

- SECCION 1 -¹

1.1. DEL TÍTULO Y SUS ALCANCES

1.1.1. Título.

Esta Ordenanza será conocida y citada como el Código de Planeamiento Urbano y Edificación del Partido de Lanús.

1.1.2. Alcances.

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con: La construcción, alteración, demolición, remoción, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, Edificios e instalaciones, las que se aplicaran por igual a los Edificios gubernamentales y particulares. Lo procedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.1.3. Idioma nacional y sistema métrico decimal.

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en el idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerzas.

1.1.4. De las atribuciones de la Dirección.

Dejase establecido que toda vez que este Código mencione a la "Dirección" debe entenderse como tal, la ex - Dirección de Obras Particulares, que actualmente funciona bajo la designación de Departamento de Obras Particulares.-

También se establece que si en el futuro se produjesen reestructuraciones o cambios de nombres de las dependencias Municipales, las atribuciones que este Código confiere a la "Dirección" serán automáticamente concedidas a la dependencia Municipal equivalente al actual Departamento de Obras Particulares.

1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1. Actualización del Código.

¹ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5687 (30/11/83) Artículo 1º.-

A los efectos de actualizar este Código periódicamente reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, una Comisión elevará el resultado de sus estudios.-

Esta Comisión podrá solicitar y utilizar los servicios "ad honorem" de particulares y con el consentimiento de la autoridad interesada de aquellos funcionarios, empleados, equipos e informaciones de cualquier oficina del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal que considere útil para la realización de sus tareas. Toda modificación a determinados artículos del presente Código se redactará íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos o modificados. Los nuevos artículos serán intercalados respetando la ordenación del texto. Esta comisión dictaminará cada vez que le sea requerido por el Departamento Ejecutivo sobre cualquier problema relacionado con la aplicación e interpretación de este Código.

1.2.2. Comisión del Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

1.2.2.1. Formación de la Comisión del Código de Planeamiento Urbano y Edificación.²

La Comisión de Código de Edificación será presidida por el funcionario o agente Municipal de mayor jerarquía que la integre y estará formada por:

- a) Un representante por cada categoría de profesional de cada una de las Sociedades y Centros de Profesionales de la Construcción con sede en el Partido de Lanús y que cuenten con reconocimiento de la Municipalidad.-
- b) Representantes de la Municipalidad en número no inferior al de los profesionales de que integren la Comisión según lo establecido en el inciso "a" del presente artículo.

La representación Municipal estará integrada por profesionales de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, de la Dirección de Obras Públicas, de la Dirección de Planeamiento, del Departamento Obras Particulares y Catastro, y de las Divisiones Técnicas dependientes de este último.

Cada una de las Dependencias mencionadas (o aquellas que las reemplacen en caso de cambios de denominación o reestructuración) tendrán en la Comisión un miembro titular y un suplente. Será facultad de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la designación de miembros necesarios para completar el mínimo exigido por este inciso.-

- c) Otros profesionales, técnicos o especialistas, pertenecientes o no al personal Municipal, cuando sean expresamente designados por el Departamento Ejecutivo para integrar la Comisión, por un periodo determinado o para temas que resulten en su competencia.-

1.2.2.2. Funcionamiento de la Comisión del Código de la Edificación.

² TEXTO s/ ORDENANZA N° 5673 (2/11/83) Artículo 1°.-

A los efectos de su funcionamiento la Comisión se dará su propio reglamento de trabajo, el que será puesto a consideración del Departamento Ejecutivo para su aprobación.-

REGLAMENTO DE TRABAJO DE LA COMISION DE CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO Y EDIFICACION³

A los efectos del funcionamiento de la Comisión de Planeamiento Urbano y Edificación, se establece el siguiente Reglamento de trabajo:

ART. 1º: La Comisión estará presidida e integrada por los miembros que a esos efectos designa el Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

ART. 2º: Los Colegios y Asociaciones Profesionales deberán comunicar por escrito a la Municipalidad los nombres de sus representantes titulares y suplentes. Las designaciones tendrán carácter permanente y mantendrán su vigencia hasta que las autoridades de dichas entidades resuelvan modificarlas en cuyo caso deberán notificar a la Municipalidad por escrito de los cambios de los cambios que se produzcan.

ART. 3º: En el Acta de la primera reunión de cada año calendario se dejara constancia de los miembros titulares y suplentes que integran la Comisión tanto en representación de la Municipalidad como de los Colegios y Asociaciones Profesionales.

