

ORDENANZA N° 24138
PROMULGADA POR DECRETO N° 4074 DE FECHA 25/10/06

O. 25423 - Readece zona y modif. adic. al
O. 26056 - Modif. le. pte. y modif. adic. al

Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006-D.E.
y III Cuerpos

Departamento Ejecutivo a través del expediente de la referencia, y;

23081 → 23084, se homologó el Convenio Marco para la regularización y el desarrollo del Área Ribereña.

Que, el 15 de mayo del corriente año se suscribió el Preacuerdo Urbanístico para el área entre la Municipalidad y el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicio Públicos de la Provincia.

Que, el mismo fue homologado por Ordenanza N° 23020.

Que, dicho Preacuerdo fue sometido a consideración pública mediante el procedimiento participativo que instrumentó el Decreto N° 1641/06, creando a tal efecto el Registro de Alegaciones y/u oposiciones.

Que, por Decreto N° 2641/06 fue declarada la conclusión del proceso participativo mencionado en el párrafo anterior y convocada la intervención del Consejo Asesor Permanente de Planeamiento Urbano para la discusión y tratamiento tanto del Preacuerdo como del resultado del Procedimiento de Participación ciudadana.

Que, en consecuencia durante el plazo de treinta días dicho Consejo Asesor, al que asistieron todos los Señores Concejales interesados en el tema, se dedicó exclusivamente al tratamiento y discusión del Preacuerdo Urbanístico y el Esquema Directo, concluyendo las sesiones el día 6 de septiembre del corriente año con la elaboración del documento Final de Recomendaciones.

Que, desde ese momento han trabajado de manera conjunta los equipos técnicos de la Municipalidad y de la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano, adecuando el Preacuerdo al resultado de la consulta vecinal y las recomendaciones del Consejo Asesor.

Que, el Proyecto propuesto ha sido elaborado sobre la base del Preacuerdo Urbanístico y el Esquema Director, respetando los pasos y etapas previstos y con el aval de las autoridades provinciales.

Que, asimismo, se ha analizado con anterioridad a la elevación del Proyecto de Ordenanza, en forma acabada, tanto el Preacuerdo como las Recomendaciones surgidas del CONASPI.

Que, a los efectos de considerar en forma amplia el Proyecto de Ordenanza elevado por el Departamento Ejecutivo, se han efectuado reuniones conjuntas durante cuatro días en horario especial.

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Artículo 1°: Modifícase el Código de Ordenamiento Urbano incluyendo en su normativa el Acuerdo Urbanístico para el Área Ribereña como Plan Particularizado para el Área Ribereña de Vicente López.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

OLANDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

1906



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Cumplidos los requisitos establecidos en el párrafo anterior y previa intervención del Honorable Concejo Deliberante, el Departamento Ejecutivo elevará a los organismos técnicos provinciales competentes la Ordenanza modificatoria para su registración y/o convalidación técnica urbanística, según corresponda, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Decreto Ley 8912/77.

11.1.3.3 AFECTACIÓN PARA APERTURA DE CALLES

Aféctese para la futura apertura de calles las trazas delimitadas en los planos (Plano del Plan Director y planos de retiro para apertura de bulevares) que constan agregados en el Anexo 8.

Previo al registro de planos, a través de la Subdirección de Catastro, el Departamento Ejecutivo establecerá la traza definitiva que para cada caso corresponda.

En caso de existir diferencias dimensionales sustantivas que puedan alterar significativamente las previsiones contenidas en el plano del Plan Director y los planos de retiro para apertura de bulevares que constan en el Anexo 8 del C.O.U., la Municipalidad y la autoridad provincial de aplicación, redefinirán en forma conjunta las eventuales modificaciones de trazas y ensanches, a fin de procurar la correcta integración física – funcional de los macizos y sectores definidos en los mismos.

11.1.3.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS VIALIDADES

Las nuevas vialidades para el área, conformadas por el Vial Costero, los Bulevares y los Parques Transversales, previstas para el sector en la presente Sección, cuya gráfica consta en el Anexo 8, deberán contemplar en los proyectos ejecutivos la característica predominante de vialidades para circulación vehicular de baja velocidad y para tránsito liviano, a los efectos de no alterar la condición predominante de paseo verde que ostentará el sector.

11.2 ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA Y USOS MIXTOS RM

11.2.1 Distrito Residencial de densidad media RM1

11.2.1.1 DELIMITACIÓN

Los polígonos que comprenden la zona RM1, están delimitados en la sección 5.

11.2.1.2 CARACTERIZACIÓN Y USOS

Sector destinado a la localización de usos residenciales de media densidad, administrativos, comerciales, institucionales, hotelería para turismo (3 estrellas como mínimo, nivel internacional) y usos de recreación y servicios compatibles con la conformación de espacios públicos y del Parque Ribereño, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Artículo 2°: Créase la Sección 11- Plan Particularizado para el Área Ribereña de Vicente López, cuya normativa se establece a continuación:

11.1 INTRODUCCIÓN

11.1.1 ALCANCES Y OBJETIVOS

El plan particularizado surge como resultado del estudio y planeamiento del sector propendiendo a potenciar su desarrollo urbano. Para ello se organiza el aprovechamiento de los espacios edificables, estructurando una sólida red de espacios circulatorios, espacios verdes y equipamiento social y deportivo. De éste modo se logra conformar una pieza reconocible a escala regional por sus cualidades urbanísticas y el adecuado equilibrio entre los beneficios públicos y los privados.

11.1.2 DELIMITACIÓN.

Esta Sección comprende a los polígonos ubicados dentro del sector delimitado por la Costa del Río de la Plata, el límite con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, Av. del Libertador, vías del ferrocarril Tren de la Costa y la calle Paraná. La denominación y delimitación de cada zona y subzona, que integra el Área Ribereña de Vicente López, los usos del suelo, la morfología y el resto de la normativa urbanística aplicable para cada una de las zonas y subzonas, se establecen en los títulos 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9 y 11.10 del C.O.U.

11.1.3 NORMAS COMPLEMENTARIAS

11.1.3.1 APLICABILIDAD DEL DESARROLLO CONCERTADO (Art. 7.11.19)

Se mantiene vigente la aplicación del procedimiento de desarrollo concertado establecido por el Art. 7.11.19 exclusivamente para la modificación de usos respecto de los que se establecen en la presente y sólo para parcelas con superficie mayor a los 5.000 m².

11.1.3.2 MODIFICACIONES AL PLAN ESQUEMA DIRECTOR

Cualquier iniciativa o propuesta de modificación al Plan Esquema Director, o de los parámetros (ocupación, indicadores urbanísticos y morfología) definidos para las áreas, zonas y sectores incluidos en el mismo, deberá ser sometido a un procedimiento de consulta y evaluación, dando intervención al Consejo Asesor Permanente de Planeamiento Urbano y a la Provincia de Buenos Aires, a través de sus organismos técnicos competentes (Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Territorial) e implementando procedimientos de participación similares a los establecidos por el Anexo 3 del Preacuerdo Urbanístico para el Área Ribereña (Ordenanza 23020).

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del Centenario 2006

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 2



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Artículo 2°: Créase la Sección 11- Plan Particularizado para el Área Ribereña de Vicente López, cuya normativa se establece a continuación:

11.1 INTRODUCCIÓN

11.1.1 ALCANCES Y OBJETIVOS

El plan particularizado surge como resultado del estudio y planeamiento del sector propendiendo a potenciar su desarrollo urbano. Para ello se organiza el aprovechamiento de los espacios edificables, estructurando una sólida red de espacios circulatorios, espacios verdes y equipamiento social y deportivo. De éste modo se logra conformar una pieza reconocible a escala regional por sus cualidades urbanísticas y el adecuado equilibrio entre los beneficios públicos y los privados.

11.1.2 DELIMITACIÓN.

Esta Sección comprende a los polígonos ubicados dentro del sector delimitado por la Costa del Río de la Plata, el límite con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, Av. del Libertador, vías del ferrocarril Tren de la Costa y la calle Paraná. La denominación y delimitación de cada zona y subzona, que integra el Área Ribereña de Vicente López, los usos del suelo, la morfología y el resto de la normativa urbanística aplicable para cada una de las zonas y subzonas, se establecen en los títulos 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9 y 11.10 del C.O.U.

11.1.3 NORMAS COMPLEMENTARIAS

11.1.3.1 APLICABILIDAD DEL DESARROLLO CONCERTADO (Art. 7.11.19)

Se mantiene vigente la aplicación del procedimiento de desarrollo concertado establecido por el Art. 7.11.19 exclusivamente para la modificación de usos respecto de los que se establecen en la presente y sólo para parcelas con superficie mayor a los 5.000 m².

11.1.3.2 MODIFICACIONES AL PLAN ESQUEMA DIRECTOR

Cualquier iniciativa o propuesta de modificación al Plan Esquema Director, o de los parámetros (ocupación, indicadores urbanísticos y morfología) definidos para las áreas, zonas y sectores incluidos en el mismo, deberá ser sometido a un procedimiento de consulta y evaluación, dando intervención al Consejo Asesor Permanente de Planeamiento Urbano y a la Provincia de Buenos Aires, a través de sus organismos técnicos competentes (Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Territorial) e implementando procedimientos de participación similares a los establecidos por el Anexo 3 del Preacuerdo Urbanístico para el Área Ribereña (Ordenanza 23020).

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del Centenario 2006

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 2



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

11.2.1.3 SUBDIVISIÓN

Se admitirá y promoverá la unificación de parcelas, para lo cual se prevé un adicional al F.O.T. y Dn. por cada parcela que se unifique. 11.2.1.3
Para nuevas subdivisiones o reconfiguración parcelaria, la parcela mínima resultante será:

- a) Frente: 25,00 metros
 - b) Superficie: 750,00 metros cuadrados
- Según lo establecido en el Título 4.2.2.

Las Parcelas 1 y 2 de la Manzana 52, Secc. F, Circ. II, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Art. 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque transversal de la calle Yrigoyen, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

Las Parcelas 2b, 2e y todas las que se anexas a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Secc. D, Circ. I, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Art. 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque transversal de la calle Camacú, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

11.2.1.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

En parcelas en esta zona, que también tengan afectación por acera de zonificación RM2, serán de aplicación los indicadores urbanos de FOS y FOT (no así las normas de tejido) establecidos para la zona RM2, siendo así mismo de aplicación todas las condicionantes y restricciones definidas en el Artículo 11.2.2.4.

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible para RM1 son los siguientes:

Parcelas de hasta 500 m2. =

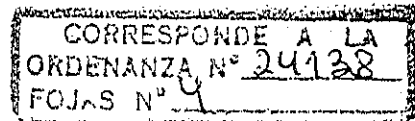
FOS: 0,5

FOT: $\frac{(500 - \text{Sup. Del terreno}) \times 0.7}{450} + 1,8 \leq 2,5$

En usos comerciales no residenciales, se podrá sumar al F.O.T. obtenido por fórmula, un valor adicional de 0,5.

Parcelas de superficies mayores a 500 m2. =

FOS: 0,5
FOT: 1,8





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

F.O.T. adicional por unificación de parcelas = 0,05 más por cada lote que se sume, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 0,2 en más. En parcelas afectadas por la zona RM1 con algún frente a la zona RM2, este incremento será de aplicación siempre que se hubiera procedido a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación.

El F.O.S. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela.

El F.O.T. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos "a" y "b" del artículo 11.2.1.13 y siempre que se hubiera cedido conforme a lo establecido en el artículo 11.2.2.14, cuando la parcela en cuestión estuviera afectada también por zonificación Rm2.

Según artículos 4.3.2 y 4.3.3.

La proporción mínima de suelo absorbente no podrá ser menor al 60% de la superficie libre exigible para la parcela (según Art. 4.3.5.1).

11.2.1.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de:

Para Vivienda colectiva: seiscientos habitantes por hectárea (600 Hab/Ha)

Para Hotel Internacional: ochocientos habitantes por hectárea (800 Hab/Ha).

Otros usos computables en densidad: cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha). Para Auditorios, Espectáculos Públicos (Cines - Teatros), Locales de Diversión Nocturna (Capítulo 6.6 del C.O.U), Restaurantes, Parrillas y/o Bares: Estos usos no computan densidad. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerá conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U.

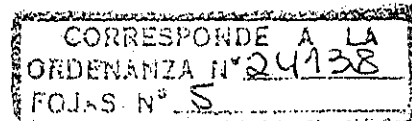
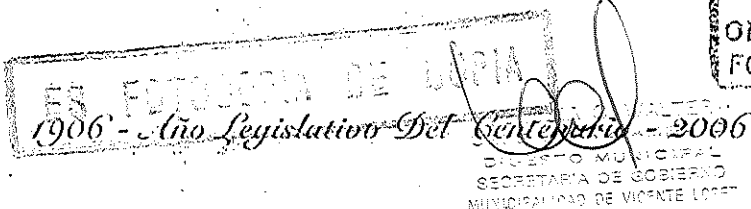
Incremento a la Densidad por unificación de parcelas = 25 hab./Ha. más por cada lote que se sume, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 100 hab./Ha en más. En parcelas afectadas por la zona RM1 con algún frente a la zona RM2, este incremento será de aplicación siempre que se hubiera procedido a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación.

Dichas densidades serán las potenciales, siendo de aplicación los Art. 4.3.4.12 y 4.3.4.13. del C.O.U.

La Densidad se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos "a" y "b" del artículo 11.2.1.13 y siempre que se hubiera cedido conforme a lo establecido en el artículo 11.2.2.14, cuando la parcela en cuestión estuviera afectada también por zonificación Rm2.

Según Títulos 4.3.4 y 4.3.7.

