

**MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ**



**CÓDIGO DE  
ORDENAMIENTO URBANO**

**ACTUALIZACIÓN A MAYO DE 2012**



**MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ**



**ACTUALIZACIÓN A MAYO DE 2012**

**ANEXO I**



## ACLARACIONES Y OBSERVACIONES

· *La presente actualización del Código de Ordenamiento Urbano de Vicente López incorpora las Ordenanzas que desde la fecha de su promulgación (14 de Septiembre de 2.000) fueron adecuando sus diferentes capítulos. Conforme el mismo transita la etapa de revisión y necesitará, para su posterior edición como Texto Ordenado, la intervención del Honorable Concejo Deliberante; en caso de duda y/o discrepancias en su uso y/o aplicación de cualquiera de sus partes por y para el motivo que fuere, deberán las mismas validarse/dirimirse ante las Oficinas de Interpretación Técnica (Subsecretaría de Fiscalización y Control, Dirección de Habilitaciones y Permisos, para casos de Habilitaciones de Usos y Rubros Comerciales/Industriales; la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, Dirección de Planeamiento e Infraestructura, para casos de Zonificación Urbanística y Código de Ordenamiento Urbano en general y la Dirección General de Obras Particulares y Urbanismo, para casos inherentes al Código de Edificación):*

### *Dirección de Habilitaciones y Permisos:*

**Correo electrónico:** *habilitaciones.permisos@vicentelopez.gov.ar*

**Teléfono:** *4711-2692/2846*

### *Dirección de Planeamiento:*

**Correo electrónico:** *direccion.planeamiento@vicentelopez.gov.ar*

**Teléfono:** *4711-2876/2977*

### *Dirección General de Obras Particulares y Urbanismo:*

**Correo electrónico:** *obras.particulares@vicentelopez.gov.ar*

**Teléfono:** *4711-2860/2862*

· El Capítulo 6.10 "Publicidad" perteneciente al Anexo I (Ordenanza N°22.810 y sus modificatorias) se desglosa del C.O.U. como "**Código de Publicidad**".

· Los Planos adjuntos en los Anexos II A-4 y A-5 deben considerarse orientativos, habiendo sido confeccionados tomando en consideración el C.O.U. aprobado por Ordenanza N°14.509, Decreto N°2.946/00 y Ordenanzas modificatorias promulgadas y convalidadas por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires hasta la fecha.

· El Anexo II A-6: «Eliminación de Barreras Arquitectónicas» forma parte del cuerpo legal de este Código de Ordenamiento Urbano.

· Se aclara que tanto estas Aclaraciones y Observaciones, como el Anexo I A-1 «Objetivos», el Anexo II A-2 «Antecedentes Legales» y el Anexo II A-3 «Participación Pública» complementan este Código de Ordenamiento Urbano (tal lo establece la Ordenanza N°14.509).

· En función que el presente Código de Ordenamiento Urbano no está presentado como Texto Ordenado por los motivos explicados más arriba, la individualización de sus diferentes páginas son las que representan el número de fojas correlativo a las fojas que constituyen el Expediente.



## INDICE DE SECCIONES, CAPITULOS Y TITULOS

### ANEXO I ORDENANZA Nº14.509 Y MODIFICATORIAS

#### PROLOGO

- 1 INTRODUCCIÓN
- 2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS
- 3 LINEAMIENTOS GENERALES
- 4 AUTORIDADES MUNICIPALES
- 5 ANTECEDENTES GENERALES
- 6 PREPARACIÓN DEL PROYECTO DEL CÓDIGO
- 7 APROBACIÓN DEL CÓDIGO
- 8 ESTRUCTURA DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

#### SECCION 1: INTRODUCCION

- 1.1 CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO
  - 1.1.1 Título y Alcances
  - 1.1.2 Idioma, Normas y Unidades de Medición
- 1.2 APLICACION DEL CODIGO
  - 1.2.1 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
  - 1.2.2 Dirección de Planeamiento
  - 1.2.3 Dirección de Habilitaciones y Permisos
- 1.3 REVISION Y PROPUESTAS DE MODIFICACION DEL CODIGO
  - 1.3.1 Consejo Asesor Permanente de Planeamiento Urbano

#### SECCION 2: ABREVIATURAS Y DEFINICIONES

- 2.1 ABREVIATURAS
  - 2.1.1 Alcances y Lista de Abreviaturas
- 2.2 DEFINICIONES
  - 2.2.1 Alcances y Listado
  - 2.2.2 Definiciones por Orden Alfabético

#### SECCION 3: NORMAS ADMINISTRATIVAS

- 3.1 INTRODUCCION Y NORMAS GENERALES
  - 3.1.1 Introducción
  - 3.1.2 Condiciones Generales para Presentaciones
  - 3.1.3 Documentos y Elementos de Presentación
  - 3.1.4 Atribución de la Dirección para Clasificar Locales
- 3.2 DOCUMENTACION Y FORMULARIOS DE PRESENTACION
  - 3.2.1 Certificado de Uso Conforme
  - 3.2.2 Constancia de Zonificación
  - 3.2.3 Carátula Urbanística
  - 3.2.4 Consultas referidas a la Aplicación del Código
  - 3.2.5 Consultas Previas
- 3.3 SOLICITUD PARA LA CONSIDERACION DE CASOS ESPECIALES EN GENERAL
  - 3.3.1 Alcances y Aplicación
  - 3.3.2 Solicitud de cambio de Zonificación para Urbanización Especial
  - 3.3.3 Solicitud de Normativa o consideración de Casos Especiales en que pueda existir Impacto Urbanístico
  - 3.3.4 Estudio de Impacto Urbanístico
  - 3.3.5 Pedido de consideración de Casos Especiales para la aplicación de alguna de las Normas de Tejido o Morfología Edilicia
- 3.4 SANCIONES Y PENALIDADES
  - 3.4.1 Penalidades

