

## DECRETO Nº 2542

Lanús, 10 DIC 2013

VISTO, la Ordenanza 11.322 y su decreto promulgatorio 2355/12, de exigencia de vivienda de encargados de edificios en el Partido de Lanús

### Y CONSIDERANDO:

Que resulta necesario definir criterios de aplicación generales que permita una inequívoca interpretación de la norma,

Que a los efectos de la aplicación de manera efectiva, resulta necesario reglamentar el articulado de la misma.

Por lo tanto, en uso de sus atribuciones

### EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA

Artículo 1- Reglámen~~te~~se los Artículos 1º, 2º y 5º de la Ordenanza 11.322, según el ~~texto~~ <sup>texto</sup> u ~~texto~~ <sup>texto</sup>

Todos los planos de obra con destino viviendas u oficinas, (Incluyéndose estudios y consultorios, y otro destino susceptibles de ser subdivididos en Propiedad Horizontal) , debe~~n~~ <sup>n</sup> cumplimentar con lo siguiente :

1. Edificios de 7 pisos o más, debe~~n~~ <sup>n</sup> contar con una vivienda para encargado, la que debe~~a~~ <sup>a</sup> contar con 1 local comedor, cocina, ba~~o~~ <sup>o</sup> y dos dormitorios, cuya superficie total no pod~~a~~ <sup>a</sup> ser inferior a 35 m2. Tal destino debe~~a~~ <sup>a</sup> constar en el plano municipal.
2. Edificios con menos de 15 unidades de vivienda u oficinas ( Incluyéndose estudios y consultorios) debe~~n~~ <sup>n</sup> contar con un local no menor a 4 m2 ni mayor a 10 m2, con un ba~~o~~ <sup>o</sup> anexo, para ser destinado a uso exclusivo de Portería, comunicado de manera directa con un medio de salida
3. La superficie destinada a Vivienda de Encargado y Portería debe~~a~~ <sup>a</sup> constar en el plano municipal como partes comunes del mismo.
4. Las construcciones de hasta 4 unidades de viviendas u oficinas no se~~a~~ <sup>a</sup> exigible el cumplimiento de la ordenanza 11.322.
5. En ning~~u~~ <sup>u</sup>n caso la Vivienda del encargado pod~~a~~ <sup>a</sup> tener mas ambientes que la unidad funcional de mayor tama~~o~~ <sup>o</sup> del edificio.

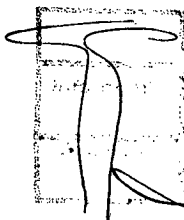
**Artículo 2-** Regláméntese los Artículos 3º y 4º de la Ordenanza 11.322, según el siguiente texto:


1. A los efectos del control de los indicadores urbanísticos, tanto la superficie destinada a vivienda del Encargado permanente, como el local y baño de Portería, no computara para el Factor de Ocupación Total (Fot), ni serán considerado para el calculo de Densidad Habitacional. Sera discriminado en cuadro de balance de superficie, los considerados espacios comunes.
2. La vivienda de encargado permanente podrá localizarse sobrepasando la altura máxima permitida, cumplimentando las condiciones establecidas en el Art 3.4.3 de la Secc. 3 del Código de Planeamiento Urbano y Edificación.
3. La vivienda de encargado y los locales de portería deberán cumplir con las condiciones, y superficies mínimas establecidas en el Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

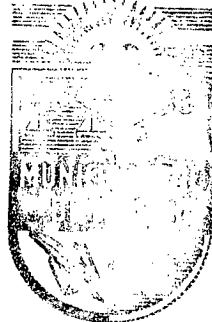
**Artículo 3-** Regláméntese el artículo 6º de la Ordenanza 11.322, según el siguiente texto:

- 1-Podrá autorizarse la construcción, por la vía establecida, de una vivienda para Encargado permanente en edificios existentes, siempre que dicha construcción no supere el FOS, ni perjudique las condiciones de iluminación y ventilación de ninguna unidad funcional. La superficie de Vivienda para encargado en edificio existente, deberá cumplir lo dispuesto en la ordenanza 11.322 y el presente decreto reglamentario.

**Artículo 4-** Comuníquese a las áreas de aplicación, dese a publicidad en pagina Web y archívese.



  
Dra. LARA DALINA VILLALBA  
Secretaria  
Secretaría de Planificación Estratégica  
y Ordenamiento Ambiental



  
Sr. DANILLO HUGO DIAZ PEREZ  
INTENDENTE MUNICIPAL