11.2.1.6 ALTURA MAXIMA





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

La altura máxima permitida será de:

Sup. Parcela	Edificación	hmcp	hmci	N° de pisos Incluida PB. y semisótanos
hasta 1.000 m ²	entre medianeras	22,50 m	25,50 m	6 (seis)
	perímetro libre	22,50 m	25,50 m	6 (seis)
entre 1.000 m ² y 2.500 m ²	entre medianeras	22,50 m	25,50 m	6 (seis)
	perímetro libre	40,00 m	40,00 m	12 (doce)
Mas de 2.500 m ²	entre medianeras	22,50 m	25,50 m	6 (seis)
	perímetro libre	60,00 m	60,00 m	18 (dieciocho)

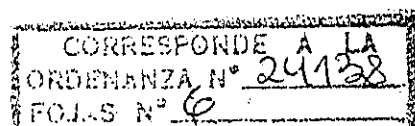
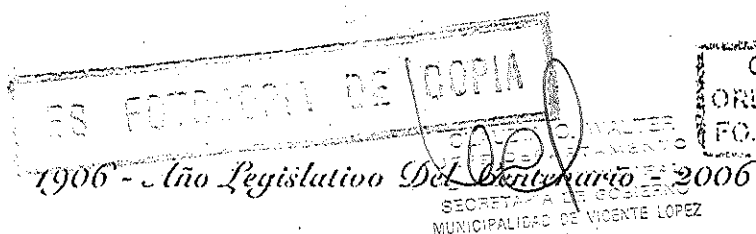
Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA); permitiéndose debajo de este nivel únicamente la construcción de cocheras, escaleras secundarias, baños de servicios, y depósitos no comerciales, según lo establecido en los Títulos 4.4.10.7, 4.4.10.8; 4.4.10.9 y 4.4.10.10.

Se admite Planta Baja libre, pero cuando se la haga, la altura máxima del edificio no podrá superar las estipuladas en el presente artículo (ver Artículo 4.4.11.9 del C.O.U.).

Las construcciones permitidas sobre la altura máxima que se ejecuten de conformidad a lo previsto y establecido en los incisos "a", "c", "d" y "e" del Título 4.4.11.6 del C.O.U. deberán estar retiradas no menos de 4,00 m de los paramentos exteriores del edificio (fachada, frente, contrafrente y laterales) a excepción de los núcleos verticales (escaleras y ascensores).

Los parapetos de las terrazas o cualesquiera otros elementos estructurales o decorativos del edificio deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. Para los tanques de agua de reserva será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.4.11.7 y 4.4.11.8 del C.O.U. únicamente cuando los mismos fueran incluidos dentro del volumen de un núcleo vertical (núcleo de ascensores y/o escaleras) o estuvieran retirados como mínimo cuatro metros (4,00 m) del perímetro y fachadas exteriores del edificio. En su defecto, los tanques de agua deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. En todos los casos, los tanques no podrán ser a la vista, debiéndose incluirlos en un volumen tratado arquitectónicamente.

11.2.1.7 RETIRO DE FRENTE





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

El retiro obligatorio de frente será de cinco metros (5.00m) en todo el ancho de la parcela, a excepción de las parcelas en las manzanas comprendidas dentro del tramo delimitado por las calles Roca y Vernet y del delimitado por las calles Melo y Las Heras, donde no se exige retiro de frente.

En las parcelas de esquina, los retiros obligatorios serán de aplicación en todos los frentes. En los casos de lotes de esquina que den a calles perpendiculares a la Av. Del Libertador afectadas por la zonificación RM2, se deberán respetar y conformar los retiros y perfiles que se establecen en los anexos gráficos para cada una de esas calles en particular, debiéndose respetar sobre los frentes a esas arterias perpendiculares a la Av. Del Libertador, las limitaciones y restricciones que para los retiros de frente se establecen para las zonas RM2.

11.2.1.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de patio de manzana según el Título 4.4.2 y no será menor a cinco metros (5,00 mts) y según lo establecido por el Título 4.4.8, salvo en parcelas con profundidad menor a veinte metros (20,00 mts), para las que será de aplicación lo contemplado en el artículo 4.4.8.3.

Para parcelas en esquina o en "L" será de aplicación lo establecido en el artículo 4.4.8.2, pero el patio de fondo para esos casos deberá tener un lado mínimo de cinco metros (5,00 mts) y una superficie no menor a veinticinco metros cuadrados (25,00 m²).

Para los edificios en altura, a partir de la cota de cuarenta metros (40mts), el retiro deberá incrementarse de la línea de fondo en diez centímetros (0,10 m) por cada metro que supere esa cota. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite del retiro y el eje divisorio de fondo de la parcela.

11.2.1.9 RETIROS LATERALES Y SEPARACIÓN ENTRE VOLÚMENES

Retiros Laterales:

Se exige un retiro mínimo de cinco metros (5,00 m) en todos los laterales, salvo en los casos de parcelas con un frente menor a veinte metros (20,00 m) cuando se construyan edificios que puedan no ser de perímetro libre conforme a lo contemplado en el artículo 11.2.1.6.

Para el caso de edificaciones que superen los cuarenta metros (40,00 m) de altura, se deberá incrementar el retiro lateral en diez centímetros (0,10 cm) por cada metro de altura que supere los 40,00 metros. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite del retiro y el eje divisorio lateral de la parcela. Será de aplicación lo contemplado en el artículo 4.6.3.3. Quedan exceptuados de la obligación de dejar retiro lateral las parcelas con frente menor a 20,00 m. en que se erijan construcciones de no más de 22,50 m. de altura cuando su cubierta sea plana y 25,50 m de altura cuando su cubierta sea inclinada. Será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 4.4.9.3 del C.O.U.



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Separación entre volúmenes:

Cuando se construyeran dos cuerpos o más de edificios en altura de conformidad con lo establecido al respecto en el C.O.U., el espacio mínimo entre cada cuerpo de edificación será de diez metros (10,00 m) entre paramentos enfrentados de edificios en una misma parcela.

Para los cuerpos o volúmenes en altura que se erigieran en una parcela, a partir de la cota de cuarenta metros (40,00 m), la separación entre volúmenes deberá incrementarse en diez centímetros (0,10 cm) por cada metro que supere esa cota. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura de los edificios sin permitir escalonamientos que avancen sobre los planos límites así establecidos de cada volumen. En el marco de lo dispuesto en el Art. 4.4.9.3 del C.O.U.

11.2.1.10 ESTACIONAMIENTO

Para edificios de vivienda colectiva, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75,00 m²) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda.

En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Art. 1°).

Para otros usos, se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en los artículos 8.5.5.1 y subsiguientes del Título 8.5.5. Se contemplará un adicional del 10% de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes, más otro 5% adicional de superficie para uso exclusivo de estacionamiento de motos y motocicletas resueltos de manera independiente, con acceso directo desde la vía pública y delimitado físicamente. Esta delimitación deberá ser fija y no removible.

11.2.1.11 PREMIOS

Se establecen por sobre los valores máximos de F.O.T y Densidad correspondientes a este Distrito o los que se hubieran alcanzado con otros premios y sin superar los indicadores máximos establecidos por la Ley Provincial 8912 y sus modificatorias y Decretos reglamentarios, los siguientes premios, los que no podrán superar en conjunto el 70% de sus respectivos valores máximos, o el 35% en caso de aplicarse el Artículo 4.3.4.12, inciso d) que refiere a parcelas afectadas por insuficiencia de infraestructura cloacal:

a) Por ancho de parcela:

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del Centenario 2006

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOI S N° 8

MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Parcelas de más de quince metros (15 metros) de ancho:

10% pudiendo a partir de los quince metros (15,00m.) de frente aumentarse los indicadores en un tres por ciento (3%) por cada metro hasta un máximo de un veinticinco por ciento (25%). En las parcelas de esquina, el premio corresponderá al ancho de la dimensión menor, incluyendo el cateto correspondiente a la ochava.

b) Por separación de los ejes divisorios laterales:

Si la edificación se separa del eje o ejes divisorios laterales mas de cinco metros (5,00 m) se podrán aumentar los indicadores correspondientes hasta un máximo de quince por ciento (15%) por cada eje lateral, hasta un máximo de 30% por parcela, según tabla:

Más de:	5,00 m	10%
	5,50 m	11%
	6,00 m	12%
	6,50 m	13%
	7,00 m	14%
	7,50 m	15%

c) Por retiro voluntario de frente:

3% por cada metro adicional hasta un máximo del quince por ciento (15%)

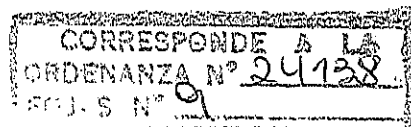
d) Por menor F.O.S, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo de F.O.T. equivalente al diez por ciento (10%).

e) En parcelas con espacio verde público (parque, plaza o plazoleta) al frente, producto de la cesión por el propietario que pretende aplicar el premio, se aumentarán los indicadores urbanos correspondientes (FOT y DN) en 0,5% por cada metro a partir de los diez metros (10 m) medidos desde el eje del límite de la parcela al centro del espacio público, hasta un máximo de diez por ciento (10 %).

11.2.1.12 ALTURA E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Para parcelas entre dos edificios entre medianeras de altura superior a la admitida en la zona para edificios entre medianeras, será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.5.3.2 del C.O.U. Para parcela lindante a una medianera con altura superior a la permitida en esta zonificación para edificios entre medianeras, será de aplicación el artículo 4.5.3.3 del C.O.U con un retiro lateral mínimo de cinco metros (5 m) del lado que correspondiera dejar el retiro lateral. Independientemente de los casos señalados, la resultante de altura siempre deberá respetar el perfil urbano y las alturas máximas y mínimas establecidas para este distrito.

11.2.1.13 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES.





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

a) En el caso que el inmueble constituya una fracción, no amanzanada deberá cederse el catorce por ciento (14%) de la superficie restante una vez descontada las cesiones de calle que correspondieran, de conformidad con lo establecido en el Título 7.11.3 y en el Título 10.2.7, con un mínimo según lo establecido en el artículo 56° del DL 8912/77.

b) Para parcelas mayores a 5.000 m² a las que no les correspondiera ceder por el concepto establecido en a), se deberá ceder una superficie del catorce por ciento (14%) restante una vez descontadas las calles que correspondiera ceder por estar afectadas para su apertura.

La cesión ó cesiones correspondientes se harán en el lugar y con la forma y proporciones que determine el Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la Dirección de Planeamiento, por lo menos un frente deberá dar a la vía pública, pudiendo el propietario someter su propuesta a consideración. La cesión a favor del Municipio deberá efectivizarse como requisito previo a la presentación de los correspondientes planos de obra para su aprobación o registro. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, con informe previo del Departamento de Catastro, podrá autorizar el corrimiento o modificación del trazado de las calles afectadas para su apertura siempre que la superficie que resulte de tal corrimiento o modificación no resulte inferior a la que correspondía ceder en primer término y en tanto ello apunte a producir una mejora para la trama vial del Partido.

Cuando la superficie a ceder, excluyendo la que correspondiera para apertura de calles, y por aplicación del artículo 56° de la Ley Provincial de Usos de Suelo 8.912, fuera igual ó inferior a los 1.500 m², la misma podrá ser destinada por el Municipio a Espacio Verde de Uso Público y/o equipamiento comunitario. Cuando fuera mayor a los 1.500 m², se la destinará exclusivamente a Espacio Verde de Uso Público.

Será de aplicación lo establecido en los Artículos 10.2.7.2 y 10.2.7.4.

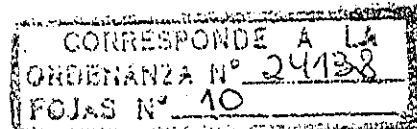
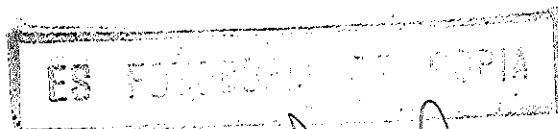
c) En todos los casos:

El Municipio podrá requerir Estudio de Impacto Urbanístico de conformidad de lo establecido en los Artículos 3.3.4.2 y 3.3.4.3 del C.O.U.. La presentación de un Estudio de Impacto Urbanístico será obligatoria para los casos que lista el artículo 3.3.4.1. y para los proyectos en parcelas de más de 2.500 m² de superficie.

Previo a la materialización de cualquier emprendimiento, el municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el Distrito donde se localiza la parcela.

Se requerirá presentar estudio de suelos.

Para la presentación de planos de obra para su aprobación o registro, se acompañará memoria de cálculo para la que se deberá haber tenido especial cuidado en lo referido a los cimientos y fundaciones.





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

El Municipio podrá exigir que se presente un estudio particularizado, realizado por profesional idóneo, de la acción dinámica de los vientos y sus efectos sobre el entorno, utilizando las hipótesis de cálculo más actualizadas a fin de prever que no se producirán efectos indeseables (por ejemplo remolinos o aceleración de corrientes de aire). Como así también estudios particularizados sobre soleamiento.

11.2.2 Distrito Residencial de densidad media RM2

11.2.2.1 DELIMITACIÓN

Los polígonos que comprenden la zona RM2, están delimitados en la Sección 5.

11.2.2.2 CARACTERIZACIÓN Y USOS

Sector destinado a la localización de usos residenciales de media densidad, administrativos, comerciales, institucionales, hotelería para turismo (3 estrellas como mínimo, nivel internacional) y usos de recreación y servicios compatibles con la conformación de espacios públicos y del Parque Ribereño, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.

11.2.2.3 SUBDIVISIÓN

Se admitirá y promoverá la unificación de parcelas, para lo cual se prevé un adicional al F.O.T. y Dn. por cada parcela que se unifique.

Para nuevas subdivisiones o reconfiguración parcelaria, la parcela mínima resultante será:

- a) Frente: 25,00 metros
- b) Superficie: 750,00 metros cuadrados

Según lo establecido en el Título 4.2.2.

