

2 ABREVIATURAS Y DEFINICIONES**2.1 ABREVIATURAS****2.1.1 ALCANCES Y LISTA DE ABREVIATURAS**

2.1.1.1 ALCANCES

Las abreviaturas utilizadas en el presente Código de Ordenamiento Urbano están enunciadas en el Artículo 2.1.1.3.

2.1.1.2 USO

Se pueden utilizar estas abreviaturas y las previstas en el Sistema Métrico Legal Argentino en la documentación técnica que se presente a la Municipalidad de Vicente López. Se debe aclarar toda abreviatura que no figure en el Artículo 2.1.1.3.

2.1.1.3 LISTA DE ABREVIATURAS

A

Af.	Area de afectación.
A.D.C.	Area de Desarrollo Concentrado
A.E.A.	Asociación Electrotécnica Argentina.
A.M.B.A.	Area Metropolitana de Buenos Aires.
A.P.E.	Area de Preservación Ecológica.
Art.	Artículo.

C

C.	Zona Comercial.
C.E.	Código de Edificación.
Circ.	Circunscripción Catastral.
C.O.U.	Código de Ordenamiento Urbano.
C.P.	Colegio de Profesionales o Asociaciones Gremiales de los Profesionales y Técnicos de la construcción.

D

D.E.	Departamento Ejecutivo.
D.E.M.A.	Dirección de Ecología y Medio Ambiente
D.E.M.	Departamento de Electromecánica o Dependencia que lo reemplace en sus funciones.
D.N.	Densidad Neta.
D.O.M.	Dirección de Obras Municipales.
D.O.P.	Dirección de Obras Particulares.
D.P.U	Dirección de Planeamiento.

E

E.	Zona de Esparcimiento.
E.E.M	Edificio entre Medianeras.
E.D.	Eje divisorio.
E.D.P.	Eje divisorio del Predio.
E.M.	Eje Medianero.
E.T.	Edificio en Torre.
EXP.	Expediente.

F

F.D.P.E.U.	Fondo para el Desarrollo del Plan Estratégico.
F.O.T.	Factor de Ocupación Total.
F.O.S.	Factor de Ocupación del Suelo.

H

Hmb.	Altura Máxima de Basamento.
Hmci.	Altura Máxima con Cubierta Inclinada.
Hmcp.	Altura Máxima con Cubierta Inclinada.

I

I.	Zona Industrial.
----	------------------

L

L.E.	Línea de Edificación.
L.M.	Línea Municipal.
L.M.E.	Línea Municipal de Esquina (Ochava).

M

m.	Metros.
Mat. Mun.	Matrícula Municipal.
MZ/Manz.	Manzana.

O

Ord.	Ordenanza.
------	------------

P	Parc. P.A. P.B. P.H. P.M. P.M.C.R. Proy.	Parcela Planta Alta. Planta Baja. Propiedad Horizontal. Patio de Manzana. Persona de movilidad y comunicación reducida. Proyecto.
R	R. RES. REC. Rfo. Rfr. RI 1, RI 2	Zona Residencial. Zona de Reserva. Zona de Recuperación. Retiro Obligatorio de Fondo. Retiro Obligatorio de Frente. Retiro Lateral 1 y 2.
S	s/... SECC. S.O.S./ S.O.S.P. Sup.	Según. Sección Catastral. Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Superficie.
T	T. Tit.	Zona de Torres. Título.
U	U. U.E. U.M.A.	Zona de Urbanización Especial. Zona de Uso Específico. Unidad Mínima de Actuación.
V	V.L.R.	Volúmen libre de riesgo.

2.2 DEFINICIONES

2.2.1 ALCANCES Y LISTADO

2.2.1.1 ALCANCES

En el título 2.2.2 se definen los términos empleados en este Código de Ordenamiento Urbano. Las definiciones, presentadas en forma de glosario y ordenadas alfabéticamente, pueden ser precisadas y/o ampliadas en artículos específicos.

2.2.1.2 REFERENCIAS

Las referencias al pie de cada definición indican los principales títulos o artículos donde se utiliza el término en éste Código; las referencias que aparecen entre paréntesis indican otros antecedentes vigentes.

2.2.2 DEFINICIONES POR ORDEN ALFABETICO

A

ACERA

Sector de la vía pública comprendido entre la Línea Municipal y el cordón de vereda, destinado a la circulación de peatones, que puede contar con superficie parquizada y arbolado urbano. Título 4.7.3

ACTIVIDAD COMERCIAL DE ALOJAMIENTO DE PERSONAS

Hotelería y sus variantes.

ACUARIO

Local comercial dedicado a la venta de especies acuáticas y elementos complementarios. Sección 6.

ADAPTABILIDAD

La posibilidad de modificar en el tiempo el medio físico, con el fin de hacerlo completa y fácilmente accesible a las personas con movilidad reducida.

ALERO

Elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros. Artículo 4.6.4.2

ALTURA DE FACHADA

Dimensión vertical comprendida entre la cota de nivel de parcela y el punto más alto del paramento, arranque de techos con pendiente o intersección entre ambos medido sobre el plano vertical del edificio que se encuentra más cercano a la Línea Municipal de la parcela o frente de la misma.

ALTURA MAXIMA

Dimensión vertical comprendida entre la cota de nivel de la parcela y un plano virtual horizontal ubicado en la cota máxima del paramento exterior de la fachada, considerando 1 m de parapeto por encima del nivel de la azotea de un edificio con techo plano (Hmcp) o en la cota más alta de un edificio con techo en pendiente (Hmci). Artículo 4.4.11.2.

