

PROYECTO ORDENANZA MODIFICACIÓN CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO Y EDIFICACIÓN DEL PARTIDO DE LANÚS.

Visto:

La Ley Orgánica de las Municipalidades, el Código de Planeamiento Urbano y Edificación, el Expte. Nro 84.983/2017;

Considerando:

Que la Ley Orgánica de las Municipalidades, en su artículo 24 le otorga la facultad al Honorable Concejo Deliberante de sancionar las ordenanzas y disposiciones que regirán la vida de la comunidad lanusense;

Que el Código de Planeamiento Urbano y Edificación, modificado en sus distintas etapas por Ordenanzas N° 11152/11, 11165/11 y 11221/12, se ha ido actualizando en función del dinamismo y nuevas pautas de desarrollo que ha experimentado el Partido de Lanús, conservando los lineamientos estructurales inicialmente planteados;

Que es necesario implementar mejoras a la normativa tendientes a favorecer el cumplimiento de las normativas vinculadas a incendio y medios de salida, así como también realizar correcciones y brindar definiciones sobre problemáticas detectadas producto del contraste de la normativa con el ejercicio diario de la construcción.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA:

Artículo 1°.- Sustitúyase el texto del Artículo 3.4.1, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

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	21 m

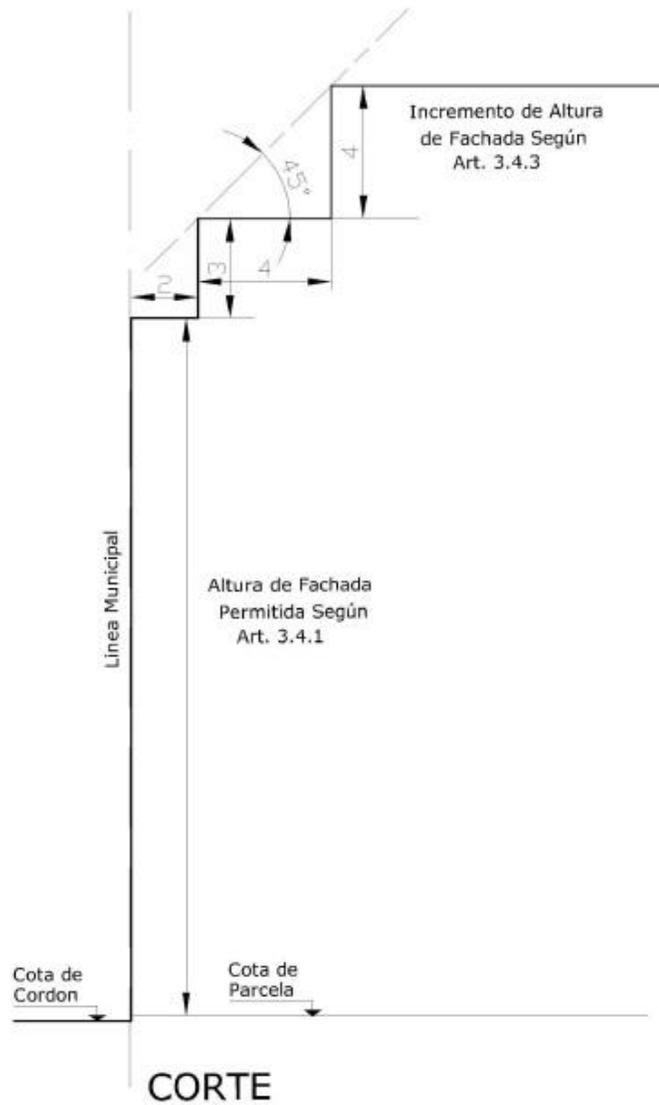
S1 – R2	18 m	21 m
S1 – R3	9 m	12 m
S2 – R3	9 m	12 m
S2 – R4	9 m	12 m
S3 – R5	9 m	12 m
S4 – R5	9 m	12 m
S2 – V	9 m	12 m
S4 – V	9 m	12 m
E6 – 1	9 M	12 m

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

Avenidas Sistema de Corredores Jerarquizados del Partido	Altura máxima permitida sobre L.M.	Altura Máxima Permitida para el volumen retirado 2 m 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 septiembre y Esquiú), Sarmiento (e/ Ituzaingo y Presidente Alfonsín), Rosales (e/ Hipólito Yrigoyen y Timote), Marco Avellaneda - Cafferata (e/ Uriarte y Timote)	30 m	33 m

Art. 3.4.1



Artículo 2°.- Sustitúyase el texto del Artículo 3.4.2, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

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:

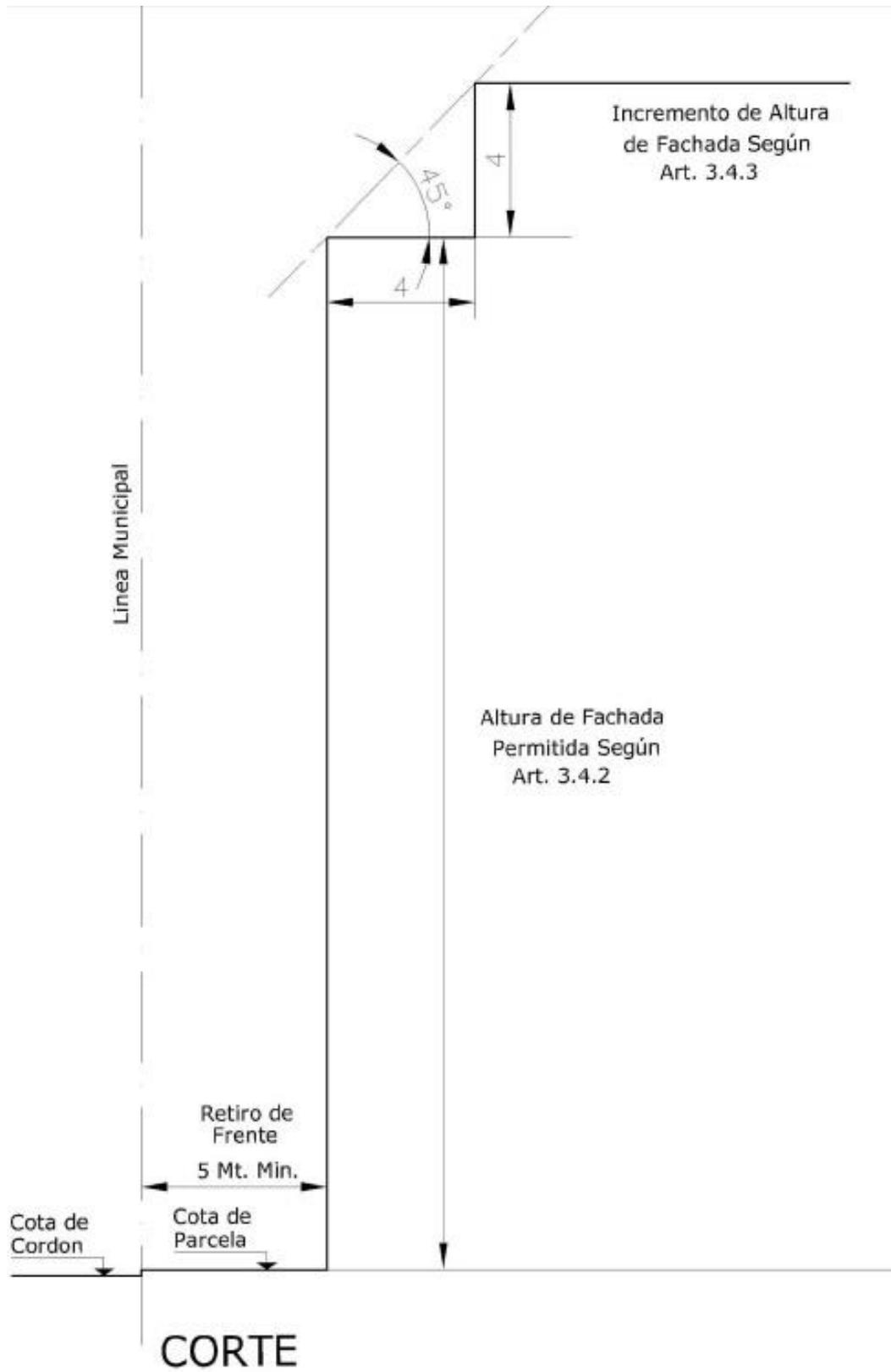
Le corresponden los Límites de la Zona o Distrito	Retiro de L.M.	Altura Máxima Permitida de Fachada
S1 - CA	5 m	28 m
S1 – R1	5 m	28 m
S1 – R2	5 m	28 m
S1 – R3	5 m	15 m
S2 – R3	5 m	15 m
S2 – R4	5 m	15 m
S3 – R5	5 m	15 m
S4 – R5	5 m	15 m
S2 – V	5 m	15 m
S4 – V	5 m	15 m

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 septiembre y Esquiú), Sarmiento (e/ Ituzaingo y Presidente Alfonsín), Rosales (e/ Hipólito Yrigoyen y Timote), Marco Avellaneda - Cafferata (e/ Uriarte y Timote)	5 m	39 m