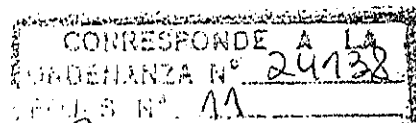
Las Parcelas 1 y 2 de la Manzana 52, Secc. F, Circ. II, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Art. 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque transversal de la calle Yrigoyen, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

Las Parcelas 2b, 2e y todas las que se anexas a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Secc. D, Circ. I, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Art. 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano.



1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Con el objeto de promover la materialización del Parque transversal de la calle Camacué, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

11.2.2.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a) F.O.S. y F.O.T. en parcelas para las que no se cediera según lo contemplado en el artículo 11.2.2.14:

F.O.S.: 0,5

F.O.T.: 1,6

b) F.O.S. y F.O.T. en parcelas para las que se cediera según lo contemplado en el artículo 11.2.2.14:

Parcelas de hasta 500 m². =

FOS: 0,55

$$\text{FOT: } \frac{(500 - \text{Sup. Del terreno}) \times 0.7}{450} + 1,8 \leq 2,5$$

En usos comerciales no residenciales, se podrá sumar al F.O.T. obtenido por fórmula, un valor adicional de 0,5.

Parcelas de superficies mayores a 500 m². =

FOS: 0,5

FOT: 1,8

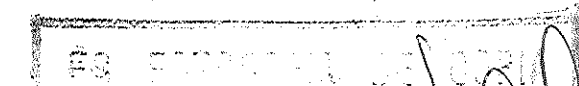
En las parcelas para las que se cediera según lo contemplado en el artículo 11.2.2.14, se aplicará un F.O.T. adicional por unificación de parcelas = 0,05 más por cada lote que se sume, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 0,2 en más.

El F.O.S. se aplicarán sobre la superficie neta de la parcela.

En las parcelas para las que se cediera según lo contemplado en el artículo 11.2.2.14, los balcones que sobrevolaran la línea de retiro de frente para ampliación de la vía pública, no computarán F.O.S..

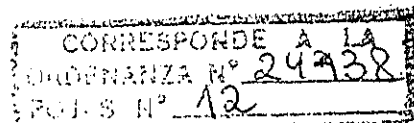
El F.O.T. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos "a" y "b" del artículo 11.2.1.13.

Según artículos 4.3.2 y 4.3.3.



1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

SECRETARÍA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

La proporción mínima de suelo absorbente no podrá ser menor al 60% de la superficie libre exigible para la parcela (según Art. 4.3.5.1).

11.2.2.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de:

Para Vivienda colectiva: seiscientos habitantes por hectárea (600 Hab/Ha)

Para Hotel Internacional: ochocientos habitantes por hectárea (800 Hab/Ha).

Otros usos computables en densidad: cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha). Para Auditorios, Espectáculos Públicos (Cines - Teatros), Locales de Diversión Nocturna (Capítulo 6.6 del C.O.U), Restaurantes, Parrillas y/o Bares: Estos usos no computan densidad. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerá conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U.

Densidad adicional por unificación de parcelas = 25 hab/Ha. más por cada lote que se sume, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 100 hab./Ha en más.

Dichas densidades serán las potenciales, siendo de aplicación los Art. 4.3.4.12 y 4.3.4.13. del C.O.U.

La Densidad se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos "a" y "b" del artículo 11.2.2.13.

Según Títulos 4.3.4 y 4.3.7.

11.2.2.6 ALTURA MÁXIMA

Se deberá conformar obligatoriamente para todas las parcelas, sobre el frente a la calle transversal a la Av. del Liberador afectado por la zonificación RM2, un basamento entre medianeras y basamento hasta la ochava en parcelas en esquina, de doce metros (12 m) de altura obligatoria, salvo para el caso de las Parcelas 1 y 2 de la Manzana 52, Secc. F, Circ. II y de las Parcelas 2b, 2e y todas las que se anexen a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Secc. D, Circ. I, donde no será obligatorio construir con basamento en tanto no se subdividan los predios mencionados. La altura máxima permitida para volúmenes de perímetro libre por sobre el basamento será de:

a) En parcelas para las que no se cediera según lo contemplado en el artículo 11.2.2.14:

La altura máxima permitida será:

i) Cubierta plana Hmcp: 22,50 m.

ii) Cubierta inclinada Hmcp: 25,50 m.

El número máximo de pisos será de seis (6) incluyendo la Planta Baja o la Planta Baja Libre.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CONRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 13



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

b) En parcelas para las que se cediera según lo contemplado en el artículo 11.2.2.14:

Sup. Parcela	Edificación	hmcp	hmci	N° de pisos Incluida PB. y semisótanos
hasta 2500 m ²	entre medianeras	22,50 m	25,50 m	6 (seis)
	perímetro libre	35,50 m	35,50 m	10 (diez)
mayor a 2500 m ²	entre medianeras	22,50 m	25,50 m	6 (seis)
	perímetro libre	52,00 m	52,00 m	15 (quince)

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA); permitiéndose debajo de este nivel únicamente la construcción de cocheras, escaleras secundarias, baños de servicios, y depósitos no comerciales, según lo establecido en los Títulos 4.4.10.7, 4.4.10.8, 4.4.10.9 y 4.4.10.10.

Se admite Planta Baja libre, pero cuando se la haga, la altura máxima del edificio no podrá superar las estipuladas en el presente artículo (ver Artículo 4.4.11.9 del C.O.U.).

Las construcciones permitidas sobre la altura máxima que se ejecuten de conformidad a lo previsto y establecido en los incisos "a", "c", "d" y "e" del Título 4.4.11.6 del C.O.U. deberán estar retiradas no menos de 4,00 m de los paramentos exteriores del edificio (fachada, frente, contrafrente y laterales) a excepción de los núcleos verticales (escaleras y ascensores).

Los parapetos de las terrazas o cualesquiera otros elementos estructurales o decorativos del edificio deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. Para los tanques de agua de reserva será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.4.11.7 y 4.4.11.8 del C.O.U. únicamente cuando los mismos fueran incluidos dentro del volumen de un núcleo vertical (núcleo de ascensores y/o escaleras) o estuvieran retirados como mínimo cuatro metros (4,00 m) del perímetro y fachadas exteriores del edificio. En su defecto, los tanques de agua deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. En todos los casos, los tanques no podrán ser a la vista, debiéndose incluirlos en un volumen tratado arquitectónicamente.

11.2.2.7 RETIRO DE FRENTE

El basamento obligatorio entre medianeras de 12 metros de altura que exige el artículo 11.2.2.6, tendrá su paramento vertical de frente en coincidencia con el retiro de frente para la ampliación de la vía pública (ver artículo 7.2.6.14), que consigna el gráfico que incluye el Anexo 8 de este C.O.U., a excepción de las calles Alberdi y Camacué, en las que el paramento vertical de frente cuando se construya con basamento, deberá estar retirado 2 metros adicionales con respecto al retiro de frente consignado para la ampliación de la vía pública, debiendo este espacio también respetar el nivel de vereda y ser conformado como espacio verde, a excepción de los solados que fueran



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

estrictamente necesarios para accesos peatonales y/o vehiculares a la parcela y en una proporción no mayor al 50% de la misma que estuviera afectada por el retiro de frente.

El volumen en altura que se edifique por sobre el basamento, deberá estar retirado con respecto al retiro de frente para la ampliación de la vía pública (ver artículo 11.2.2.14): 7,00 metros y según se consigna en los gráficos que incluye el Anexo 8 del C.O.U..

Los retiros de frente sobre las transversales a la Av. del Libertador no podrán ser ocupados con construcciones ni instalaciones fijas ni elemento estructural alguno ni por sótanos, semisótanos ni cocheras, así como tampoco podrán ocuparse con módulos de estacionamiento. Únicamente se admitirá en estos retiros, al mismo nivel de la vereda adyacente, solados y un tratamiento igual al de la vía pública, para la circulación peatonal y para accesos peatonales y/o vehiculares a la parcela. Para los retiros de frente obligatorios en dichas calles transversales a la Av. del Libertador, no serán de aplicación las excepciones contempladas en el Artículo 4.4.7.8 del C.O.U. ni ninguna otra. Las construcciones existentes a la fecha no podrán ser afectadas por modificaciones internas, salvo renuncia a mayor valor.

En las parcelas de esquina, en su frente a las calles paralelas a la Av. del Libertador, se deberán respetar los retiros de frente que para las zonificaciones linderas RM3 se establecen en el artículo 11.2.3.7 (5,00 m).

11.2.2.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de patio de manzana según el Título 4.4.2 y no será menor a cinco metros (5,00 m) y según lo establecido por el Título 4.4.8, salvo en parcelas con profundidad menor a veinte metros (20,00 m), para las que será de aplicación lo contemplado en el artículo 4.4.8.3.

Para parcelas en esquina o en "L" será de aplicación lo establecido en el artículo 4.4.8.2, pero el patio de fondo para esos casos deberá tener un lado mínimo de cinco metros (5,00 m) y una superficie no menor a veinticinco metros cuadrados (25 m²).

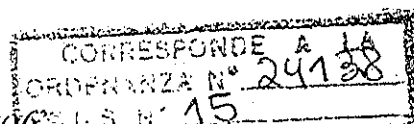
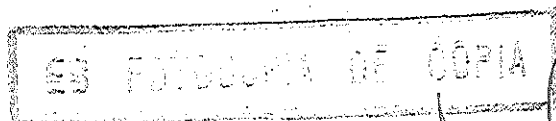
Para los cuerpos en altura por sobre el basamento, a partir de la cota de cuarenta metros (40mts), el retiro deberá incrementarse de la línea de fondo en diez centímetros (0,10 cm) por cada metro que supere esa cota. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite del retiro y el eje divisorio de fondo de la parcela.

11.2.2.9 RETIROS LATERALES y SEPARACIÓN ENTRE VOLÚMENES

Retiros Laterales:

Para los volúmenes en altura que se edifiquen por sobre el basamento, se exige un retiro mínimo de cinco metros (5,00 m) en todos los laterales.

Para el caso de edificaciones por sobre el basamento que superen los cuarenta metros (40,00 m) de altura, se deberá incrementar el retiro lateral en 10 centímetros (0,10 cm) por cada metro de altura que supere los 40,00 metros.



1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio por sobre el basamento, sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite del retiro y el eje divisorio lateral de la parcela. Será de aplicación lo contemplado en el artículo 4.6.3.3. Será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 4.4.9.3 del C.O.U..

Separación entre volúmenes:

Cuando se construyeran dos cuerpos o más de volúmenes en altura por sobre el basamento, el espacio mínimo entre cada cuerpo de edificación será de diez metros (10,00 m) entre paramentos enfrentados de edificios en una misma parcela. A partir de la cota de cuarenta metros (40,00 m), la separación entre volúmenes deberá incrementarse en diez centímetros (0,10 cm) por cada metro que supere esa cota. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura de los edificios sin permitir escalonamientos que avancen sobre los planos límites así establecidos de cada volumen.

Es de aplicación lo contemplado en el Art. 4.4.9.3 del C.O.U.

11.2.2.10 ESTACIONAMIENTO

Para edificios de vivienda colectiva, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda.

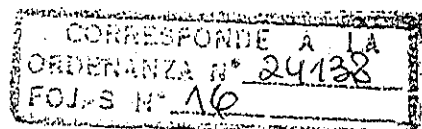
En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Art. 1°).

Para otros usos, se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en los artículos 8.5.5.1 y subsiguientes del Título 8.5.5. Se contemplará un adicional del 10% de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes, más otro 5% adicional de superficie para uso exclusivo de estacionamiento de motos y motocicletas resueltos de manera independiente, con acceso directo desde la vía pública y delimitado físicamente. Esta delimitación deberá ser fija y no removible.

11.2.2.11 PREMIOS

Se establecen por sobre los valores máximos de F.O.T y Densidad correspondientes a este Distrito o los que se hubieran alcanzado con otros premios y sin superar los indicadores máximos establecidos por la Ley Provincial 8912 y sus modificatorias y Decretos reglamentarios, los siguientes premios, los que no podrán superar en conjunto el 70% de sus respectivos valores máximos, o el 35% en caso de aplicarse el Artículo 4.3.4.12, inciso d) que refiere a parcelas afectadas por insuficiencia de infraestructura cloacal:

a) Por ancho de parcela:



SECRETARÍA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Parcelas de más de quince metros (15,00 metros) de ancho:
10% pudiendo a partir de los quince metros (15,00m.) de frente aumentarse los indicadores en un tres por ciento (3%) por cada metro hasta un máximo de un veinticinco por ciento (25%). En las parcelas de esquina, el premio corresponderá al ancho de la dimensión menor, incluyendo el cateto correspondiente a la ochava.

- b) Por separación de los ejes divisorios laterales:
Si la edificación se separa del eje o ejes divisorios laterales mas de cinco metros (5,00 m) se podrán aumentar los indicadores correspondientes hasta un máximo de quince por ciento (15%) por cada eje lateral, hasta un máximo de 30% por parcela, según tabla:

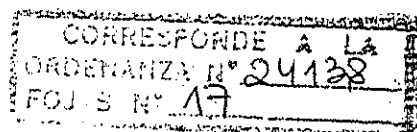
Más de:	5,00 m	10%
	5,50 m	11%
	6,00 m	12%
	6,50 m	13%
	7,00 m	14%
	7,50 m	15%

- c) Por retiro voluntario de frente, en tanto se hubiera procedido a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación conforme a lo previsto en el artículo 11.2.2.14:
3% por cada metro adicional hasta un máximo del quince por ciento (15%)
- d) Por menor F.O.S, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo de F.O.T. equivalente al diez por ciento (10%), en tanto se hubiera procedido a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación conforme a lo previsto en el artículo 11.2.2.14.
- e) En parcelas con espacio verde público (parque, plaza o plazoleta) lindero o al frente, producto de la cesión por el propietario que pretende aplicar el premio, se aumentarán los indicadores urbanos correspondientes (FOT y DN) en 0,5% por cada metro a partir de los diez metros (10 m) medidos desde el eje del límite de la parcela al centro del espacio público, hasta un máximo de diez por ciento (10 %).