AMPLIAR

Aumentar la superficie cubierta, el volumen edificado o una instalación. Artículo 1.1.1.2, Inciso d).

ANUNCIO

Advertencia visible desde la vía pública que comprende: avisos, letreros, carteleras, aparatos proyectores con movimiento eléctrico o mecánico que persiga fines publicitarios.

APART HOTEL

Establecimiento que establece servicio de alojamiento en departamentos que integran una unidad de administración común, ofreciendo además algunos de los servicios propios del Hotel, cuando posea cuatro o más unidades destinadas a alojamiento, cada una de ellas constituida por lo menos de una habitación o ambiente amoblado, baño con provisión de agua caliente y cocina o espacio para cocinar.

ARBOLADO URBANO

Arbol o conjunto de árboles, patrimonio de la comunidad, ubicados en la vía pública, parques, plazas, contando con expresa autorización Municipal y garantizando su sustitución inmediata.

AREA DE DESARROLLO CONCERTADO

Espacio urbano que posibilita englobamientos parcelarios, donde se aplique un procedimiento basado en la concertación de las acciones de los distintos actores involucrados:

Propietarios de la tierra, Municipio e Inversores, apuntando a localizar distintos programas urbanos establecidos en un Plan.

AREA DE PRESERVACION ECOLOGICA

Area destinada a la preservación del medio natural y a la protección de las especies vegetales y animales existentes, con el fin de promover la observación científica y el conocimiento por parte de la comunidad. Título 7.9.2.

AUTOS AL INSTANTE

Servicio de interés público prestado por automóviles particulares, desde agencias habilitadas a tal efecto, a requerimiento del usuario, formulado en la misma agencia o mediante comunicación telefónica, por precio en dinero ajustado a tarifa aprobada por la Municipalidad.

AVISO

Anuncio colocado en un sitio o local que refiere al sitio o local del negocio, industria, profesión o actividad que se desea publicitar.

B

BALCON

Elemento accesible, en voladizo, generalmente prolongación de entrepisos y limitado por una baranda. Título 4.6.3.

BARRERAS ARQUITECTONICAS

Las existentes en los edificios de uso público, sea su propiedad pública o privada, en los edificios de vivienda y en las viviendas, a cuya supresión se tenderá por la observancia de los criterios contenidos en el presente Código.

BASAMENTO

Parte del edificio construída sobre el nivel del terreno, donde se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados de los ejes divisorios entre parcelas.

BUHARDILLA

Ver Entretecho.

C

CALZADA

Parte de la vía pública comprendida entre cordones de acera y destinada a la circulación de vehículos.

CAMINO RODANTE

Cinta transportadora para ir de un sitio a otro, con mecanismo propio de rodamiento.

CARATULA URBANISTICA

Planilla de datos urbanísticos que se adjunta a consultas y se incluye en planos de Obras Particulares y presentaciones de documentación especial ante la Municipalidad. Título 3.2.3

CASA DE PENSION

Establecimiento con características similares a las de "Hotel", cuando posea hasta nueve habitaciones, contando estas con baño privado y provision de agua caliente. Deberá contar con un ambiente comun y en caso que se preste servicio de comidas y/o bebidas sera exclusivo para hspedes.

CASA DE VELATORIO

Edificio destinado exclusivamente a servicios fúnebres y/o locales de velatorios con accesos independientes para concurrentes y vehículos. La Ordenanza General 161 de la Provincia de Buenos Aires establece superficies, dimensiones y locales complementarios para dicho fin.

CENTRO COMERCIAL

Edificio en el que se agrupan locales de comercio que puede o no contar con oficinas y/o supermercado a los que se accede en general desde una circulación interna peatonal, cubierta o descubierta, o galería.

CERTIFICADO DE USO CONFORME

El Certificado de Uso Conforme es el instrumento en el que se hace constar que el uso solicitado o propuesto es admisible en la zona de enclavamiento del predio, local o edificio en cuestión.

CIRCULACIONES HORIZONTALES (PASAJES)

Es el espacio que permite circular en forma horizontal por el interior de los edificios.

COMERCIOS DE DIVERSION NOCTURNA

Locales cerrados donde se desarrollan actividades de esparcimiento y/o gastronómicas con la actuación de artistas, presentación de espectáculos de variedades y/o propagación

CONSTANCIA DE ZONIFICACION

Indica la zonificación de una determinada parcela. Título 3.2.2.

CONSULTA DE APLICACION DEL CODIGO

Solicitud de un propietario o profesional actuante que clarifica o interpreta aspectos de la aplicación del Código de Ordenamiento Urbano. Título 3.2.4.

CONSULTA PREVIA

Solicitud de un propietario o profesional actuante para obtener de la Municipalidad la evaluación de una propuesta o anteproyecto respecto al cumplimiento de las exigencias de este Código. Título 3.2.5.

COTA DE LA PARCELA

Cota de nivel del cordón, más el suplemento (pendiente) que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponda al frente de la parcela. Título 4.4.10. o nivel que determine el Departamento de Catastro en su reemplazo según establece el Artículo 4.4.10.3 del C.O.U.

CUBIERTA INCLINADA

A efectos de la aplicación de este Código, se considera cubierta inclinada aquella cuya inclinación supera veintitrés grados (23°). Artículo 4.4.11.3.