## SECCION 4: TEJIDO Y VOLUMETRIA

- 4.1 INTRODUCCION
    - 4.1.1 Alcances y Objetivos
  
  - 4.2 SUBDIVISION Y PARCELAMIENTO
    - 4.2.1 Subdivisión
    - 4.2.2 Parcelas
    - 4.2.3 Formas de Ochavas
  
  - 4.3 INTENSIDAD DE OCUPACION E INDICADORES URBANOS
    - 4.3.1 Alcances y Aplicación
    - 4.3.2 F.O.S.
    - 4.3.3 F.O.T.
    - 4.3.4 Intensidad de ocupación de Parcelas
    - 4.3.5 Superficie de Suelo Absorbente
    - 4.3.6 Número de Ocupantes para el Cálculo de los Medios de Salida
    - 4.3.7 Número de Dormitorios en Casos Especiales
    - 4.3.8 Premios
  
  - 4.4 ESPACIO URBANO, LIMITES DIMENSIONALES
    - 4.4.1 Alcances
    - 4.4.2 Patios de Manzana
    - 4.4.3 Patios y Espacios Libres de Edificación para Iluminación y Ventilación
    - 4.4.4 Construcciones Complementarias en Retiros de Fondo y/o Patios de Manzanas
    - 4.4.5 Línea Municipal
    - 4.4.6 Ochavas
    - 4.4.7 Retiro Obligatorio de Frente
    - 4.4.8 Retiro de Fondo
    - 4.4.9 Retiro Lateral
    - 4.4.10 Nivel
    - 4.4.11 Altura Máxima de los Edificios
  
  - 4.5 ALTURA E INDICADORES DE EDIFICIOS EN CASOS PARTICULARES
    - 4.5.1 Presentación para Casos Particulares
    - 4.5.2 Casos Particulares en Zonas Residenciales
    - 4.5.3 Casos Particulares en Zonas de Alta Densidad (Zonas Torres y Zonas en donde se admite la construcción de edificios en Torre)
    - 4.5.4 Zonas Comerciales
    - 4.5.5 Número de Plantas en Edificios destinados a Garaje Comercial
  
  - 4.6 PAISAJE URBANO
    - 4.6.1 Fachadas
    - 4.6.2 Salientes de Fachadas
    - 4.6.3 Balcones
    - 4.6.4 Aleros y Marquesinas
    - 4.6.5 Toldos
    - 4.6.6 Tratamientos Especiales
    - 4.6.7 Utilización de Edificios para Señalización
    - 4.6.8 Anuncios Publicitarios y Carteles en Edificios, Parcelas o Vía Pública (*Derogado por Ordenanza N°22816 - Código de Publicidad*)
  
  - 4.7 CERCAS Y ACERAS
    - 4.7.1 Normas Generales
    - 4.7.2 Cercas: Normas Específicas
    - 4.7.3 Aceras: Normas Específicas
- 

## SECCION 5: ZONIFICACION

- 5.1 INTRODUCCION
  - 5.1.1 Alcances
  
- 5.2 DENOMINACION Y CARACTERIZACION
  - 5.2.1 Denominación de Zonas y Subzonas
  - 5.2.2 Caracterización de Zonas



- 5.3 CRITERIOS DE DELIMITACION
  - 5.3.1 Delimitación de Zonas por «Aceras»
  - 5.3.2 Delimitación de Zonas por Vías Ferroviarias
  - 5.3.3 Delimitación de Zonas por Ejes de Calles
  - 5.3.4 Parcelas afectadas por dos Zonas
  
- 5.4 DELIMITACION DE LAS ZONAS
  - 5.4.1 Alcances
  - 5.4.2 Zonas Residenciales
  - 5.4.3 Zonas Comerciales
  - 5.4.4 Zonas Torres
  - 5.4.5 Zonas Industriales
  - 5.4.6 Zonas de Esparcimiento
  - 5.4.7 Zona de Seguridad Presidencial
  - 5.4.8 Zonas de Reserva
  - 5.4.9 Zonas de Recuperación
  - 5.4.10 Zonas de Usos Específicos
  - 5.4.11 Zonas de Urbanización Determinada
  
- 5.5 DELIMITACION DE LAS ZONAS DEL PLAN PARTICULARIZADO DE LA FRANJA RIBEREÑA DE VICENTE LOPEZ
  - 5.5.1 Alcances
  - 5.5.2 Zonas Residenciales
  - 5.5.3 Zonas Parques Público Ribereño y Franjas Costeras - FC
  - 5.5.4 Zonas de Esparcimiento - Equipamiento y Servicios - EQ
  - 5.5.5 Zonas de Urbanización - U
  - 5.5.6 Clubes e Instituciones de Esparcimiento y Educativas - IDE
  - 5.5.7 Zona Esparcimiento E1A
  - 5.5.8 Zona Residencial R2
  - 5.5.9 Zona Comercial C4
  - 5.5.10 Zona Regularización RU
  - 5.5.11 Zona Equipamiento Sanitario - ES