11.2.2.12 ALTURA E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Para parcela lindante a una medianera con altura superior a la permitida en esta zonificación, el volumen por sobre el basamento podrá apoyarse sobre dicha medianera, siendo en ese caso de aplicación para el mismo lo contemplado en el artículo 4.5.3.3 del C.O.U., con un retiro lateral mínimo del lado que correspondiera dejar el retiro lateral según lo estipulado en el artículo 11.2.2.9. La resultante volumétrica y la altura siempre deberá respetar el perfil urbano y las alturas máximas y mínimas establecidas para este distrito.

ES FOTOCOPIA DE CÓPIA
1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006.D.E.
y III Cuerpos

11.2.2.13 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES.

- a) En el caso que el inmueble constituya una fracción no amanzanada deberá cederse el catorce por ciento (14%) de la superficie restante una vez descontada las cesiones de calle que correspondieran, de conformidad con lo establecido en el Título 7.11.3 y en el Título 10.2.7, con un mínimo según lo establecido en el artículo 56° del DL 8912/77.
- b) Para parcelas mayores a 5.000 m² a las que no les correspondiera ceder por el concepto establecido en a), se deberá ceder una superficie del catorce por ciento (14%) restante una vez descontadas las calles que correspondiera ceder por estar afectadas para su apertura.
La cesión o cesiones correspondientes se harán en el lugar y con la forma y proporciones que determine el Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la Dirección de Planeamiento, por lo menos un frente deberá dar a la vía pública, pudiendo el propietario someter su propuesta a consideración. La cesión a favor del Municipio deberá efectivizarse como requisito previo a la presentación de los correspondientes planos de obra para su aprobación o registro. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, con informe previo del Departamento de Catastro, podrá autorizar el corrimiento o modificación del trazado de las calles afectadas para su apertura siempre que la superficie que resulte de tal corrimiento o modificación no resulte inferior a la que correspondía ceder en primer término y en tanto ello apunte a producir una mejora para la trama vial del Partido.
Cuando la superficie a ceder, excluyendo la que correspondiera para apertura de calles, y por aplicación del artículo 56° de la Ley Provincial de Usos de Suelo 8.912, fuera igual o inferior a los 1.500 m², la misma podrá ser destinada por el Municipio a Espacio Verde de Uso Público y/o equipamiento comunitario. Cuando fuera mayor a los 1.500 m², se la destinará exclusivamente a Espacio Verde de Uso Público.
Será de aplicación lo establecido en los Artículos 10.2.7.2 y 10.2.7.4.
- c) En todos los casos:
El Municipio podrá requerir Estudio de Impacto Urbanístico de conformidad de lo establecido en los Artículos 3.3.4.2 y 3.3.4.3 del C.O.U.. La presentación de un Estudio de Impacto Urbanístico será obligatoria para los casos que lista el artículo 3.3.4.1. y para los proyectos en parcelas de más de 2.500 m² de superficie.
Previo a la materialización de cualquier emprendimiento, el municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el Distrito donde se localiza la parcela.
Se requerirá presentar estudio de suelos.
Para la presentación de planos de obra para su aprobación o registro, se acompañará memoria de cálculo para la que se deberá haber tenido especial cuidado en lo referido a los cimientos y fundaciones.





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

El Municipio podrá exigir que se presente un estudio particularizado, realizado por profesional idóneo, de la acción dinámica de los vientos y sus efectos sobre el entorno, utilizando las hipótesis de cálculo más actualizadas a fin de prever que no se producirán efectos indeseables (por ejemplo remolinos o aceleración de corrientes de aire). Como así también estudios particularizados sobre soleamiento.

- d) Para el caso de la manzana delimitada por las calles Camacué, Vito Dumas, Sturiza y la Av. del Libertador, las cesiones que le correspondieren por aperturas de calles y cesiones exigidas por el C.O.U. y la Ley Provincial de Usos del Suelo 8912, se deberán materializar en coincidencia con todo el frente sobre la calle Camacué.

Para el caso de las Parcelas 1 y 2 de la Manzana 52, Secc. F, Circ. II y de las Parcelas 2b, 2e y todas las que se anexen a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Secc. D, Circ. I, donde se deberá materializar en coincidencia con todo el frente sobre la calle Hipólito Yrigoyen.

11.2.2.14. CESIÓN DE SUPERFICIES CORRESPONDIENTES A RETIROS DE FRENTE

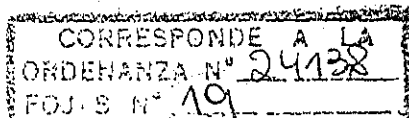
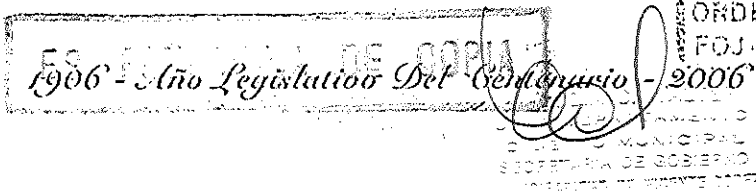
Los retiros de frente consignados en el gráfico incluido en el Anexo 8 de este Código, está previsto que son para futuro ensanche de la vía pública.

Quien ceda el tramo de esta franja por delante de su parcela, podrá hacer uso de los indicadores urbanos de F.O.S. y F.O.T. previstos en el inciso "b" del artículo 11.1.2.4, de las alturas establecidas en el inciso "b" del artículo 11.2.2.6 y del indicador adicional por unificación de parcelas contemplado en el artículo 11.2.2.4 y 11.2.2.5. Caso contrario, serán de aplicación el inciso "a" del artículo 11.2.2.4 y el inciso "a" del artículo 11.1.2.6. Y no será de aplicación el adicional al indicador por unificación de parcelas.

El tramo afectado a retiro de frente para ampliación de la vía pública por delante de la parcela que se cediera, pasará a ser de propiedad del Municipio, pero permanecerá bajo el usufructo de los propietarios actuales y futuros de la parcela afectada, hasta tanto se pueda materializar en su totalidad el ensanche de todo el tramo de la calle al que es frentista la parcela en cuestión. El diseño y tratamiento de ese espacio estará establecido por el Municipio y éste tomará posesión del tramo afectado a retiro de frente que se hubiera cedido para ampliar la vía pública, en el momento en que así lo dispusiera.

La franja que así se ceda en exceso de las cesiones que correspondieran por aplicación de lo establecido en los incisos "a" y "b" del artículo 11.2.2.13, será considerada como parte integrante del retiro obligatorio de frente mínimo exigido para las construcciones a los efectos del cómputo de premios por retiro de frente, los cuales se computarán a partir de la Línea Municipal original de la parcela y su superficie será incluida a los efectos de calcular los indicadores de F.O.T. y de Densidad Neta para los proyectos que se presentaran para su registro y aprobación.

11.2.3. Distrito Residencial de densidad media RM3





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

11.2.3.1 DELIMITACIÓN

Los polígonos que comprenden la zona RM3, están delimitados en la Sección 5.

11.2.3.2 CARACTERIZACIÓN Y USOS

Sector destinado a la localización de usos residenciales de media densidad, administrativos, comerciales, institucionales y de recreación y servicios compatibles con la conformación de espacios públicos y del Parque Ribereño, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.

11.2.3.3 SUBDIVISIÓN

Se admitirá y promoverá la unificación de parcelas, para la cual se prevé un adicional al F.O.T. y DNH. por cada parcela que se unifique.
Para nuevas subdivisiones o reconfiguración parcelaria, la parcela mínima resultante será:

- a) Frente: 25,00 metros
 - b) Superficie: 750,00 metros cuadrados
- Según lo establecido en el Título 4.2.2.

Las Parcelas 1 y 2 de la Manzana 52, Secc. F, Circ. II, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Art. 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque transversal de la calle Yrigoyen, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

Las Parcelas 2b, 2e y todas las que se anéjen a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Secc. D, Circ. I, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Art. 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque transversal de la calle Camacú, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

11.2.3.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

En parcelas en esta zona, que también tengan afectación por acera de zonificación RM2, serán de aplicación los indicadores urbanos de FOS y FOT (no así las normas de tejido) establecidos para la zona RM2, siendo así mismo de aplicación todas las condicionantes y restricciones definidas en el Artículo 11.2.2.4.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 20



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible en la zona RM3 son los siguientes:

Parcelas de hasta 500 m². =

FOS: 0,5

$$\text{FOT: } \frac{(500 - \text{Sup. Del terreno}) \times 0.7}{450} + 1,6 \leq 2,5$$

Parcelas de superficies mayores a 500 m². =

FOS: 0,5

FOT: 1,6

F.O.T. adicional por unificación de parcelas = 0,05 más por cada lote que se sume, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 0,2 en más. En parcelas afectadas por la zona RM3 con algún frente a la zona RM2, este adicional será de aplicación siempre que se hubiera procedido a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación.

El F.O.S. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela.

El F.O.T. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos "a" y "b" del artículo 11.2.3.13 y siempre que se hubiera cedido conforme a lo establecido en el artículo 11.2.2.14, cuando la parcela en cuestión estuviera afectada también por zonificación Rm2.
Según artículos 4.3.2 y 4.3.3.

El F.O.T. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela con más las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, de haber correspondido, por aplicación de lo establecido en los incisos "a" y "b" del artículo 11.2.3.13. y de lo establecido en el artículo 11.2.2.14 que trata sobre las cesiones correspondientes a retiros de frente para las parcelas afectadas por la zonificación RM2.
Según artículos 4.3.2 y 4.3.3.

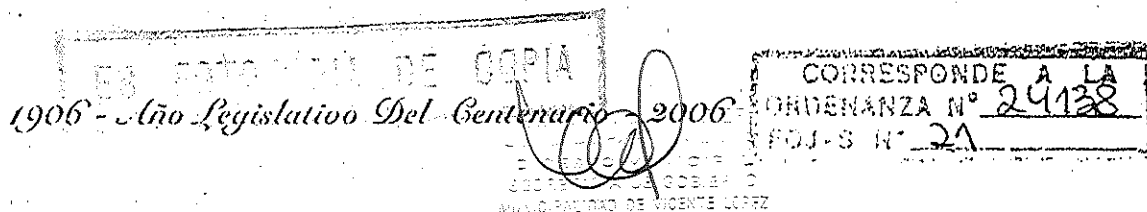
La proporción mínima de suelo absorbente no podrá ser menor al 60% de la superficie libre exigible para la parcela (según Art. 4.3.5.1).

11.2.3.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de:

Para Vivienda colectiva: seiscientos habitantes por hectárea (600 Hab/Ha)

Para Hotel Internacional: ochocientos habitantes por hectárea (800 Hab/Ha).





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
- 4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Otros usos computables en densidad: cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha). Para Auditorios, Espectáculos Públicos (Cines - Teatros), Locales de Diversión Nocturna (Capítulo 6.6 del C.O.U), Restaurantes, Parrillas y/o Bares: Estos usos no computan densidad. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerá conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U.

Densidad adicional por unificación de parcelas = 25 hab/Ha. más por cada lote que se sume, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 100 hab./Ha en más. En parcelas afectadas por la zona RM3 con algún frente a la zona RM2, este incremento será de aplicación siempre que se hubiera procedido a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación.

Dichas densidades serán las potenciales, siendo de aplicación los Art. 4.3.4.12 y 4.3.4.13. del C.O.U.

La Densidad se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos "a" y "b" del artículo 11.2.3.13 y siempre que se hubiera cedido conforme a lo establecido en el artículo 11.2.2.14, cuando la parcela en cuestión estuviera afectada también por zonificación Rm2.

Según Títulos 4.3.4 y 4.3.7.

11.2.3.6 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida será de:

- a) Cubierta plana Hmcp: 22,50 m
- b) Cubierta inclinada Hmci: 25,50 m

El número máximo de pisos será de seis (6) incluyendo la Planta Baja o la Planta Baja Libre o los semisótanos.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA); permitiéndose debajo de este nivel únicamente la construcción de cocheras, escaleras secundarias, baños de servicios, y depósitos no comerciales, según lo establecido en los Títulos 4.4.10.7, 4.4.10.8, 4.4.10.9 y 4.4.10.10.

Se admite Planta Baja libre, pero cuando se la haga, la altura máxima del edificio no podrá superar las estipuladas en el presente artículo (ver Artículo 4.4.11.9 del C.O.U.).

Las construcciones permitidas sobre la altura máxima que se ejecuten de conformidad a lo previsto y establecido en los incisos "a", "c", "d" y "e" del Título 4.4.11.6 del C.O.U deberán estar retiradas no menos de 4,00 m de los paramentos exteriores del edificio (fachada, frente, contrafrente y laterales) a excepción de los núcleos verticales (escaleras y ascensores).

Los parapetos de las terrazas o cualesquiera otros elementos estructurales o decorativos del edificio deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOLIOS N° 22



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Para los tanques de agua de reserva será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.4.11.7 y 4.4.11.8 del C.O.U. únicamente cuando los mismos fueran incluidos dentro del volumen de un núcleo vertical (núcleo de ascensores y/o escaleras) o estuvieran retirados como mínimo cuatro metros (4,00 m) del perímetro y fachadas exteriores del edificio. En su defecto, los tanques de agua deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. En todos los casos, los tanques no podrán ser a la vista, debiéndose incluirlos en un volumen tratado arquitectónicamente.