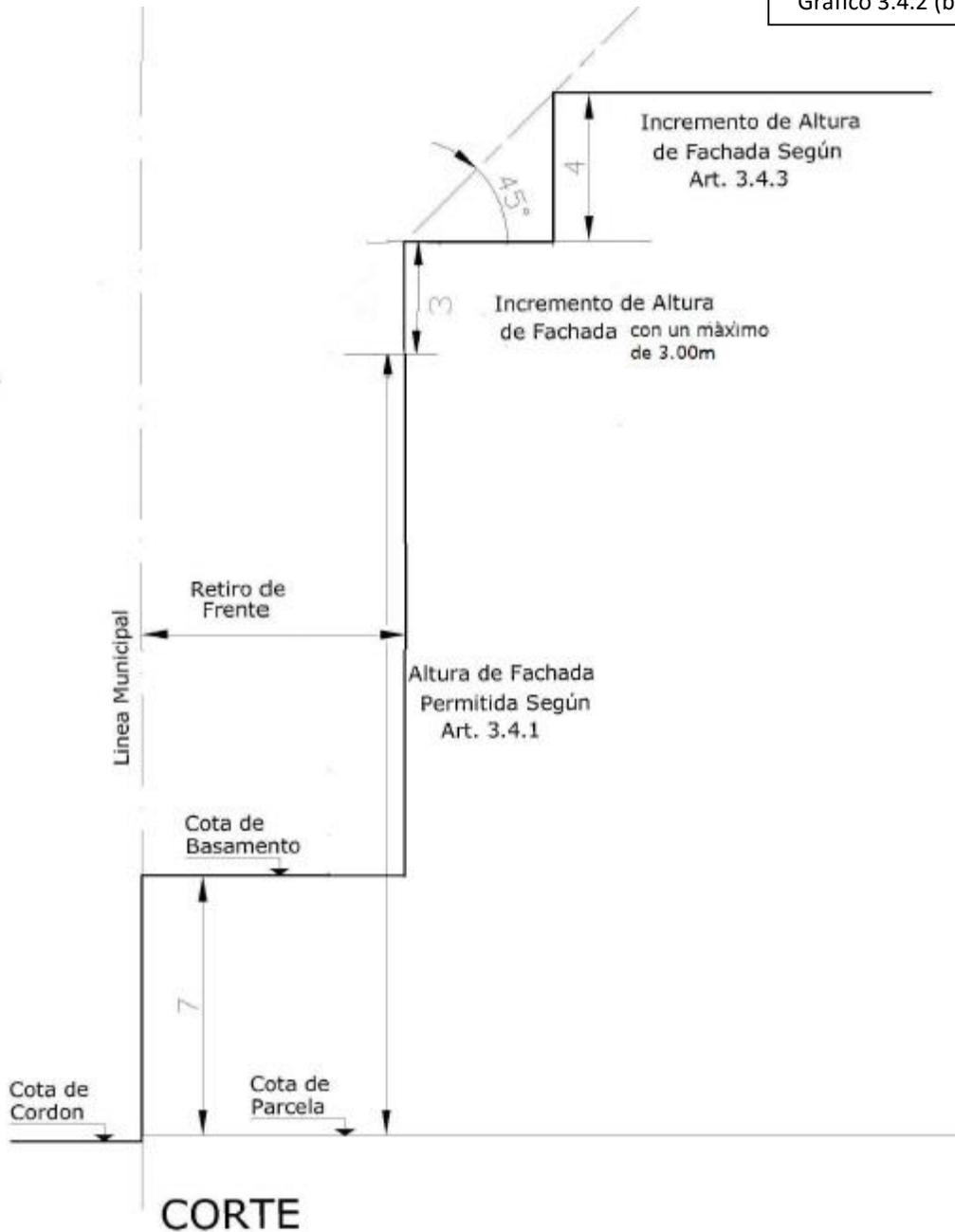
En el caso de techos inclinados la altura máxima de la cubierta no podrá sobrepasar la altura máxima permitida de fachada. Por sobre la Altura Máxima permitida sobre la LE, es de aplicación lo consignado en 3.4.3. “Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada”, según el Gráfico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

Gráfico 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 Nº 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”.

Gráfico 3.4.2 (b)