CUBIERTA PLANA

A efectos de la aplicación de este Código, se considera cubierta plana aquella cuya inclinación es igual o menor a veintitrés grados (23°). Artículo 4.4.11.3.

CUMBRERA

Línea horizontal que materializa el encuentro entre dos planos de cubierta con pendiente mayor a 23° y que define la altura máxima de la cubierta de un edificio con cubierta inclinada.

CH

CHIMENEA

Conducto destinado a llevar los gases de la combustión a la atmósfera. Título 9.2.2.

D

DENSIDAD BRUTA

Relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma. (Ley 8912); Artículo 7.1.1.4.

DENSIDAD NETA

Relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, exceptuando los espacios circulatorios y verdes públicos.

DEPOSITO

Construcción cuyo destino específico es almacenar materias primas y productos elaborados, a granel o envasados, en las condiciones de higiene que establece este Código y los reglamentos especiales. Sección 6.

DIRECCIÓN DE OBRA

La que ejerce todo profesional encargado de llevar a cabo la supervisión técnica de una construcción.

E

EDIFICIO

Toda estructura fija al suelo en forma permanente, que albergue personas, animales o bienes muebles. Artículo 1.1.1.2, Incisos d) y e).

EDIFICIO COMERCIAL

Edificio o parte del mismo donde se negocian o trafican objetos por compraventa o permuta, que puede contar con locales destinados a la permanencia de personas congregadas con el propósito de negociar.

EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE

Edificio de hasta cuatro pisos, cuyos paramentos están retirados de los ejes divisorios entre parcelas, desde el nivel del suelo, según las relaciones de altura y distancia establecida en este Código para obtener iluminación y ventilación de locales.

EDIFICIO DE PERIMETRO SEMI LIBRE

Edificio de hasta cuatro pisos, que cuenta un lateral adosado a uno de los ejes divisorios entre parcelas y los restantes paramentos retirados de otros ejes laterales desde el

nivel del suelo, según las relaciones de altura y distancia establecida en este Código para obtener iluminación y ventilación de locales.

EDIFICIO DE USO ESCOLAR

Establecimiento destinado a impartir enseñanza en forma sistemática o no sistemática, donde se realizan actividades de carácter educativo o instructivo.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

Edificio construido ocupando la totalidad del espacio comprendido entre los ejes divisorios laterales de la parcela. Capítulo 4.5.

EDIFICIO EN SEMI-TORRE O TORRE DE PERIMETRO LIBRE

Edificio de más de cuatro pisos, que cuenta con un lateral adosado a uno de los ejes divisorios entre parcelas y los restantes paramentos retirados desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, según las relaciones de altura y distancia establecida en este Código para obtener iluminación y ventilación de locales.

EDIFICIO EN TORRE O TORRE DE PERIMETRO LIBRE

Edificio de más de cuatro pisos, cuyos paramentos están retirados de los ejes divisorios entre parcelas, desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, según las relaciones de altura y distancia establecida en este Código para obtener iluminación y ventilación de locales.

EDIFICIO HISTORICO (DE INTERES HISTORICO)

Edificio declarado de Interés Histórico por Ley Nacional o Provincial o por el Municipio y sujeto a normas especiales para su preservación.

EDIFICIO INDUSTRIAL

Edificio o parte del mismo, donde se guardan o almacenan mercaderías o productos y se realizan operaciones de transformación de materiales o elaboración y fabricación de productos.

EDIFICIO PUBLICO

Edificio donde se llevan a cabo actividades gubernamentales y/o administrativas de las reparticiones públicas y/o se realiza la prestación de servicios públicos.

EDIFICIO RESIDENCIAL

Edificio o parte del mismo destinado a vivienda.

EJE DIVISORIO

Eje o línea que separa parcelas.

EJE DIVISORIO DE FONDO

Eje o línea que delimita el fondo de la parcela.

EJE DIVISORIO LATERAL

Eje o línea que delimita el lateral de la parcela.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS

Elementos complementarios que pueden exceder la altura máxima permitida en la zona. Artículo 4.4.11.6.

EMISION

Introducción de un contaminante al ambiente urbano. Cuando el contaminante pase a un recinto no designado específicamente como parte de un sistema de control de contaminación, el pasaje será considerado como una emisión al ambiente.

ENTREPISO

Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado, ubicada entre el solado de una planta y el cielorraso de la que le sigue, cuya proyección ocupa sólo parte de las superficies correspondientes a las plantas entre las que está construido.

ENTRETECHO

Espacio comprendido entre el plano horizontal de cielorraso de la última planta habitable de un edificio y el plano inclinado determinado por un techo con pendiente. Para que un entretecho sea considerado como tal a los efectos de la aplicación de las normas de este Código, el plano del cielorraso y el de la cubierta deben interceptarse a una distancia no mayor a 0.90 m por fuera de los paramentos exteriores del volumen edificado. Para una distancia mayor a la señalada, el espacio útil por debajo de la cubierta será consi-

derado como un piso más del edificio, independientemente del uso que se le asigne. Asimismo, independientemente del uso que se le asigne, se considerará al espacio entre el cielorraso de la última planta habitable y la cubierta inclinada como un piso más, cuando más de la mitad (1/2) de la superficie total del entretecho tenga una altura útil interna mayor o igual a 2.40 m.