11.2.3.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de cinco metros (5,00 m) en todo el ancho de la parcela y en todos sus frentes en caso de tratarse de una parcela en esquina, y no menor a su vez al que pudiera estar estipulado en los gráficos de retiros para bulevar del anexo 8 del C.O.U para determinados frentes de calles que se listan en ese artículo.

En los casos de lotes de esquina que den a calles perpendiculares a la Av. Del Libertador afectadas por la zonificación RM2, se deberán respetar y conformar los retiros y perfiles que se establecen en los anexos gráficos para cada una de esas calles en particular, debiéndose respetar sobre los frentes a esas arterias perpendiculares a la Av. Del Libertador, las limitaciones y restricciones que para los retiros de frente se establecen para las zonas RM2.

11.2.3.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de patio de manzana según el Título 4.4.2 y no será menor a cinco metros (5,00 mts) y según lo establecido por el Título 4.4.8, salvo en parcelas con profundidad menor a veinte metros (20,00 mts), para las que será de aplicación lo contemplado en el art. 4.4.8.3

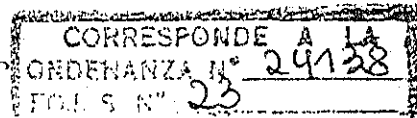
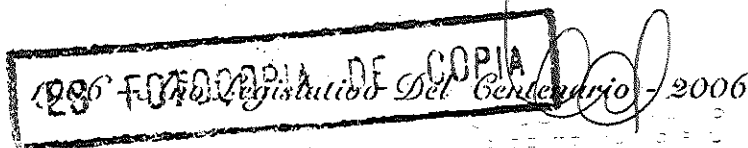
Para parcelas en esquina o en "L" será de aplicación lo establecido en el artículo 4.4.8.2, pero el patio de fondo para esos casos deberá tener un lado mínimo de cinco metros (5,00 mts) y una superficie no menor a veinticinco metros cuadrados (25,00 m2).

11.2.3.9 RETIROS LATERALES

Se exige un retiro mínimo de cinco metros (5,00 mts) en todos los laterales, salvo en los casos de parcelas con un frente menor a veinte metros (20 mts) para las que no se exige retiro lateral.

11.2.3.10 ESTACIONAMIENTO

Para edificios de vivienda colectiva, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m2) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda.





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Art. 1°).

Para otros usos, se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en los artículos 8.5.5.1 y subsiguientes del Título 8.5.5. Se contemplará un adicional del 10% de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes, más otro 5% adicional de superficie para uso exclusivo de estacionamiento de motos y motocicletas resueltos de manera independiente, con acceso directo desde la vía pública y delimitado físicamente. Esta delimitación deberá ser fija y no removible.

11.2.3.11 PREMIOS

Se establecen por sobre los valores máximos de F.O.T y Densidad correspondientes a este Distrito o los que se hubieran alcanzado con otros premios y sin superar los indicadores máximos establecidos por la Ley Provincial 8912 y sus modificatorias y Decretos reglamentarios, los siguientes premios, los que no podrán superar en conjunto el 70% de sus respectivos valores máximos, o el 35% en caso de aplicarse el Artículo 4.3.4.12, inciso d) que refiere a parcelas afectadas por insuficiencia de infraestructura cloacal:

- a) Por ancho de parcela:
Parcelas de más de quince metros (15 metros) de ancho:
10% pudiendo a partir de los quince metros (15,00m.) de frente aumentarse los indicadores en un tres por ciento (3%) por cada metro hasta un máximo de un veinticinco por ciento (25%). En las parcelas de esquina, el premio corresponderá al ancho de la dimensión menor, incluyendo el cateto correspondiente a la ochava.
- b) Por separación de los ejes divisorios laterales:
Si la edificación se separa del eje o ejes divisorios laterales mas de cinco metros (5,00 m) se podrán aumentar los indicadores correspondientes hasta un máximo de quince por ciento (15%) por cada eje lateral, hasta un máximo de 30% por parcela, según tabla:

Más de:	5,00 m	10%
	5,50 m	11%
	6,00 m	12%
	6,50 m	13%
	7,00 m	14%
	7,50 m	15%

- c) Por retiro voluntario de frente: 3% por cada metro adicional hasta un máximo del quince por ciento (15%)
- d) Por menor F.O.S, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo de F.O.T. equivalente al diez por ciento (10%).

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906 - *Gran Legislación Del Centenario* - 2006

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOLIOS N° 24

SECRETARÍA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

- e) En parcelas con espacio verde público (parque, plaza o plazoleta) lindero o al frente, producto de la cesión por el propietario que pretende aplicar el premio, se aumentarán los indicadores urbanos correspondientes (FOT y DN) en 0,5% por cada metro a partir de los diez metros (10 m) medidos desde el eje del límite de la parcela al centro del espacio público, hasta un máximo de diez por ciento (10 %).

11.2.3.12 ALTURA E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

No es de aplicación en esta zona lo que respecto de "Altura e Indicadores de Edificios en Casos Particulares" que contempla en el Capítulo 4.5 del C.O.U

11.2.3.13 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES.

- a) En el caso que el inmueble constituya una fracción no amanzanada deberá cederse el catorce por ciento (14%) de la superficie restante una vez descontada las cesiones de calle que correspondieran, de conformidad con lo establecido en el Título 7.11.3 y en el Título 10.2.7, con un mínimo según lo establecido en el artículo 56° del DL 8912/77.

- b) Para parcelas mayores a 5.000 m² a las que no les correspondiera ceder por el concepto establecido en a), se deberá ceder una superficie del catorce por ciento (14%) restante una vez descontadas las calles que correspondiera ceder por estar afectadas para su apertura.

La cesión o cesiones correspondientes se harán en el lugar y con la forma y proporciones que determine el Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la Dirección de Planeamiento, por lo menos un frente deberá dar a la vía pública, pudiendo el propietario someter su propuesta a consideración. La cesión a favor del Municipio deberá efectivizarse como requisito previo a la presentación de los correspondientes planos de obra para su aprobación ó registro. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, con informe previo de Departamento de Catastro, podrá autorizar el corrimiento o modificación del trazado de las calles afectadas para su apertura siempre que la superficie que resulte de tal corrimiento o modificación no resulte inferior a la que correspondía ceder en primer término y en tanto ello apunte a producir una mejora para la trama vial del Partido.

Cuando la superficie a ceder, excluyendo la que correspondiera para apertura de calles, y por aplicación del artículo 56° de la Ley Provincial de Usos de Suelo 8.912, fuera igual o inferior a los 1.500 m², la misma podrá ser destinada por el Municipio a Espacio Verde de Uso Público y/o equipamiento comunitario. Cuando fuera mayor a los 1.500 m², se la destinará exclusivamente a Espacio Verde de Uso Público.

Será de aplicación lo establecido en los Artículos 10.2.7.2 y 10.2.7.4.

- c) En todos los casos:

El Municipio podrá requerir Estudio de Impacto Urbanístico de conformidad de lo establecido en los Artículos 3.3.4.2 y 3.3.4.3 del C.O.U..

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906 - Año Legislativo Del Guayaquil - 2006

CONRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJ-S N° 25



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

La presentación de un Estudio de Impacto Urbanístico será obligatorio para los casos que lista el artículo 3.3.4.1. y para los proyectos en parcelas de más de 2.500 m² de superficie.

Previo a la materialización de cualquier emprendimiento, el municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el Distrito donde se localiza la parcela.

Se requerirá presentar estudio de suelos.

Para la presentación de planos de obra para su aprobación o registro, se acompañará memoria de cálculo para la que se deberá haber tenido especial cuidado en lo referido a los cimientos y fundaciones. El Municipio podrá exigir que se presente un estudio particularizado, realizado por profesional idóneo, de la acción dinámica de los vientos y sus efectos sobre el entorno, utilizando las hipótesis de cálculo más actualizadas a fin de prever que no se producirán efectos indeseables (por ejemplo remolinos o aceleración de corrientes de aire).

- d) Para el caso en que se proceda a la mensura, subdivisión y unificación de fracciones no amanzanadas que impliquen que las parcelas que se generen como consecuencia de verse obligado a ceder y abrir calles que las atraviesen y que no resulten en ningún caso de superficie menor a 7500 m² de superficie, en el área de esas parcelas afectada por la zonificación RM3, podrán hacerse extensivas las normas de tejido (alturas, retiros, etc.) e indicadores urbanos (FOS, FOT, Densidad) establecidos para las zonas RM2, cuando estas tengan afectación sobre los predios obtenidos.

11.3 FRANJAS COSTERAS

11.3.1 FRANJA COSTERA 1 - FC1

11.3.1.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona FC1, están delimitados en la Sección 5. Se trata de las áreas de parque público ribereño incluido dentro de sectores de la franja delimitada por el vial costero y la orilla del Río de La Plata.

11.3.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

Sector de suelo de propiedad pública, que debe guardar el carácter social de su afectación, destinado exclusivamente a Paseo Público – Espacios verdes de uso público, incluyendo construcciones para usos específicos: Anfiteatro y Monumento del Milenio en el Paseo de La Costa, Faro Mirador en el sector Parque Arenales, Órgano eólico en el sector del Parque Borges, Parque Temático, y Reserva Ecológica en el sector del Parque Paraná. Se admitirán solo nuevas construcciones para usos específicos, equipamientos o monumentos alegóricos con carácter de uso público para la mejor conformación física y de servicios de los espacios públicos, las cuales deberán ser aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante.

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906 - *Legislación Del Centenario* - 2006

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJ-5 N° 26



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

Se incluyen dentro de esta zona, áreas de zonificación EQ2 para provisión de equipamiento y servicios a las zonas FC1.

Para estas zonas se preverá dotarlas de equipamiento sanitario de uso público y para atención de primeros auxilios, que podrán estar dentro de las propias áreas FC1 o ser provistas dentro de las áreas de equipamiento EQ2.

11.3.1.3 SUBDIVISION

No se permiten subdivisiones a excepción de las que se establezcan al momento de catastrar las áreas de parques públicos y sus áreas de servicios EQ2.

11.3.1.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

Se admitirán solo construcciones para nuevos usos específicos, equipamientos o monumentos alegóricos con carácter de uso público para la mejor conformación física y de servicios de los espacios públicos, las cuales deberán ser aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante.

Los indicadores urbanísticos serán los mínimos necesarios requeridos para estas construcciones.

11.3.1.5 DENSIDAD NETA

No corresponde.

11.3.1.6 ALTURA MAXIMA

Las alturas serán las mínimas necesarias requeridas para las construcciones que se proyecten y sean aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante. Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA).

11.3.1.7 RETIRO DE FRENTE

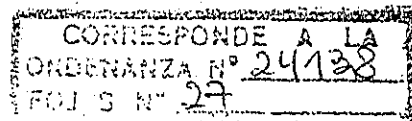
El retiro obligatorio de frente será según proyecto de equipamiento propuesto, debiéndose respetar un mínimo de cinco metros (5,00 mts.) de los viales y límites de zona.

11.3.1.8 RETIRO DE FONDO

El retiro obligatorio de fondo será según proyecto de equipamiento propuesto, debiéndose respetar un mínimo de cinco metros (5,00 mts.) de los viales y límites de zona.

11.3.1.9 RETIROS LATERALES

ES FOTOCOPIA DE COPIA





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

El retiro lateral obligatorio será según proyecto de equipamiento propuesto, debiéndose respetar un mínimo de cinco metros (5,00 mts.) de los viales y límites de zona.

11.3.1.10 ESTACIONAMIENTO

Los usos que necesitan acceso vehicular deben contar con espacio de estacionamiento de vehículos según las exigencias del Capítulo 8.5.

11.3.2 FRANJA COSTERA FC2

11.3.2.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona FC2, están delimitados en la Sección 5.

11.3.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

Área sujeta a estudio particularizado. El área FC2, es una zona de reserva para el desarrollo urbano relacionado con las áreas portuarias del Partido. Este sector será resuelto una vez se tenga el proyecto urbano para el mismo, con tal finalidad. Para la aprobación del proyecto se deberá seguir el procedimiento establecido para el desarrollo del Preacuerdo Urbanístico del Área Ribereña del Partido de fecha 15 de mayo de 2006.

11.3.3 FRANJA COSTERA FC3

11.3.3.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona FC3, están delimitados en la Sección 5.

11.3.3.2 CARACTERIZACION Y USOS

Se encuentran dentro de la zonificación FC3, todas aquellas porciones de tierra del dominio del Estado que en caso de producirse una nueva demarcación de la línea de ribera respecto de la vigente al 15 de mayo de 2006, tendrán la posibilidad de tomar los usos que posea la parcela lindera en orientación hacia la Av. Del Libertador consolidándose de este modo la sectorización por franjas entre la Av. Del Libertador y el vial costero. Hasta tanto estén dadas las condiciones para la adopción del uso de la parcela lindera mencionada, las áreas FC3 se mantendrán en las condiciones que el Código de Ordenamiento Urbano (Ordenanza 14509), establece para las zonas Ela.

11.3.3.3 SUBDIVISION

No se permiten nuevas subdivisiones que no sean a consecuencia de la apertura de calles o nuevos viales.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del

WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIO N° 28



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

11.3.3.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

Adquirirán los indicadores establecidos para el área lindera en orientación hacia la Av. Del Libertador una vez definida una nueva línea de ribera y hasta su nueva traza. Hasta tanto mantendrán los indicadores de las zonificaciones establecidas en el Código de Ordenamiento Urbano por la Ordenanza 14509.

11.3.3.5 DENSIDAD NETA

Adquirirán las densidades establecidas para el área lindera en orientación hacia la Av. Del Libertador una vez definida una línea de ribera y hasta su nueva traza. Hasta tanto mantendrá las densidades de las zonificaciones establecidas en el Código de Ordenamiento Urbano por la Ordenanza 14509.