## SECCION 6: USOS DEL SUELO

- 6.1 INTRODUCCION
  - 6.1.1 Alcances
  
- 6.2 CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO
  - 6.2.1 Criterios de clasificación
  - 6.2.2 Usos permitidos
  - 6.2.3 Usos Especiales sujetos a aprobación del H.C.D.
  - 6.2.4 Usos no especificados en los Listados de Usos Admitidos (*anulado*)
  - 6.2.5 Usos no previstos (*anulado*)
  - 6.2.6 Usos no Conformes y Condicionados
  - 6.2.7 Usos expresamente prohibidos
  
- 6.3 HABILITACIONES
  - 6.3.1 Normas Generales
  
- 6.4 NORMAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO
  - 6.4.1 Explotación de más de un Rubro
  - 6.4.2 Divisiones internas de Locales
  - 6.4.3 Locales que no cumplen con Requerimientos Mínimos
  - 6.4.4 Locales que no cumplen con los Requisitos Mínimos de Estacionamiento
  - 6.4.5 Usos en Basamentos Comerciales
  - 6.4.6 Usos Comerciales en Garajes Particulares
  - 6.4.7 Locales Anexos a Predios Linderos
  - 6.4.8 Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas - Integración Social de las Personas con Discapacidad. Ver Anexo II A-6
  
- 6.5 USOS ADMINISTRATIVOS, COMERCIALES, RESIDENCIALES, DE ESPARCIMIENTO Y DE SERVICIOS
  - 6.5.1 Normas Específicas por Zonas
  - 6.5.2 Normas Específicas según Usos
  - 6.5.3 Planilla General de Usos

- 6.6 DIVERSION NOCTURNA, LOCALES DE:
    - 6.6.1 Tipos de Locales y Zonas en que se admiten
  
  - 6.7 TALLERES Y SERVICIOS DEL AUTOMOTOR
    - 6.7.1 Normas Generales y Aclaraciones
    - 6.7.2 Normas Específicas por Zonas
    - 6.7.3 Normas Específicas según Usos
    - 6.7.4 Planilla de Servicios del Automotor
  
  - 6.8 INDUSTRIAS, TALLERES Y DEPOSITOS
    - 6.8.1 Alcances
    - 6.8.2 Normas Específicas
    - 6.8.3 Cuadro Clasificador de Industrias
  
  - 6.9 SUSTANCIAS INFLAMABLES
    - 6.9.1 Prevenciones contra Incendios
  
  - 6.10 PUBLICIDAD (*Derogado por Código de Publicidad - Ordenanza N° 22.816*)
  
  - 6.11 OCUPACION DE LA VIA PUBLICA
    - 6.11.1 Alcance y Procedimiento
- 

## SECCION 7: MORFOLOGIA DE LAS ZONAS

- 7.1 INTRODUCCION
  - 7.1.1 Alcances
  
- 7.2 ZONAS RESIDENCIALES
  - 7.2.1 Zona Residencial R1
  - 7.2.2 Zona Residencial R2
  - 7.2.3 Zona Residencial R3
  - 7.2.4 Zona Residencial R4
  
- 7.3 ZONAS COMERCIALES
  - 7.3.1 Zona Comercial C1
  - 7.3.2 Zona Comercial C2
  - 7.3.3 Zona Comercial C3
  - 7.3.4 Zona Comercial C4
  - 7.3.5 Zona Comercial C5
  
- 7.4 ZONAS DE EDIFICACION EN TORRES
  - 7.4.1 Zona de Edificación en Torre T1
  - 7.4.2 Zona de Edificación en Torre T2
  - 7.4.3 Zona de Edificación en Torre T3L
  - 7.4.4 Zona de Edificación en Torre T4
  
- 7.5 ZONAS INDUSTRIALES
  - 7.5.1 Zona Industrial I1
  - 7.5.2 Zona Industrial IE
  
- 7.6 ZONAS DE ESPARCIMIENTO
  - 7.6.1 Zona de Esparcimiento E1a
  
- 7.7 ZONA DE SEGURIDAD
  - 7.7.1 Zona de Seguridad Presidencial
  
- 7.8 ZONAS DE RESERVA
  - 7.8.1 Zona de Reserva 1 - RES 1
  - 7.8.2 Zona de Reserva 2 - RES 2
  - 7.8.3 Zona de Reserva 3 - RES 3
  - 7.8.4 Zona de Reserva 4 - RES 4
  - 7.8.5 Levantamiento de Reservas 3 y 4
  
- 7.9 ZONAS DE RECUPERACION
  - 7.9.1 Zona de Recuperación REC
  - 7.9.2 Zona de Recuperación REC 1
  - 7.9.3 Zona de Recuperación REC 2
  - 7.9.4 Zona de Recuperación REC 3
  - 9.2.3 Incineradores