EQUIPAMIENTO URBANO

Conjunto de recursos e instalaciones indispensables para el funcionamiento de la ciudad y el desenvolvimiento de la vida ciudadana, referido a: abastecimiento, educación, servicios públicos, sanidad, cultura, administración, seguridad, comercio, esparcimiento, etc.

ESCALERA MECANICA

Serie de escalones para subir o bajar a niveles distintos con mecanismo propio de rodamiento.

ESPACIO CIRCULATORIO

Vías de tránsito para vehículos y peatones.

ESPACIO PARCELARIO

Sectores destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad se denominarán espacios edificables. Ley 8912 del Uso del Suelo.

ESPACIO URBANO

Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables. Artículo 4.4.1.1.

ESPACIO VERDE Y LIBRE PUBLICO

Sector de la ciudad en el que predomine la vegetación y cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente, tal como parque, plaza o plazoleta.

ESTACIONAR

Acción de dejar un vehículo inmóvil durante un cierto tiempo sin efectuar sobre él ninguna operación de reparación o mantenimiento.

ESTACIONAMIENTO

Espacio destinado para estacionar vehículos junto a las aceras o en playas públicas o privadas, con parquímetro o sin él. Título 8.5.2.

ESTACIONAMIENTO, MODULO DE

Superficie mínima destinada al estacionamiento de cada vehículo, según establece el Código para cada categoría de vehículo, excluyendo el espacio circulatorio. Título 8.5.4.

ESTACIONAMIENTO, ESPACIOS CIRCULATORIOS DE

Espacio que asegura ingreso y egreso de los vehículos hasta y desde los módulos de estacionamiento sin que para ello haya necesidad de movilizar otros vehículos.

ESTACION DE SERVICIO

Espacio cubierto o descubierto destinado principalmente al expendio de combustible y lubricantes para vehículos automotores y a los servicios de limpieza, engrase y reparaciones menores de los mismos. Sección 6.

EXPEDIENTE

Conjunto de documentos elaborados y recopilados para la presentación y resolución de trámites determinados.

F

FACHADA

Vista exterior de un edificio. La FACHADA DE FRENTE o FACHADA PRINCIPAL corresponde a la vista desde la vía pública.

FACHADA LATERAL

Paramento exterior de un edificio de perímetro libre o semi-libre o torre o semi-torre orientado hacia uno de los ejes divisorios de predio, que coincide y/o resulta próxima a una línea de retiro lateral.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

Número índice que, multiplicado por la superficie de la parcela, define la superficie máxima

del terreno que se puede ocupar con construcciones. Dicha superficie queda definida por la proyección del perímetro máximo del edificio sobre el terreno. Artículo 4.3.2.1.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Número índice que, multiplicado por la superficie de la parcela, define la superficie máxima construible en dicha parcela. Artículo 4.3.3.1.

FLETES AL INSTANTE *

Servicio de transporte de productos o materiales que realiza un transportista a requerimiento de un solicitante.

FONDO

Espacio descubierto de una parcela comprendido entre el eje divisorio posterior, los ejes divisorios laterales y la línea de edificación.

FONDO LIBRE

Espacio descubierto, libre de edificación, comprendido entre el eje divisorio posterior de la parcela, los ejes divisorios laterales y la línea correspondiente al RETIRO DE FONDO que surge de la aplicación de los artículos del Título 4.4.8.

FONDO, RETIRO DE

Línea virtual que delimita el espacio correspondiente al FONDO LIBRE.

FRENTE

Espacio descubierto de una parcela comprendido entre la Línea Municipal, los ejes divisorios laterales y la línea de edificación. Títulos 4.4.7 y 4.6.2.

G

GALERIA COMERCIAL

Locales comerciales con o sin oficinas administrativas agrupados dentro de una parcela con acceso desde una circulación peatonal interna cubierta, semicubierta o descubierta que se comunica directamente con la vía pública. Sección 6.

GARAGE

Edificio o parte del mismo destinado a proteger de la intemperie a vehículos automotores, exceptuando vehículos pesados de carga o de transporte público de pasajeros. Sección 6.

GRADO DE APROVECHAMIENTO

Es la diferencia entre la mayor superficie proyectada y permitida en función de los indicadores urbanísticos que resulten de las normas contenidas en el C.O.U., respecto de los máximos admitidos para cada caso por los indicadores históricos de cada zona involucrada.

GUARDERIA INFANTIL

Ver Jardín Maternal.

GUARDERIA NAUTICA

Establecimiento destinado al depósito y custodia de embarcaciones y/o equipamiento náutico. Sección 6.

H

HABILITACION

Permiso de uso que se concede para el desarrollo en un área determinada, comerciales o industriales, depósitos y talleres que sean admisibles en la zona de enclavamiento del predio, local o edificio en cuestión, una vez realizada la verificación que la actividad se lleva a cabo en cumplimiento de todas las normas vigentes.

HIPERMERCADO

Mercado y/o supermercado cuya superficie cubierta supera los 2.500 m².

HOSPEDAJE

Alojamiento que por la calidad o cantidad de sus servicios no se encuadre en la categoría de "Hotel", pudiendo contar con habitaciones sin baño privado.

HOTEL

Establecimiento con cinco o más habitaciones, contando estas con baño privado y provisión de agua caliente, donde se ofrezca alojamiento a personas por lapsos no inferiores a 24 hs, con amoblamiento adecuado a la función, con o sin suministro de comidas y/o ropas de cama y tocador.