11.3.3.6 ALTURA MAXIMA

Adquirirán las alturas establecidas para el área lindera en orientación hacia la Av. Del Libertador una vez definida una nueva línea de ribera y hasta su nueva traza. Hasta tanto mantendrán las alturas de las zonificaciones establecidas en el Código de Ordenamiento Urbano por la Ordenanza 14509. Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA).

11.3.3.7 RETIRO DE FRENTE

Deberán respetar los retiros de frente establecidos para el área lindera en orientación hacia la Av. Del Libertador una vez definida una nueva línea de ribera y hasta su nueva traza. Hasta tanto mantendrán los retiros de las zonificaciones establecidas en el Código de Ordenamiento Urbano por la Ordenanza 14509.

11.3.3.8 RETIRO DE FONDO

Deberán respetar los retiros de fondo establecidos para el área lindera en orientación hacia la Av. Del Libertador una vez definida una nueva línea de ribera y hasta su nueva traza. Hasta tanto mantendrán los retiros de las zonificaciones establecidas en el Código de Ordenamiento Urbano por la Ordenanza 14509.

11.3.3.9 RETIROS LATERALES

Deberán respetar los retiros laterales establecidos para el área lindera en orientación hacia la Av. Del Libertador una vez definida una nueva línea de ribera y hasta su nueva traza. Hasta tanto mantendrán los retiros de las zonificaciones establecidas en el Código de Ordenamiento Urbano por la Ordenanza 14509.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del

GERARDO GOWALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ

CONRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOJAS N° 29



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

11.3.3.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberán cumplimentar los requisitos y exigencias de estacionamiento que se hayan establecido en particular para el área lindera en orientación hacia la Av. Del Libertador, cumpliendo como mínimo con las exigencias del Capítulo 8.5.

11.3.4 FRANJA COSTERA FC4

11.3.4.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona FC4, están delimitados en la Sección 5.

11.3.4.2 CARACTERIZACION Y USOS

Se encuentran dentro de esta zonificación, todas aquellas porciones de tierra, propiedad del Estado, ocupadas por diferentes clubes e instituciones deportivas y/o educacionales, profundamente arraigados en la Comunidad que desarrollan actividades ligadas al objeto social. El objetivo de esta zonificación es consolidar el uso de esos espacios abiertos existentes en la actualidad.

En tanto se respete dicha condición, los usos admisibles serán los que se condigan con el objeto social y/o la actividad del club o institución. Sin permitirse otro de tipo de actividades o instalaciones que no sean exclusivamente de uso de esparcimiento, deportivo o recreativo.

Con el fin de promover la apertura de las nuevas vialidades determinadas en el plan director para el área, ya sea el vial ribereño, bulevares y/o parques transversales, graficados en planos dentro del anexo 8 del C.O.U.. Ampliar y mejorar las existentes que vinculen el área ribereña, los clubes y organizaciones sociales deberán retirarse de los sectores que queden afectados por las nuevas trazas viales, retiro que deberá procurarse en forma inmediata a requerimiento de las autoridades provinciales o municipales, según corresponda.

Se permitirán únicamente usos deportivos y recreativos al aire libre, edificios de apoyo a dichas actividades y una única construcción por institución, destinada a albergar canchas de usos deportivos polifuncionales con capacidad máxima total para 400 espectadores.

11.3.4.3 SUBDIVISION

No se permitirán nuevas subdivisiones, a excepción de las necesarias para la apertura de calles y nuevas vialidades.

11.3.4.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

Los indicadores de superficie máxima construible para las edificaciones arriba expresadas son lo siguientes:

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del Centro
CLAUDIA C. WALTER
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 20



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

F.O.S: 0,2
F.O.T: 0,3

11.3.4.5 DENSIDAD NETA

En esta zona no se admiten usos habitacionales. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerán conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U.
Según lo establecido en los Títulos 4.3.4., 4.3.7. y 4.3.8.

11.3.4.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida para las construcciones destinadas a albergar canchas de uso deportivo polifuncionales y otras construcciones complementarias de apoyo a éstas será:

Cubierta plana	Hmcp: 10,50 m
Cubierta inclinada	Hmci: 13,50 m*

** Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de (11,50 m) once metros y cincuenta centímetros. Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.*

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la planta baja y semisótanos con alturas máximas mayores a los máximos permitidos solamente en los casos previstos en el Artículo 4.4.11.6. inc. b) conforme a lo dispuesto en el Artículo 4.4.11.7.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA).

11.3.4.7 RETIRO DE FRENTE

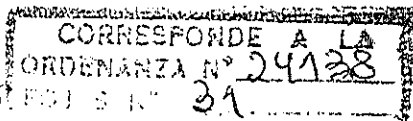
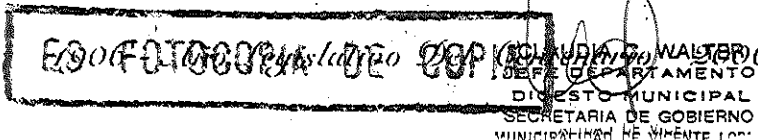
El retiro obligatorio de frente será de cinco metros (5 mts.) en todo el ancho de la parcela y deberá ejecutarse a partir de la nueva línea municipal establecida por el trazado de las nuevas vialidades previstas para el sector. Ver observaciones complementarias del Título 4.4.7. y Capítulos 4.6. y 4.7.

11.3.4.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de patio de manzana según lo establecido en el Título 4.4.2. y no menor que cinco metros (5,00 m) según Título 4.4.8.

11.3.4.9 RETIROS LATERALES

El retiro lateral mínimo será:
Cinco metros (5,00 m) de retiro en todos los lados del predio.





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Observaciones complementarias en Título 4.4.9.

11.3.4.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

11.3.4.11 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES.

La prerrogativa de tomar los usos de la Zonificación U27 é IDE según corresponda, está sujeta al requisito previo de regularizar la ocupación y el uso del terreno que no fuera propiedad del club ó institución social, con quienes ostenten dominio del mismo (Estado Nacional, Provincial o Municipal según corresponda), en tanto se mantenga vigente el uso de IDE sobre las parcelas de propiedad de las instituciones, en su defecto las parcelas con zonificación FC 4 quedarán desafectadas de dicho uso y pasaran de manera automática a constituirse en Reserva para equipamiento y espacio público. Una vez regularizada dicha situación, solo en los casos en que dichos predios sean afectados en su superficie para la ejecución del vial costero, se habilitará el uso comercial gastronómico en una franja frentista sobre el nuevo vial ribereño respetándose lo normado específicamente para las mismas. Asimismo con el objeto de consolidar las nuevas conectividades que vinculen el área costera en si y con la Av. Del Libertador los clubes e instituciones sociales deberán retirarse del sector que queda afectado a la traza del vial costero y bulevares, retiro que deberá procurarse en forma inmediata al requerimiento por parte de las autoridades provinciales o municipales según corresponda.

11.3.4.12 CONDICIONES DE USO Y OCUPACIÓN PARA USOS GASTRONOMICOS.

Se permitirá que cada club o institución social, cuando sea afectada en la superficie del predio que ocupa por la traza del vial ribereño, cuente con un único espacio para explotación comercial gastronómica con frente al nuevo vial ribereño, el que deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Usos permitidos:

- Café concert
- Bar, cervecería, salón de té, cafetería
- Bar temático
- Anexo pool a bar
- Instrumento bar
- Canto bar
- Video bar
- Heladería con o sin elaboración
- Parrilla
- Restaurante con o sin parrilla, bar, pizzería
- Minutas

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del Concejo Deliberante
CLAUDIA G. WALTER
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOJAS N° 32



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

- Maxikiosco hasta 20 m².
- Juegos Infantiles (excluidos los mecánicos y electrónicos)
- Gimnasio

Espacio a ocupar: Cada institución podrá destinar una superficie conformada longitudinalmente con un frente mínimo de 25 m al vial ribereño y como máximo por el equivalente al 30% del total de la longitud del frente del predio respecto al vial y con una profundidad máxima de 30 metros perpendicular al mismo. Superficie mínima: 500 m²; máxima: 1200 m².

Indicadores de construcción: Serán de aplicación sobre la superficie conformada, los siguientes indicadores:

F.O.S.: 0.45

F.O.T.: 0.9

Altura máxima:

Se establecen las siguiente alturas máximas, tanto para edificaciones con techo plano, como con techo inclinado y para cualquier otro elemento que sea montado o construido, a excepción de los tanques de agua que por sobre esa altura podrán sobresalir hasta un máximo de tres metros (3,00 m) más, debiendo ser los mismos tratados arquitectónicamente de forma que deberán quedar totalmente integrados visualmente con la edificación que se erija.

Edificios de solo planta baja:	4,50 met ros
Edificios de mas de una planta o con planta baja libre:	8,00 met ros

Estas alturas estarán referidas a una cota $\pm 0,00$ del nivel del vial al que se es frentista.

Se admite Planta Baja libre, pero cuando se la haga, la altura máxima de la construcción no podrá superar las estipuladas en el presente artículo. En la planta baja liberada, donde se admiten sanitarios, se podrán desarrollar actividades complementarias a la actividad principal que no requieran ser llevadas a cabo dentro de superficies totalmente cubiertas.

Retiros:

Sobre frentes a calles: 4.00 m.

Retiros laterales: mínimo 3.00 m. de cada lado

Retiro de fondo: 4.00 m.

En las superficies destinadas a retiros de frente, fondo y laterales, no se podrá construir elemento fijo de ningún tipo, que constituyan barreras físicas que cierren los frentes de las áreas destinadas a usos comerciales gastronómicos.

1906 - ESCRITORIO DE COPIAS
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIO N° 33



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Dentro de los retiros de frente y fondo se podrán construir solados hasta un 20% de su superficie, donde la restante libre deberá estar perfectamente parquizada.

En los retiros laterales no se permitirán construcciones de ningún tipo y deberán estar perfectamente parquizados.

Publicidad:

Se permitirán solo carteles frontales según estipula el Art. 6.10.5.3. del C.O.U., cuya saliente máxima de la construcción será de 0,30 m y podrán publicitar exclusivamente la identidad y uso de la actividad desarrollada. Se admitirá la publicidad únicamente en mesas, sillas y sombrillas. Queda expresamente prohibida cualquier instalación de publicidad o propaganda que no sea la descripta, sea permanente o temporal, fija o rodante.

Estacionamiento:

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

Características constructivas generales:

Las construcciones a emplazarse, tendrán carácter de permanente, y deberán ser ejecutadas en mampostería, materiales cementicios tradicionales, bloques premoldeados, tabiques de yeso, al igual que los solados, paredes y cielorrasos que deberán presentar superficies lisas, lavables e incombustibles. Sólo se admitirá la madera como revestimiento debidamente tratada contra el fuego, excluidos los locales húmedos y para todos aquellos en que se manipulen alimentos. No se admite la madera como estructura portante, salvo en techos inclinados con tratamiento ignífugo.

El local tendrá tratamiento arquitectónico en las cuatro fachadas partiendo de la base que será considerado como una construcción con cuatro frentes a la vista, que deberán ser de igual calidad.

Los colores a utilizar en el acabado exterior de las edificaciones, en el caso que los hubiere, deberán estar en consonancia con el lenguaje arquitectónico general del Paseo, excluyéndose los colores con pinturas fluorescentes.

ÁREA DE DEPÓSITO: Dentro de la superficie cubierta se deberá construir un recinto para depósito de mercaderías de una superficie no menor a 20m². Queda prohibido el almacenamiento y/o estiba de cajas o cajones de mercaderías en el exterior.

Si fuera necesario acopiar elementos en el exterior del local, por ejemplo, sillas, mesas, sombrillas, etc., se deberán prever cerramientos laterales para este sector, integrados a la fachadas laterales y posteriores, de altura mínima de 1,80 m, y con el mismo tratamiento que el resto del local, no pudiendo éstas extenderse más allá del área de localización.

FS FOTOCOPIA DE COPIA

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
REGISTRO MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJ-S N° 34

1906 - Año Legislativo Descentralizado 2006



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

COCINA – ÁREA DE ELABORACIÓN: Todas las superficies (pisos, paredes, techos) deberán presentar superficies LISAS, LAVABLES E INCOMBUSTIBLES. Las paredes deberán tener superficies lavables en toda su altura y azulejado por lo menos 1,80 m desde el piso, ídem los pisos, superficies lavables (mínimo cerámicos).

El sector de elaboración deberá estar separado físicamente del local de venta, en caso de tratarse de locales en que se manipulen alimentos.

Deberá contar como mínimo con:

- Pileta con agua fría y caliente
- Extractor de aire, campana al exterior
- mesada de material lavable: granito, mármol o acero inoxidable
- Comunicación con el exterior, ventilación e iluminación natural.

SANITARIOS: Se deberá incluir también dentro de la superficie cubierta un núcleo sanitario, compuesto por un baño para damas, otro para caballeros (con mingitorios), ambos con antebañito con lavamanos y un tercer grupo sanitario con vestuario para los empleados cuando se traten de locales con expendio de comidas. Los baños deberán tener ventilación por conducto o por ventana.

Además en los sanitarios mínimos exigidos deberá preverse baños para PMCR y sus capacidades estarán en función del grado de ocupación del local.

SOLADOS: INTERIORES Y EXTERIORES. ACCESOS: Se admitirá como máximo ocupar con solados hasta un 40% de la superficie libre. Deberá preverse acceso para PMCR. El resto del área de uso gastronómico deberá ser tratada con criterio paisajístico en sintonía con el Paseo de la Costa y las especies arbóreas o arbustivas que se adopten serán las indicadas por la Dirección de Ecología, priorizando las especies autóctonas.

