

- **SECCIÓN 3º** -

DE LA ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO ¹

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 la Sección 10º de este Código 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 la Sección Décima (10º) de este Código.

En la misma Sección se indicaran los índices y demás disposiciones que deberán aplicarse en cada Distrito, entre los cuales se mencionan a título de ejemplos 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 siguiente:

- a) Distritos según la altura de los Edificios: se individualizaran con la letra "H" seguida de un número de orden.
- b) Distritos según los materiales a emplearse en la edificación: Se individualizaran con la letra "H" seguida de un número de orden.
- c) Distritos según el uso o destino de los Edificios: Se individualizarán con la letra "U" seguida de un número de orden. Estos Distritos serán de aplicación cuando se dicten las disposiciones pertinentes de conformidad con la Ley Provincial 8912 y/o promulgue un Plan Regulador o reglamentaciones relacionadas con el tema. Mientras ello no ocurra se asigna el número de orden cero (0): "U-0"

Sin perjuicio de ello se mantendrán vigentes las restricciones o disposiciones que apliquen las Direcciones de Industria y/o Comercio y/o Inspección General y/o Reparticiones similares en cuanto se refiere a la ubicación, condiciones y demás

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

recaudos que deban cumplir los distintos locales, Edificios o partes de él para obtener la respectiva habilitación.

El Departamento de Obras Particulares y Catastro podrá exigir el visado previo de las oficinas competentes con relación al uso y/o destino de los Edificios en los casos que así correspondiera.

- d) Distritos Especiales. Cuando existan estos Distritos de características especiales, los mismos se individualizarán con la letra "E" seguida de un número de orden. Si el Distrito no tiene características especiales se designará con el número de orden cero (0): "E-0"
- e) Distritos según la Ordenanza Impositiva. Cuando existan estos Distritos, por la aplicación de distintas tasas y/o normas de carácter impositivo, los mismos se individualizarán con la letra "Z" seguida de un número de orden. Mientras no existan Distritos impositivos diferentes, se distinguirán con el número de orden cero (0): "Z-0"

3.4 DISTritos SEGÚN LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS

3.4.1. Delimitación de los 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 la Sección Décima (10º) de este Código.

La altura máxima de fachada estará dada en función del ancho "a" de la calle medida entre líneas Municipales; en el caso que dicho ancho sea variable se tomará el valor mayor de la cuadra donde se ubique el Edificio a construir.

El Departamento de Obras Particulares podrá exigir, de ser necesario un certificado de ancho de calle expedido por la dependencia Municipal competente.

En todos los casos y cualquiera sea el ancho de la calle, se permitirá construir planta baja y un piso alto hasta 6.00 m de altura de fachada.

El siguiente cuadro determina los Distritos según la altura, su correspondencia con los Distritos de la Sección 10º y la altura máxima permitida:

Distrito según la Altura	Le corresponden los Límites de la Zona o Distrito	Altura Máxima Permitida "H"
H 1-0	S1-CA	2a
H 1-1	S1-R1	2a
H 1-2	S1-R2	2ª

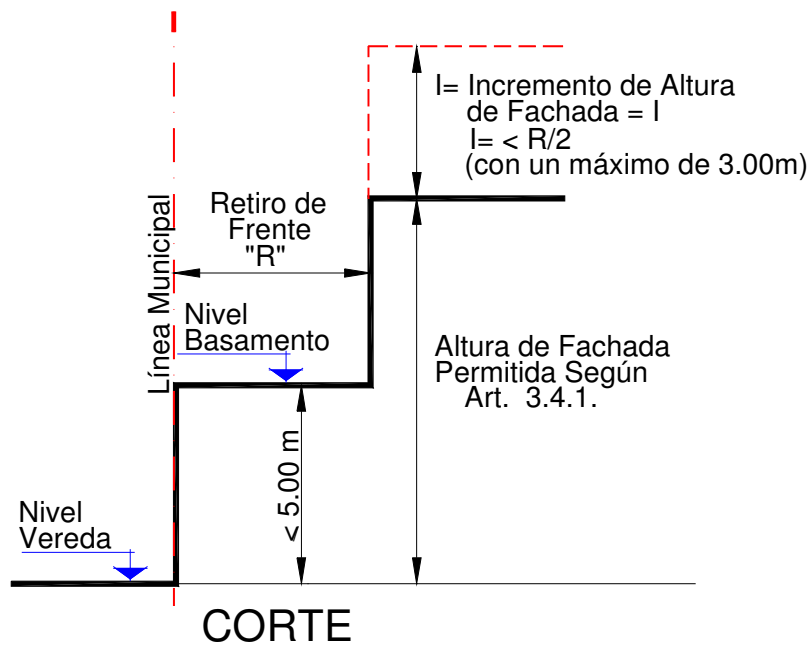
H 1-3	S1-R3	A
H 2-3	S2-R3	A
H 2-4	S2-R4	A
H 3-5	S3-R5	0,6 a
H 4-5	S4-R5	0,6 a
H 2-0	S2-V	0,5 a
H 4-0	S4-V	0,5 a
H 6-1	E6-1	0,7 a