ART. 4º: Para sesionar la comisión deberá contar como mínimo con la presencia de la mitad más uno de sus miembros titulares, exigiéndose además que entre los presentes se encuentren por lo menos el 50 % de los representantes de los Colegios y asociaciones.

ART. 5º: Las resoluciones de la Comisión se adoptaran por mayoría simple, pudiendo dejarse constancia de las disidencias y/o de las opiniones o informes que no obtuvieran aprobación. Quien ejerza la Presidencia de la Comisión tendrá doble voto solo en caso de empate de la votación.

ART. 6º. A las reuniones podrán asistir los miembros titulares y los suplentes, pero solo tendrán voto los primeros. Los suplentes solo podrán votar cuando reemplacen al titular por ausencia de este.

ART. 7º: Se labraran actas de todas y cada una de las reuniones que se celebren. A esos efectos la Comisión designará un Secretario y un Pro-secretario que deberán pertenecer al personal Municipal. Se entregaran copias de las Actas a los Colegios y Asociaciones Profesionales que tengan presentes en la Comisión como así también copia de los proyectos o estudios elevados por las mismas a las autoridades municipales.

³ TEXTO s/ DECRETO N° 1885, Anexo I (3/10/01)

ART. 8º: La Comisión realizara reuniones ordinarias por lo menos una vez al mes en dependencias de la Secretaria de Obras Publicas o donde esta lo fije, en el periodo comprendido entre el 1º de Abril y el de Noviembre de cada año. La primer reunión anual será citada por el Municipio, las fechas de cada reunión subsiguiente será fijada en la reunión inmediata anterior. Las reuniones podrán suspenderse por falta del número mínimo para sesionar o por falta de temas a tratar, en este último caso se deberá notificar con anticipación a los Colegios y Asociaciones Profesionales que integran la Comisión. Sin perjuicio de ello las autoridades municipales podrán disponer la realización de Reuniones Extraordinarias toda vez que a su juicio resulte necesario o cuando la soliciten fundamentalmente los Colegios o Asociaciones Profesionales representadas en la Comisión.

ART. 9º: Para las reuniones Ordinarias no será necesario citar a los miembros de la Comisión, quienes al integrarse a la misma se dan por notificados de su obligación de asistir en los días y horas establecidas en el artículo precedente. Para las Reuniones Extraordinarias las autoridades municipales deberán notificar a los integrantes de la Comisión con una anticipación de 48 hs como mínimo.

ART. 10º: Salvo casos de excepción debidamente justificados, en las Reuniones solo se tratara el Orden del Día, confeccionado en la Reunión anterior. Las entidades representadas en la Comisión y cualquier miembro de ella podrán solicitar la inclusión de temas en el Orden del Día pero deberán hacerlo con un mínimo de cinco (5) días hábiles anteriores a la Reunión en la que se confeccionara el mismo.

1.2.3. Publicación del Código.

Bajo ningún concepto en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de su artículo, aunque se trate de ediciones del Digesto Municipal. Cada año se publicaran las hojas que correspondan a modificaciones o agregados al articulado del presente Código, practicados al 31 de Diciembre anterior.-

1.3. DE LAS DEFINICIONES

1.3.1 Condiciones.

Las palabras y expresiones consignadas en este capítulo tendrán para los fines de este Código, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.
- b) Las palabras del género masculino incluyen el femenino y neutro.
- c) El número singular incluye el plural.

1.3.2. Lista de definiciones.

A

ACERA: Orilla de la calle o de vía pública, junto a la línea Municipal o de Edificación, destinada al tránsito de peatones.

ALERO: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a la fachada principal sobre línea Municipal o la de retiro obligatorio. La altura de fachada principal, se mide sobre la línea Municipal tomando como origen el punto el punto mas alto de la línea en la cuadra del predio. Cuando exista retiro obligatorio, a los efectos de la altura de fachada, la nueva línea sustituirá a la línea Municipal.

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta, o el volumen edificado a una instalación.

ANTE – COCINA: Local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ésta.

ANUNCIO: Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: aviso, letreros, carteleros o aparatos proyectores con movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos. Se distinguen los simples y los luminosos, estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuente colocada ex profeso.-

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carril para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadenas y mecanismo similares.-

B

BALCÓN: Elemento accesible voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.