- 7.10 ZONAS DE USOS ESPECIFICOS
  - 7.10.1 Zonas de Usos Específicos UE
- 7.11 ZONAS DE URBANIZACION DETERMINADA
  - 7.11.1 Zona de Urbanización U1
  - 7.11.2 Zona de Urbanización U2
  - 7.11.3 Levantamiento de Reservas 3 y 4 (ver 7.8.5)
  - 7.11.4 Levantamiento de Reservas 1 y 2 (ver 7.8.1 y 7.8.2)
  - 7.11.5 Zona de Urbanización U5
  - 7.11.6 Zona de Urbanización U6
  - 7.11.7 Zona de Urbanización U7
  - 7.11.8 Zona de Urbanización U8
  - 7.11.9 Zona de Urbanización U9
  - 7.11.10 Zona de Urbanización U10
  - 7.11.11 Zonas de Urbanización RM1, RM2 y RM3
  - 7.11.12 Zona de Urbanización U12
  - 7.11.13 Zona de Urbanización U13
  - 7.11.14 Zona de Urbanización U14
  - 7.11.15 Zona de Urbanización U15
  - 7.11.16 Zona de Urbanización U16
  - 7.11.18 Zona de Urbanización UPS
  - 7.11.19 Zonas de Desarrollo Concertado
  - 7.11.20 Zona de Urbanización U20
  - 7.11.22 Zona de Urbanización UC4
  - 7.11.23 Zona de Urbanización U23
  - 7.11.24 Zona de Urbanización UT5
  - 7.11.25 Zona de Urbanización U25
  - 7.11.26 Zona de Urbanización U26
  - 7.11.27 Zona de Urbanización U27
  - 7.11.28 Zona de Urbanización U28
  - 7.11.29 Zona de Urbanización U29
  - 7.11.31 Zona de Urbanización U31

## **SECCION 8: INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO**

- 8.1 INTRODUCCION
  - 8.1.1 Alcances y Objetivos
- 8.2 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
  - 8.2.1 Conceptos y Responsabilidades
  - 8.2.2 Disposiciones Generales
- 8.3 INFRAESTRUCTURA VIAL
  - 8.3.1 La Vía Pública
  - 8.3.2 Mobiliario Urbano
- 8.4 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
  - 8.4.1 Concepto, Responsabilidades y Disposiciones
- 8.5 ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA
  - 8.5.1 Alcances
  - 8.5.2 Normas Generales de Estacionamiento, Carga y Descarga
  - 8.5.3 Normas Generales y Especiales de Carga y Descarga
  - 8.5.4 Dimensiones de Módulos de Estacionamiento y Circulación
  - 8.5.5 Requerimientos de Estacionamiento Vehicular
  - 8.5.6 Servidumbre
  - 8.5.7 Eximición de la Obligación de Provisión de Estacionamiento y/o Espacio para carga y descarga

## **SECCION 9: CONDICIONES AMBIENTALES**

- 9.1 INTRODUCCION
  - 9.1.1 Alcances y Objetivos
- 9.2 CONTAMINANTES ATMOSFERICOS
  - 9.2.1 Normas Generales
  - 9.2.2 Conductos y Chimeneas
  - 9.2.3 Incineradores

- 9.2.4 Extractores
  - 9.2.5 Control de molestias debido a polvo
  - 9.3 EFLUENTES LIQUIDOS
    - 9.3.1 Normas Generales
    - 9.3.2 Normas Específicas
  - 9.4 RUIDOS
    - 9.4.1 Condiciones Generales
    - 9.4.2 Ruidos en Zonas Residenciales
    - 9.4.3 Ruidos en Zonas Comerciales
    - 9.4.4 Ruidos en Zonas Industriales
    - 9.4.5 Ruidos en Parcelas Frentistas a Colectoras Panamericana y Av. Gral. Paz
  - 9.5 RESIDUOS
    - 9.5.1 Disposición de Residuos Tóxicos y/o Peligrosos
  - 9.6 ILUMINACION NATURAL Y ASOLEAMIENTO
    - 9.6.1 Condiciones Generales
    - 9.6.2 Asoleamiento Invernal
  - 9.7 PREVENCIONES CONTRA INCENDIO
    - 9.7.1 Prevenciones contra Incendio según Tipo de Uso
    - 9.7.2 Prevenciones en Situaciones de Riesgo
- 

## SECCION 10: INSTRUMENTOS DE APLICACION

- 10.1 INTRODUCCION
    - 10.1.1 Alcances y Objetivos
  - 10.2 INSTRUMENTOS DE MOVILIZACION DEL SUELO URBANO
    - 10.2.1 Movilización, reestructuración, renovación y cesión del Suelo Urbano
    - 10.2.2 Areas de provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario
    - 10.2.3 Area de Edificación necesaria
    - 10.2.4 Areas de Englobamiento Parcelario
    - 10.2.5 Reestructuración y renovación dentro del Area Urbana
    - 10.2.6 Creación o ampliación de Zonas de Usos Específicos
    - 10.2.7 Cesiones
  - 10.3 INSTRUMENTOS DE PRESERVACION PATRIMONIAL
    - 10.3.1 Edificios de Interés Histórico, Edificio y/o Arquitectónico
    - 10.3.2 Areas de Interés Histórico o Arquitectónico
- 

## SECCION 11: PLAN PARTICULARIZADO PARA EL AREA RIBEREÑA DE VICENTE LOPEZ

- 11.1 INTRODUCCION
  - 11.1.1 Alcances y Objetivos
  - 11.1.2 Delimitación
  - 11.1.3 Normas Complementarias
- 11.2 ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA Y USOS MIXTOS - RM
  - 11.2.1 Distrito Residencial de densidad media RM1
  - 11.2.2 Distrito Residencial de densidad media RM2
  - 11.2.3 Distrito Residencial de densidad media RM3
- 11.3 FRANJAS COSTERAS
  - 11.3.1 Franja Costera 1 - FC1
  - 11.3.2 Franja Costera 2 - FC2
  - 11.3.3 Franja Costera 3 - FC3 (ANULADO)
  - 11.3.4 Franja Costera 4 - FC4
- 11.4 ZONAS DE EQUIPAMIENTO
  - 11.4.1 Zona de Equipamiento 1 «EQ1 - CTE» Centro Municipal de la Tercera Edad
  - 11.4.2 Zona de Equipamiento 2 - EQ2