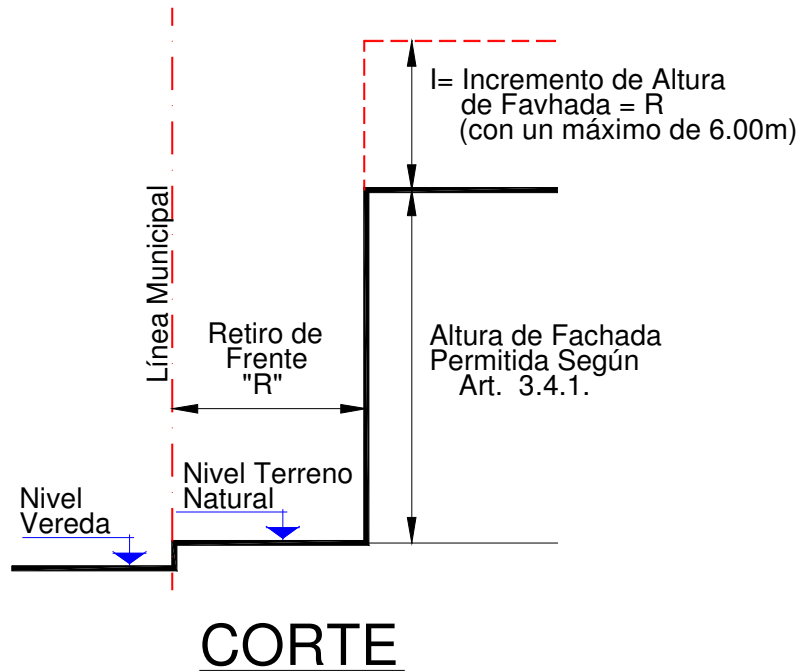
Siendo "a" el ancho de la calle medida entre líneas Municipales.

3.4.2. Incremento de altura por retiro de fachada.

Cuando la edificación se efectúe retirada de la línea Municipal, la altura máxima permitida de fachada se podrá incrementar en una medida igual a dicho retiro con un máximo de 6.00 m.

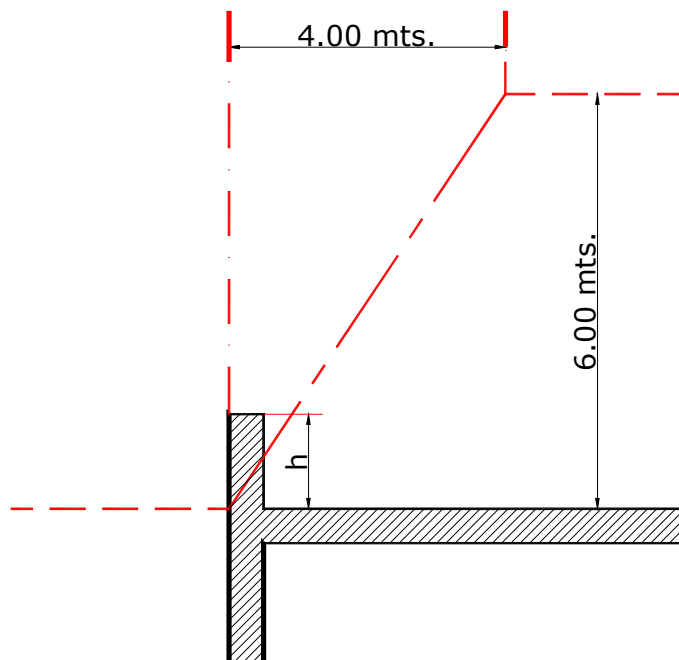
Si el retiro de la edificación se efectúa por encima de un nivel de 5.00 m sobre la vereda, la altura máxima de fachada permitida se podrá incrementar en una medida igual al cincuenta por ciento (50%) del retiro respectivo con un máximo de 3.00 m.