C

CONDUCTO: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales y contener tuberías a través de una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.-

COTA DE PREDIO: Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en un punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.-

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.-

D

DESPENSA: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionadas a las necesidades del consumo.-

DIRECCION: Cada una de las grandes divisiones que componen el D.E. y que intervienen en la aplicación del presente Código (v. g. Dirección de Obras Publicas, Dirección General de Industria)

DIVISION: Cada una de las secciones que componen las distintas Direcciones (v. g. División de Obras Particulares, División de Catastro Parcelario, División de Arquitectura, etc.)

E

EDIFICIO COMERCIAL E ENDUSTRIAL: Es el edificio o parte de él que no es público ni residencial en el cal se negocian o trafican cosas por compra-venta o permuta; incluyendo los locales destinados a la permanencia de personas congregadas para propósitos de negocios; asimismo comprenden los lugares donde se guardan o almacenan mercaderías,

productos o cosas y donde se realizan operaciones para la obtención, transformación o fabricación de productos materiales o cosas.

EDIFICIO GUBERNAMENTAL: Es todo edificio propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, Repartición Autárquica o Empresa del dominio Industrial del Estado.

EDIFICIO PUBLICO: Es el edificio o parte de él, en el cual las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educacionales, religiosos o de diversión; también en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados o tratamientos médicos o de caridad u otros cuidados; o bien donde son mantenidos o detenidas personas por razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Es el edificio o parte de él destinado a la vivienda en el cual hay comodidad para dormir, y es usado como norma, en forma transitoria o permanente como hogar o domicilio, excepto que por otro motivo el edificio sea clasificado distintamente en este Código.

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.

ENTRESUELO: Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

ESPACIO PARA COCINAR: Aquel que no siendo específicamente un local cocina puede desempeñar funciones de tal, y esté unido o comunicado directamente con otro local que reciba luz y ventilación natural de, por lo menos, patio de primera categoría.

ESTACION DE SERVICIO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores y que expende combustibles y lubricantes para los mismos.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

ESTRUCTURA PARA SOPORTE DE ANTENAS⁴: Estructura para Soporte de Antena a todo elemento específico que desde el nivel del terreno o sobre una edificación existente son instalados para sostener una antena de Servicio Telefónico a una altura determinada conforme a cálculos de radio propagación.

F

FACHADA PRINCIPAL: Parámetro exterior de un edificio ubicado sobre la línea Municipal o próxima a esta.

FACHADA SECUNDARIA: Parámetro exterior de un edificio sobre el Fondo o Patios.

FAMILIA: Aparte de la acepción común se considerara como tal a una persona que ocupa una Vivienda con no más de tres pensionistas o inquilinos.-

FONDO: Espacio de un predio comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el Límite posterior de la Edificación permitida sobre el predio.-

FRENTE: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

⁴ Ver TEXTO COMPLETO - Sección 10º - ORDENANZA Nº 9187 (01/12/00)

G

GALERIA: Corredor o espacio cubierto, abierto lateralmente.-

GARAGE: Edificio o parte de él cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.-

H

HALL: Vestíbulo.-

L

LÍNEA DE FONDO: Limite de la Edificación permitida en un predio por encima del arranque de Fondo.-

LÍNEA MUNICIPAL: Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.-

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA O DE OCHAVA: Limite determinada por este Código para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos líneas Municipales.

LIVING-ROOM O ESTAR: Local habitable en las viviendas, destinados a recepción o reunión habitual de sus ocupantes.-

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.-

LOCAL DE USO GENERAL O PÚBLICO: Vestíbulo general o público.-

LOCAL HABITABLE: El que se ha destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.-

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir, para su carga o descarga fuera de la vía pública.-

LUZ DE DÍA: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial".-

M

MARQUESINA: Alero que avanza sobre una entrada.-

MATERIAS INFLAMABLES, COMBUSTIBLES Y REFRACTARIAS: A los efectos de la acción del fuego los materiales son:

- a) Explosivas: Aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, picratos).-
- b) Inflamables: Aquellas capaces de emitir vapores que encienden en contacto con chispas o llamas; según la temperatura mínima de ignición son; de:
 - I. Primera Categoría: Hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona).-
 - II. Segunda Categoría: Mas de 40°C, hasta 120°C (kerosén, aguarrás, ácido acético). Cuando la temperatura de ignición excede de 120°C los productos se consideraran como muy combustibles.-
- c) Muy Combustibles: Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las inflamo (hidrocarburos pesados, madera, papel no bobinado ni prensado, carbón, tejidos de algodón).-
- d) Poco Combustible: Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las somete a altas temperaturas, pero se apagan después de ser apartada la

fuelle de calor (lana, celulosa artificiales, maderas y tejidos de algodón ignífugados).-