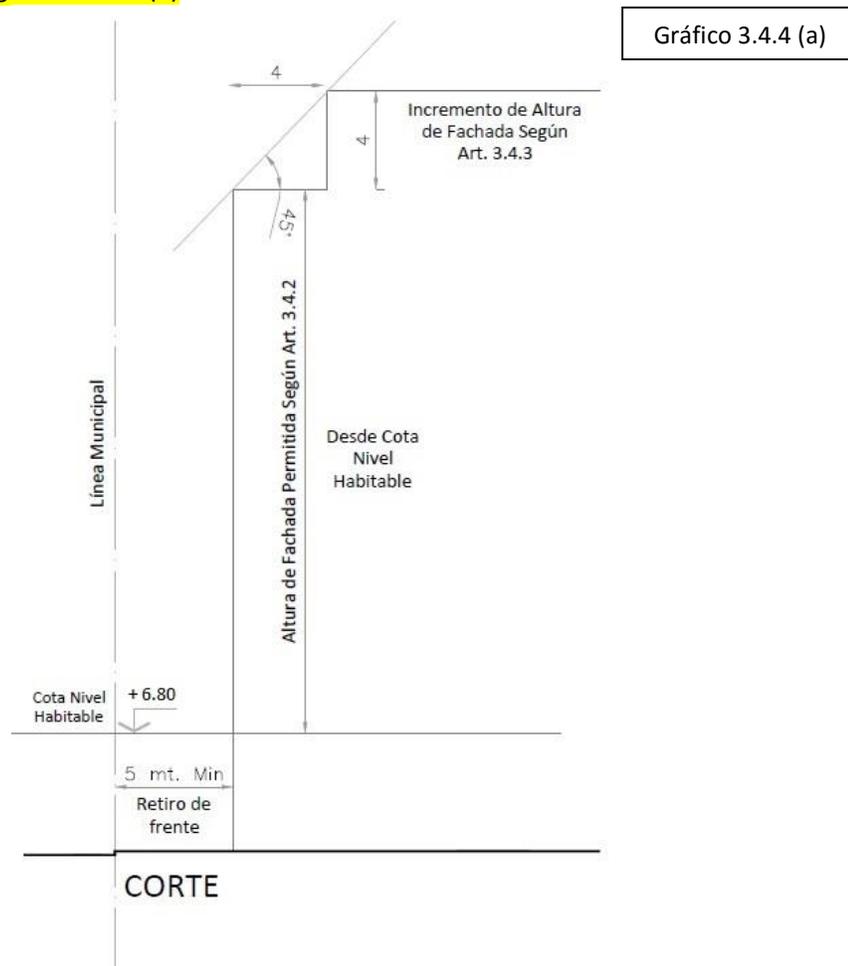
En el caso de los edificios a construir y/o refaccionar, ubicados en zonas con densidades iguales o mayores a 1000 hab/ha cuyos estacionamientos se encuentren localizados por debajo de la cota +6.80, las alturas máximas permitidas según 3.4.1 y/o 3.4.2, se podrán computar a partir del nivel habitable.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

Artículo 3°.- Modifíquese el texto Artículo 3.4.4., correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

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”.

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



Artículo 4°.- Sustitúyase el texto del Inciso “Artículo 1” del Artículo 3.8.6 “ORDENANZA 10744 - Zona E-10 / E-11 / E-12”, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

Artículo1º. Modifíquese los Indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza Municipal Nº 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, los frentistas de la Avenida Hipólito Yrigoyen entre Máximo Paz y Miguel Cané, el área delimitada por las calles 29 de Septiembre, General Arias, Salta y Eva Perón, y los frentistas de la calle 29 de Septiembre, desde Dr. Lorenzo Garracino a Malabia.

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

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

Artículo 5°.- Modifíquese el texto Artículo 3.9.4.2, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

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

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

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

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

No computan:

- La superficie de lavaderos y depósitos en azotea, cuya superficie no supere el 30% de la planta tipo.

- La superficie destinada a los tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas, conductos de ventilación y /o de instalaciones de servicio.
- Las superficies destinadas a instalaciones contra incendio, y las que formen parte de las trayectorias de salida, como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc.
- Las superficies de circulaciones comunes, pasillos y palieres.
- La superficie cubierta y semicubierta destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento.
- La superficie correspondiente a planta libre ubicada en Planta Baja. Se denomina Planta Libre a toda planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales que permita la interconexión del espacio urbano de la parcela.
- Las bauleras localizadas en el sótano.
- La superficie de los sótanos en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
- Los Salones de Usos Múltiples, gimnasios u otras superficies habitables de uso común, que se encuentren comprendidas dentro del +6.80 m.
- La vivienda del portero localizada en cualquier parte del edificio, en tanto no supere los 60 m².
- La superficie de los balcones abiertos en dos o más de sus lados.