HOTEL PARA TURISMO DE MAS DE 3 ESTRELLAS (Nivel Internacional)

Establecimiento con diez o más habitaciones, contando estas con baño privado y provisión de agua caliente, donde se ofrezca alojamiento a personas por lapsos no inferiores a 24 hs, con amoblamiento adecuado a la función, con o sin suministro de comidas y/o ropas de cama y tocador.

* Ver Decreto N° 4344/72 y los que lo modifiquen y/o reemplacen.

HOTEL RESIDENCIAL

Establecimiento que presta servicio de alojamiento en departamentos que integran una unidad de administración común ofreciendo además alguno de los servicios propios del hotel, cuando posea cuatro o más unidades destinadas a alojamiento cada una de ellas constituida por lo menos de una habitación o ambiente amoblado, baño con provisión de agua caliente y cocina o espacio para cocinar

I

ILUMINACION NATURAL

Luz que reciben los locales en forma natural y directa desde la bóveda celeste.

IMPACTO URBANISTICO

Efecto modificador del entorno mediato o inmediato que produce un edificio o edificios o un uso o usos determinados debido a sus características genéricas o particulares, tamaño y/o emplazamiento. Títulos 3.3.3 y 3.3.4.

INDUSTRIA **

Conjunto de actividades dedicadas a la transformación de materias primas en bienes intermedios o finales.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

Conjunto de instalaciones de agua potable, desagües cloacales y pluviales, gas, electricidad, teléfonos y otros servicios públicos. Capítulo 8.2

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

Conjunto de actividades, servicios y obras destinadas a satisfacer los requerimientos del transporte público y privado de pasajeros y de carga. Capítulos 8.3 y 8.4.

INTENSIDAD DE OCUPACION DE LAS PARCELAS

Capacidad máxima de personas permitida en cada parcela que resulta de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima fijada para la zona donde se halle ubicada.

J

JARDIN MATERNAL

Establecimiento destinado a la custodia, cuidado y atención de niños o lactantes, donde no se imparte instrucción. Sección 6.

L

LINEA DE EDIFICACION

Límite o paramento exterior de un edificio. En el dimensionamiento de espacios para iluminación natural y ventilación, se excluyen las entrantes que no cumplan con las condiciones mínimas de patios apendiculares.

LINEA DE FONDO

Límite del área libre que se debe dejar en el fondo de las parcelas para formar el patio de manzana y/o respetar el retiro de fondo obligatorio. Título 4.4.8.

LINEA MUNICIPAL

Línea que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público, actual o futuro. Título 4.4.5.

LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA

Ver Ochava.

LOCAL

Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

LOCAL DE 1ra., 2da., 3ra., 4ta., o 5ta. CLASE

Denominación establecida en el Código de Edificación según el destino o uso de cada parte del edificio.

LOCALES DE PRIMERA CLASE

Dormitorios, comedores, salas, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable. Cuartos de costura si están en zona principal del edificio.

LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Escaleras principales, cocinas, cuartos de baño, retretes, orinales, lavaderos, guardarropas o vestuarios colectivos; cuartos de costura o de plancha, si están en zona de servicio.

LOCALES DE TERCERA CLASE

Locales de comercio y trabajo; depósitos comerciales e industriales; vestuarios colectivos de clubes y asociaciones; gimnasios y demás locales para deportes.

** Ver Ley 11459 y modificatorias

LOCALES DE CUARTA CLASE

Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salitas de espera anexas a oficinas; guardarropas; cuartos de ropero anexas a dormitorios; tocadores; despensas; espacios para cocinas, depósitos no comerciales ni industriales; depósitos situados en sótano o semisótano anexas o dependientes de locales en piso bajo, siempre que formen con éstos una sola unidad locativa y no tengan acceso directo desde la vía pública y con un máximo de 25 m², pequeños comercios para la venta de golosinas; salas de cirugía y Rayos X; laboratorios fotográficos; guardacoches.

LOCALES DE QUINTA CLASE

Los locales auxiliares para servicios generales de edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles.

LOCALES HABITABLES

El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, espacios para cocinar, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

LOTE

División del suelo definida según título de propiedad. Ver también: PARCELA.

LUCARNA O LUCERNARIO

Cuerpo saliente del plano de cubierta inclinada o mansarda, que cuenta con un vano o plano vidriado que sirve para iluminación y/o ventilación de la última planta de un edificio o un entretecho.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA

Local o espacio cubierto, semicubierto o descubierto donde se efectúan operaciones de carga o descarga de vehículos.

LUZ DE DIA

Ver ILUMINACION NATURAL

LUZ UTIL DE PASO

Ancho libre de paso efectivo, uniforme en toda la altura del cerramiento, que ofrece la apertura de la o las hojas de un cerramiento, definida por la distancia entre la hoja de una puerta abierta y la jamba opuesta del mismo marco, o la distancia entre hojas abiertas.

M**MANSARDA**

A los efectos de la aplicación de las normas contenidas en este Código, se entiende por Mansarda a la parte más inclinada, con un ángulo máximo de 60° respecto del horizontal, de una cubierta inclinada que cuenta para una misma caída con dos pendientes en ángulos diferentes (ambos mayores a 23° de la horizontal) cuyo vértice se encuentra a una altura no mayor a 2.60 m del nivel inferior de arranque de la cubierta, y que es utilizable para la cobertura de la última planta de un edificio o un entretecho.

MANZANA

Porción de tierra urbana, edificada o no, delimitada por vías públicas en todo su perímetro. Módulo característico de tramas urbanas en damero. Título 4.4.2.