- 11.5 ZONA DE URBANIZACION U26 - Polo Educativo Armada
- 11.6 ZONAS DE CLUBES E INSTITUCIONES DEPORTIVAS, DE ESPARCIMIENTO Y/O EDUCATIVAS
  - 11.6.1 Zona de Urbanización U27 - Círculo Fuerza Aérea Argentina
  - 11.6.2 Zona Clubes e Instituciones Deportivas, de Esparcimiento y/o Educativas - IDE
  - 11.6.3 Zona de Esparcimiento E1a
  - 11.6.4 Zona de Esparcimiento E1a - AP en el Area Portuaria - Franja Interna
- 11.7 ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIA/BAJA DENSIDAD Y ZONAS RESIDENCIALES «U» CONSOLIDADAS
  - 11.7.1 Zona Residencial R2
  - 11.7.2 Zona de Urbanización U2
  - 11.7.3 Zona de Urbanización U5
- 11.8 ZONAS COMERCIALES
  - 11.8.1 Zona Urbanización UC4
  - 11.8.2 Zona Comercial C4
- 11.9 ZONA DE REGULARIZACION RU - Regularización Urbana
  - 11.9.1 Delimitación
  - 11.9.2 Caracterización
- 11.10 ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO - ES
  - 11.10.1 Delimitación
  - 11.10.2 Caracterización y Usos
  - 11.10.3 Subdivisión
  - 11.10.4 Indicadores Urbanísticos
  - 11.10.5 Densidad
  - 11.10.6 Altura Máxima
  - 11.10.7 Retiros de frente, fondo y laterales
  - 11.10.8 Estacionamiento, carga y descarga
  - 11.10.9 Exigencias Adicionales

**ANEXO II**  
**ORDENANZA Nº14.509 Y MODIFICATORIAS**

- ANEXO 1: OBJETIVOS
- ANEXO 2: ANTECEDENTES LEGALES
- ANEXO 3: PARTICIPACIÓN PÚBLICA
- ANEXO 4: PLANOS DE ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO
- ANEXO 5: PLANO DE CALLES CON OBLIGACIÓN DE RESPETAR RETIRO DE FRENTE
- ANEXO 6: ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- ANEXO 7: RESÚMEN GENERAL DE USOS, MORFOLOGÍA E INDICADORES URBANOS DEL AREA
- ANEXO 8: PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA CORRESPONDIENTE A LA SECCIÓN 11 DEL C.O.U.

## PRÓLOGO

### 1- INTRODUCCIÓN

El presente CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO tiene su origen en la Ordenanza N°12.643 promulgada el 26 de Enero de 1999, que materializa la inquietud puesta de manifiesto en la misma de dotar de normas al proceso de planificación física del Partido de Vicente López en el marco de las estrategias y leyes Nacionales y Provinciales". De esta manera, el CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ que aquí se presenta, cumple en identificar, clasificar, modificar, codificar y actualizar diversos aspectos del desarrollo urbano que surgen de la compilación y el desglose de la normativa urbanística anterior y de las Ordenanzas posteriores que fueron actualizando y modificando dichas normas.

### 2- ANTECEDENTES HISTÓRICOS

- A partir del año 1905, cuando por Ley Provincial N° 2959 se crea el Partido de Vicente López, se fueron elaborando una sucesión de normas edilicias y urbanas. El Honorable Concejo Deliberante designó en 1907 una Comisión de Higiene y Ornato, con el objetivo de "legislar sobre el embellecimiento edilicio".
- En 1923, la Intendencia editó una publicación recopilando las ordenanzas promulgadas hasta esa fecha, referidas a disposiciones constructivas, agrupación de viviendas y normas preventivas.
- En 1937 se constituyó la Dirección de Urbanismo y Estética Edilicia, dependiente de la Administración de Limpieza que funcionaba permanentemente y tenía atribuciones sobre temas específicos tales como: desagües, calzadas, arbolado, iluminación, paseos, etc.
- Por Ordenanza N° 1644 del 26/06/1950 se promulgó el Reglamento de la Edificación, el cual contenía normas sobre zonificación, usos, permisos, clasificación de industrias, normas constructivas, etc. Ellas estaban inspiradas, en su mayoría, en el Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, vigente desde el año 1944. Este reglamento, cuerpo único formativo, fue el antecedente fundamental de los siguientes Códigos de la Edificación del Partido de Vicente López.
- A través de la Ordenanza N° 3364, se formó la Comisión permanente del Código de la Edificación con el fin de actualizar la normativa del reglamento de edificación de 1950. Dicha comisión pública, en 1967, estableció la creación de la "Comisión de Código" con miras a la formulación de un Código de Ordenamiento Urbano que contempla las normas urbanísticas del Partido en su conjunto.
- En 1976, a través de la Ordenanza N° 4167, se establecieron limitaciones a la altura de las edificaciones.
- Posteriormente se promulgó el Decreto Ley Provincial N° 8912, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, promulgado en 1977, que manifiesta en sus fundamentos la preocupación por lograr un equilibrio ecológico y el mejoramiento del medio ambiente a través de la formulación de planes que organicen físicamente el territorio.
- Como respuesta a la Ley Provincial, el Municipio de Vicente López promulga la Ordenanza N° 4325 del 08/06/1979, con el objetivo de adecuarse a la misma. Sin embargo, se mantiene el cuerpo legal único, donde las normas urbanísticas y las de edificación se presentan en forma unificada. La adecuación de las normas Municipales a la Ley Provincial se efectuó mediante la Ordenanza N° 4365 promulgada en 1979.
- Recién en 1984, por Ordenanza Municipal N° 5258, promulgada el 28/12/1984, se establece el desglose de las normas urbanísticas, a fin de confirmar el Código de Ordenamiento Urbano, como cuerpo legal separado del Código de la Edificación, sin llevar a cabo la estructuración y actualización de su contenido.
- En 1987, por Ordenanza N° 6159, se encomendó la actualización del Código y revisión de la zonificación vigente, que se presenta en el anterior CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DEL PARTIDO DE VICENTE LÓPEZ; hasta la Ord. 12210.
- Finalmente el 26 de Enero de 1999, el Honorable Concejo Deliberante promulga la Ordenanza N° 12643 que contiene el llamado a "Consulta Vecinal Temática" de carácter consultivo y no vinculante a efectos de que los "Habitantes del Partido de Vicente López" se expresen sobre los objetivos pretendidos, en lo atinente a consensuar un Plan Urbano; que contenga los requerimientos de la Ciudad, proyectada hacia el futuro.