Computan una sola vez:

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

Computan el 50%:

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

F.O.T máximos:

DISTRITO O ZONA		F.O.T.
S1-CA		3
S1-R1		2.5
S1-R2		2.5
S1-R3	Actual	1
	Cuando tenga red cloacal habilitada	1.5
S2-R3	Actual	1
	Cuando tenga red cloacal habilitada	1.8
S2-R4	Actual	1
	Cuando tenga red cloacal habilitada	2.5

En terrenos cuya superficie se encuentre entre 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados) y 180 m² (ciento ochenta metros cuadrados), y que tengan asignado un valor de FOT menor

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

Artículo 6°.- Incorpórese el siguiente sub artículo 3.9.4.3 al Artículo 3.9.4. "Indicadores Urbanísticos. Definiciones y alcances", correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús:

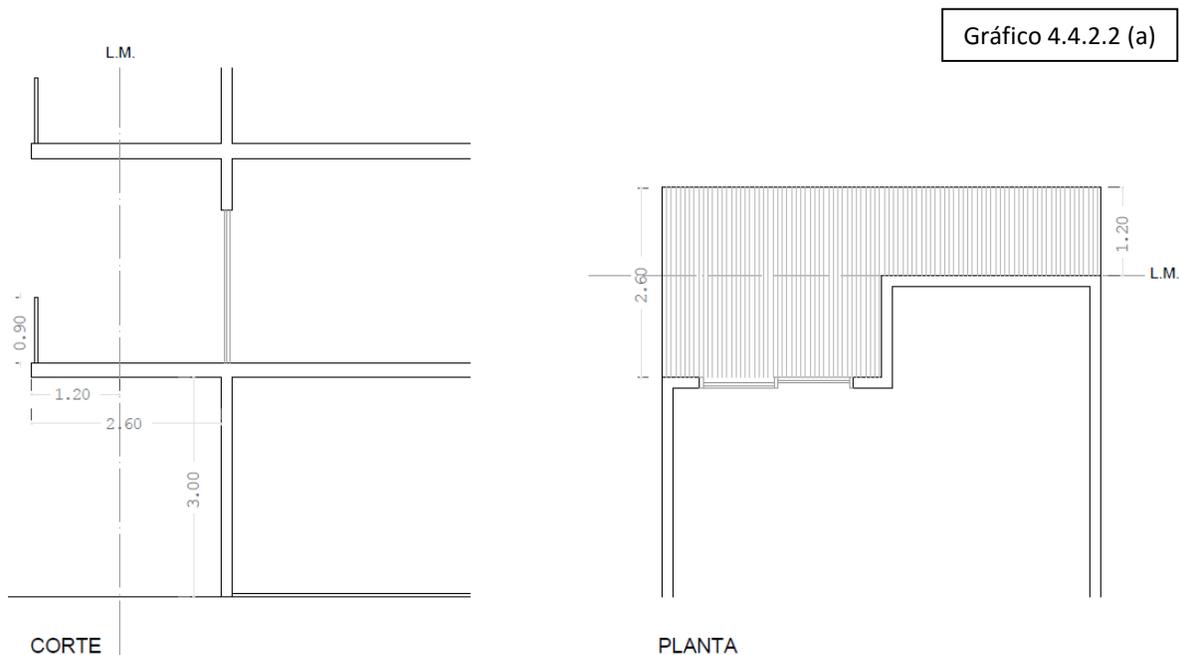
3.9.4.3 Indicadores en Corredores Jerarquizados del Partido:

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

Artículo 7°.- Sustitúyase el texto del Artículo 4.4.2.2, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

4.4.2.2 Salientes de balcones

Sólo se podrá avanzar fuera de la Línea Municipal formando balcones abiertos, por encima de los 3.00 m de altura sobre la acera. Estos balcones podrán tener una profundidad máxima de 2,60 m, según el gráfico 4.4.2.2 (a), y 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.



Artículo 8°.- Sustitúyase el texto del Artículo 4.6.3.1, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

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

Los valores de las áreas y los lados mínimos de los locales de primera y tercera clase serán los siguientes:

		Lado Mínimo	Área Mínima
Locales de Primera Clase	Cuando la unidad de vivienda posea un solo local de 1°, el baño deberá ser completo, y el área para cocinar no podrá computarse en la superficie mínima del único local de 1° Clase.	3.50 m	20 m ²
	Cuando la unidad de vivienda posea más de un local, el estar tendrá	2.90 m	15 m ²
	Estar - Comedor	2.90 m	15 m ²
	El 1° dormitorio tendrá	2.80 m	10 m ²
	Los demás	2.40 m	8 m ²
	Locales individuales para Oficina y / o Local Comercial	3.00 m	15 m ²
	Locales 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	16 m ²
Locales de Tercera Clase	Todos	3.00	16 m ²

Artículo 9°.- Sustitúyase el texto del Artículo “4.8.8.2 Definiciones para el cálculo, dimensionamiento y funcionamiento de los Reguladores” correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

4.8.8.2. Definiciones para el cálculo, dimensionamiento y funcionamiento de los Reguladores.

El agua de las precipitaciones es captada en forma horizontal y vertical, por lo tanto la capacidad de los retardadores será en función de la suma de ambas:

VR: volumen de la reserva (m³) = VH (m³) + VV (m³)