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

Por encima de las alturas máximas de fachadas los parapetos podrán elevarse no más de 1.00 m en azoteas inaccesibles y en las accesibles no más de 1.60 m. Por encima del borde superior de esta altura solo se podrán ejecutar: Una vivienda para portero, con superficie no mayor de 30 m², tanques de agua, casillas para maquinarias, ascensores, salidas de escaleras, conductos, hollineros y construcciones anexas no habitables, como así también lavaderos generales de superficie no mayor de 25 m². Todas estas construcciones se mantendrán por debajo de un plano virtual con pendiente 3/2, cuyo arranque estará dado por la altura máxima de fachada y siempre por debajo de un plano horizontal ubicado a 6.00 m por encima de la altura máxima de fachada permitida.



3.4.4. Forma de medir la altura.

Las alturas indicadas se referirán a la cota más alta de la línea de edificación en la cuadra en que se encuentre ubicado el predio.

3.4.5. Predios situados en límites de Distritos.

Cuando exista duda respecto al Distrito que corresponda a un predio, este será considerado como perteneciente al Distrito que permite mayor altura. Igual criterio se aplicará para los predios ubicados con frente a calles que sirvan de límite a dos o más Distritos.

3.4.6. Casos de predios de esquina.

En las esquinas cuyas vías Públicas concurrentes regulan diferentes alturas de fachadas, se adoptará para la calle de menor ancho y en un largo de 20 m de altura que corresponde a la otra, medido desde la intersección de las dos líneas municipales.

3.4.7. Caso de predio con frente a plaza.

En predios con frente al perímetro de plazas o parques, la altura de fachada será la que determine la calle que, limitando la plaza o parque, autorice mayor altura.

3.4.8. Predios con frente a vías ferroviarias.

En calles ubicadas frente a vías ferroviarias y al solo efecto de determinar la altura máxima de fachada, se podrá incrementar el ancho "a" de las mismas en un cincuenta por ciento (50%).

3.4.9. Casos no previstos.

En Obras tales como Templos, Edificios de Espectáculos Públicos, Estadios, etc., el Departamento Ejecutivo podrá autorizar mayor altura que la permitida siempre y cuando circunstancias especiales así lo justifiquen y no se afecte el desarrollo orgánico de la zona.

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. Registro 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 Nº 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana Nº 41 y los lotes Nº 1, 2 y 3 de la manzana Nº 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” ²

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 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. ³

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.

² / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 7023 (21/12/90) Artículo 1º.-

³ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 9185 (15/12/00) Artículo 1º.-

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-8⁴

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 Yrigoyen y Carlos Gardel.

3.8.2. Características de la Edificación dentro del Distrito E-8

3.8.2.1. Indicadores Urbanísticos

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).

⁴ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 7230 (11/11/91) Artículo 1º y 2º.- (ANEXO I)

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

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 Yrigoyen 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 Yrigoyen, 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 Nº 9264⁵

Artículo 1º.- Modifícanse los índices Urbanísticos establecidos por la Ordenanza Nº 5025, sus modificatorias y normas complementarias denominadas "Código de Edificación y Planeamiento Urbano" en la zona determinada en el Artículo 1º de la Ordenanza Nº 8825, para las parcelas frentistas a la Avenida 9 de Julio, entre las calles 29 de Septiembre y Salta, de Lanús Este.

A tal fin denominase a esta Zona E9. En ella podrá cubrirse la totalidad de la superficie del lote, a modo de basamento hasta un nivel de siete metros medidos desde la vereda, y con no más de dos plantas. Este basamento, además de los locales de uso general, solamente podrá tener uso comercial-administrativo.

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 Nº 7016 (estacionamiento).

3.8.4. ORDENANZA 10744⁶

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

Artículo 1º. Modifícanse 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 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

⁵ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 9264 (11/05/01) Artículo 1º.

⁶ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 10744 (23/10/09)

del lote, a modo de basamento hasta un nivel de siete metros de altura medidos sobre nivel de vereda, y con no mas de dos plantas. 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 MODIFICATORIAS⁷

3.9.1. Delimitación de áreas.⁸

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, Malabia, Aconcagua, Cotagaita, Roma, Cnel. Lynch, Camino Gral. Belgrano, Lacarra, Brasil, Rivadavia, Chile, Valparaíso y Ribera del Riachuelo.

3.9.2. Delimitación de Sub - Áreas

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 6º 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, J.V. González, Vélez Sarsfield, Tucumán, Avda. H. Yrigoyen hasta Caa-Guazú.

