificado de Inspección Final.

El certificado de Inspección Final de una Obra otorgado de acuerdo con las prescripciones de este Código, no autoriza al uso o habilitación de esa Obra, hasta tanto sea otorgada la "*Licencia de Uso o Habilitación*"

2.5 DE LAS PENALIDADES

2.5.1. Aplicación de las penalidades.

Cuando no se especifique una determinada penalidad a las infracciones a lo dispuesto en este Código, se penara a los responsables de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable según la gravedad de la falta.
- c) Suspensión en uso de la firma por término variable entre tres (3) meses y diez (10) años.

Las sanciones mencionadas de los ítems a) y c) solo se aplicarán a los Profesionales y Empresas matriculadas.-

2.5.2. Concepto sobre la aplicación de penalidades.

La imposición de penalidades no releva a los infractores del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea, la corrección de irregularidades que la motivaron. Las sanciones establecidas en "*De las Penalidades*", se refiere exclusivamente a la aplicación de este Código y no tiene relación con otras de carácter Municipal. Estas sanciones se graduaran según la naturaleza y gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada no podrá ser convertida en otra.-

2.5.3. Escala de determinadas penalidades.

2.5.3.1. Aplicación de apercibimientos por determinadas infracciones.

La Dirección aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en la Obra los documentos aprobados.
- b) Solicitar inspección de trabajos no realizados; o dar aviso de comienzo de Obra cuando la misma no inicio.
- c) No concurrir a una citación en Obra.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por Obra y por infracción. Si la infracción no se corrigiera o se reiterara en la misma Obra, se aplicará multa.-

2.5.3.2 Aplicación de multas por determinadas infracciones

Se aplicará una multa por:

- a) Efectuar en Obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por este Código, pero sin el correspondiente permiso.

- b) Efectuar en Obras autorizadas, trabajos en contravención.
- c) Iniciar Obras sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.
- d) No solicitar en su oportunidad cada inspección reglamentaria.
- e) Impedir el acceso a las fincas de los Inspectores en función.
- f) No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y aceras.
- g) No colocar la valla en condiciones reglamentarias.
- h) Por reincidencia en la falta de documentación aprobada en Obra.
- i) Por reincidencia en solicitar inspecciones de trabajos no realizados o dar aviso de comienzo de Obra, cuando la misma no se inició.
- j) Por reincidencia en no concurrir a una citación en Obra.
- k) Por derrumbes parciales o totales.
- l) Por tergiversar los hechos existentes.
- m) Por depositar materiales en la vereda y/o calzadas y/o obstruir total o parcialmente las mismas.
- n) Por colocar en letreros o carteles de Obra inscripciones de abreviatura, iniciales ambiguas, nombres de personas sin especificación alguna o que arroguen títulos Profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva o cualquier otra leyenda, que a juicio de la Dirección se preste a confusión.
- o) Por no colocar carteles al frente de las Obras dentro del plazo establecido por este Código.
- p) Por incumplimiento a una intimación.
- q) Por no presentar y/o no completar dentro de los plazos establecidos en cada caso los planos y/o documentación exigidos por este Código.-
- r) Por no realizar las obras temporarias de resguardo y protección a terceros (en vía publica y linderos)

2.5.3.3 Aplicación de suspensiones por determinadas infracciones.

Se aplicará suspensión en el uso de la firma.

- a) Por cada cinco apercibimientos: 3 (tres) meses.
Esta suspensión se aplicará siempre y cuando entre el primero y el quinto de los apercibimientos no haya transcurrido un periodo mayor de 365 (trescientos sesenta y cinco) días corridos.
También corresponderá tres (3) meses de suspensión si en un período de tres (3) años consecutivos el Profesional se hiciera pasible a 9 (nueve) apercibimientos.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 3 (tres) meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad o higiene: 3 (tres) meses a 2 (dos) años.
- d) Por ejecutar, con reiteración, Obras no ajustadas a las reglamentaciones técnicas: 1 (un) año.

- e) Cuando se comprueben graves negligencias o dolo del Profesional o Empresa firmante del Expediente de permiso de Obra o no actúe del modo establecido en este Código.
La primera vez: 1 (un) año.
Cada una de las siguientes: 3 (tres) años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias de construcción u otro accidente por negligencia: 1 (un) año a 5 (cinco) años.
- g) Cuando se efectúe en Obra autorizada trabajos de importancia en contravención al presente Código: 1 (un) año a 5 (cinco) años.
La suspensión a que se refiere el presente inciso se aplicará por igual al Constructor, Director de Obra, Empresa y Representante Técnico interviniente, sin perjuicio de la multa que corresponda.
- h) Cuando se compruebe la falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 6 (seis) meses a 5 (cinco) años.-
- i) Cuando se verifique el daño a transeúntes y/o linderos por deficiencias o falta de protección y resguardo a terceros : de 6 (seis) meses a 3 (tres) años
La suspensión a que se refiere el presente inciso se aplicará por igual al Constructor, Director de Obra, Empresa y Representante Técnico interviniente, sin perjuicio de la multa que corresponda.

2.5.3.4 Multas por incumplimiento a una intimación.

Se penará con multa el incumplimiento a una intimación Municipal, motivada por infracciones al presente Código, sin perjuicio de la adopción de otras medidas complementarias que pudieran corresponder.-

2.5.4 Pago de multas aplicadas a Profesionales y Empresas.

Las multas deberán ser abonadas dentro de los plazos que en cada caso se establezcan los cuales se contarán a partir de la respectiva notificación.-

2.5.5 Significado de la suspensión de la firma.

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir o instalar Obras nuevas hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los Expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las Obras con permiso concedido.-

2.5.6 Registro de penalidades.

La Dirección llevara un registro donde anotará a cada Profesional y a cada Empresa las penalidades solicitadas y aplicadas.-

2.5.7 Impedimento para iniciar Obras nuevas.

Dirección dispondrá que los Constructores no podrán iniciar nuevas obras bajo sus firmas en los siguientes casos:

- a) Cuando habiéndose aplicado una multa no haya sido abonada dentro del plazo establecido en el Art. 2.5.4.
- b) Cuando no corrijan una infracción dentro del plazo señalado.
- c) Cuando no comuniquen el cambio de domicilio dentro de los plazos impuestos por éste Código.

El impedimento será levantado una vez desaparecida la causa que la motivó.-

2.5.8 Escala de multas y recargos.

2.5.8.1. Determinación del monto de las multas.

El monto de las multas por infracciones a este Código será el que se establezca en el Código Municipal de Faltas o en el instrumento legal dictado a esos efectos de conformidad con las disposiciones vigentes.

2.5.8.3. Recargo por construcción sin permiso.

Sin perjuicio de las multas u otras sanciones que pudieran corresponder a los responsables, las construcciones que se ejecuten sin permiso Municipal tendrán un recargo del ciento por ciento (100 %) sobre los derechos de construcción respectivos o la que fije la Ordenanza Fiscal e Impositiva.

2.5.8.8. Ampliaciones sin permiso a Obras en construcción con permiso concedido.

No se aplicarán recargos, multas ni sanciones por ampliaciones que se efectúen sin autorización Municipal en las Obras en construcción a las que oportunamente se les hubiera concedido el permiso respectivo, siempre y cuando dichas ampliaciones no excedan del diez por ciento (10 %) de la superficie cubierta aprobada que se encuentre en ejecución.

Si se excedieran las tolerancias mencionadas precedentemente, los recargos y/o multas se aplicarán sobre el total de las Obras construidas sin permiso, las cuales deberán ajustarse a las reglamentaciones vigentes a la fecha en que los responsables declaren las mismas ante la Municipalidad.

Para las ampliaciones que no excedan las tolerancias permitidas por la presente disposición serán de aplicación las reglamentaciones sobre edificación que sirvieron de base para la aprobación del plano original.

No obstante ello los interesados podrán optar por encuadrarse en las disposiciones vigentes a la fecha en que se presenten los planos de dichas ampliaciones si se estimasen que esta circunstancia les resulta más conveniente.

Las ampliaciones en obras con permiso concedido deberán encuadrarse en lo dispuesto en Planos Conforme a Obra , en caso contrario serán consideradas obras en contravención.

En todos los casos será obligatoria la presentación del respectivo plano Conforme a Obra.

2.5.8.9 Recargo sobre Obras sin permiso a las que se conceda Subsistencia.

Cuando se conceda la subsistencia a una Obra en contravención según lo establecido en “*De la Subsistencia de las Construcciones sin Permiso Antirreglamentarias*”, se aplicará al Propietario un recargo igual al doscientos por ciento (200%) sobre los derechos de construcción que hubiesen correspondido si las Obras hubieran sido reglamentarias. o la que fije la Ordenanza Fiscal e Impositiva

2.5.9 Normas de presentación.

2.5.9.1 Modelo de carátulas para planos y cálculos.

Las carátulas para planos y cálculos deberán hacerse de acuerdo a los modelos adjuntos. El Departamento de Obras Particulares queda facultado para modificar dichos modelos cuando así lo considere conveniente, debiendo comunicar tal circunstancia a la Comisión de Código.

2.5.9.2 Medidas y plegados de planos.

El plegado de los planos deberá hacerse de acuerdo a lo indicado en las figuras. Las medidas máximas y mínimas serán las indicadas en el mismo gráfico.

2.5.9.3 Planilla de Iluminación y Ventilación.

En la planilla de iluminación y ventilación deberán figurar en los planos para los locales proyectados o modificados

2.5.9.4 Colores y rayados convencionales.

Los colores y rayados convencionales para el dibujo de los planos serán los que se detallan a continuación. La Dirección podrá autorizar que los colores y/o rayados indicados se modifiquen siempre que haya motivo justificado para ello y que los colores o rayados empleados no se presten a confusión.

2.5.9.5 Reemplazo del original por otros materiales o sistemas.

La dirección podrá autorizar la presentación de planos originales en tela, papel transparente, poliéster u otros materiales que resulten aptos para el dibujo y para la obtención de copias, como asimismo la utilización de otras técnicas que pudieran surgir como consecuencia del avance tecnológico.

De la misma manera la Dirección podrá eximir de la presentación de los originales de planos de estructuras cuando los cálculos respectivos hayan sido confeccionados por computadoras. En este caso se admitirán directamente los respectivos formularios impresos de acuerdo a normas y condiciones mínimas que en cada caso fijara la Dirección.

2.6 NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN EN EDIFICIOS SUBDIVIDIDOS POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

2.6.1 Características especiales de los planos a presentar.

La presentación de los planos y trámites referentes a Edificios comprendidos en el régimen de la Ley N° 13.512, se hará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- 1.- La Planilla de Catastro Parcelario deberá llevar dibujada la totalidad del lote con sus medidas, linderos, etc.
- 2.- En la parte reservada para datos de dominio se dejará aclarado: nombre del Copropietario que realiza la ampliación o modificación y los restantes datos de título, vendedor, inscripción, etc.
- 3.- En la planilla de Catastro Parcelario deberá asimismo dejarse aclarado que el Edificio ha sido subdividido según el régimen de la Ley N° 13.512 y el número del plano de subdivisión.
- 4.- En la carátula del plano de Obra deberá dejarse constancia de la división de la propiedad horizontal con el número del plano aprobado y el número de la sub-parcela en que se hace la ampliación.
- 5.- El nombre que figurará en el plano será el del Copropietario que realiza la ampliación o la modificación.
- 6.- En la carátula de plano y en la parte reservada para croquis de ubicación deberá dibujarse la parcela total con sus medidas, como en los casos comunes de construcción.
- 7.- En el balance de la superficie se colocará la superficie total edificada en el lote las de cada unidad funcional y la superficie a edificar.
- 8.- En el plano de Obra deberá dibujarse la planta o plantas que sufren modificaciones o ampliación, pero solo aquellas unidades en las que se realiza el trabajo. Se presentan un corte o todo otro detalle necesario de acuerdo a Código.
- 9.- A fin de dar ubicación dentro de la unidad se acotarán las distancias que existen al frente, contrafrente y costados del lote.

2.6.2 Documentación complementaria.

Además del Legajo que se presenta habitualmente deberá asimismo acompañar:

- a) Plano aprobado de la edificación existente total del lote. (Esto es a los efectos de poder controlar si se cumplen con las modificaciones propuestas, no podrán generarse nuevas unidades de vivienda).
- b) Plano de estructura de la construcción existente total a los efectos de verificar su estabilidad con las modificaciones propuestas, siempre y cuando la estructura existente este afectada por dichas modificaciones o ampliaciones.
- c) Plano de subdivisión según el régimen de la Ley N° 13.512 (Propiedad Horizontal) debidamente aprobado o fotocopia certificada del mismo.