VH: volumen por captación horizontal (m³) = RP x Superficie del Lote x Δ (tabla 1)

TABLA 1	
RP	Δ (m)
0.60	0.005
0.65	0.006
0.70	0.007
0.75	0.008
0.80	0.011
0.85	0.013
0.90	0.017
0.95	0.022
1.00	0.035

VV: volumen por captación vertical (m3) = AP x longitud de los muros x 0.003

RP: ratio de permeabilidad = SI / ST

SI: (m2) Superficie Impermeable. Es el total de las superficies de las fracciones que componen el proyecto multiplicadas por 0,4 y por el coeficiente de permeabilidad (Tabla 2)

$$SI = \text{Sup} \times 0,4 \times \text{Coef de perm}$$

TABLA 2		
	TIPO DE SUPERFICIE	Coeficiente de permeabilidad (m)
1	Techado, solado	1.00
2	Terreno libre sobre suelo natural	0.50
3	Piedra partida, granitullo, similares	0.40
4	Pasto, césped, turf	0.35
5	Módulos cementicios con césped	0.30

ST: (m2) Superficie Total de la Parcela/s que componen el proyecto. (Las superficies deberán ser tomadas del plano de mensura actualizado)

AP: (m) Altura de Paredes, del frente del edificio, paredes laterales o medianera.

SP: (m2) es la superficie de las paredes.

Artículo 10°.- Sustitúyase el texto del Artículo “4.8.8.6 Ejemplos de Dimensionamiento de VR” correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

4.8.8.6 Ejemplos de Dimensionamiento de VR

1) Planta Baja, 8 pisos en altura, subsuelo, sobre un terreno de 8,66 m x 43,30 m (375 m2)

$$SI = (375 \text{ m}^2 \times 0.4) \times 1 \text{ (coeficiente de permeabilidad)} = 150 \text{ m}^2$$

$$RP = SI / ST = 150 \text{ m}^2 / 375 \text{ m}^2 = 0.4$$

$$VH = RP \times (\text{superficie del lote}) \times \Delta = 0.4 \times 375 \times 0.035 = 5.25 \text{ m}^3$$

$$VV = AP \times \text{longitud} \times 0.003 = 23 \text{ m} \times 18 \text{ m} \times 0.003 = 1.24 \text{ m}^3$$

$$VR = VH + VV = 5.25 + 1.24 \text{ m}^3 = 6.49 \text{ m}^3$$

Se adopta VR = 6 m³

- 2) Planta Baja, 4 pisos en altura, sobre un terreno de 8,66 m x 43,30 m (375 m²). 60% del terreno techado + 40% libre

$$\begin{aligned} SI &= ((\text{sup } 1 \times 0.4 \times \text{coef}) + (\text{sup } 2 \times 0.4 \times \text{coef})) / 2 \\ &= ((225 \text{ m}^2 \times 0.4 \times 1) + (150 \text{ m}^2 \times 0.4 \times 0.5)) / 2 \\ &= (90 + 30) / 2 \\ &= 60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$RP = SI / ST = 60 \text{ m}^2 / 375 \text{ m}^2 = 0.16$$

$$VH = RP \times \text{superficie} \times \Delta = 0.16 \times 375 \text{ m}^2 \times 0.011 = 0.66 \text{ m}^3$$

$$VV = AP \times \text{longitud} \times 0.003 = 12 \text{ m} \times 18 \text{ m} \times 0.003 = 0.64 \text{ m}^3$$

$$VR = VH + VV = 0.66 \text{ m}^3 + 0.64 \text{ m}^3 = 1.3 \text{ m}^3$$

Se adopta VR = 1 m³

Artículo 11°.- Sustitúyase el texto del Artículo 4.10.2.4, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

4.10.2.4 De los Edificios Existentes sin plano aprobado y de Antigua Data:

a) Podrán ser Registrados los planos correspondientes a Edificios Existentes no empadronados y Edificios cuya construcción sea inequívocamente de antigua data mayor a Diez (10) años de construcción, cuando los mismos cumplan con las condiciones exigidas por el Código de Planeamiento Urbano y Edificación consignadas en el Texto Ordenado aprobado por Ordenanza N° 10.903/10.

b) *De los Edificios de Antigua Data.*- En relación a los mismos podrán ser empadronados siempre que estos reúnan condiciones aparentes de estabilidad y seguridad y no afecten a terceros. La edad de las construcciones de Antigua Data se comprobará por presentación de la documentación provincial de Resúmenes Valuorios de Antecedente Catastral y mediante la actuación municipal de inspección que estime, verifique y/o determine fehacientemente su antigüedad. Las Construcciones con más de diez (10) años de antigüedad quedarán exentas del recargo o multa que les hubiera correspondido por construir sin permiso. Los derechos de construcción aplicables a dichas edificaciones serán equivalentes al de las obras a construir.