⁷ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5025 – ORDENANZAS MODIFICATORIAS 5111, 5154, 5160, 5277, 5505, 5671, 5672, 9215

⁸ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5672 (02/11/83) Artículo 1º. (ANEXO I)

- 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, Córdoba, Sitio de Montevideo, 29 de Setiembre hasta Caa-Guazú.
- 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 MORFOLOGICOS		
		INDICADORES URBANISTICOS				
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	2 ANCHOS DE CALLE	
				Altura de basamento		
				Retiros:		
Superficie mínima:		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° 5879⁹

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° 6102¹⁰

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

⁹ / PROMULGADA 18/12/84

¹⁰ / PROMULGADA 17/02/86

aplicarse en la misma los valores de F.O.S.: 0,6 - F.O.T.: 2,5 - densidad neta 1.000 hab. /ha. y demás índices correspondientes al distrito S1-R1. La red de desagües cloacales podrá ser eventualmente reemplazada por una planta de tratamientos de líquidos cloacales.

ORDENANZA N° 6975 ¹¹

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, Darragueira, Tuyutí, Armenia, Portela 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.

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

DISTRITO S1-R3

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

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

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S1 R3					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		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:					

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S1 R3 - CON RED CLOACAL HABILITADA -					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA		INDICADORES MORFOLOGICOS	
		INDICADORES URBANISTICOS			
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1.5	L. FONDO LIBRE OBLIGATORIO: 26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
				Retiro FONDO: ----	
		Densidad Neta	400 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:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE	
				Altura de basamento		
				Retiros:		
Superficie mínima:	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:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE	
				Altura de basamento		
				Retiros:		
Superficie mínima:		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 7547¹²

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 7341¹³

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

¹³ / PROMULGADA 24/06/1992

Artículo 1º. Modifícase 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 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 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 Malavia por doscientos metros de longitud medidos en dirección este desde la intersección de los lados oeste y sur de la parcela 39.

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

DISTRITOS S2-R4

Se establecen como límites del Distrito S2 R4 los siguientes:

- I) Castro Barros, Dr. Melo, O'Brien, Cavour, Labarden, Pte. Avellaneda, J. Hernández, Traza continuación Avda. General Paz, Avda. Hipólito Yrigoyen, hasta Castro Barros.
- II) Traza continuación Avda. General Paz, 1º 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:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		FOT	1	FONDO LIBRE TERRENO:	
				26 mts / 2	
				Retiro FRENTE: ----	
		Densidad Neta	150 h/Ha	Retiro FONDO: ----	
				Requerimientos de Guarda y Estacionamiento:	
				Ver SECCION 7º de este CODIGO	
Observaciones: Ver ZONA E11					

Ficha de Distrito					
Área: URBANIZADA					
Zona: RESIDENCIAL					
Distrito: S2 R4 - CON RED CLOACAL HABILITADA -					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	1 ANCHO DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		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

- Aristóbulo del Valle, Ministro Brin, 25 de Mayo, Ministro Brin, Carlos Gardel, Avenida Hipólito Yrigoyen hasta Aristóbulo del Valle.
- Rivadavia, Portela, Armenia, Tuyutí, Darragueira, Portela, Remedios Escalada de San Martín, Coronel Luna, Jean Jaures, Darragueira, Curupaytí, Murguiondo, Jean Jaures hasta Rivadavia.
- Avda. Hipólito Yrigoyen, Tucumán, Vélez Sarsfield, Sitio de Montevideo, Córdoba, Margarita Weild, 29 de Setiembre, Margarita Weild hasta H. Yrigoyen.
- 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 MORFOLOGICOS	
		INDICADORES URBANISTICOS			
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	2 ANCHOS DE CALLE
				Altura de basamento	
				Retiros:	
Superficie mínima:		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 Juárez, Vías F.C.G.B., Habana, Pampa, Otamendi, Balcarce, Orán, Millán, Ribera del Riachuelo hasta Jean Jaures.
- III) Ribera del Riachuelo, Cnel. Osorio, Calle sin Nombre (Límite Este y Noroeste de la Fábrica, Militar de Aceros) hasta Ribera del Riachuelo.