MANZANA IRREGULAR

Aquella que no cumple con las condiciones para ser considerada regular. Artículo 4.4.2.5.

MANZANA REGULAR

Aquella que tenga cuatro lados iguales y opuestos dos a dos y como mínimo un ángulo recto. Se admitirán variaciones en longitud de lados de hasta cinco metros (5 m) y en ángulos rectos de hasta cinco (5) grados en más o en menos. En el caso de que dos lados opuestos fuesen desiguales, también se considerará «manzana regular» cuando el lado menor resulte entre un ochenta por ciento (80 %) y hasta un cien por ciento (100 %) del opuesto. Artículo 4.4.2.3.

MARQUESINA

Elemento adosado a un edificio que protege una entrada, acceso o fachada. Ver ALERO. Artículo 4.6.4.1.

MATERIALES EXPLOSIVOS

Materiales que expuestos a la acción del fuego, reaccionan violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, clorato, celuloide, picratos, etc.).

MATERIALES INFLAMABLES

Materiales que expuestos al fuego, emiten vapores que encienden con chispas o llamas

MATERIALES INFLAMABLES DE PRIMERA CATEGORIA

Materiales cuya temperatura mínima de ignición es de hasta 40° C (alcohol, éter, nafta, bencol, acetona).

MATERIALES INFLAMABLES DE SEGUNDA CATEGORIA

Materiales cuya temperatura mínima de ignición oscila entre 40° C y 120 ° C (kerosén, aguarrás, ácido acético, etc.). Cuando la temperatura de ignición exceda los 120° C, se considera como material poco combustible.

MATERIALES MUY COMBUSTIBLES

Materiales que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que los encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel no bobinado ni prensado, carbón, tejidos de algodón etc.).

MATERIALES POCO COMBUSTIBLES

Materiales que en contacto con el aire pueden arder cuando se los somete a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (lana, celulosa artificial, maderas y tejidos de algodón ignifugados, etc.).

MERCADO

Edificio en el que varias empresas, firmas, comerciantes, etc., se concentran para vender sus productos.

MINIMERCADO

Supermercado cuya superficie total no supera los ciento ochenta metros cuadrados (180 m2).

MODULO DE ESTACIONAMIENTO

Ver Estacionamiento, Módulo de.

MORFOLOGIA

Conjunto de características edilicias relacionadas con densidad, ocupación del suelo y límites dimensionales que conforman la trama y volumetría urbana. Sección 4.

N

NIVEL DE CORDON

Cota referida al Plano de Comparación para la Nivelación General de la Ciudad fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto ubicado sobre una línea perpendicular a la Línea Municipal que divide el frente de la parcela en dos partes iguales. Título 4.4.10.

O

OCHAVA

Línea determinada por este Código para delimitar la vía pública en las esquinas. Título 4.4.6.

P

PARCELA

Subdivisión mínima de la tierra, definida según mensura.

PARCELA DE ESQUINA

Parcela que tiene, como mínimo, dos lados adyacentes sobre la vía pública.

PARCELA INTERMEDIA

Parcela comprendida entre ejes divisorios y con un lado o dos no adyacentes sobre la vía pública.

PARQUE PUBLICO

Espacio verde a escala de la ciudad, destinado a la recreación y el descanso.

PATIO

Espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio. Título 4.4.3.

PATIO APENDICULAR

Espacio descubierto, limitado por tres lados construídos, cuyo lado abierto limita con el espacio urbano, con dimensiones aptas para la ventilación e iluminación de locales.

PATIO DE FONDO O CONTRAFRENTE

Espacio descubierto y libre de construcciones comprendido entre los ejes divisorios de fondo y laterales de una parcela y la línea de edificación de fondo, debiéndose respetar el retiro obligatorio de fondo y el límite del patio de manzana.

PATIO DE FRENTE

Espacio descubierto y libre de construcciones comprendido entre la Línea Municipal, los ejes divisorios laterales de una parcela y la línea de edificación, debiéndose respetar el retiro obligatorio de frente correspondiente a la zona. Artículo 4.4.3.3., Inciso b).

PATIO DE MANZANA

Espacio libre de toda construcción, con suelo absorbente y vegetación, ubicado en la parte central de una manzana o área de compensación. Título 4.4.2.

PATIOS DE PRIMERA CATEGORIA

Patios comunicados con el espacio urbano a través del frente, fondo, retiros laterales o espacios entre edificios, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo respectivamente). Artículo 4.4.3.3.

PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA

Patios cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta categoría. Artículo 4.4.3.6.

PATIO LATERAL

Espacio descubierto comprendido entre el eje divisorio lateral de la parcela y la línea de edificación. Artículo 4.4.3.3.

PATIOS MANCOMUNADOS

Patios de dimensiones insuficientes que, ubicados en parcelas colindantes, se pueden unir o mancomunar para satisfacer las prescripciones generales establecidas para patios. Artículos 4.4.3.7 y 4.4.3.8.

PENSION

Establecimiento con características de funcionamiento similares a las de "Hotel" cuando posea hasta nueve habitaciones, contando estas con baño privado y provision de agua caliente. Debera contar con un ambiente comun y en caso que se preste servicio de comidas y/o bebidas sera exclusivo para hoespedes.

PERSONAS CON MOVILIDAD Y COMUNICACION REDUCIDA (P.M.C.R.)