- d) Una nota y una copia del plano de Obra, ambos con la firma de todos los Copropietarios, donde se autorizan a realizar las modificaciones y/o ampliaciones.
- e) Una nota, donde el Copropietario o los Copropietarios se comprometan a actualizar, una vez obtenida la inspección final, el respectivo plano de subdivisión

2.6.3 Construcciones sin permiso fuera de la Unidad Funcional que presenta planos.

En caso que al practicarse las respectivas inspecciones se comprobaran que han sido realizadas construcciones sin permiso en el resto de la propiedad, o sea excluyendo la unidad funcional donde se proyecta la ampliación, se hará la denuncia por cuerda separada, haciéndose responsable de las mismas al consorcio de Propietarios.

2.6.4 Construcciones sin permiso en la Unidad Funcional que presenta planos.

En el caso de existir construcciones sin permiso en la unidad funcional donde se proyecta la ampliación y que las mismas no hayan sido declaradas en el plano de obra que se presenta, el responsable de las mismas será el profesional actuante.

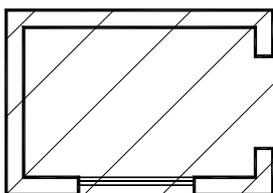
2.6.5 Casos no previstos.

La Dirección resolverá por analogía con los artículos precedentes los casos que no estén estrictamente encuadrados en los mismos.

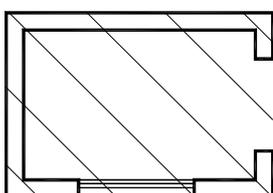
2.6.6 Planos que incluyan la totalidad del Edificio.

El Departamento de Obras Particulares podrá exigir la presentación de la totalidad de lo construido en el predio cuando lo estime conveniente y eximir del cumplimiento de las normas establecidas por los artículos precedentes cuando los planos incluyan la totalidad del Edificio, aun en los casos en que el mismo este sometido al régimen de propiedad horizontal. En todos los casos los planos y demás documentación deberán estar firmados por todos los Copropietarios.

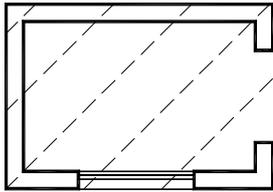
2.6.6.1 Normas de Presentación, Colores y Rayados Convencionales



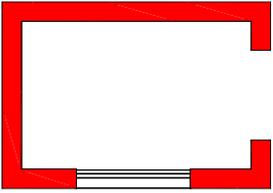
- 1- Existente con plano Aprobado.
Rayado en negro a 45°



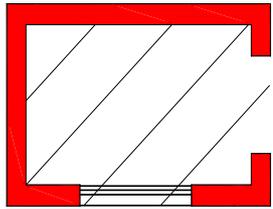
- 2- Existente a liquidar (por ejemplo mayor de 10 años)
Rayado en negro a 45°



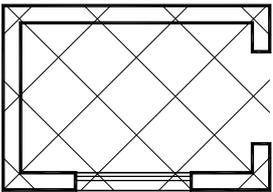
3- Obra Ejecutada Sin Permiso Municipal.
Punteado en negro a 45°



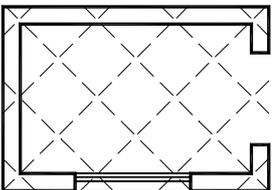
4- A Construir
Tabiques y Muros llenos en color rojo.
Color en plano original solamente.



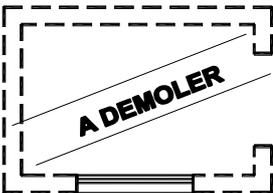
5- Superficies aprobadas que se encuentran en construcción.
Tabiques y muros llenos en color rojo.
Rayado en color Rojo a 45°



6- Cambio de Techo a ejecutar en Edificio Existente.
Cuadrulado en negro.



7- Cambio de Techo Efectuado Sin Permiso Municipal.
Cuadrulado en negro con línea punteada.



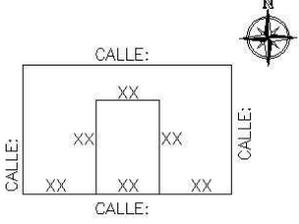
8- Construcciones a Demoler.
Se dibujaran en color negro con líneas de puntos Muros
dibujadas en línea de trazo y pintadas en Amarillo
Y se colocara la leyenda "A DEMOLER".
O "DEMOLIDA SIN PERMISO".

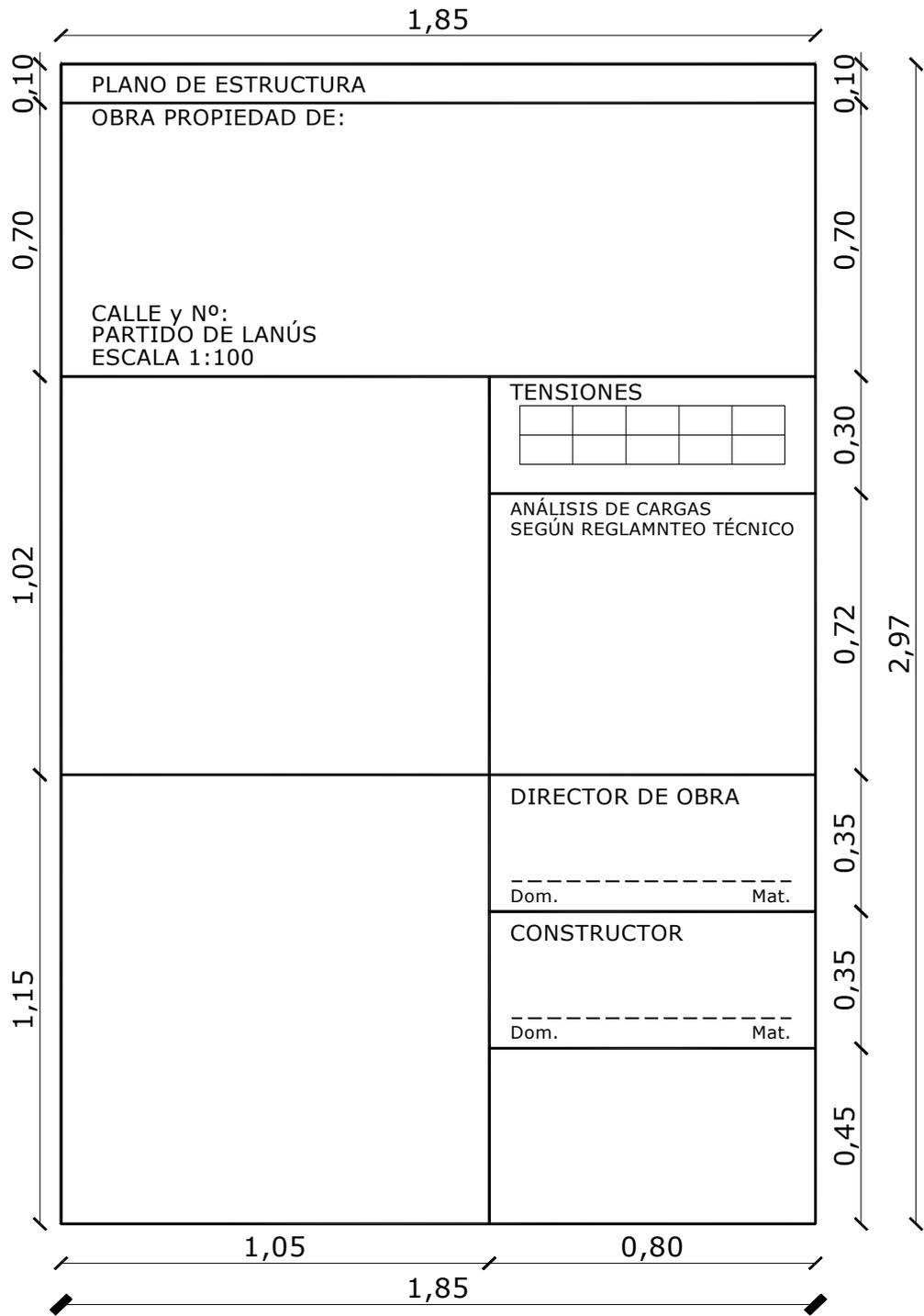
Modelo de Cartel de Obra

$b = a + 1/4 a$

<p>OBRA NUEVA / AMPIACION / DEMOLICION</p> <p>Proyecto y Dirección Arquitecto/Ingeniero(Universidad) Matricula: Domicilio profesional:</p> <p>Construcción Arquitecto/Ingeniero(Universidad) Matricula: Domicilio profesional:</p>		
USO:	Expediente de Obra DOP:	Fecha de permiso:
Zonificación:		Superficie del terreno (m ²):
INDICADORES REGLAMENTARIOS: Superficie cubierta (m ²) Factor de Ocupación del Suelo: Factor de Ocupacion Total: Altura Total: Densidad:		A CONSTRUIR: Superficie proyectada (m ²) F.O.S. proyectado: F.O.T. adoptado: Altura proyectada: Cant. pisos: Cant. habitantes proyectada:

2.6.6.2 Carátula de Plano y de Cálculo de Estructura.

18.50						
CORRESPONDE AL EXP. D.O.P. N°		PADRON N°		1.00		
PLANO DE OBRA: DESTINO: PROPIEDAD DE:						5.00
CALLE Y N°: PARTIDO DE LANUS:						0.70
CIRC:	SECC:	MANZ:	PARC:	ESCALA 1:100	ZONIFICACION:	0.70
				SUPERFICIES 		6.00
ANCHO DE CALLE:		RED CLOACAL:		ANTECEDENTES:		0.70
La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca o local.				PROPIETARIO		0.70
NOTAS:				PROY. Y DIRECTOR DE OBRA		3.20
				CONSTRUCTOR		3.20
						3.20
						6.70
9.25		9.25				
18.50						
29.70				29.70		



ANEXO II

- SECCIÓN 3º ¹ -

DE LA ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO ²

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.).

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	
		S4 V
		S3 - R5
		S4 - R5
Distritos especiales		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	9 m	12 m
S2-R4	9 m	12 m
S3-R5	9 m	12 m
S4-R5	9 m	12 m
S2-V	9 m	12 m
S4-V	9 m	12 m
E6-1	9 m	12 m

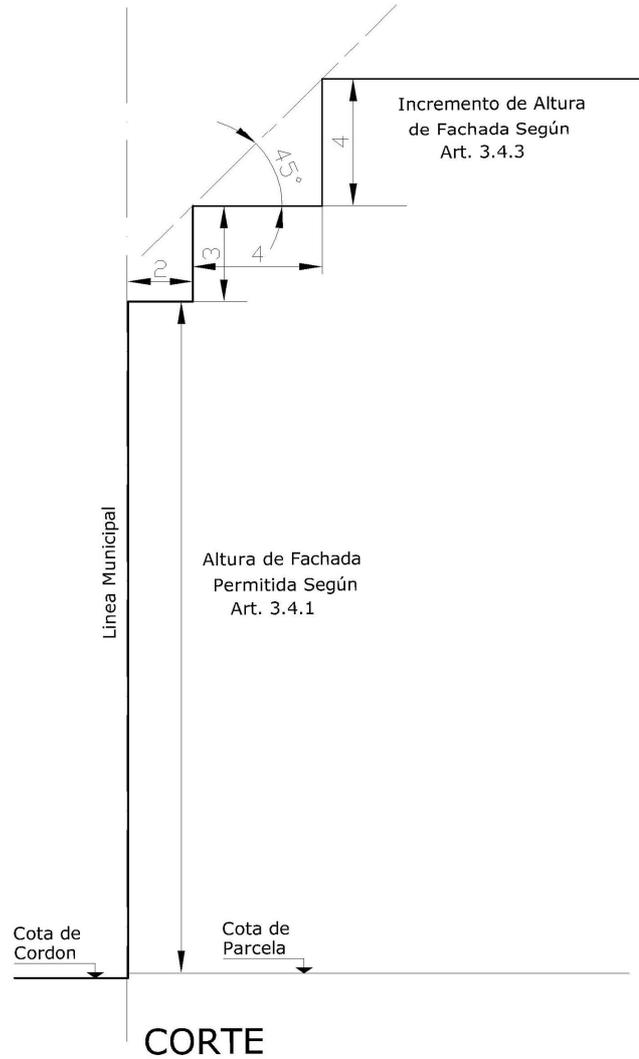
En el caso de techos inclinados la altura máxima de la cubierta no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para el volumen retirado 2m de la L.M. con una altura máxima de 3m.