Ficha de Distrito					
Area: SUB-AREA SEMI-URBANIZADA					
Zona:					
Distrito: S2 V					
Delimitación: Según Plano de Zonificación					
SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	
				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, Malabia, 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	
				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, Llavallo, 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		MORFOLOGÍA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:		FOS	0.6	Altura máxima	
				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:		FOS	0.6	Altura máxima	
				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					

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
Distritos especiales		S4 - R5
		E 7 LAS COLONIAS
		E 8
		E 9
		E 10
		E 11
		E 12

ORDENANZA N° 10743 ¹⁴

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 lo9

¹⁴ / PROMULGADA 23/10/2009

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: Dispónese que el Departamento Ejecutivo propondrá a este Consejo la normativa urbanística particularizada para el polígono identificado en el Artículo 1º emane del proyecto mencionado en el Artículo 4º en un plazo que no excederá los veinticuatro (24) meses a partir de la promulgación de la presente.-

3.9.3 DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACION

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.¹⁵ 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)

¹⁴ / PROMULGADA 09/11/2009

¹⁵ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 9215 (28/12/00) Artículo 1º.-

“Se entiende que las capacidades poblacionales netas máximas son 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 motivo “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.

USO	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS POR DORMITORIO	SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL MINIMA POR PERSONA
Residencial Unifamiliar	Hasta 2 más que 2	2 2	14 m2. 10 m2.
Residencial Multifamiliar	Hasta 2 más que 2	2 2	15 m2. 12 m2.
Comercial y análogos			10 m2.
Espectáculos Públicos			3 m2.

CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS QUE PODRÁ ALOJAR CADA EDIFICIO

Artículo 14º. 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.

Por local comercial y oficina se computará en todos los casos y 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 URBANISTICOS: 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 edificable en ella.

Artículo 12°. Se denomina FOS (Factor de Ocupación del Suelo) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupado por la edificación y la superficie de la parcela.

Artículo 13°. Se denomina superficie edificable de una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la vereda, más las que correspondan a locales habitables o de trabajo ubicados por debajo de dicho nivel.

A los efectos del cómputo del Factor Ocupación Total (F.O.T.) no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas, ni tampoco las de planta libre.

Defínase como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel con dos (2) lados abiertos como mínimo y que no constituya ningún tipo de local habitable.

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.).

Para las construcciones ubicadas por debajo del nivel de vereda, independientemente del uso al cual estén afectadas, no es de aplicación el Factor de Ocupación Total del Suelo (F.O.T.).

No se computarán como superficies cubiertas las correspondientes a locales destinados a cocheras o dependencias auxiliares del edificio (no habitables) ubicados en sótano o semisótano, siempre que la cubierta terminada de los mismos no exceda una altura de un metro con treinta centímetros (1,30) metros medidos sobre el nivel vereda.

Las superficies cubiertas que se ejecuten por encima del nivel de la vereda, de conformidad con lo establecido en el párrafo precedente, no podrán invadir el fondo libre que en cada caso corresponda.

En el espacio destinado a fondo libre podrá edificarse por debajo del nivel de la vereda.

Artículo 15°¹⁶. Se establecen los siguientes F.O.T. máximos:

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

¹⁶ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9215 (28/12/00) Artículo 1°.-

“En terrenos de hasta 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados) de “superficie que tengan asignado un valor de FOT igual o menor que “1” (uno) se podrá “incrementar dicho valor hasta 1,2 (uno coma dos).

“Tratándose de terrenos en las mismas condiciones con superficie “comprendida entre 150 (ciento cincuenta) y 180 (ciento ochenta) metros cuadrados, el” valor del FOT podrá incrementarse de manera tal que permita construir una superficie “cubierta de 180 (ciento ochenta) metros cuadrados.”

Artículo 16°. Se establecen los siguientes FOS máximos:

Zona SICA	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 en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o cocheras en los casos en que las parcelas tengan más de 12 m. de ancho. 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.

La habilitación del edificio multifamiliar, condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento ó cochera.

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.

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) Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de 4 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
4 (cuatro) metros	10% (diez por ciento)
6 (seis) 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 menos 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.

e) Por espacio libre público existente al frente medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, se otorgará premio del cero como cinco por ciento (0,5 %) por cada metro a partir de los 10 (diez) metros y con un máximo del diez por ciento (10%).