### 3- LINEAMIENTOS GENERALES

Si bien la mayoría de las parcelas del Partido de Vicente López se encuentran ya edificadas, ello no implica que el Partido haya finalizado su proceso de desarrollo. Tampoco determina la sanción de este Código de Ordenamiento Urbano que el mismo deba mantenerse estático, ya que la adecuación de las normas debe acompañar dicho proceso. La presente actualización y reestructuración del Código incorpora ajustes, mejoras y cambios que responden a las siguientes pautas:

1. Redistribución de la capacidad para albergar población.

El Partido de Vicente López ha terminado su etapa de crecimiento rápido, encontrándose actualmente



en una etapa de consolidación demográfica, dentro de los límites contemplados por la Ley Provincial N° 8912. Este también facilita una mayor superficie edificable por habitante con una normativa que apunta a mejorar la morfología y estética edilicia del Partido.

2. Mejora de la calidad ambiental.

Las normas de morfología urbana que controlan los espacios entre edificios y las alturas máximas permitidas responden a la necesidad de lograr adecuados niveles de asoleamiento, iluminación y ventilación. Al mismo tiempo, permiten implementar mayores densidades edilicias en las zonas donde existe demanda, capacidad y condiciones urbanísticas aptas.

3. Revisión de la zonificación.

Este Código incorpora modificaciones en los límites de las zonas con el objeto de responder a las tendencias de crecimiento compatibles con las características de cada zona, conservar las condiciones en zonas con buena calidad ambiental y permitir mayor desarrollo en zonas con capacidad potencial.

4. Favorecer la reconversión de la zona industrial.

La reconversión de ciertas áreas industriales responde a la necesidad de favorecer el desarrollo industrial controlado, asegurando simultáneamente condiciones ambientales aceptables en las viviendas que se encuentran dentro de estos sectores.

5. Redefinición de ejes comerciales.

La zonificación de los ejes comerciales responde a las concentraciones existentes y su potencial de desarrollo. Así, se acotan estos ejes delimitando su extensión según las características comerciales existentes, complementándose con ejes de menor intensidad de actividad comercial y mayor limitación de usos.

6. Clasificación de usos.

Los usos permitidos en cada zona y sub-zona se desarrollaron con la intención de lograr un mejor control del impacto potencial de cada actividad.

7. Eliminación de barreras arquitectónicas.

Introducción de Normativa orientada a la Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

#### 4- AUTORIDADES MUNICIPALES

Autoridades del Departamento Ejecutivo.

Autoridades del Honorable Concejo Deliberante.

#### 5- ANTECEDENTES GENERALES

El Código de Ordenamiento Urbano creado por Ord. 8255 y actualizado por Ord. 12210, se comenzó a elaborar durante la gestión de las autoridades municipales elegidas en las elecciones de 1983 y fue concluido durante la administración de las autoridades que asumieron como resultado de las elecciones municipales de 1991.

La continuidad de un régimen democráticamente elegido ha permitido contar con la participación activa de los miembros del Honorable Concejo Deliberante, de los representantes de las agrupaciones profesionales y de las sociedades vecinales.

Por Ord. N° 12643, se creó el Consejo Asesor de Planeamiento Urbano, órgano colegiado de carácter permanente, consultivo y no vinculante, integrado por los miembros de la Comisión de Obras Públicas del H.C.D., 4 (cuatro) Representantes del Departamento Ejecutivo: 1 (un) Representante por la Dirección de Obras Particulares, 1 (un) Representante por la Dirección de Catastro, 1 (un) Representante por la Dirección de Planeamiento, 1 (un) Representante por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos; y 1 (un) Representante por cada uno de los Colegios de: Arquitectos, Ingenieros, Agrimensores y Centro de Técnicos de Vicente López.

Los miembros del Consejo Asesor, analizaron las distintas propuestas vecinales presentadas, elevando el informe que forma parte imprescindible de los antecedentes de este Código.

#### 6- PREPARACIÓN DEL PROYECTO DE CÓDIGO

El proyecto del nuevo Código fue preparado por un equipo profesional contratado por la Municipalidad. Se tuvo en cuenta la consulta vecinal temática, la compilación, análisis y recomendaciones del Consejo Asesor de Planeamiento Urbano, para la confección de los "Lineamientos Generales del Plan Estratégico".

Durante el desarrollo del proyecto, la Dirección de Planeamiento realizó el seguimiento técnico y la coordinación administrativa del mismo.