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, Madariaga (e/Arias y Eva Perón), Centenario Uruguayo, 29 de Septiembre, Arias e 29 de Sept. y Esquiú	30	33

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	27 m
S1-R1	5 m	27 m
S1-R2	5 m	27 m
S1-R3	5 m	15 m
S2-R3	5 m	15 m
S2-R4	5 m	15 m
S3-R5	5 m	15 m
S4-R5	5 m	15 m
S2-V	5 m	15 m
S4-V	5 m	15 m

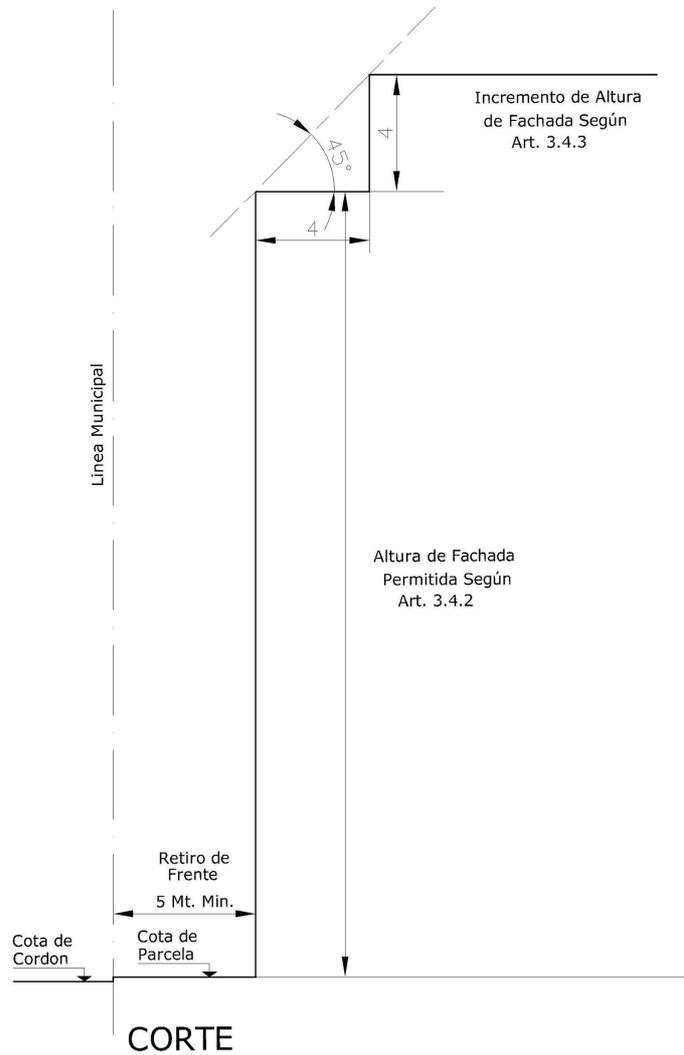
En el caso de techos inclinados la altura máxima de la cubierta no podrá sobrepasar la altura máxima permitida de fachada. Por sobre la Altura Máxima Permitida de Fachada, es de aplicación lo consignado en 3.4.3 “Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada”.

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, Madariaga(e/Arias y Eva Perón), Centenario Uruguayo, 29 de Septiembre, Arias e 29 de Sep y Esquíú	5 m	39

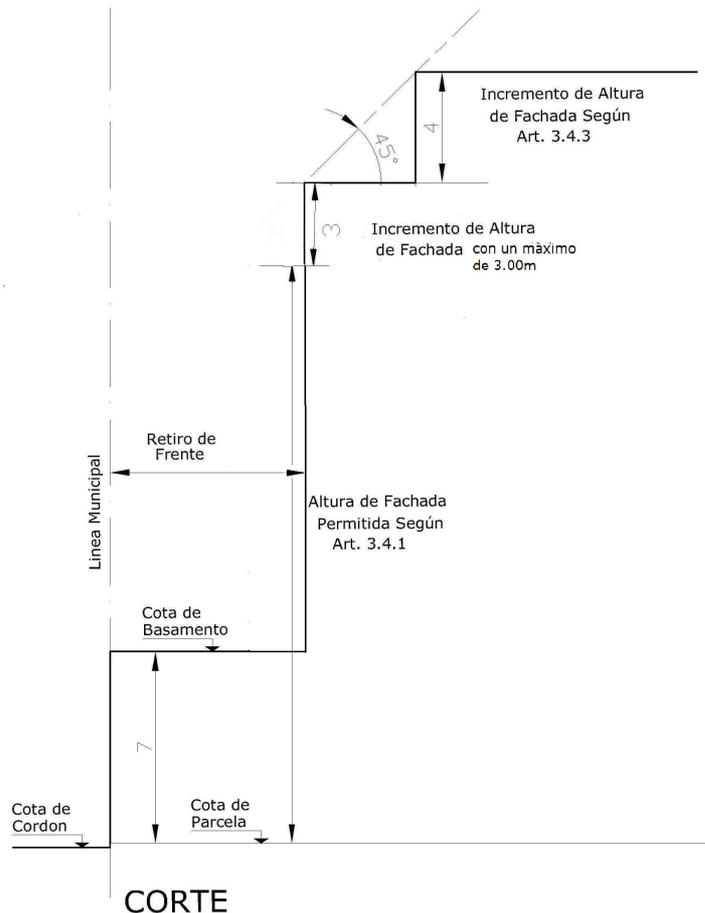
En el caso de techos inclinados la altura máxima de la cubierta no podrá sobrepasar la altura máxima permitida de fachada. Por sobre la Altura Máxima permitida sobre la LE, es de aplicación lo consignado en 3.4.3. “Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada”, según el Gráfico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

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)



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.

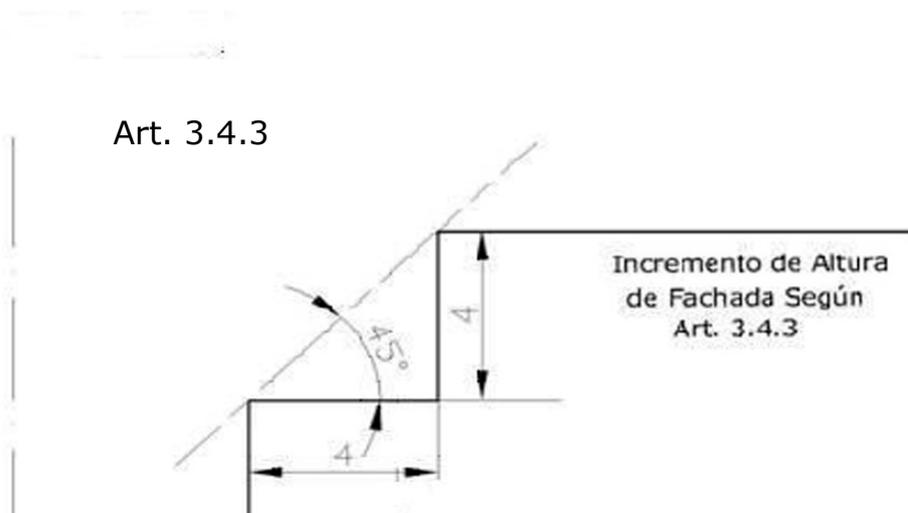
En todos los casos estos retiros mínimos, deberán ser parqueados en un 50% de su superficie. Las cercas divisorias entre predios, deberán permitir las visuales por encima de 0.90m sobre la cota de parcela, y podrán construirse en forma de verja, y/o malla artística, y/o cercos vivos.

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

³/ ORDENANZA Nº 11765/2011

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 sobrerrecorrido del ascensor, o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo, y/ o con la losa inferior del tanque de agua.



3.4.4 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”.

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.

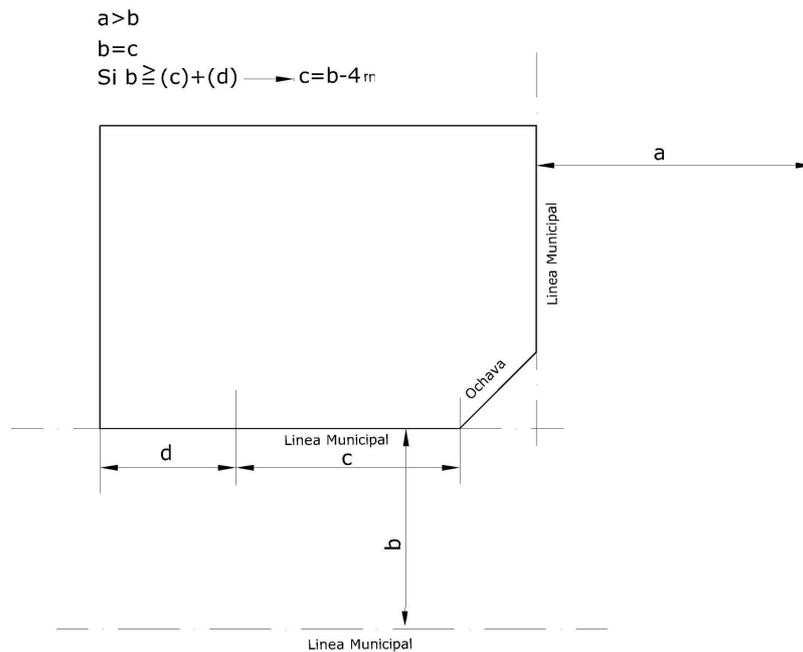
3.4.6 Casos de predios de esquina.⁴

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

⁴ / ORDENANZA N° 11765/2011

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 $(b) - 4m$.

Art. 3.4.6



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.

Desígnese 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 N° 7023 (21/12/90) Artículo 1°.-

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 grafica 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 1º.- 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 1º 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 denomínase 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 1º.

⁸/ ORDENANZA N° 11765/2011

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

Artículo 1º. Modificase 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.

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 2º. En las zonas mencionadas en el Artículo 1º, 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 más de dos plantas. Cuando se opte por la ocupación total hasta la cota +7.00m se adoptarán 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 3º. 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 MODIFICATORIAS¹⁰

3.9.1 Delimitación de áreas.¹¹

A los efectos del Título II, Capítulo II, Artículo 5º 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 1º. (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), J.V. González, Vélez Sarsfield, Tucumán, Avda. H. Yrigoyen hasta Caa-Guazú (hoy Eva Perón)
- b) Avda. H. Yrigoyen, Aristóbulo del Valle, Ministro Brin, 25 de Mayo, Ministro Brin, Carlos Gardel, Avda. H. Yrigoyen, Castro Barros, 2 de Mayo, Carlos Casares, Máximo Paz hasta Avda. H. Yrigoyen.
- c) Scalabrini Ortiz, Avda. H. Yrigoyen, Di Giorno, Lugones, hasta Scalabrini Ortiz.
- d) Balbastro, Avda. H. Yrigoyen, J. Ingenieros, Uriarte, Carlos Croce, Villegas, Caferata, Marco Avellaneda, Méndez, Avda. Rosales hasta Balbastro.
- e) Avda. H. Yrigoyen, Pasaje Planes, Vías del Ferrocarril Gral. Roca, Margarita Weild hasta Avda. H. Yrigoyen.
- f) Caa-Guazú (hoy Eva Perón), Córdoba, Sitio de Montevideo, 29 de Setiembre hasta Caa-Guazú (hoy Eva Perón).
- g) Margarita Weild, Córdoba, Gral. Arias, Oncativo, 29 de Setiembre hasta 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	Altura máxima 18m sobre LM. Por sobre esta se podrá materializar un volumen retirado 2 m de la L.M hasta una altura máxima de 21m
				Retiros: según proyecto
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 E10 / E11			

ORDENANZA N° 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 N° 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° 6975¹⁴

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

DISTRITO S1-R2

- a) Haytí, Coronel Luna, República Argentina, Rivadavia, Jean Jaures, Murguiondo, Curupaytí, Darragueira, Jean Jaures, Coronel Luna, Remedios Escalada de San Martín, Curapaligüe hasta Haytí.
- b) Rivadavia, Remedios Escalada de San Martín, Portela (hoy Pallares), Darragueira, Tuyutí, Armenia, Portela (hoy Pallares) 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 18m sobre LM. Por sobre esta se podrá materializar un volumen retirado 2 m de la L.M hasta una altura máxima de 21m
				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-R3¹⁵

- a) Coronel Osorio, Moreno, Murguiondo, Yerbal 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 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 7º de este CODIGO

¹⁵ / ORDENANZA N° 11765/2011

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-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	0.6	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	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 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 E10				

Ficha de Distrito				
Área:				
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	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	1.8	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2
				Retiro FRENTE: ----
				Retiro FONDO: ----
		Densidad Neta	800 h/Ha	Requerimientos de Guarda y Estacionamiento: Ver SECCION 7º de este CODIGO
Observaciones: Ver ZONA E10 Ver ORDENANZA Nº 6975				

ORDENANZA Nº 7547¹⁶

Artículo 1º.- 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 Nº 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 Nº 7341¹⁷

Artículo 1º. Modificase el ARTÍCULO 4º del Anexo I de la Ordenanza Nº 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. Malavia 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. Malavia, el que pasará a integrar el Sector S2-R3.