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

3.9.8 CONFORMACION DEL CENTRO LIBRE DE MANZANA

Artículo 21º. 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 costados 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) En parcelas que no formen esquina y que por sus características o por su ubicación dentro de la manzana no tengan ningún punto a más de 26 metros de la vía pública, no se exigirá fondo libre. Esta distancia a la vía pública se medirá con respecto a cualquiera de las líneas municipales que limiten la manzana.

e) Cuando por la forma o características de un terreno la aplicación de las normas precedentes no pueda efectuarse en forma razonable o cuando al aplicarlas produzcan resultados absurdos o que desvirtúen el propósito del presente artículo, el fondo libre será determinado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, previo informe del Departamento de Obras Particulares y Catastro. Igual criterio se adoptará para las manzanas o fracciones que no estén loteadas o subdivididas o que solo lo estén parcialmente.

f) 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 Obras y Servicios Públicos 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.

g) No se exigirá fondo libre en una manzana o fracción cuando ningún punto de la misma se halle a una distancia mayor de treinta metros de la vía pública.

h) No se exigirá fondo libre cuando por aplicación de lo establecido en los inicios precedentes el mismo resulte para el total de la manzana o fracción con una superficie menor de 100 m² (cien metros cuadrados).

i) El nivel del terreno destinado a fondo libre no edificable solo podrá elevarse con respecto al de la vereda para permitir la colocación de cañerías de desagüe pluvial, las cuales deberán tener pendiente máxima de 1 (uno) centímetro por metro.

El nivel resultante podrá incrementarse en 0,20 metros tapada.

j) 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 3 metros de altura.
- III) Cercos divisorios dentro del predio hasta 2,20 metros de altura.
- IV) Las partes inferiores de las escaleras hasta la altura en que constituyan patios según lo establecido al respecto por el Código de Edificación.
- V) Piletas de natación cuyo borde o parte más elevada no superen 1 metro de altura y sin perjuicio del cumplimiento de todas las disposiciones que sean de aplicación para las mismas.
- VI) 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.
- VII) El fondo no edificable (ó el espacio libre que lo reemplace) podrá ser utilizado como playa de estacionamiento para vehículos.

3.9.9 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 22º. Las condiciones de iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo y demás reglamentaciones sobre patios serán las establecidas al respecto por el Código de Edificación en vigencia. Sección 4º

Artículo 23º. Se permitirá la iluminación y ventilación de locales a través de partes cubiertas o de apéndices de patios en las condiciones previstas por el Código de Edificación.

Artículo 24º. Los patios internos o de 2da categoría se regirán por lo establecido por el Código de Edificación.

3.9.10 SUBDIVISIÓN, DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS Y RELACIONES FRENTE – FONDO. CESIONES OBLIGATORIAS

Artículo 25°.¹⁷

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 15 mts. | Superficie mínima 375 m2. |
| c) En distritos de hasta 1000h/Ha.
neto, lado mínimo de 25 mts. | Superficie mínima 750 m2. |
| d) En distritos de hasta 2000h/Ha.
neto, lado mínimo de 30 mts. | Superficie mínima 900 m2. |

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

Artículo 27°.¹⁸

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.

¹⁷ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 7661 (22/11/93) Artículo 1°.-

¹⁸ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 7661 (22/11/93) Artículo 1°.-

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 O. S. N. sobre la aprobación del sistema adoptado por la provisión de agua y eliminación de excretas.
- b) La aprobación de la Municipalidad sobre la misma cuestión.
- c) Análisis efectuado por profesional competente sobre la profundidad de las distintas capas freáticas.

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

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

Artículo 31°.¹⁹ En cualquier subdivisión de parcelas se deberá ceder para uso de espacios verdes y libres públicos una superficie resultante de multiplicar la población bruta que correspondiera a la fracción por (8) ocho.

Esa superficie se dividirá:

Seis (6) m² por habitante a área verde.

Dos (2) m² por habitante a reserva de uso público.

Las facciones inferiores a dos (2) hectáreas no se considerarán para lo determinado en este artículo.

¹⁹ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 7661 (22/11/93) Artículo 1°.-

Artículo 32°. El FOS, FOT y la densidad neta de la superficie restante en el caso de subdivisiones como las permitidas en los Artículos 25, 26, 27, 28, 29 y 30 podrán aumentarse en la relación correspondiente a las cesiones previstas en el Artículo 31.

Artículo 33°. En las zonas determinadas como reservas verdes de recuperación a mediano y largo plazo S2V Y S4V no podrán realizarse nuevos fraccionamientos de parcelas. Asimismo se limitan las construcciones de tipo industrial cualquiera sea su característica. En edificios o instalaciones existentes²⁰ 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 34.²¹

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.

²⁰/ Existen disposiciones complementarias vigentes aprobadas por Ordenanza N° 5154. Ver Sección 4

²¹/ Derogado por Artículo 5° de la Ordenanza 5277.