El objetivo establecido fue efectuar la revisión de la zonificación vigente y elaborar las normas que correspondan para dar forma final al nuevo Código de Ordenamiento Urbano, actualizando y fortaleciendo la identidad e imagen del Partido.

Adicionalmente a la preparación del Código y revisión de la Zonificación, el equipo realizó estudios complementarios sobre los siguientes temas:

- a) Recopilación de los antecedentes históricos del Partido de Vicente López y de la evolución de su desarrollo urbano.
- b) Recopilación de los antecedentes legales y preparación de la versión actualizada del Código de Ordenamiento Urbano según las Ordenanzas en vigencia.
- c) Estudios demográficos de la evolución de la población del Partido y su tendencia de crecimiento futuro.
- d) Revisión de las distintas propuestas y concursos atinentes a nuestras problemáticas.
- e) Estudios sectoriales sobre actividad industrial, equipamiento comunitario, infraestructura urbana y necesidad de revitalización urbana de la ciudad.
- f) Relevamiento del tejido y morfología urbanos, análisis de la distribución de edificios en altura, arbolado y tejido urbano de manzanas típicas.
- g) Relevamiento del tejido y morfología urbanos, análisis de la distribución de edificios en altura, arbolado y tejido urbano de manzanas atípicas.
- h) El análisis de los elementos aportados por la Consulta Vecinal Temática, su compilación, análisis y recomendaciones del Consejo Asesor.
- i) Mediante un proceso de planificación, basado en estudios de campo de la realidad existente y potencia, se desarrolló la metodología para el crecimiento y mejoramiento del Partido.
- j) Conformación de los lineamientos generales para el desarrollo de un Plan Estratégico.
- k) Confección de una nueva estructura del Código de Ordenamiento Urbano que contemple los objetivos actuales del ordenamiento urbano tomando como premisa las inquietudes de los habitantes del Partido.

La Dirección de Planeamiento ha elaborado los Lineamientos Generales del Plan Estratégico, básicamente lo que el Consejo Asesor denomina “Plan de Intenciones”.

#### OBJETIVOS

- Encauzar la energía que produzca el Reordenamiento propuesto por el nuevo C.O.U. y el P.E.U. en el desarrollo cualitativo de la infraestructura urbana del Municipio de Vicente López.
- Desarrollar un sistema de fortalecimiento de los focos sociales centralidades Urbanas de cada barrio o área con identidad, cubriendo con el mismo, carencias de áreas verdes y equipamiento social y cultural.
- Desarrollar un sistema de flujo y comunicaciones, que favorezcan las relaciones entre dichas centralidades, atendiendo en especial a evitar la posible fractura del Partido en dos polos casi opuestos (Este – Oeste).
- Reconocimiento del tejido Urbano, (en muchas áreas aparece excesivamente poco especializado) y que obliga por lo tanto a convivencias incompatibles entre asentamientos industriales, residenciales y de otro tipo, para luego poner en marcha ajustes normativos y de renovación Urbana que tiendan a mantener los usos pero con mayor homogeneidad relativa (Reconversión Área Industrial).
- Reconocimiento de las características del paisaje Urbano, que suele presentarse en muchas áreas como desordenado, contradictorio, para luego poner en marcha medidas tendientes a mejorar la Morfología General (Av. Maipú – Av. Del Libertador).
- Encarar la solución de algunos problemas puntuales verdaderamente críticos (Puente Saavedra, Panamericana, Costa y su relación con el entorno inmediato, Batallón de Villa Martelli).
- Fomentar la relación Este-Oeste coordinando más eficazmente estacionamientos, barreras ferroviarias, manos de tránsito, seleccionar las vías a jerarquizar y comenzar a normar su futuro ensanche o remodelación.
- Procurar pases a distintos niveles para salvar mejor las barreras ferroviarias y los grandes cortes que producen Av. Del Libertador, Av. Maipú, Av. Mitre y fundamentalmente el Acceso Norte.

#### PLAN ESTRATÉGICO – LINEAMIENTOS GENERALES

La nueva metodología del Planeamiento Urbano nos lleva a implementar un Plan Estratégico que tenga al habitante – usuario del partido como actor principal, donde se priorice la calidad de vida del que vive y/o trabaja en el partido.

Las planificaciones tradicionales, implementadas anteriormente, no pudieron materializarse en su totalidad.

Una ciudad produce bienes y servicios. La tecnología aplicada a los procesos de producción produce pros y contras en cada asentamiento importante. Esto hace que las ciudades se diferencien por ventajas y desventajas comparativas y competitivas, que se van a tener en cuenta al producir una radicación. Con los lineamientos generales esbozados del Plan Estratégico son numerosas las ventajas que se plantean:

#### OBJETIVO

- Definir una imagen-objetivo consensuada (¿Qué queremos ser?, ¿Qué quiere ser la Ciudad?)

#### CONSENSO

- Generar escenarios de consenso entre actores urbanos: Opiniones del vecino del partido de entidades intermedias y del Municipio, otro concepto diferente de la planificación.
- Permitir al vecino del Partido ser actor de la transformación: dejar el rol pasivo por el activo.
- Accionar por mecanismos participativos y acciones de control social.



**ACCIONAR**

- El municipio se convierte en ejecutor y gestor de desarrollo del Plan Estratégico, implementándolo y materializándolo. Hacer eficiente el uso de los recursos. Los usuarios reconocen al Municipio en su búsqueda del desarrollo local. (relación público-privado). El Planeamiento Estratégico se transforma en una herramienta de finanzas públicas municipal.