Artículo 2º. 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. Malavia 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-R4¹⁸

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				

¹⁸/ ORDENANZA N° 11765/2011

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 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E11					

ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA

DISTRITOS S1-CA

- a) Aristóbulo del Valle, Ministro Brin, 25 de Mayo, Ministro Brin, Carlos Gardel, Avenida Hipólito Yrigoyen hasta Aristóbulo del Valle.
- b) Rivadavia, Portela, Armenia, Tuyutí, Darragueira, Portela (hoy Pallares), Remedios Escalada de San Martín, Coronel Luna, Jean Jaures, Darragueira, Curupaytí, Murguiondo, Jean Jaures hasta Rivadavia.
- c) Avda. Hipólito Yrigoyen, Tucumán, Vélez Sarsfield, Sitio de Montevideo, Córdoba, Margarita Weild, 29 de Setiembre, Margarita Weild hasta H. Yrigoyen.
- d) Avda. H. Yrigoyen, Balbastro, Rosales, Lugones, Di Giorno hasta Avda. H. Yrigoyen.

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 18m sobre LM. Por sobre esta se podrá materializar un volumen retirado 2 m de la L.M hasta una altura máxima de 21m
				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 S2 V

- 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		
Área: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA		
Zona:		
Distrito: S2 V		
Delimitación: Según Plano de Zonificación		
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA
		INDICADORES URBANISTICOS
		INDICADORES MORFOLOGICOS

Ancho mínimo:		FOS	0.6	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	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				

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:

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	0.6	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	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				

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	0.6	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	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					

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	0.6	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 (m2):		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					

Artículo 5º: "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		
<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 7 LAS COLONIAS
		E 8
		E 9
		E 10
		E 11
		E 12

ORDENANZA N° 10743 ¹⁹

Artículo 1º: 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 2º: 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 3º: 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 4º: Será atribución del Departamento Ejecutivo, la evaluación y dictado de la factibilidad urbanística establecido en el Artículo Precedente

Artículo 5º: 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 1º.-

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

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

Artículo 8º: Derogado

3.9.3 De la intensidad de la ocupación

Artículo 7º. A los efectos de lo establecido en el Artículo 32º 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 8º.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	800
S2-R4: actual	150
Cuando este Distrito tenga red cloacal habilitada	800
S3-R5:	Zona de crecimiento 0 (cero)
S4-R5:	Zona de crecimiento 0 (cero)
S2-V:	Zona de crecimiento 0 (cero)
S4-V:	Zona de crecimiento 0 (cero)

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 9º. 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 10º. 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 1º.-

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 N° 11765/2011

- 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°. Se denomina FOT (Factor de Ocupación Total) al coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie máxima edificable. 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 lavaderos y depósitos en azotea, cuya superficie no supere el 30% de la planta tipo.
- No computan 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.
- La superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc., computan el 50% de superficie sólo una vez.
- Las escaleras semicubiertas o abiertas computan sólo una vez.
- Las escaleras cerradas computan sólo una vez.
- Las circulaciones comunes, pasillos, palieres computan en todas las plantas.
- Se computará sólo una vez la superficie del ascensor.
- 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.
- La superficie de los sótanos en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
- 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 no computan, en tanto que las localizadas en cualquier otra planta del edificio computan el 50%.
- La superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo de la cota +1.30m de la parcela, destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento.
- La vivienda del portero localizada en azotea.

Artículo 15°²². Se establecen los siguientes F.O.T. máximos:

²² / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9215 (28/12/00) Artículo 1°:-

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 ²³	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.

Artículo 16°. Se establecen los siguientes FOS 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	0,6
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° 11765/2011

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° 11765/2011

²⁵ / ORDENANZA N° 11765/2011

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 4º 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 4º.

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

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

Artículo 25º

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 S/ ORDENANZA Nº 7661 (22/11/93) Artículo 1º.-

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 31²⁷ 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 existentes²⁹ 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.

ANEXO III

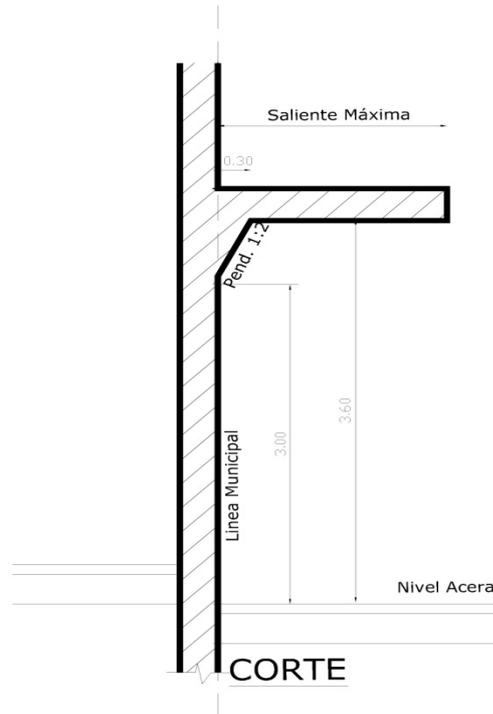
4.4 DE LAS FACHADAS

4.4.2 Limitación de las salientes de fachada.¹

4.4.2.1 Salientes de las fachadas

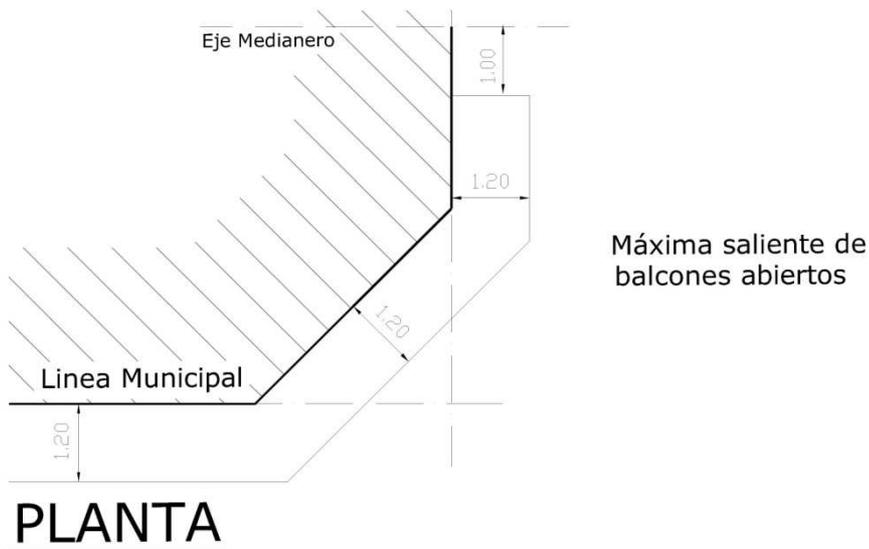
- a) Sólo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la Línea Municipal:
 - 1º- Umbrales y antepechos en no más de 2 cm.
 - 2º- Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardatoldos y otros elementos a una altura superior a 3.00 m desde el solado de la acera. Por encima de los 3.00 m y dentro de una línea inclinada 1,2 hasta los 3.60 m de altura, no se permitirá sobresalir hojas de puertas, ventanas celosías, o barandas o rejas.
- b) Por encima de los 3.60 m de altura, los límites de las salientes de fachadas no podrán sobrepasar los establecidos en 4.4.2.2 “Salientes de balcones”.
- c) Los aleros y marquesinas deberán ajustarse a las disposiciones expresamente en 4.4.2.3 “Salientes de aleros y marquesinas”.
- d) Las molduras, aleros, elementos ornamentales y/o detalles arquitectónicos, que tengan una saliente o vuelo máximo de 0.30 m serán permitidas por encima de los 2.80 m de altura y no estarán sujetas al pago de derechos por ocupación de la vía pública que pudiera establecer la Ordenanza Impositiva para los balcones, marquesinas o cuerpos salientes.

¹ / ORDENANZA Nº 11152/2011



4.4.2.2 Salientes de balcones

Sólo se podrá avanzar fuera de la Línea Municipal formando balcones abiertos, por encima de los 3.60 m de altura sobre la acera. Estos balcones podrán tener una saliente de la Línea Municipal no superior a 1.20 m. Su antepecho o baranda tendrá una altura no menor de 0.90 m y estará ejecutado de manera que los espacios entre caladuras resguarden de todo peligro. El elemento más saliente de los balcones podrá llegar hasta 1.00 m de la línea divisoria entre predios. En las ochavas, las salientes de los balcones abiertos estarán limitadas por un plano vertical paralelo a la Línea Municipal de ochava, a una distancia máxima de 1.20m de la misma.



4.4.2.3 Salientes de aleros y marquesinas

- a) Una marquesina en piso bajo se localizará por encima de los 4.00 m medidos sobre la acera en la Línea Municipal. Dos casos pueden presentarse:
 - 1º- Cuando la acera no tenga árboles ni instalaciones para el servicio público y la arista exterior e inferior del borde del alero o marquesina se desarrolle a por lo menos 4.00 m de altura medidos desde el solado de la acera, la marquesina podrá avanzar hasta proyectarse una distancia equivalente a 1/3 del ancho de la acera.
 - 2º- Cuando la acera tenga árboles o instalaciones para el servicio público, la arista exterior de los salientes distará por lo menos 3.00 m a contar desde el eje de la alineación de los troncos o elementos de la instalación.
- b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente máxima de 0.30m a contar desde la Línea Municipal
- c) Los aleros o marquesinas autorizados en este Parágrafo quedan sujetos a reforma en caso de reducción del ancho de la acera, de forestación de las mismas, o por la localización de instalaciones de servicios públicos. La reforma de los mismos, en estos casos estarán a cargo del Propietario y sin derecho a reclamo alguno.
- d) La altura del alero o marquesina permitirá la iluminación y ventilación de los locales ubicados sobre la Línea Municipal. Con este objeto la saliente se computará como tal, desde el filo del paramento interior del local ventilado.
- e) En las ochavas el alero o marquesina tendrá la saliente máxima que se regirá por lo establecido en a) Caso 1º, en una línea paralela a la Línea Municipal de Ochava.



CASO 1

ACERA SIN ARBOLES NI POSTES

A= Ancho Acera

$$S = \frac{1}{3} A$$

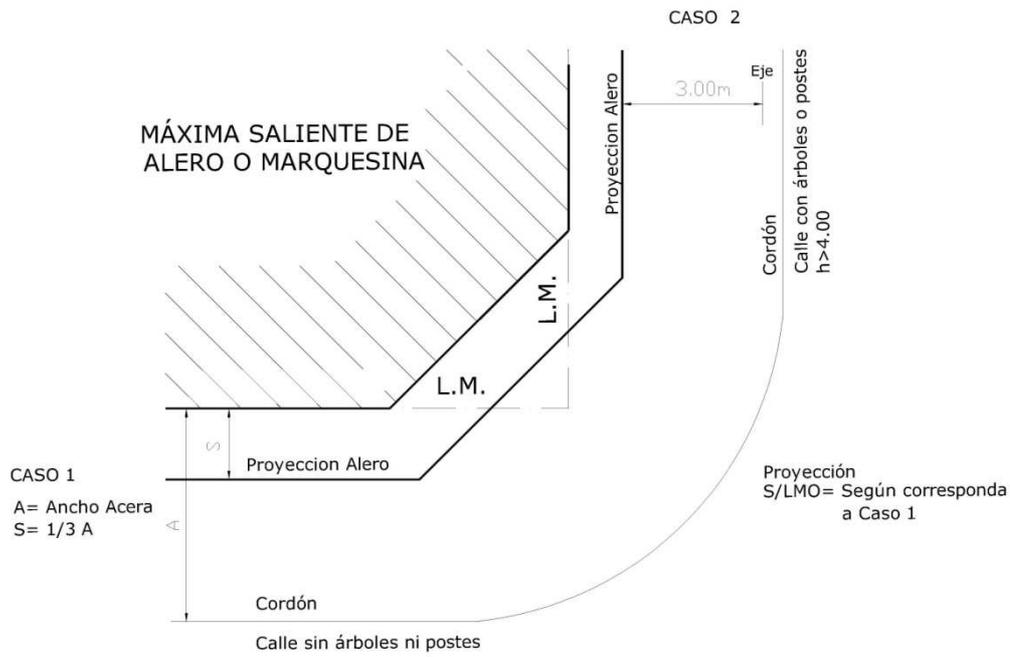


CASO 2

ACERA CON ARBOLES O POSTES

A= Ancho Acera

S= -3m a contar desde el eje de postes o árboles.