Persona con algún tipo de discapacidad motriz, visual, auditiva y/o vocal.

PISO

Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado superior siguiente.

PLANO DE COMPARACION

Plano que emplea Aguas Argentinas (ex O.S.N.) como base para determinación de niveles en la construcción de la red de Desagues Cloacales y Pluviales de la ciudad. Artículo 4.4.10.1.

PLANO LIMITE

Plano virtual horizontal que define la altura máxima del edificio. Artículo 4.4.11.2.

PLANTA BAJA LIBRE

Planta baja de edificios con dos lados abiertos como mínimo y sin locales habitables. Artículo 4.3.3.3.

PLAZA

Espacio público arbolado, a escala de barrio, destinado al esparcimiento, descanso y actividades culturales.

PLAZOLETA

Espacio público de escala reducida, destinado a esparcimiento y/o descanso, con elementos de carácter conmemorativo y/o arbolado urbano.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO

Ver Estacionamiento.

PRACTICABILIDAD

La adaptación limitada a condiciones mínimas de los ámbitos físicos para ser utilizados por las personas con movilidad reducida (P.M.C.R.).

PREDIO

Ver Parcela.

PROFESIONAL ACTUANTE

Profesional de la Arquitectura o la Ingeniería o con incumbencia en estos temas con títulos habilitantes, matriculado en la Municipalidad de Vicente López y contratado para realizar una tarea de su competencia en una parcela específica. Artículo 3.1.2.6.

PROFUNDIDAD DE UNA PARCELA

Distancia comprendida entre la Línea Municipal y la línea divisoria de fondo.

R

RECONSTRUIR

Rehacer a nuevo una edificación o instalación en el mismo lugar, sin aumentar su capacidad ni cambiar sus características originales.

REFACCIONAR

Ejecutar obras de conservación. Artículo 1.1.1.2.

REFORMAR

Alterar una edificación por supresión, agregación o modificación sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación. Artículo 1.1.1.2.

RETIRO DE FONDO

Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo, opuesto a la Línea Municipal, que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela. Título 4.4.8.

RETIRO DE FRENTE

Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela. Título 4.4.7.

RETIRO LATERAL

Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación. Título 4.4.9.

RESERVA FISCAL

Parcelas pertenecientes al Estado Nacional, Provincial o Municipal que se prevé se destinarán a usos de interés comunitario.

S

SALA DE PATINAJE SOBRE HIELO

Local que dispone de un solado enfriado artificialmente para la práctica de esa actividad. (Ordenanza 6368/87) Sección 6.

SEMISOTANO

Piso que sobresale de la cota de nivel de la parcela a más de la mitad de su altura.

SEMI-TORRE

Edificio de más de cuatro pisos, adosado a la medianera o eje divisorio del lindero y retirado del otro eje lateral divisorio de la parcela, con o sin basamento. Artículo 4.5.3.3.

SERVICIOS PUBLICOS ESENCIALES

Aquellos necesarios para el normal funcionamiento de la zona y cuya dotación es promovida o realizada desde la esfera oficial.

SOLADO

Revestimiento del suelo natural o de entrepiso.

SOTANO

Piso situado bajo la cota de nivel de la parcela o que sobresale de dicho nivel menos de la mitad de su altura, sin superar un metro con cuarenta centímetros (1.40 m). A efectos de la altura del edificio, no se computa como un piso.

SUELO ABSORBENTE

Terreno parqueado que permite la rápida absorción de agua de lluvia y se encuentra libre de construcciones o solados impermeables. Título 4.3.5.

SUPERFICIE CUBIERTA

Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entrepisos, sección horizontal de muros, que componen los pisos o entrepisos de un edificio, hasta los ejes divisorios de las parcelas.

SUPERFICIE DE PISO

Area total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores excluyendo las superficies ocupadas por medios públicos exigidos de salidas y locales de salubridad y otros de uso general del edificio.

SUPERFICIE EDIFICADA

Superficie de una parcela, ocupada por un edificio.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA

La suma de las superficies de voladizos, galerías, pórticos y aleros de un edificio, con no más de dos lados cerrados como máximo, ya sea con materiales opacos, calados y/o traslúcidos. No se incluyen aleros cuya proyección sea igual o menor a setenta centímetros (0.70 m).

SUPERMERCADO

Edificio comercial en el que se realiza la venta de productos por el sistema de autoservicio.

T**TABIQUE**

Muro de poco espesor no apto para soportar cargas.

TALLER

Edificio destinado a actividades industriales de pequeña escala o reparaciones de diversa índole, según se enumeran en las planillas de usos de este Código. Sección 6.

TECHO CON PENDIENTE

Ver Cubierta Inclinada.

TECHO PLANO

Ver Cubierta Plana.

TEJIDO URBANO

Conformación edilicia de la ciudad dada por el grado de concentración o dispersión entre los volúmenes construidos y los espacios libres.

TEJIDO URBANO ABIERTO

Tejido que presenta predominio de los espacios libres sobre los volúmenes construidos.

TEJIDO URBANO COMPACTO

Tejido que presenta predominio de los volúmenes construidos sobre los espacios libres.

TERMINALES DE TRANSPORTE

Edificio o parcela o terreno al que arriban los vehículos de transporte público de pasajeros al final de su recorrido y/o del que parten para iniciar el mismo. Puede incluir el estacionamiento y guarda de vehículos.