**CONSEJO ASESOR / PROPUESTAS / CONCLUSIONES****INTRODUCCIÓN**

El Consejo Asesor se formaliza según lo establece la Ordenanza N° 12643 y a partir de setiembre de 1999, comienza a trabajar en las ochenta y seis (86) propuestas vecinales presentadas.

Las propuestas se clasifican por temas que se localizan sobre un plano del partido, lo que permite una rápida visión clarificadora de la distribución territorial de las propuestas y permite determinar las áreas de temáticas concurrentes; mediante este mapeo se obtiene una imagen global de la problemática. Existen propuestas no maleables que responden a temáticas de orden general.

El Consejo Asesor las analiza y realiza una descripción y diagnóstico de las propuestas. Estas son analizadas de acuerdo a un criterio de ventajas y desventajas.

Los temas generales tratan globalmente, buscando coincidencias con las propuestas vecinales.

Hay temas puntuales de orden particular, que no modifican la estructura de la ciudad, a los cuales se le buscan soluciones rápidas de pronta concreción.

Del análisis de las propuestas surgirá la necesidad de formular un Plan Estratégico Urbano cuya expresión normativa estará contenida en el Código de Ordenamiento Urbano.

Los temas pueden agruparse en:

**TEMAS GENERALES CON INTERVENCIÓN PUNTUAL**

- Av. Maipú / Puente Saavedra / Bordes de Av. Maipú / Quinta Presidencial / Alturas edificación.
- Av. Del Libertador Costa / Av. Del Libertador angosta / Área lindera a la Costa / Alturas edificación.
- Oeste: Av. Mitre, V. Sársfield, Ader / Batallón / Áreas Industriales. Av. Constituyentes.
- Panamericana Nudo Gral. Paz y Panamericana / Nudo Unicenter. Bordes Este y Oeste de Panamericana.

**TEMAS PUNTUALES ESPECÍFICOS**

- Calle Ugarte / Barrio Roche / Barrio Cementerio / calle Melo.
- Asentamientos precarios.

**TEMAS GENERALES**

- Medio Ambiente:  
Forestación y Reforestación / Residuos domiciliarios / Polución ambiental / Impacto Urbano Ambiental / Cultura / Educación / Seguridad / Espacios verdes / Barreras arquitectónicas / Densidad / Tránsito y Transporte / Modificación del C.O.U.
- Eliminación de barreras arquitectónicas.

**RECOMENDACIONES DEL CONSEJO ASESOR (Ver Antecedentes)****7- APROBACIÓN DEL CÓDIGO**

Por el Honorable Concejo Deliberante.

**8- ESTRUCTURA DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**

Para la organización del presente Código se utiliza una notación que comprende cinco números, representando:

el primero	la <b>SECCIÓN</b>
el segundo	el <b>CAPÍTULO</b>
el tercero	el <b>TÍTULO</b>
el cuarto	el <b>ARTÍCULO</b>
el quinto	el <b>INCISO</b> (los incisos de los artículos, se indican con letras minúsculas, según orden alfabético o números romanos en minúscula)

La estructura de este Código de Ordenamiento Urbano comprende las siguientes Secciones:

**SECCIÓN 1: INTRODUCCIÓN**

Título del Código y Dependencias Municipales responsables de su aplicación y actualización.

**SECCIÓN 2: ABREVIATURAS Y DEFINICIONES**

Abreviaturas y definiciones utilizadas en el texto.

**SECCIÓN 3: NORMAS ADMINISTRATIVAS**

Requisitos para presentaciones; responsabilidades y penalidades.

**SECCIÓN 4: TEJIDO Y VOLUMETRIA**

Normas generales para la subdivisión e intensidad del uso del suelo, límites dimensionales de la edificación, etc.

**SECCIÓN 5: ZONIFICACIÓN**

Definición y delimitación de zonas y subzonas.

**SECCIÓN 6: USOS DEL SUELO**

Usos permitidos en cada zona y subzona.

**SECCIÓN 7: MORFOLOGÍA URBANA**

Intensidad del uso del suelo, límites dimensionales y otras normas que rigen en cada zona.

**SECCIÓN 8: INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO**

Normas referidas a infraestructura y equipamiento urbano, estacionamiento, carga y descarga.

**SECCIÓN 9: CONDICIONES AMBIENTALES**

Normas para conservar las condiciones ambientales y controlar ruidos, efluentes, etc., y asegurar condiciones de seguridad a escala urbana.

**SECCIÓN 10: INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN**

Instrumentos legales para promover el desarrollo urbano y lograr la conservación del patrimonio.

**SECCION 11: PLAN PARTICULARIZADO PARA EL AREA RIBEREÑA DE VICENTE LOPEZ**

Modifica el Código de Ordenamiento Urbano incluyendo en su normativa el Acuerdo Urbanístico para el Área Ribereña de Vicente López.

**ANEXOS: INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

Los planos de la Zonificación del Partido, forman parte integral de este Código, facilitando la interpretación de los textos referidos a la delimitación de zonas que surgen de la expresión gráfica. Las figuras que se adjuntan al texto tienen por objetivo facilitar su comprensión.

Éste Prólogo, y del Anexo II, los Anexos 1,2 y 3 titulados “Objetivos”, “Antecedentes Legales” y “Participación Pública”, complementan este Código de Ordenamiento Urbano sin formar parte del cuerpo legal del mismo.

El Anexo II – 6: “Eliminación de Barreras Arquitectónicas” forma parte del cuerpo legal de este C.O.U.

---