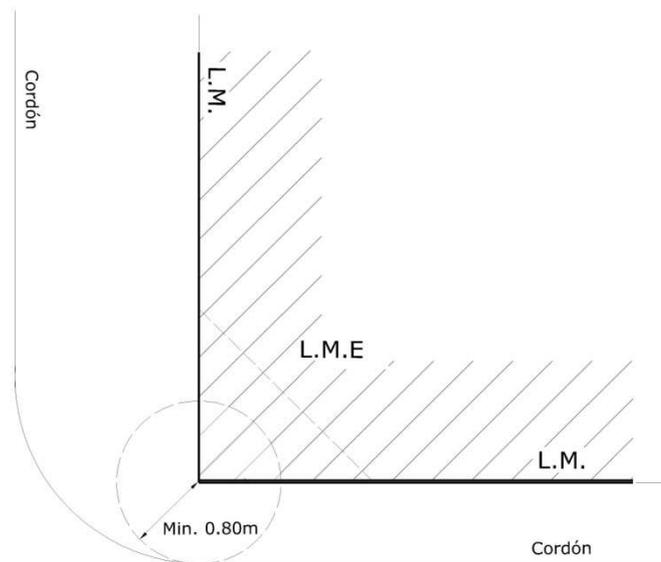
PLANTA

4.4.2.4 Cuerpos Salientes Cerrados sobre Línea Municipal de Ochava

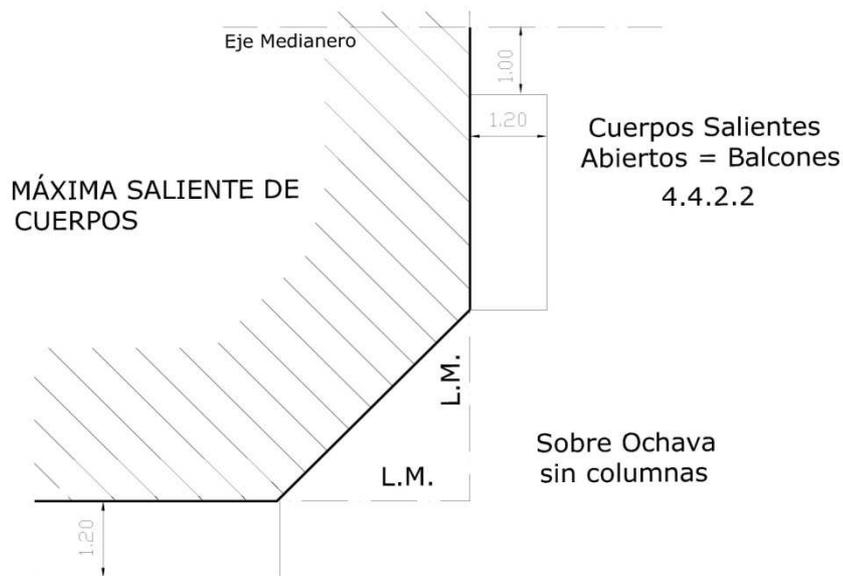
Por encima de los 3.60 m sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de la Líneas Municipales concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea Municipal de Ochava, formando cuerpo saliente cerrado, con un vuelo limitado como sigue:

Angulo formado por las LM concurrentes	Vuelo máximo del cuerpo cerrado
$a < 75^\circ$	1,50m (*)
$a \geq 75^\circ$	Hasta el encuentro de las LM

(*) En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera, paralela al cordón del pavimento y distante 0,80m de la arista exterior de éste.



PLANTA



PLANTA

En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las LM de las calles concurrentes, según lo establecido en este Parágrafo, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

4.4.2.5 Elementos visibles desde la vía pública

Todos los elementos visibles desde la vía pública serán considerados como pertenecientes a las fachadas y estarán sometidos a aprobación. Los conductos de ventilación o de cualquier otro tipo no podrán colocarse al exterior de la fachada principal.

4.4.3 Toldos².

4.4.3.1 Perfil de los toldos

En el frente de los Edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos que 3.00 m en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0.50 m por dentro del cordón del pavimento de la calzada. Las telas suspendidas del toldo podrán llegar hasta 3.00 m de la acera.

4.4.3.2 Soportes Verticales - Largueros tendidos de los toldos

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres, tejidos amarrados a largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0.60 m del cordón del pavimento de la calzada. Los soportes verticales de los largueros que se unen serán de sección circular; estos últimos se fijarán a los primeros por soldaduras, piezas especiales roscadas u otros dispositivos que no sean antiestéticos. Los soportes verticales deberán colocarse coincidentes con la perpendicular a la Línea Municipal a una distancia de 0.80 m. de los ejes Medianeros

Los soportes verticales no podrán colocarse frente a las ochavas en las aceras de menor ancho que 3.50 m. El tendido de alambres que soporten la tela se hará mediante dispositivos que no dejen a la vista tensores, grampas, bulones o agarraderas antiestéticas. El amarre de cables y alargues se confeccionará en collares u ojos soldados a los largueros.

4.4.3.3 Plegado de los toldos

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro o fachada o hacia el voladizo que sirva eventualmente de sostén. Si hubiere guardatoldo, éste deberá armonizar con la composición de la fachada.

4.4.3.4 Toldos en calles arboladas

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles. En caso de existir soportes, éstos se colocarán en la línea de los troncos.

4.4.3.5 Visibilidad de señales

En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de chapas de nomenclatura y señalización oficial de las calles.

4.4.3.6 Retiro del toldo y soportes

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del todo cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial.

²/ORDENANZA N° 11152/2011

4.5. ESPACIO URBANO Y CLASIFICACION DE PATIOS³

4.5.1 Espacio Urbano

Se denomina Espacio Urbano al espacio libre que garantiza buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad y acústica, requeridos para ventilar e iluminar locales de 1º Clase y 3º Clase. Se considera espacio urbano al constituido por:

1. el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales
2. los retiros de frente obligatorios o voluntarios
3. el espacio no ocupado del centro libre de manzana, y/o el fondo libre con un mínimo de 4m.
4. los retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana, y/o el fondo libre, con un mínimo de 4m.
5. los patios asimilables a espacio urbano.

Cada edificio o unidad funcional deberá constituir su propio espacio urbano. El espacio urbano no podrá ser mancomunado entre edificios o unidades funcionales.

4.5.2 Patios de 1º Categoría asimilables a Espacio Urbano.⁴

Las superficies mínimas de los patios asimilables a espacio urbano a los que pueden ventilar locales de 1º Clase y 3º 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 (m²)
Hasta 2 plantas	4	20
Más de 2 plantas	4	36

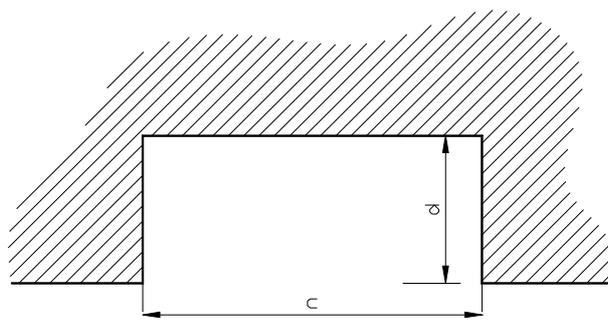
³/ ORDENANZA Nº 11152/2011

⁴/ ORDENANZA Nº 11765/2011

4.5.3 Patios apendiculares a Espacio Urbano y/o Patios de 1º Categoría⁵

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.

4.5.4 Patios Auxiliares o de 2º Categoría

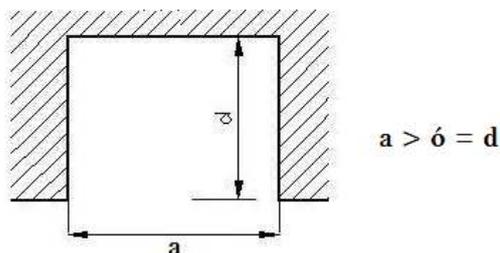
Son los patios correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela que provean las condiciones de iluminación y ventilación en locales de 2º 4º y 5º Clase que así lo admitan, cuya superficie se calculará según lo siguiente:

- En edificios de hasta dos plantas la superficie mínima de los patios internos será de 9 m², en tanto que su lado mínimo será de 3m. Como alternativa proyectual, también se admiten patios en los que pueda inscribirse una circunferencia de 3 m de diámetro.
- En edificios de más de dos plantas la superficie mínima de los patios será de 16 m², en tanto que su lado mínimo será de 4m. Como alternativa proyectual, también se admiten patios en los que pueda inscribirse una circunferencia de 4 m de diámetro.
- En edificios vivienda multifamiliar en propiedad horizontal y, cuando una cocina ventile a un patio de 2º categoría se exigirá además un conducto de ventilación a los cuatro vientos.

Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio de 2º categoría.

⁵/ ORDENANZA N° 11765/2011

Los patios de 2º Categoría admiten la conformación de extensiones apendiculares a los mismos, a las cuales podrán ventilar los locales de 2º, 4º y 5º Clase que así lo admitan, si se cumplimenta la siguiente relación:



4.5.5 Normas Comunes a todas las Áreas Descubiertas

4.5.5.1 Forma de medir las áreas descubiertas

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor que 0,20m. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante 0,15m del eje divisorio entre las parcelas. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la misma la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20m sobre el solado del área descubierta.

4.5.5.2 Arranque de las áreas descubiertas

El arranque del espacio urbano y/o de los patios de 1º categoría asimilables a Espacio Urbano, y/o de los patios de 2º Categoría, se considera según las siguientes alternativas:

- es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela establecida en la Sección 3, Artículo 3.4.4.
- es el plano horizontal correspondiente a la superficie descubierta que configure la cubierta de un semisótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a 1.30m sobre cota de parcela.
- es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.

En todos los casos el plano de arranque se consignará en el proyecto.

4.5.5.3 Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios de 1º y 2º categoría, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permiten elementos plegables.

4.5.5.4 Prohibición de dividir patios con cercas

La altura máxima de las cercas que dividan entre sí, los patios de 1º categoría asimilables a espacio urbano, destinados a iluminación y ventilación de los locales de 1º y 3º categoría de diferentes unidades funcionales y/o edificios, será de 1.80m

4.5.5.6 Acceso a los patios

Todos los patios deberán ser accesibles para su mantenimiento y limpieza.

4.6. DE LOS LOCALES

4.6.1 Clasificación de los locales ⁶

Los locales en general se clasifican según su destino y condiciones requeridas de iluminación y ventilación, en las siguientes Clases:

Clase	LOCALES
1ª Clase Habitables	Dormitorios principales y secundarios, estar, comedor, estar-comedor, sala, salón, living room, biblioteca, estudio, consultorios, oficinas, hall, aulas, otros locales para vivienda y trabajo
2ª Clase Dependencias	Escalera principal, cocina, espacio para cocinar, cuarto de baño, toilette, retrete, lavadero, guardarropa, vestuario.
3ª Clase Trabajo	Local para comercio, depósito, vestuarios en club y gimnasios, cocinas de hotel y/o restaurante, casa de comidas, comedor colectivo, locales para industrias y talleres, salas de juegos infantiles.
4ª Clase Transitorios y auxiliares	Escalera secundaria, pasaje, despensa, bauleras, vestidor anexo a dormitorio, sala de cirugía, rayos x, laboratorios, locales de grabación, de audio, vestíbulos, hall menor a 8 m ² , depósitos hasta 250m ² en sótano anexo a local y sin acceso de público, sala de espera anexa a oficina hasta 4m ² , sala de maquinas, administración y/o dependencias del personal. Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directo sobre la vía pública
5ª Clase Garajes Cocheras	Garajes colectivos o individuales, Cocheras.