No se admitirán todos aquellos elementos que impliquen desvirtuar la calidad del conjunto o el entorno ni su colocación en los espacios de retiros de frente o laterales.

Infraestructuras de Servicios:

Agua corriente:

El permisionario está obligado a tramitar y a abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione.

Cloacas:

El permisionario está obligado a tramitar y a abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione.

Electricidad:

El permisionario está obligado a tramitar y a abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione.

Gas Natural:

El permisionario está facultado a tramitar y a abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione. En caso contrario está facultado a usar gas envasado.

ES FOTOCOPIA DE CORIA
1906 - *San Legislativo del*

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 35



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Teléfono:

El permisionario está facultado a tramitar y a abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione.

Recolección de Residuos:

Las bolsas de residuos se colocarán para su recolección dentro de los límites del área.

11.3.4.13 PRESERVACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ABIERTOS:

Los predios FC4 que están sobre la orilla del Río de La Plata, deberán dejar a partir de la misma una franja libre de edificación con posibilidad de su habilitación al tránsito, conforme a lo establecido en el Artículo 2639 del Código Civil.

Será responsabilidad de la institución y el eventual concesionario del servicio gastronómico, el buen uso, el mantenimiento y el buen cuidado estético de todos los espacios con acceso de público y/o visibles que formen parte del área conformada para el uso gastronómico.

11.4

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

11.4.1

ZONA DE EQUIPAMIENTO 1 "EQ1-CTE" CENTRO DE LA TERCERA EDAD

Modelo = 25423

Centro Municipal de la Tercera Edad.

11.4.1.1 DELIMITACION

La EQ1-CTE esta delimitada al Noroeste por la calle Francisco N. de Laprida, al suroeste por el vial que la separa de la zona UC4, al sureste por el eje divisorio que la separa de la zona FC3 conformada por la parcela 7a, Fracción II, Sección D, Circunscripción III, y al noreste por el límite de la zona EQ2, al que es lindera.

Su ubicación y geometría esta indicada en el plano de zonas del anexo 8, donde se encuentra graficado el esquema director del área ribereña. Los límites se definirán con precisión, una vez que se conformen los planos de mensura para el sector.

11.4.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

Corresponde al Centro Municipal de la Tercera Edad. Los usos que contempla son recreativos, deportivos, de esparcimiento y centro de convenciones y eventos, con los usos complementarios establecidos en la Planilla General de Usos (Art. 6.5.3.1 del C.O.U) para las zonificaciones E1A.

11.4.1.3 SUBDIVISION

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOJ-S N° 36

1906 - Año Legislativo Del *CONCEJO DELIBERANTE* 2006

JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

No se admitirán subdivisiones a excepción de las que resulten necesarias para la apertura de calles.

11.4.1.4 INDICADORES DE OCUPACIÓN MÁXIMA Y MINIMA

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a) FOS 0,2

FOT 0,3

b) Si el uso de parte o toda la parcela, es deportivo; excluyendo vestuarios, sanitarios, salas de reunión, comedores, oficinas, depósitos, etc., se puede aplicar hasta un FOS de 0,5 y un FOT de 0,6 máximo total con inclusión de los sectores destinados a usos complementarios, los sectores destinados a los usos complementarios no podrán a su vez superar los indicadores establecidos de este artículo.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3. y 4.3.8.

11.4.1.5 DENSIDAD

En esta zona no se admiten usos habitacionales. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerán conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.4., 4.3.7. y 4.3.8.

11.4.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida para las construcciones destinadas a albergar canchas de uso deportivo polifuncionales y otras construcciones complementarias de apoyo a éstas será:

Cubierta plana Hmcp: 10,50 m

Cubierta inclinada Hmci: 13,50 m*

* Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de (11,50 m) once metros y cincuenta centímetros. Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la planta baja y semisótanos con alturas máximas mayores a los máximos permitidos solamente en los casos previstos en el Artículo 4.4.11.6. inc. b) conforme a lo dispuesto en el Artículo 4.4.11.7.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA).

11.4.1.7 RETIRO DE FRENTE

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOJAS N° 39



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

El retiro obligatorio de frente será de cinco metros (5,00 m) en todo el ancho y frentes de la parcela. Ver observaciones complementarias del Título 4.4.7. y Capítulos 4.6. y 4.7.

11.4.1.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de patio de manzana según lo establecido en el Título 4.4.2. y no menor que cinco metros (5,00 m) según Título 4.4.8.

11.4.1.9 RETIROS LATERALES

Cinco metros (5,00 m) de retiro sobre todos sus lados.
Observaciones complementarias en Título 4.4.9.

11.4.1.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

11.4.2 ZONA DE EQUIPAMIENTO 2 "EQ2"

Zona de equipamiento para usos de Esparcimiento, Actividades Recreativas, Deportivas, Prestaciones y/o Gastronómicas para servicio al área ribereña de Vicente López y para el desarrollo de usos complementarios afines a las actividades y usos admitidos en dicha área.

11.4.2.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona EQ2, están delimitados en la Sección 5. Su ubicación y geometría esta indicada en el plano incluido en el Anexo 8 de este C.O.U., donde se encuentra graficado el esquema director del área ribereña. Los límites se definirán con precisión, una vez que se conformen los planos de mensura para el sector.

11.4.2.2 CARACTERIZACIÓN Y USOS

Sectores destinados a que en ellos se implementen "Áreas de permisos de concesiones temporarias" para servir y abastecer a la Franja Costera (equipamiento, servicios y usos compatibles con las actividades previstas para el sector), admitiéndose actividades deportivas y recreativas en locales cerrados según sea la superficie del área de concesión.

Las superficies y límites de las áreas a dar en concesión dentro de los sectores EQ2, los usos que en particular se admitirán en cada una de esas áreas, así como las características y condiciones para su explotación serán establecidos en las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del

CLAUDIA O. WALTER
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 28



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Para éstas, se deberá procurar que se ofrezca diversidad de propuestas para un amplio espectro de usuarios, que se optimice la calidad edilicia y que se asegure la prestación de servicios de forma continua y permanente durante el término de duración de las concesiones.

ÁREAS DE CONCESIÓN DE HASTA 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Para estas áreas que se ubicarán dentro de las zonas EQ2, se admitirá uno o más de los siguientes usos:

- Café concert
- Bar, cervecería, salón de te, cafetería
- Bar Temático
- Bar, salón de te y/o confitería
- Anexo pool a bar
- Instrumento bar
- Canto bar
- Video bar
- Heladería con o sin elaboración
- Parrilla
- Restaurante con o sin parrilla, bar, pizzería
- Minutas
- Kiosco – Maxikiosco hasta 50 m²
- Juegos infantiles (excluidos mecánicos y electrónicos)
- Biciletería y rodados sin motor (venta y/o alquiler)
- Gimnasio, solarium y bar.
- Venta de amoblamiento y decoración de interiores
- Antigüedades.
- Billares, bowling y/o pool únicamente como anexo a bar o confitería.
- Ciber café
- Venta de cuadros, pinturas, esculturas, murales y tapices
- Estudio Profesional
- Florería
- Fotografía
- Venta de indumentaria
- Librería (venta de libros)
- Galería de Arte
- Venta de objetos de arte
- Oficinas administrativas

ÁREAS DE CONCESIÓN DE MÁS DE 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Para estas áreas dentro de las zonas EQ2, se admitirán además de los usos previstos para las Áreas de concesión de hasta 20.000 m2 de superficie, los siguientes usos:

- Actividades deportivas, culturales y sociales en locales cerrados.

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906- Año Legislativo Del Poder Ejecutivo

JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 39



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

- Actividades de esparcimiento y recreación
- Espectáculos públicos
- Auditorio
- Museo

11.4.2.3 SUBDIVISION

No se admitirán subdivisiones a excepción de las que se establezcan al momento de catastrar las áreas de parques públicos y/o las que resulten necesarias para la apertura de calles y la creación de superficies de áreas verdes de uso público.

11.4.2.4 INDICADORES DE OCUPACIÓN MÁXIMA Y MÍNIMA

ÁREAS DE CONCESIÓN DE HASTA 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible dentro de cada Área de Concesión, son los siguientes:

F.O.S: 0,5

F.O.T: 1

Según Títulos: 4.3.2., 4.3.3.

Estos indicadores, podrán excepcionalmente sufrir variantes cuando por razones funcionales que hagan específicamente al uso de que se tratara, así fuera establecido en las especificaciones técnicas para la contratación que oportunamente se establezca para otorgar las concesión en tanto no sean superados los indicadores máximos previstos por la Ley Provincial de Usos del Suelo N° 8912 respecto de la superficie del área de concesión de que se tratare.

ÁREAS DE CONCESIÓN DE MÁS DE 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible según proyectos, son los siguientes:

F.O.S: 0,55

F.O.T: 1,4

Según Títulos: 4.3.2., 4.3.3.

11.4.2.5 DENSIDAD

Las zonas EQ2 no admiten usos habitacionales. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerá conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 de este C.O.U.

11.4.2.6 ALTURA MÁXIMA

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906 - Año Legislativo Del Concejo Deliberante

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MARIACA

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
C.O.U. N° 40



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

ÁREAS DE CONCESIÓN DE HASTA 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Se establecen las siguientes alturas máximas, tanto para edificaciones con techo plano, como con techo inclinado y para cualquier otro elemento que sea montado o construido sobre las áreas de concesión, a excepción de los tanques de agua que por sobre esa altura podrán sobresalir hasta un máximo de tres metros (3,00 m) más, debiendo ser los mismos tratados arquitectónicamente de forma que deberán quedar totalmente integrados visualmente con la edificación que se erija.

Edificios de solo planta baja:	4,50 metros
Edificios de mas de una planta o con planta baja libre:	8,00 metros

Estas alturas estarán referidas a una cota $\pm 0,00$ del nivel del vial al que se es frentista.

Se admite Planta Baja libre, pero cuando se la haga, la altura máxima de la construcción no podrá superar las estipuladas en el presente artículo. En la planta baja liberada, donde se admiten sanitarios, se podrán desarrollar actividades complementarias al comercio principal que no requieran ser llevadas a cabo dentro de superficies totalmente cubiertas.

ÁREAS DE CONCESIÓN DE MÁS DE 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

La altura máxima permitida por todo concepto será de veintidós metros con cincuenta centímetros (22,50m).

Se admitirán hasta dos (2) niveles de subsuelos.

Según Título 4.4.10 del C.O.U.

11.4.2.7 RETIRO DE FRENTE

ÁREAS DE CONCESIÓN MENORES DE 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Los retiros de frente obligatorios de todas las calles y vías de circulación serán establecidos para cada área de concesión en particular, en las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar esas concesiones y nunca serán menores a tres metros (3,00 m).

Se respetará lo indicado en Artículo 4.4.7.7. del C.O.U.

ÁREAS DE CONCESIÓN DE MAS DE 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Los retiros de frente obligatorios de todas las calles y vías de circulación serán establecidos para cada área de concesión en particular, en las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar esas concesiones y nunca serán menores a cinco metros (5,00 m).

Se respetará lo indicado en Artículo 4.4.7.7. del C.O.U.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906

Legislación Del Gobierno

CONRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 41

WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

11.4.2.8 RETIRO DE FONDO

Los retiros de fondo obligatorios, de corresponder, serán establecidos para cada área de concesión en particular, en las especificaciones técnicas para la contratación que oportunamente se establezcan para otorgar esas concesiones y nunca serán menores a cuatro metros (4,00 m).
Será de aplicación lo establecido en el Artículo 4.4.2.8 del C.O.U.

11.4.2.9 RETIROS LATERALES

ÁREAS DE CONCESIÓN DE HASTA 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Los retiros laterales mínimos de los límites de cada área de concesión, serán establecidos para cada área en particular, en las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar esas concesiones y nunca serán menores a cuatro metros (4,00 m), cuando se exijan.

ÁREAS DE CONCESIÓN DE MÁS DE 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Los retiros laterales mínimos respecto de los límites del área de concesión, serán establecidos en particular, en las especificaciones técnicas para la contratación que oportunamente se establezca para otorgar la concesión y nunca serán menores a cinco metros (5,00 mts.) de todos los límites del área de concesión o parcela de que se tratara.

11.4.2.10 ESTACIONAMIENTO

ÁREAS DE CONCESIÓN DE HASTA 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Las superficies de estacionamiento para satisfacer los requerimientos para los usos que se desarrollen en las áreas de concesión, deberán estar resueltos dentro de los mismos sectores EQ2 en donde se ubiquen o en otro lugar, por servidumbre, en el marco de lo contemplado en el Título 8.5.6 del C.O.U.

En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones, se determinará que sectores de cada área de concesión particular podrán o no ser ocupados con estacionamiento vehicular.

ÁREAS DE CONCESIÓN DE MÁS DE 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Se deberá cumplimentar en estas áreas como mínimo con las exigencias establecidas en el Título 8.5.5. del C.O.U, con más un incremento adicional de provisión de módulos de estacionamiento de un 30% por sobre lo exigido en dicho Título según el uso.

No podrán ocuparse con estacionamiento vehicular ni con áreas de playas de maniobras para vehículos de carga y descarga, los retiros de frente, fondo ni laterales.

11.4.2.11 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIAS N° 12



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones, se determinarán las exigencias mínimas respecto de las características constructivas particulares a exigir en general o en particular para las áreas de concesión. Se especificarán los materiales, las características y sistemas constructivos permitidos, los materiales de terminación exteriores e interiores, los de los solados exteriores e interiores, las condiciones para las áreas de depósito y para los sectores de servicios complementarios, áreas de cocina y elaboración y para los sanitarios.

Los locales tendrán tratamiento arquitectónico en las cuatro fachadas partiendo de la base que las construcciones serán consideradas como con cuatro frentes a la vista, que deberán ser todos de igual calidad.