TORRE

Edificio de más de cuatro pisos, que presenta perímetro libre y está retirado de todos los ejes divisorios de la parcela, desde el nivel del suelo o el nivel superior del basamento.

TRANSFORMAR

Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su característica, uso o destino.

U**UNIDAD MINIMA DE ACTUACION**

Conjunto de parcelas que agrupadas permiten la construcción de la morfología edilicia de la Zona de Urbanización U 12 (Intervención Panamericana).

URBANIZACION DETERMINADA

Ver Zona de urbanización determinada.

USO

Actividad o función correspondiente a un terreno, edificio o estructura, que fuera diseñado o construido para tal fin (uso proyectado) u ocupado o utilizado para tal fin (uso existente). Los usos contemplados para un área de acuerdo a la zonificación constituyen los usos previstos o admisibles.

USO COMPLEMENTARIO

Actividad que se permite en cada zona, adicionalmente al uso predominante, según el listado general de usos. Sección 6.

USO CONDICIONADO

Uso no conforme que está sujeto a restricciones especiales por su ubicación específica. En caso de incumplimiento de las restricciones, el uso condicionado se convertirá en uso no permitido. Título 6.

USO ESPECIFICO

Ver Zona de Uso Específico.

USO DEL SUELO

«Destino establecido para un territorio en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial». Ley del Uso del Suelo, N° 8912.

USO NO CONFORME

Actividad no admitida en una zona o subzona determinada, según la Planilla de Usos de este Código.

USO NO PERMITIDO

Ver Uso Prohibido.

USO PERMITIDO

Uso que puede desarrollarse en una zona o subzona, según la Planilla de Usos de este Código.

USO PREDOMINANTE

Actividad específica y característica de una zona, considerada en este Código como predominante, o sea, la actividad principal que se desarrollará. Sección 6.

USO PROHIBIDO

Uso no permitido cuyas características son incompatibles con el carácter del Partido o una Zona o Subzona, según la Planilla de Usos de este Código. Sección 6.

USUARIO

En forma genérica, considérese usuario a la persona que usufructúa o hace uso de una instalación, local, etc.. Cuando se refiere a «habilitaciones», considérese usuario a la persona o firma que desarrolla la actividad o es responsable de la explotación comercial, industrial o de servicio.

V

VIA PUBLICA

Espacios declarados abiertos al tránsito por la Municipalidad e incorporados al dominio público tales como autopistas, avenidas, calles, pasajes, etc..

VISITABILIDAD

La accesibilidad estrictamente limitada al ingreso y uso de los espacios comunes, que permita la vida en relación de las personas con movilidad reducida (P.M.C.R.).

VIVIENDA COLECTIVA

Edificio residencial compuesto por dos o más unidades de vivienda, donde las mismas cuentan con entrada común desde la vía pública.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Edificio residencial compuesto por dos o más unidades de vivienda, donde cada una de ellas mantiene diferenciado su acceso directo desde la vía pública. Título 6.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR ESPECIAL

Edificio residencial compuesto por dos o más unidades de vivienda, donde a cada una de ellas se pueda acceder a través de un único pasaje virtual con dimensiones proporcionales al número de unidades. Ver Artículo 4.3.4.14.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Unidad de vivienda implantada con exclusividad sobre una parcela con entrada directa y exclusiva desde la vía pública. Sección 6.

VOLUMEN EDIFICABLE

Volúmen máximo construible según las exigencias de este Código.

VOLUMEN LIBRE DE RIESGO (V.L.R.)

Volúmen de 1.50 m de ancho por 2.20 m de alto por toda la longitud de la acera que no debe ser invadido por obstáculos.

VOLUMEN NO CONFORME

Espacio edificado que excede los límites del volumen edificable.

Z**ZONA**

Es el territorio delimitado físicamente que cuenta con normas urbanísticas y edilicias definidas y específicas.

ZONA COMERCIAL

Zona destinada principalmente a actividades terciarias.

ZONA DE ESPARCIMIENTO

Zona destinada principalmente a la actividad recreativa, pasiva o activa y que cuenta con el equipamiento adecuado a dichos usos.

ZONA DE PRESERVACION ECOLOGICA

Ver Area de Preservación Ecológica.

ZONA DE PRESERVACION PATRIMONIAL

Area delimitada para preservar las características históricas, arquitectónicas y/o ambientales del sector, a cuyos efectos se aplican medidas de control edilicio, del tratamiento de fachadas, etc. y/o se establecen las especies de vegetación que pueden ser plantadas, limitaciones para la extracción de árboles, etc..

ZONA DE RECUPERACIÓN

Zona no apta para usos determinados en su estado actual que resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

ZONA DE RESERVA

Area especialmente delimitada en razón de un interés específico orientado al bien común y fracciones o parcelas de más de cinco mil metros cuadrados (5000 m²), sujetas a planes especiales.

ZONA DE URBANIZACION DETERMINADA

Zona donde se aplican indicadores particulares, límites dimensionales especiales y otras exigencias específicas para conjuntos edilicios.

ZONA DE URBANIZACION ESPECIAL

Ver Zona de Urbanización Determinada.

ZONA DE USO ESPECIFICO

Zona delimitada para usos de transporte (terrestre, fluvial o aéreo), comunicaciones, producción o transmisión de energía, defensa, seguridad y otros usos relacionados con los servicios públicos de uso comunitario.

ZONA INDUSTRIAL

Zona destinada principalmente a la localización de actividades industriales y de almacenaje como uso predominante y/o exclusivo.