4.6.1.2 **Atribución de la Dirección para clasificar locales**

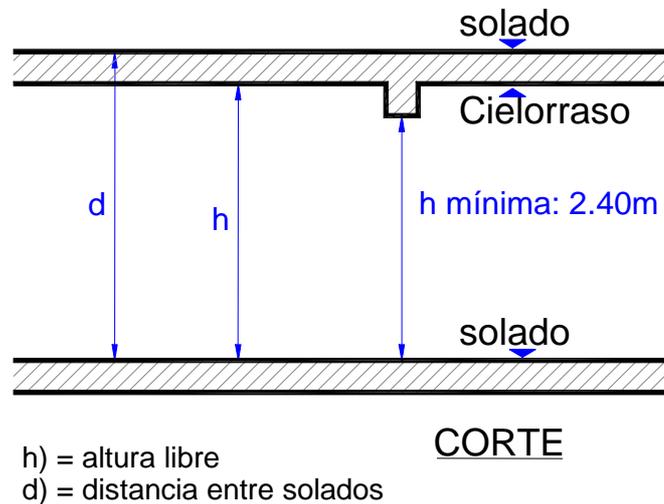
La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en "*Clasificación de los locales*", cualquier local ni incluido en dicho Artículo. La Dirección asimismo, podrá rechazar proyecto de planta cuyos locales acusen la intención de una división futura.

4.6.2 Altura mínima de locales y distancia entre solados ⁷

⁶ / ORDENNAZA N° 11152/2011

⁷ / ORDENNAZA N° 11152/2011

Se denomina altura libre del local, a la comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. En caso de existir vigas aparentes el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de dos tercios del área del local y las vigas dejarán una altura libre de no menos de 2.40 m. La distancia entre solado comprende, la altura libre del local más el espesor del entrepiso superior.



4.6.2.1 Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. La altura libre y la distancia mínimas entre solados, son las siguientes:

CLASE	LOCALES	ALTURA MÍNIMA EXIGIBLE EN TODOS LOS LOCALES (h)	DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS (d)
1ª Clase Habitables	dormitorios principales y secundarios , comedor, sala, salón, living room, biblioteca, estudio, consultorios, oficinas, hall, aulas, vivienda del encargado, otros locales para vivienda y trabajo	2.6 m	2.8 m
2ª Clase Dependencias	escalera principal, cocina, cuarto de baño, toilette, retrete, lavadero, guardarropa, vestuario, cuarto de planchar	2.4 m	2.6 m

3ª Clase Trabajo	local para comercio, depósito, vestuarios en club y gimnasios, cocinas de hotel y/o restaurante, casa de comidas, comedor, colectivo, locales para industrias y talleres, mercados, salas de juegos infantiles.	3.0 m	3.2 m
4ª Clase Transitorios y auxiliares	Escalera secundaria, pasaje, despensa, bauleras, vestidor anexo a dormitorio, rayos x, sala de cirugía, laboratorios, locales de grabación, de audio, vestíbulos, hall menor a 8 m ² , depósitos hasta 250m ² en sótano anexo a local y sin acceso de público, sala de espera anexa a oficina hasta 4m ² , sala de maquinas, administración y/o dependencias del personal. Tendrán medios de salida sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directo sobre la vía pública	2.4 m	2.6 m
5ª Clase Garajes Cocheras	Garajes colectivos o individuales, Cocheras.	2.3 m	2.5 m

La proyección de las escaleras principales o secundarias, no podrá computarse como parte de las superficies y lados mínimos establecidos para los locales de 1º y 3º categoría.

4.6.2.2 Altura de semisótano equiparado a piso bajo

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general, un semisótano podrá equiparse a piso bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos en sus 2/3 partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

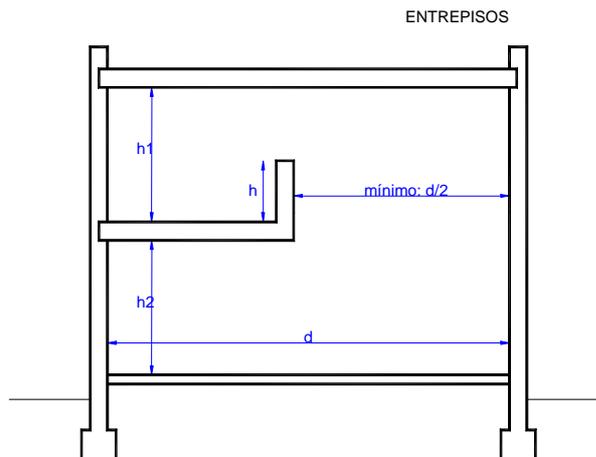
4.6.2.3 Altura de locales con entresuelo o piso intermedio

Todo local podrá tener entresuelo o pisos intermedios de altura menor que la establecida en “*Altura mínima de los locales*”, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) **Altura mínima:** El entresuelo podrá tener una altura mínima de 2.00 m medidos entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además la altura de parte situada debajo del entresuelo medida en la misma forma será mayor o igual a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, deberá quedar un espacio libre de lado no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permitirá la colocación de reja con claro libre no menor del 90%.
- b) La superficie de entresuelo en todos los casos será menor o igual a la mitad del área del local principal y en ningún caso la distancia mínima entre borde, o de borde a pared

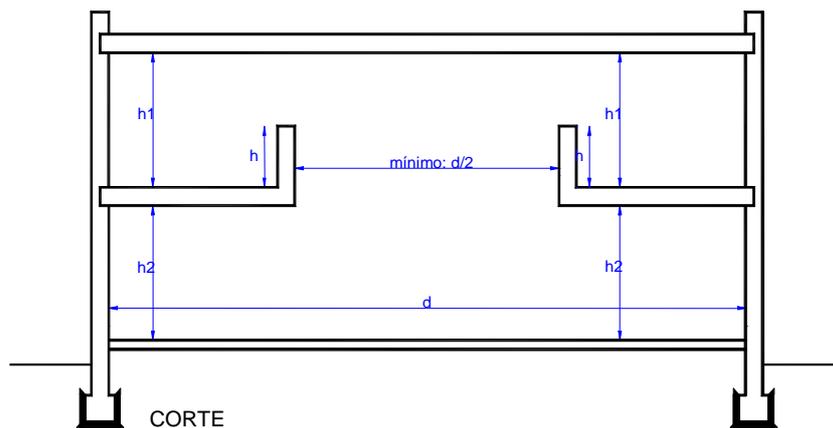
opuesta será inferior a la mitad de la distancia entre muro del local principal en la misma dirección.

c) La iluminación y ventilación será la que resulte de considerar la suma de la superficie del local principal y del entresuelo.



La superficie total del entresuelo debe ser igual o menor que la mitad de la superficie total del local.

$$\begin{aligned} h_1 &< \text{ó} = h_2 \\ h_2 &> \text{ó} = 2.00\text{m} \\ h &= h_1 / 2 \end{aligned}$$



4.6.2.5 Vivienda "Dúplex"

Las dimensiones mínimas, alturas y distancias entre solados, áreas y lados mínimos de los locales y comunicaciones en viviendas tipo dúplex serán los indicados en 4.6.2 y 4.6.3.

4.6.3 Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones

4.6.3.1 Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase ⁸

Las áreas y los lados mínimos de los locales de primera y tercera clase se medirán con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Los valores serán los siguientes:

		Lado Mínimo	Área Mínima
Locales de Primera Clase	Cuando la unidad de vivienda posea un solo local de 1º, el baño deberá ser completo, y el área para cocinar no podrán computarse en la superficie mínima del único local de 1º Clase	3.50 m	20 m ²
	Cuando la unidad de vivienda posea más de un local, el estar tendrá	3.00 m	15 m ²
	Estar - Comedor	3.00 m	18 m ²
	El 1º dormitorio tendrá	3.00 m	12 m ²
	Los demás	2.80 m	9 m ²
	Locales individuales para Oficina y / o Local Comercial	3.00 m	15 m ²
	Las habitaciones individuales en las viviendas colectivas del tipo transitorio, hoteles y pensiones	2.50 m	9 m ²
	Habitaciones individuales en Edificios de Sanidad	2.50 m	7.5 m ²
Locales de Tercera Clase	Todos	3.00 m	16 m ²

4.6.3.2 Áreas y lados mínimos de cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes ⁹

a) Cocinas y espacios para cocinar. Lavaderos:

Una cocina tendrá una área mínima de 4.00 m² y un lado mínimo de 1.50 m. Un espacio para cocinar tendrá una superficie mínima de de 4.00 m² con un lado mínimo de 1.50 m, y su superficie no podrá computarse en la superficie mínima correspondiente a unidades con un único local de 1º Clase. Los lavaderos tendrán una superficie mínima de 3.00 m² con un lado mínimo de 1.20m, y no podrán computarse como parte de la superficie mínima de las cocinas

b) Baños y Toiletes:

⁸/ ORDENANZA Nº 11152/2011

⁹/ ORDENANZA Nº 11152/2011

Cuando la unidad locativa posea un solo local de 1º categoría, no se admitirán las categorías “toilette” y/o “retrete”, solo se admitirán baños completos. Las superficies mínimas destinadas a “baño completo” serán de 3.20 m² con un lado mínimo de 1.40m

Los baños y retretes tendrán un área y lado mínimo, de acuerdo con los artefactos que contengan, según lo siguiente:

LOCAL	DUCHA(*)		INODORO	LAVABO	BIDET	AREA MÍNIMA m ²	LADO MÍNIMO m
	BAÑERA	SIN BAÑERA					
BAÑO COMPLETO	X		X	X	X	3.2	1.4
BAÑO SIN BAÑERA		X	X	X	X	2.4	1.4
ANTEBAÑO				X		0.9	0.9
TOILET			X	X		1.2	0.9
RETRETE			X	X		1.5	0.9

(*) La ducha se instalará a una distancia mínima de 0.45 m de cualquier artefacto, a contar desde la vertical del centro de la flor.

4.9. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

4.9.1 Intercepción de vistas, predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio¹⁰

No se permitirán vistas a predios colindantes, ni entre unidades de uso independientes dentro de un mismo predio. Con ese objeto la distancia mínima de cualquier abertura entre los paramentos y la Líneas Divisorias entre predios y/o entre unidades funcionales será de 4m a contar desde cada uno de los paramentos privativos exteriores de los locales correspondientes a unidades independientes, en coincidencia con el ancho mínimo establecido como espacio urbano de las parcelas y/o unidades funcionales.

4.10.2 Obras de reforma y ampliación¹¹

4.10.2.1 Ampliaciones que afecten a patios existentes

Cuando se efectúen ampliaciones a Edificios Existentes y sean afectados los patios existentes, éstos se calcularán de acuerdo a las prescripciones de éste Código. En el caso de

¹⁰/ ORDEANZA N° 11152/2011

¹¹/ ORDENANZA N° 11152/2011

Edificios Existentes con planos aprobados presentados antes del 31/12/1956 se deberán conservar las medidas y áreas mínimas que se detallan a continuación:

- Los locales existentes de 1ra y 3ra categoría deberán conservar como mínimo un vano de iluminación y ventilación a un patio de 8.00 m² con lado mínimo 2.00 m.
- Los locales existentes de 2da categoría deberán hacerlo a un patio de 6.00 m² con lado mínimo 1.50 m. Si los patios existentes no tuviesen los lados mínimos indicados podrán conservar los que tengan, pero manteniendo las superficies mínimas de 8.00 m², según corresponda a la categoría del local.

4.10.2.2 Cambios de techos en Edificios existentes

Cuando se efectúen cambios de techos en locales existentes con plano aprobado éstos deberán cumplimentar los requerimientos de iluminación y ventilación de acuerdo a las prescripciones de este Código.

En aquellos edificios con planos aprobados presentados antes del 31/12/56, cuando los locales a los que se les cambia techo tienen vano de iluminación y ventilación a patios reglamentarios, de acuerdo a la normativa vigente al momento de aprobación del plano, los mismos podrán conservarse. Si dichos locales no tuvieran ninguna clase de iluminación y ventilación, deberán ser provistos de vanos y patios de acuerdo a las prescripciones de este Código. Si los locales a cambiar techo tuviesen vanos a patio con dimensiones menores a las exigidas por este Código, dicha iluminación y ventilación podrá conservarse siempre y cuando se cumpla que:

- 1º Dichos locales hayan sido aprobados con la citada ventilación cuando fueron proyectados.
- 2º Que los patios existentes no sean menores de 8.00 m² para locales de 1ra y 3ra categoría y de 6.00 m² para locales de 2da categoría.

4.10.2.3 Reformas en edificios existentes

Cuando se efectúen reformas internas en edificios existentes y se modifique el plano aprobado, se exigirá que las construcciones se ajusten en un todo a las prescripciones de este Código. De igual forma se procederá cuando al efectuarse cambios de techos y reformas interiores se originen nuevos locales.

4.10.2.4 De los Edificios Existentes sin plano aprobado.

Podrán ser Registrados los planos correspondientes a Edificios Existentes no empadronados, , cuando los mismos cumplan con las condiciones reglamentarias exigidas por el Código de Planeamiento Urbano y Edificación consignadas en el Texto Ordenado aprobado por Ordenanza N° 10.903/10.