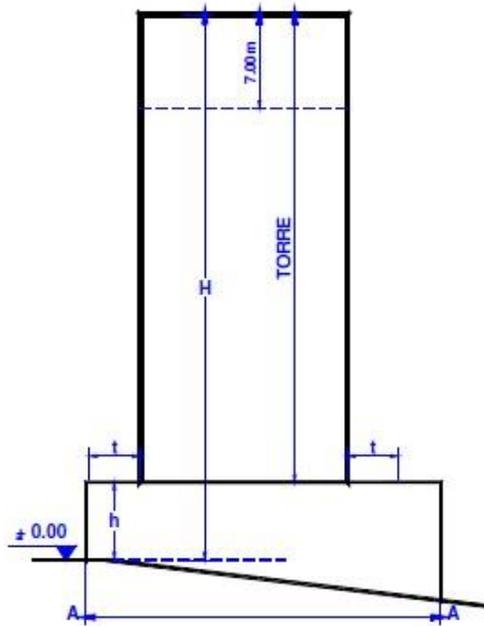
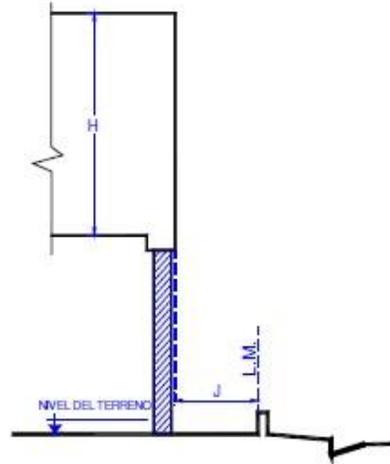
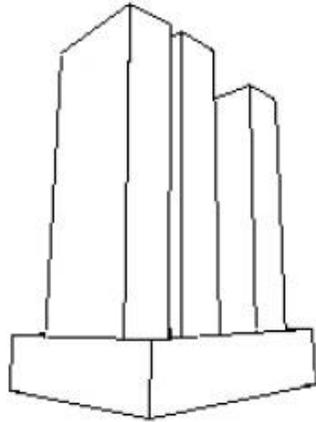
c) *De la Subsistencia de las construcciones.*- El Departamento Ejecutivo podrá conceder la subsistencia de las construcciones y autorizar el uso de obras ejecutadas sin permiso en forma antirreglamentaria siempre que las mismas reúnan condiciones aparentes de estabilidad y seguridad y no afecten a terceros.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

Artículo 12°.- Sustitúyase el texto del Artículo 6.2.1, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

6.2.1. Concepto del Edificio en Torre.

Las prescripciones del Capítulo “De los Edificios en Torres” determinan un tipo especial de construcción compuesto de basamento y una o más torres, que puede alcanzar mayor altura que las establecidas en “De las alturas de fachadas”. **No podrán edificarse Edificios en Torre en toda zonificación con densidad menor a 1000 hab/ha.** Se deberán respetar las disposiciones vigentes en “De las áreas edificables” las presentes normas no podrán aplicarse a los Edificios en torres en forma fragmentaria y serán válidas las disposiciones generales del Código de Edificación no modificadas expresamente por aquella. El proyecto y dirección de obra y de instalaciones del Edificio en torre estará a cargo de Directores y/o Profesionales de primera Categoría.



Artículo 13°.- Sustitúyase el texto del Inciso “Vivienda multifamiliar” Artículo 7.1.2 “Superficie mínima requerida para estacionamiento vehicular y carga y descarga según uso del suelo”, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