- e) Refractarias: Aquellas que sometidas a altas temperaturas resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.-

MURO EXTERIOR: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente de galería o pórtico.-

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior.-

N

NIVEL DE CORDÓN: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente y referida al Plano de Comparación para la Nivelación General de la Ciudad.-

O

OFFICE: Antecomedor o antecocina.-

P

PALIER: Descanso, rellano o espacio de circulación y/o distribución.-

PATIO DE CONTRAFRENTE: Aquel que esta unido al Fondo.-

PATIO DE FRENTE: Aquel que tiene uno de sus lados coincidente con la Línea Municipal.-

PATIO INTERIOR: Aquel que no es patio de frente o contrafrente. Patio de 2da. Categoría.-

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobre puesto. El piso mas elevado es el espacio entre el solado mas alto y la parte mas elevada del techo o azotea.-

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierta destinado exclusivamente para depositar por corto tiempo vehículos automotores en transito.-

PREDIO DE ESQUINA: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.-

PREDIO INTERMEDIO: Aquel que no es predio de esquina.-

PROFUNDIDAD DE UN PREDIO: Distancia media comprendida entre la Línea Municipal y la Línea divisoria posterior o trasera.-

R

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar que antes estaba. Rehacer una instalación.-

REFACCIONAR: Ejecutar Obras de conservación.-

REFORMAR: Alterar una Edificación por supresión, agregación o modificación sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.-

RETRETE: Local de aseo en el que solo se podrá instalar no más de un inodoro, un bidet y un lavabo.-

S

SEMISOTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio, fondo o acera adyacentes: se computa como piso.-

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entepiso.-

SOTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.-

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio.-

SUPERFICIE DE PISO: Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores menos las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.-

SUPERFICIE EDIFICADA: Porción de superficie de terreno de un predio ocupada por un edificio.-

STUD: Caballerizas.-

T

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas.-

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.-

TOILET: Retrete.-

TRANSFORMAR: Modificar mediante Obras un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.-

V

VESTÍBULO: Local de paso y conexión de otros de destino definido.-

VESTÍBULO CENTRAL O PÚBLICO: Local destinado a ser usado en común en forma transitoria o de paso, por los usuarios inquilinos y por las personas que entran o salen de un edificio.-

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (calles, pasajes, plazas, parques).-

VIDRIERA: Bastidor con vidrios o cristales que cierran un vano de un local.-

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrio o/ cristales no comunicado con locales.-

VIVIENDA COLECTIVA: Residencia habitual de mas de una familia, con entrada común desde la vía pública.-

W

WATER - CLOSET: Retrete.-

1.4. DE LOS REGLAMENTOS ESPECIALES

1.4.1. De los reglamentos sobre estructuras.

Mientras el Partido de Lanús no cuente con Reglamentos referentes a estructuras, se podrán utilizar indistintamente:

- a) El Reglamento Técnico de la Municipalidad de Buenos Aires
- b) El Proyecto de Reglamento Argentino de Estructura de Hormigón.
- c) Las Normas DIN
- d) Otros Reglamentos Técnicos aceptados por la Dirección

Para una misma estructura solo podrá optarse por uno de los Reglamentos permitidos, no aceptándose la aplicación de los mismos en forma fragmentaria o combinándose dos o más de ellos.-

Una vez que se haya optado por un Reglamento el mismo deberá cumplirse en su totalidad para una misma estructura y solo podrá tenerse en cuenta otro para aquellos aspectos que no estén contemplados expresamente en el primero.-

1.4.2. De los reglamentos sobre determinados usos de los Edificios.

Cuando se proyecten Edificios cuyos usos necesiten una reglamentación especial, dadas sus características y a falta de la misma en este Código, la Dirección podrá aplicar indistintamente:

- a) El Digesto Municipal.-
- b) El Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.-
- c) Otras disposiciones Municipales y/o provinciales.-
- d) Reglamentaciones de Reparticiones Públicas.
- e) Normas de Institutos Técnicos y/o de investigación Oficiales o Privados reconocidos como idóneos.

En todos los casos la reglamentación a aplicar debe ser compatible y coherente con el presente Código.-