El Departamento Ejecutivo podrá conceder la subsistencia de las construcciones y autorizar el uso de obras ejecutadas sin permiso en forma antirreglamentaria siempre que las mismas reúnan condiciones aparentes de estabilidad y seguridad y no afecten a terceros.

En todos los casos será condición indispensable para conceder la subsistencia que estén afectadas la funcionalidad de las distintas unidades y que el Edificio en su totalidad sea apto para cumplir con los fines a que fue destinado.

Esta concesión se otorgará con carácter de excepción bajo la exclusiva responsabilidad del Propietario y con la obligación de colocar la obra en condiciones reglamentarias, cuando por reformas o ampliaciones se afecte lo construido en contravención.

La Municipalidad se reserva el derecho de dejar sin efecto la subsistencia otorgada cuando con posterioridad a la concesión de la misma se compruebe que las obras en contravención causen daños y/o perjuicios a terceros, o afecten la seguridad pública o se presenten nuevos elementos de juicio que demuestren que han cambiado las condiciones originales en que se otorgó la subsistencia.

La concesión de la subsistencia a que hace referencia este Artículo no significa la aprobación de las construcciones en contravención y no exime al responsable, de la aplicación de las sanciones a que se hubiere hecho pasible, por construir sin permiso Municipal.

En los planos respectivos deberán individualizarse las construcciones sin permiso antirreglamentario y colocarse además la siguiente Leyenda:

“La aprobación del presente plano no alcanza a las construcciones sin permiso antirreglamentarias indicadas en el mismo, las cuales tienen subsistencia concedida y se permite su uso de acuerdo al Artículo 4.10.2.4 del Código de Planeamiento Urbano y Edificación”.

Los locales destinados a industrias o comercios podrán ser aprobados si se encuadran en las disposiciones reglamentarias mencionadas. Dicho acto no implica el reconocimiento de las actividades que en ellos se desarrollan. Su habilitación dependerá de la evaluación que se haga con ese objeto, considerando su ubicación, tipo de trabajo, molestias que pudieran ocasionar a terceros, etc.

La Dirección fijará las condiciones mínimas que deberán reunir los Edificios Existentes para la aprobación o registro de los planos respectivos.

4.10.2.5 Ampliaciones y Modificaciones de Edificios Existentes construidos según reglamentos anteriores a la presente

Deberán cumplimentarse las siguientes condiciones cuando corresponda:

- a) Si las construcciones existentes aprobadas excedieran las permitidas por el F.O.S. del Distrito, se podrán efectuar ampliaciones en pisos altos hasta el límite establecido por el FOS de la Zona, la densidad y por la altura máxima permitida, en tanto no excedan el FOT del Distrito.
- b) Si en el predio no existiesen viviendas, se permitirá en todos los casos la ejecución de una unidad locativa destinada a ese uso, siempre que ello no implique exceder los índices máximos fijados por la Ley 8912. En todos los casos se considerará el valor 0.6 para el cómputo del FOS.

La unidad de vivienda que se ejecute de conformidad con la presente disposición no podrá tener más de 100 m² de superficie cubierta y no se computará para el cálculo del FOT correspondiente al Distrito.

c) Cuando se proyectasen modificaciones y/o ampliaciones con destino a más de una vivienda familiar y siempre y cuando no se excedieran las densidades máximas del Distrito y el valor de 0.6 correspondiente al F.O.S, se podrán efectuar ampliaciones en pisos altos hasta el límite establecido por la altura máxima permitida correspondiente, en tanto no excedan el FOT del Distrito.

d) Tratándose de ampliaciones de edificios comerciales, industriales o con otro destino que no sea vivienda familiar siempre y cuando no se excedieran la densidad máxima y el valor de 0.6 correspondiente al F.O.S, se podrán efectuar ampliaciones en pisos altos hasta el límite establecido por la altura máxima permitida correspondiente, en tanto no excedan el FOT del Distrito.

Lo establecido en este inciso no podrá ser aplicado para constituir nuevas unidades comerciales ni industriales de uso independiente y sólo estarán destinados a ampliaciones y/o a instalaciones y servicios complementarios del edificio existente aprobado.

En ningún caso se podrá exceder la densidad máxima permitida en el distrito.

El registro y/o la aprobación de los planos y el otorgamiento de los permisos de construcción respectivos, se hará bajo la exclusiva responsabilidad de los propietarios y profesionales, no exime a estos últimos del cumplimiento de todas las disposiciones vigentes relacionadas con el uso o destino del edificio.

e) La iluminación y ventilación exigidas para los locales en edificios existentes se determinará aplicando en cada caso, las normativas que sirvieron de base para la aprobación de dichos locales rige lo establecido en los artículos 4.10.2.1, 4.10.2.2 y 4.10.2.3 de este Código

f) En el caso de nuevos locales, en edificios cuyos planos hubieran sido aprobados sin que cumplieran las condiciones reglamentarias, por haberse beneficiado con disposiciones de excepción, exhortos, empadronamientos, la Ordenanza N° 5154, subsistencias y otras normas similares, es de aplicación lo establecido en este Código.

g) Cuando el edificio no estuviese terminado, la antigüedad del mismo, para la determinación de la normativa aplicable para su regularización, considerara la fecha en que se completó la ejecución de la totalidad de la mampostería y de los techos. Se exigirá en todos los casos una declaración jurada del propietario en la que conste la antigüedad del edificio de referencia, la que deberá ser avalada por una certificación extendida por el profesional actuante en el expediente de construcción.

Sin perjuicio de ello la Municipalidad se reserva el derecho de inspeccionar y constatar la veracidad de lo declarado, como asimismo exigir a los interesados los antecedentes y elementos probatorios que considere necesario.

La aprobación o registro del plano sólo se concederá cuando a juicio de los organismos técnicos de la Municipalidad, el edificio reúna condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad, salubridad e higiene. Si en estos edificios se efectuaran ampliaciones o modificaciones, será de aplicación lo establecido en este código.

ANEXO IV

- SECCION 7 - 1

7.1 DE LOS GARAJES, COCHERAS, ESPACIOS PARA ESTACIONAR y CARGA Y DESCARGA

7.1.1 Requerimientos de espacios guarda y estacionamiento y de espacios guardacoches

Todo edificio nuevo que se construya, como así también los que se amplíen, deberán contar obligatoriamente con espacios cubiertos o descubiertos destinados al estacionamiento y guarda de vehículos, de acuerdo al uso de los mismos.

7.1.2 Superficie mínima requerida para estacionamiento vehicular y carga y descarga según uso del suelo²

El espacio útil destinado a tal fin, excluidos los accesos o circulaciones, tendrá como mínimo la superficie para estacionamiento y de corresponder, carga y descarga, según los usos determinados en el siguiente

Cuadro Requerimientos de Estacionamiento Vehicular y Carga y Descarga:

USOS / DESTINOS	ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE CARGA Y DESCARGA
Vivienda unifamiliar	1 módulo	Será obligatorio en zonificaciones con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha	----
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 zonificaciones con densidad inferior a 1000 hab/ha	----
	0,6 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°	----
	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°	----
Edificios de oficinas	20% de la superficie cubierta total destinada a la actividad	En zonificaciones con densidad inferior 1000 hab/ha	----
	30% de la superficie cubierta total destinada a la actividad	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha	----

¹/ ORDENANZA N° 11152/2011

²/ ORDENANZA N° 11221/2012

Comercios	30% de la superficie cubierta a partir de los 300 m2 de superficie cubierta total. La superficie cubierta se refiere a la total destinada a la actividad.	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 800 hab/ha	1 modulo de 25 m2 cada 200 m2 de superficie cubierta , a partir de superficies mayores a 200 m2
Bancos, Entidades financieras, casa de cambio	20% de la superficie cubierta a partir de los 300 m2 de superficie cubierta total	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha La superficie cubierta se refiere a la total para la actividad	Superficie mínima para carga y descarga de 30m ² . El estacionamiento del vehiculo de transporte de caudales, podrá realizarse en la vía pública, en el espacio demarcado con la aprobación del municipio.
Bar, salón de te, restaurante y toda otra actividad gastronómica con servicio de comidas al público en el lugar	20% de la superficie cubierta, a partir de los 300 m2 de superficie cubierta total.	En la superficie de la actividad considerada, se excluye la superficie de cocinas depósitos y sanitarios. No se incluyen las rotiserías y servicios de comida a domicilio	
Clubes o Asociaciones Culturales que no desarrollen actividades deportivas.	1 modulo cada 60 m2 a partir de los 300 m2	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 800 hab/ha	Superficie mínima para carga y descarga de 30m ² .
Clubes o Asociaciones Culturales que desarrollen actividades deportivas.	2 módulos por cancha, excepto football y papi football con requerimiento 4 módulos por cancha	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 800 hab/ha	Superficie mínima para carga y descarga de 30m ² .
Gimnasios y natatorios comerciales	10% de la superficie neta del salón y/o espejo de agua a partir de los 100 m2	Se excluye las superficies depósitos, sanitarios y vestuarios y otros anexos complementarios	----
Establecimientos de salud	1 modulo cada 60 m2 a partir de 180 m2	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha	Superficie mínima para carga y descarga de 30m ² .
Laboratorios de análisis clínicos, radiológicos, de imágenes,	1 modulo cada 90 m2 de superficie cubierta total	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha	----
Talleres, Industrias y talleres industriales, corralón de materiales	1 modulo cada 300 m2 de superficie cubierta a partir de los 300m2		1 módulo de 30 m2 cada 300m2 de superficie de parcela, a partir de 300m2
Institutos y academias de enseñanza no sistemática	1 modulo cada 5 aulas	En zonificaciones con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha	----
Remiserías	Igual cantidad de módulos de estacionamiento que vehículos habilitados con un mínimo de tres.		----

Para los usos no previstos en el cuadro de requerimientos de la presente norma, y hasta tanto no exista una reglamentación especial al respecto, se exigirá como mínimo, un espacio para estacionar por cada 60 m2 de superficie cubierta total, incluyendo depósitos y entresijos. Los requerimientos para carga y descarga se determinarán para cada caso en particular.

Cuando en una misma parcela se den simultáneamente dos o más usos, el total de espacios requeridos para estacionamiento, así como para carga y descarga, será el correspondiente a la suma de la cantidad requerida en cada uno de los usos o destinos.

En los casos en que el cálculo de requerimiento de módulos de estacionamiento resultara en una fracción, se adoptará el número inmediatamente inferior cuando el resultado fuera menor o igual a 0,5 y el número inmediatamente superior cuando la fracción sea mayor a 0,5.

En parcelas subdivididas por regímenes anteriores a la vigencia de la Ley 8912, la Autoridad de Aplicación determinará en cada caso los requerimientos de espacios de estacionamiento y/o carga y descarga según destino.

Plano de ubicación de las zonas identificadas en el punto 7.1.2 Cuadro Requerimientos de Estacionamiento Vehicular y Carga y Descarga. (Artículo 3º de la Ordenanza N° 11221/2012)

MUNICIPIO DE LANUS



Zona 1: Delimitada por las calles Castro Barros, 2 de Mayo, Carlos Casares, Máximo Paz, Eva Perón (Ex Caa Guazú), Córdoba, Gral. Arias, Salta, Purita, Oncativo, 29 de Septiembre, Planes, Av. H. Yrigoyen hasta Castro Barros.

Zona 2: Delimitada por las calles Lugones, Scalabrini Ortiz, Av. H. Yrigoyen, José Ingenieros, Uriarte, Carlos Croce, Villegas, Caferata, Marco Avellaneda, Méndez, Av. Rosales hasta Lugones.

Zona 3: Delimitada por las calles Haytí, Coronel Luna, República Argentina, Rivadavia, Remedios Escalada de San Martín, Curapaligite hasta Haytí. 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.