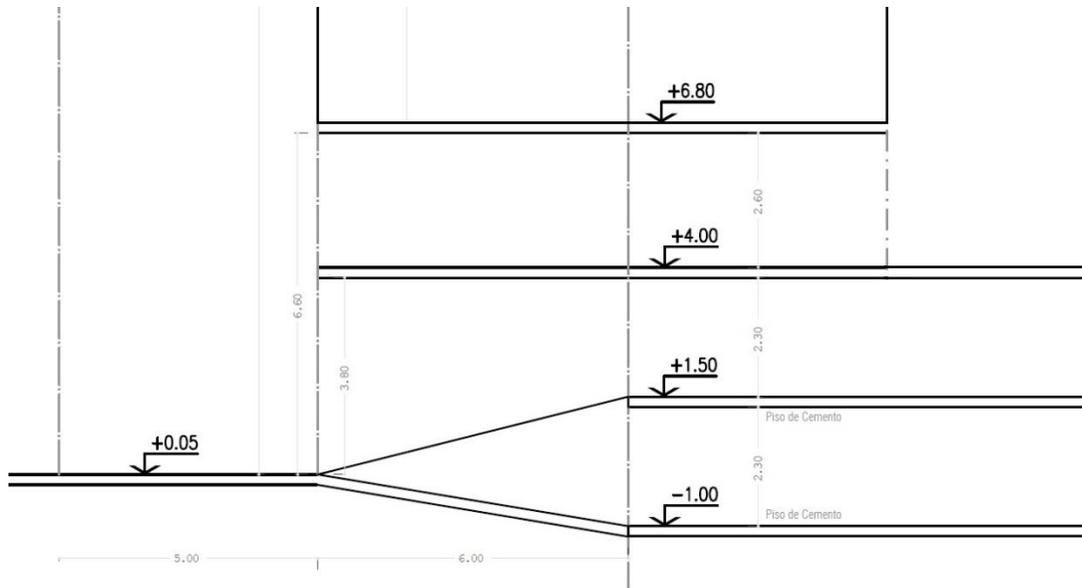
USOS / DESTINOS	ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE CARGA Y DESCARGA
Vivienda multifamiliar	Sin requerimiento hasta 2 unidades de vivienda nueva por parcela	En zonificaciones con densidad inferior a 1000 hab/ha	---
	1 módulo cada 2 viviendas a partir de tres unidades de vivienda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

Artículo 14°.- Sustitúyase el texto del Artículo 7.1.3 “Cómputo de los espacios para guarda estacionamiento y carga y descarga con relación a los indicadores urbanísticos de FOS y FOT.”, correspondiente al Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús, por el siguiente:

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

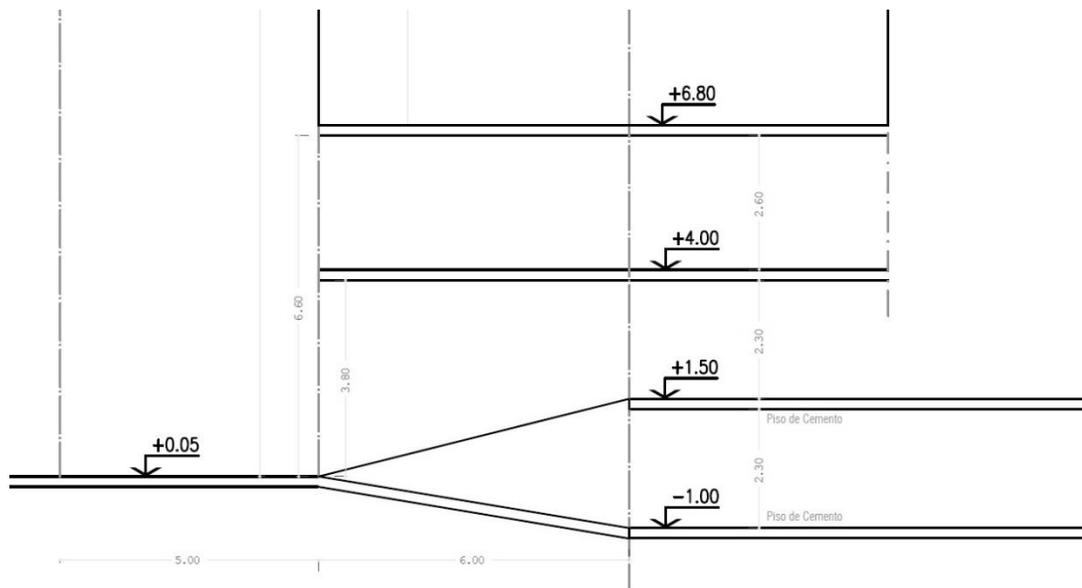
- a. En edificios con destino de viviendas y/u oficinas, no se computará para el FOT, las superficies destinadas a cocheras. Las superficies destinadas a estacionamiento comercial sí computarán para el cálculo del FOT.
- b. **En Z10, Z11 y Z12:** Las superficies cubiertas que se ejecuten bajo cota +/-0.00 con destino a cocheras y no excedan los **+4.00 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, según gráfico 7.1.3. (b).

Gráfico 7.1.3.(b).



- c. **Por fuera de Z10, Z11 y Z12:** Las superficies cubiertas que se ejecuten bajo cota +/-0.00 con destino a cocheras y no excedan los **+1.50 m**, podrán invadir el fondo libre que en cada caso corresponda, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales, según gráfico 7.1.3.(c).

Gráfico 7.1.3.(c).



- d. 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.
- e. Los edificios a construir y/o refaccionar, ubicados en zonas con densidades iguales o mayores a 1000 hab/ha cuyos estacionamientos se encuentren ubicados por debajo de la cota +6.80, 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 +1.50 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.

Artículo 16°.- Publíquese.-