7.1.3

Cómputo de los espacios para guarda estacionamiento y carga y descarga con relación a los indicadores urbanísticos de FOS y FOT³

- a. En edificios con destino de viviendas y/u oficinas, no se computará para el FOT, las superficies destinadas a cocheras. Las superficies destinadas a estacionamiento comercial sí computarán para el cálculo del FOT.
- b. Las superficies cubiertas que se ejecuten bajo cota +/-0.00 con destino a cocheras y no excedan los +1.30 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.
- c. La superficie libre requerida para cada parcela en función del FOS correspondiente a cada zona, podrá ser utilizada como espacio para cochera, siempre que mantenga como terreno absorbente, como mínimo el 30% de la misma.
- 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 ms., no podrán ser ocupados con losas a +1.30 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.
- e. Se podrá dar cumplimiento al requerimiento de estacionamiento que la presente norma impone, en parcelas ubicadas en un radio de 200 m a partir de los límites de acceso del predio. En este caso deberá acreditarse el dominio del inmueble, y/o se podrá establecer servidumbre entre predios, con destino a estacionamiento. Dicha servidumbre será condición excluyente para la aprobación de planos de obra y deberá estar inscrita en folio real como requisito determinante para la obtención del Certificado de Final de Obra. En el caso de habilitaciones, se admite la presentación del contrato de alquiler del inmueble en el cual se constituirá el estacionamiento requerido.
- f. En los edificios existentes, con plano aprobado según normas anteriores que se amplíen o modifiquen, el cálculo de las superficies mínimas destinadas a estacionamiento y/o carga y descarga, se hará en base a los usos a localizar en las superficies a incorporar y en base a las superficies existentes que cambien de uso. En caso de no contar con plano aprobado en cualquier zona del Partido, el número de cocheras se determinará para la totalidad de la superficie a incorporar y según el uso a localizar.
- g. En caso de modificación y/o ampliación de superficies comerciales de más de 500m² totales destinados a la actividad, con plano aprobado con anterioridad y que no tengan previsto espacio de carga y descarga, el Departamento Ejecutivo podrá exigir su provisión, conforme al requerimiento indicado en el inciso f. del punto 7.1.5.2 de la presente.

7.1.4

Garajes Comerciales

³ / ORDENANZA N° 11221/2012

Los edificios destinados a “garaje” que incorporen locales comerciales sobre Línea Municipal, con desarrollo de más del 50% del frente de la parcela, podrán incrementar el FOT correspondiente hasta un máximo de 20 %.

7.1.5 Características de los Garajes, Cocheras y espacios para estacionamiento.

7.1.5.1 Plano de detalle de Garajes, Cocheras y estacionamiento.

Se deberá indicar en las plantas respectivas del Plano Municipal o agregar a la documentación que se presente para la aprobación de planos, un detalle en escala 1:100, debidamente acotado donde se indiquen además de la ubicación de las cocheras y circulaciones, las columnas, ventilaciones y además elementos constructivos (existentes o proyectados) que puedan dificultar el estacionamiento o el libre desplazamiento de los vehículos.

7.1.5.2 Dimensiones mínimas.

Los Garajes, Cocheras o espacios para estacionamiento de vehículos deberán cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Los locales o espacios destinados a cocheras o garajes individuales tendrán:

Ancho mínimo	2.50 m
Largo mínimo	5.00 m
Altura mínima	2.30 m

Las circulaciones y los accesos a las cocheras individuales tendrán un ancho libre mínimo de 2.50 m. Estos accesos y circulaciones solo podrán ser utilizados para servir a dos (2) cocheras individuales como máximo. Si dentro de un mismo predio existieran tres o más cocheras individuales, será de aplicación lo establecido por el inciso “b” de este artículo. El ancho exigido para el acceso de hasta dos (2) cocheras cuando se ejecute junto al mismo una vereda para circulación de personas, será de un 1.00 m de ancho mínimo, de manera tal que en conjunto formen un paso de ancho no menor que 3.50 m.

- b) Los locales o espacios destinados a estacionamiento para dos o más vehículos tendrán para cada uno de ellos un sector con las dimensiones mínimas establecidas en el inciso “a” de éste artículo. En ningún caso la distancia entre los vehículos colocados en sus respectivas cocheras será inferior a 0.50 m. Los accesos, circulaciones y calles interiores tendrán altura mínima de 2.30 m y un ancho mínimo de 3.00 m. Este ancho mínimo puede reducirse a 2.50 m cuando la circulación o acceso de vehículos cuente con una vereda para el tránsito de personas de ancho mínimo de 1.00 m, ejecutadas inmediatamente al lado de la calzada para vehículos, formando en conjunto un paso de ancho no menor de 3.50 m.
- c) En los garajes comerciales deberán demarcarse en el solado, los espacios destinados a estacionamiento, dejando el espacio necesario de circulación y maniobra de vehículos. La Autoridad de Aplicación evaluará dimensiones alternativas de los espacios de estacionamiento y/o circulaciones, en aquellos proyectos que, por sus características constructivas, estructurales y/o funcionales, lo requieran.

- d) En los garajes comerciales deberán reservarse espacios de estacionamiento para personas con movilidad reducida, a razón de 1 espacio cada 15 espacios o fracción. En el caso de disponer estos espacios en forma apareada, el ancho total podrá ser de 6 m, quedando demarcado en el sector central un ancho de circulación común de 1 m de ancho.
- e) Los edificios de viviendas multifamiliares y/o oficinas de más de 20 unidades, deberán contar con 1 módulo de estacionamiento para personas con movilidad reducida. El espacio para estacionamiento deberá permitir adosar una silla de ruedas a un lado del vehículo. El espacio deberá estar señalizado. Si existiera desnivel de solado este deberá ser salvado con una rampa con pendiente máxima 6% y ancho de 1,10 m libres.
- f) La superficie mínima para estacionamiento de carga y descarga será de 30 m² por vehículo, más la superficie para maniobras y espera. Podrá exigirse una superficie mayor cuando el tipo de actividad a realizar requiera vehículos de mayor porte. En todos los casos, es obligatorio que la carga y descarga se realice en la parcela.
- g) En ningún caso se admitirá que las circulaciones peatonales sean interferidas por las circulaciones vehiculares.

7.1.5.3 Iluminación y Ventilación de Locales destinados a estacionamiento de vehículos.

No se exigirá para estos locales iluminación natural pudiendo reemplazarse la misma por un sistema de iluminación artificial. La ventilación deberá ser natural debiendo proyectarse la misma de acuerdo a lo exigido en este Código para los locales de 3a clase, excepto las cocheras cuya superficie no supere los 30 m² los cuales serán considerados como locales de 5a clase. Bajo la exclusiva responsabilidad del propietario la Dirección podrá autorizar que la ventilación natural sea reemplazada por un sistema mecánico que asegure una correcta renovación del aire. En este caso deberán presentar los planos, cálculos, memorias y detalles de la respectiva instalación con la intervención de un profesional habilitado a esos efectos.

7.1.5.4 Revestimiento de muros y solados.

a) Revestimiento de Muros

El paramento de un muro que separa un garaje de otros usos será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura mínima de 1.20 m sobre el respectivo solado.

b) Solados

El solado del "*Lugar de Estacionamiento*" y en los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos. Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

7.1.5.5 Medios de salida.

Un garaje, cochera o espacio para estacionamiento de vehículos cumplirá en general con lo establecido en "*De los medios de salida*", sin perjuicio de lo establecido en la presente reglamentación.

a) **Situación de los medios de salida en un garaje de pisos**

Todo punto de un piso destinado a garaje o cocheras accesibles por personas, distará no más de 40 m de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

b) **Rampa**

Cuando la diferencia de nivel entre la “Cota del Predio” y el “Lugar de Estacionamiento” sea mayor que 1.00m y se acceda por un declive superior al 5%, habrá junto a la Línea Municipal un rellano de 4.00m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1.5%. La rampa tendrá una pendiente máxima de 20% en el sentido de su eje longitudinal. A los “Lugares de Estacionamiento” se pueda acceder mediante rampa fija o móvil.

I. **Rampa Fija**

El ancho mínimo será de 3.00 m convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos. A cada lado habrá una reserva de 0.30 m sobre elevada 0.10 m en la correspondiente calzada. En las rampas el radio mínimo del limón interior de la calzada para vehículos será de 3.00 m.

II. **Rampa Móvil**

El ancho mínimo será de 2.20 m sin reserva sobre elevada. La rampa móvil quedará siempre superpuesta a una rampa fija de igual ancho y ambas serán de la misma longitud. La ejecución e instalación de la rampa móvil se hará de acuerdo con las previsiones del Reglamento Técnico correspondiente que dicte el Departamento Ejecutivo.

c) **Ascensor de Vehículos**

La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

d) **Escaleras**

En un garaje habrá por lo menos una escalera continua con pasamano que constituya “Caja de Escalera”, conectada con un medio de salida general o público. La escalera tendrá un ancho mínimo libre de 0.70 m y pedada no inferior a 0.23 m y alzada máxima de 0.20 m para los escalones. Junto al limón interior, el escalón tendrá un ancho no inferior a 0.12 m (cuando la escalera sea compensada)

e) **Medio de salida complementario**

Un garaje de pisos con “Superficie de Piso” mayor que 300 m² debe tener un medio complementario de salida ubicado en zona opuesta a la principal. Esta salida puede consistir en una “Escalera de Escape” de 0.50 m de ancho y con las características de escalera secundaria. Cuando la “Escalera de escape” sea reemplazada en el Fondo y sea abierta y metálica no se computa como superficie cubierta. Esta escalera no se exige cuando una de las veredas de la rampa posea 0.60 m de ancho como mínimo y la “Caja de Escaleras” tenga su ubicación en lugar opuesto a esta rampa.

7.1.5.6 Servicio de salubridad.

Un garaje, cochera o lugar de estacionamiento de vehículos con superficie mayor de 100 m², satisfará lo establecido en los incisos d, b y c de “Servicio mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Comerciales e Industriales” para las personas que trabajan en él. Además cuando dicha superficie supere los 1000 m² se exigirá como mínimo, para uso del público, un inodoro y un lavabo

para cada sexo por cada 2000 m² o fracción mayor de 1000 m². Queda eximido de contar con servicio de salubridad el garaje o cochera que dependa de una unidad de vivienda.

7.1.5.7 Prescripciones contra incendios.

Un garaje, cochera o lugar de estacionamiento deberá cumplir obligatoriamente con lo establecido en la parte pertinente de la Sección Novena (9a) de éste Código u otra norma en vigencia

7.1.5.8 Protección de Estructura e Instalaciones.

En toda cochera, garaje o lugar destinado a estacionamiento de vehículos, los elementos estructurales, muros, tabiques, conductores e instalaciones deberán estar debidamente señalizados y protegidos en forma adecuada a fin de evitar que sean dañados o afectados por eventuales impactos o por un uso o maniobras de dichos vehículos.

7.1.5.9 Garaje o cochera de guarda mecanizada.

Cuando en un garaje la guarda se haga en plataforma o pisos mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para garaje lo siguiente:

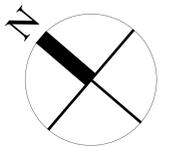
- a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.
- b) En cada cuerpo del Edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá por lo menos una "*Escalera de Escape*", de ancho no menor de 1.00 m.
- c) La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior.
- d) Será obligatorio cumplir con las prevenciones contra incendio establecidas en la sección novena (9a) de éste Código en todo cuanto sea pertinente. Sin perjuicio de ello se deberá colocar un matafuego en el mecanismo transportador y por lo menos otro matafuego junto a la escalera de escape en cada una de las plataformas o pisos.

CATASTRO Y ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA



municipio de
LANÚS

SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA Y ORDENAMIENTO AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN - DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



REFERENCIAS

AREA	Zonas	Districtos	FOS	FOT	Densidad
URBANA SUB-AREA URBANIZADA	S2V		0,6	1	0
	S4V		0,6	1	0
	S3-R5		0,6	1	0
	S4-R5		0,6	1	0
URBANA SUB-AREA URBANIZADA	S2-R3	Sin cloacas	0,6	1	150 h/ha
	S2-R3	Con cloacas	0,6	1,8	800 h/ha
URBANA SUB-AREA URBANIZADA	S2-R4	Sin cloacas	0,6	1	150 h/ha
	S2-R4	Con cloacas	0,6	2,5	800 h/ha

AREA	Zonas	Districtos	FOS	FOT	Densidad
URBANA SUB-AREA URBANIZADA	S1-R1		0,6	2,5	1000 h/ha
	S1-R2		0,6	2,5	1000h/ha
	S1-R3	Sin cloacas	0,6	1	150 h/ha
	S1-CA	Con cloacas	0,6	1,5	600 h/ha
COMPLEMENTARIA	DUP 1		0,6	3	2000h/ha
	IE 1		Ver ORDENANZA 11188/12		
DISTRICTOS ESPECIALES	E-7		Ver ORDENANZA 7023/91		
	E-8		Ver ORDENANZA 7230/91		
	E-9		Ver ORDENANZA 9264/01		
	E-10		Ver ORDENANZA 10744/09		
	E-11		Ver ORDENANZA 10744/09		
	E-12		Ver ORDENANZA 10744/09		
	AIU		Ver ORDENANZA 10743/09		

Imagen a título ilustrativo. Verificar zonificación e indicadores según Ord. 11152 y actualizaciones en oficinas de competencia en sede municipal.