Las áreas de depósitos de mercaderías y/o mobiliario o equipamiento deberán quedar, y la estiba y acopio de cajas o cajones de mercaderías deberán hacerse, fuera de la vista de los transeúntes y clientes, en locales, espacios o lugares apropiados a esos fines.

En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones, se determinará el tipo y características de las estructuras publicitarias que podrán montarse. Con las estructuras publicitarias no podrán sobrepasarse las alturas máximas admitidas según lo establecido en el Artículo 11.3.4.6.

11.4.2.12 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones se determinarán las condiciones y exigencias para la provisión y funcionamiento de las distintas infraestructuras e instalaciones de servicios.

11.4.2.13 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES.

ÁREAS DE CONCESIÓN DE HASTA 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones se podrán determinar otras condiciones y exigencias adicionales a las requeridas en el presente Título.

ÁREAS DE CONCESIÓN DE MÁS DE 20.000 M2 DE SUPERFICIE:

Los indicadores urbanos y demás características especificadas para estas áreas de concesión, solo serán de aplicación una vez completadas las obras de infraestructura sanitaria de la zona y cuando se hubiera procedido a la apertura de las calles proyectadas para el sector y se hubieran ejecutado las obras viales correspondientes.

11.5

ZONA DE URBANIZACIÓN U26
(Plan Particularizado – Polo Educativo)

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906
Jefe Departamento
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ

RESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 43



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

11.5.1.1 DELIMITACIÓN

El/los polígonos que conforman la Zona U26 comprenden a la superficie de los terrenos que, encontrándose entre la Av. del Libertador y la Línea de Ribera, resulten de descontar a las superficies de las parcelas 1 y 2 de la Fracción 1, Circunscripción D, Sección III, las áreas que deberán cederse al Municipio para la apertura de calles, para la ejecución de obras viales y para espacios verdes conforme a lo establecido en el Artículo 11.5.1.11 del C.O.U.. El/los polígonos que conforman la Zona U26 están también delimitados en la Sección 5 del C.O.U..

En caso de producirse un corrimiento hacia el Río de La Plata de la Línea de Ribera, las superficies de los terrenos ubicadas dentro de los predios pertenecientes al Estado Nacional Argentino/Armada, hasta ese momento zonificados como FC3, que quedaran entre la Línea de Ribera actualmente vigente y la nueva que se demarcara, adoptarán automáticamente la zonificación U26 que norma y reglamenta el presente Título del C.O.U..

11.5.1.2 CARACTERIZACIÓN Y USOS

La zona U26 tiene como destino la construcción de edificios para alojar un Instituto Universitario Naval, un Instituto Tecnológico, dos edificios destinados a Alojamiento, una Capilla, un Laboratorio de Investigaciones, un Liceo Naval, un edificio para Mantenimiento, un Área Recreativa para el Polo Educativo, Natatorio, Gimnasio, y la ejecución de Canchas para Uso Deportivo.

11.5.1.3 SUBDIVISIÓN

La mensura y subdivisión de las parcelas 1 y 2 de la Fracción 1, Circunscripción D, Sección III, la hará la Armada o el Estado Nacional, de la forma en que lo dispusiera el Municipio. Los polígonos o parcelas resultantes una vez que se hubieran descontado las superficies a ceder al Municipio, no podrán ser a su vez subdivididas en parcelas.

11.5.1.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

F.O.S: 0.30 (Factor de ocupación del suelo).

F.O.T: 0,80 (máximo construible contando las plantas bajas y altas).

Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

11.5.1.5 DENSIDAD

La densidad neta máxima será de 100 hab./ha. (cien por hectárea) y según Títulos 4.3.4, 4.3.6. y 4.3.8.

11.5.1.6 ALTURA MÁXIMA

ES FOTOCOPIA DE COPN
2006 - Año Legislativo Del Centenario
CLAUDIO C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 44



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

La altura máxima permitida será de:

22,50 m (veintidós con cincuenta metros) para cubierta plana y

25,50 m (veinticinco con cincuenta metros) para cubierta inclinada, según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de plantas será de seis pisos incluyendo la Planta Baja.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA), permitiéndose debajo de este nivel únicamente la construcción de cocheras, escaleras secundarias, baños de servicio y depósitos no comerciales, según lo establecido en los Títulos 4.4.10.7., 4.4.10.8., 4.4.10.9. y 4.4.10.10.

Las alturas máximas en metros establecidas no podrán superarse por ser los edificios con Planta Baja Libre (ver el Art. 4.4.11.9.).

Las construcciones permitidas sobre la altura máxima que se ejecuten de conformidad con lo previsto y establecido en los incisos "a", "c", "d" y "f" del Artículo 4.4.11.6. del C.O.U., deberán estar retiradas no menos de cuatro metros (4,00 m) de los paramentos exteriores de los edificios (fachadas, contrafrentes y laterales) a excepción de los núcleos verticales (escaleras y ascensores exclusivamente). Para los tanques de agua de reserva será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.4.11.7 y 4.4.11.8 del C.O.U. únicamente cuando los mismos fueran incluidos dentro del volumen de un núcleo vertical (núcleo de ascensores y/o escaleras) o estuvieran retirados como mínimo tres metros (3,00 m) del perímetro y fachadas exteriores del edificio. En su defecto, los tanques de agua deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. En todos los casos, los tanques no podrán ser a la vista, debiéndose incluirlos en un volumen tratado arquitectónicamente.

11.5.1.7 RETIROS DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente será de 10,00 m (diez metros) para todos los frentes que den a calles vehiculares o a afectaciones para la apertura de calles vehiculares.

11.5.1.8 RETIROS DE FONDO

Será facultad de la D.O.P. definir la superficie, proporciones y ubicación de patios de manzana que deberán constituir áreas o polígonos regulares y ser establecidos de conformidad con lo previsto en el Artículo 4.4.2.6. del C.O.U..

11.5.1.9 RETIROS LATERALES

El retiro lateral mínimo de los ejes divisorios laterales será de 5 m.



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Los volúmenes de edificios que se erijan deberán estar retirados entre si no menos de 8,00 m (ocho metros).

11.5.1.10 ESTACIONAMIENTO

Se brindará un módulo de estacionamiento por cada cuatro personas que resulten del cálculo de ocupación de los edificios y según sea declarado en la memoria del proyecto que deberá ser presentada para el registro de los planos de obra y se dará cumplimiento a lo establecido respecto de las exigencias para estacionamiento por la Ley Provincial de Usos del Suelo N° 8912.

Será de aplicación lo establecido en el Título 8.5.4 del C.O.U. y en los Artículos 8.5.5.2 y 8.5.5.3.

11.5.1.11 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES

Será condición para poder hacer uso de los indicadores urbanos y normas de tejido establecidos en el presente Título así como para tramitar el o los correspondientes Certificados de Uso Conforme para obtener los permisos para edificar para los usos previstos en el Artículo 11.5.1.2, que previamente se hayan cedido al Municipio las superficies de terreno necesarias para la apertura de calles, para la ejecución de las obras viales proyectadas por la Comuna y para espacios verdes. Las cesiones se localizaran según lo disponga el Municipio, de acuerdo al esquema director para el área.

Previo a la autorización de cualquier emprendimiento, el municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el Distrito donde se localiza el predio.

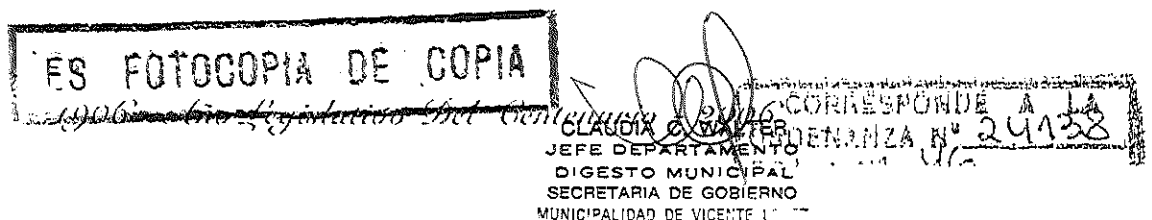
Hasta tanto no cuente la Armada con las autorizaciones que a nivel Nacional o Provincial pudiera ser menester obtuvieran para poder materializar su proyecto para la construcción de un "Polo Educativo" que pretenden erigir tal lo establecido en el Artículo 1° de la Ordenanza N° 22.174 de Homologación del convenio suscripto entre ese Organismo y el Municipio y hasta tanto no se materialicen las cesiones establecidas en la presente, las parcelas 1 y 2 de la Fracción 1, Circunscripción D, Sección III, mantendrán la zonificación que les cabía antes de aprobarse la ordenanza de creación de la zona U26."

**11.6 ZONAS DE CLUBES E INSTITUCIONES DEPORTIVAS,
DE ESPARCIMIENTO Y/O EDUCATIVAS**

11.6.1 ZONA DE URBANIZACIÓN U27
(Círculo de Oficiales de la Fuerza Aérea Argentina)

11.6.1.1 DELIMITACIÓN

Los polígonos que conforman la Zona U27 comprenden a la parcela 1a y a las parcelas 12 a 41 inclusive de la Manzana 27 y la parcela 1b de la manzana 18, ambas dentro de la Circunscripción D, Sección III.





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Los polígonos que conforman la Zona U 27 están también delimitados en la Sección 5.

11.6.1.2 CARACTERIZACIÓN Y USOS

La zona U27 tiene como destino la regularización de usos y construcciones existentes en el predio con anterioridad al mes de septiembre del año 2004, que figuran en las fotografías aéreas de la mencionada fecha, más las construcciones que correspondiera regularizar que hubieran sido ejecutadas con posterioridad a dicha fecha, que tengan destinos vinculados y/o directamente relacionados a los usos preexistentes. Los usos mencionados que se declaren, los que deberán ser claramente especificados en relación al tipo de institución ocupante de los predios, conformaran los usos definitivos permitidos en los predios que conforman el U27. Se exigirá a la institución que ocupa los predios, la presentación de planos que identifiquen las edificaciones existentes, su ubicación en el terreno, sus alturas, sus indicadores urbanos en relación a las parcelas, lo que habrá de demostrarse mediante los pertinentes balances y siluetas de superficies. Además, deberán presentar planos básicos de arquitectura que incluyan la implantación de los edificios, las plantas de cada uno de ellos y sus pisos, cortes y vistas, conforme a lo establecido en el Código de Edificación del Municipio.

11.6.1.3 SUBDIVISIÓN

No se permitirán nuevas subdivisiones parcelarias, y se promoverá la regularización y unificación parcelaria según la real ocupación actual de las parcelas.

11.6.1.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

F.O.S: Surgirá de la presentación de planos mencionada (Factor de ocupación del suelo). No pudiendo ser superior a 0.6

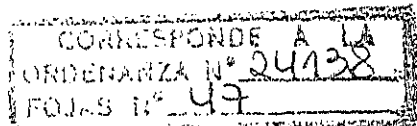
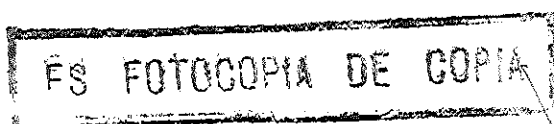
F.O.T: Surgirá de la presentación de planos mencionada (máximo construible contando las plantas bajas y altas). No pudiendo ser superior a 2.5

Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

11.6.1.5 DENSIDAD

La densidad neta máxima surgirá de la presentación de planos mencionada y según Títulos 4.3.4, 4.3.6. y 4.3.8.; no pudiendo superar los 800 Hab/Ha.

11.6.1.6 ALTURA MÁXIMA



1906' - Año Legislativo Del

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

La altura máxima y número de pisos permitidos será la que surja de las presentaciones exigidas, y el cumplimiento según correspondiera de lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA).

11.6.1.7 RETIROS DE FRENTE

El retiro de frente surgirá de la presentación de planos mencionada, quedando para futuras intervenciones el Departamento Ejecutivo facultado para determinar en más los retiros obligatorios para todos los frentes que den a calles vehiculares o a afectaciones para la apertura de calles vehiculares.

11.6.1.8 RETIROS DE FONDO

Será facultad de la D.O.P. definir la superficie, proporciones y ubicación de patios de manzana que deberán constituir áreas o polígonos regulares y ser establecidos de conformidad con lo previsto en el Artículo 4.4.2.6. del C.O.U..

11.6.1.9 RETIROS LATERALES

Surgirá de la presentación de planos mencionada. Debiéndose respetar a posteriori para toda otra intervención, los retiros fijados para las zonificaciones inmediatamente linderas.

11.6.1.10 ESTACIONAMIENTO

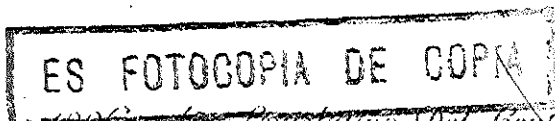
Surgirá de la presentación de planos de obras existentes y se dará cumplimiento a lo establecido respecto de las exigencias para estacionamiento por la Ley Provincial de Usos del Suelo N° 8912.
Será de aplicación lo establecido en el Título 8.5.4 del C.O.U. y en los Artículos 8.5.5.2 y 8.5.5.3.

**11.6.2 ZONA CLUBES E INSTITUCIONES DEPORTIVAS,
DE ESPARCIMIENTO Y/O EDUCATIVAS "IDE"**

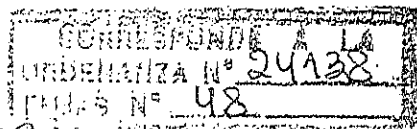
Predios privados de instituciones en la franja ribereña de la Av. del Libertador al Río de La Plata, hasta el eje divisorio con predios públicos, dedicadas a brindar y ofrecer a sus asociados, servicios, instalaciones y facilidades para las actividades de esparcimiento recreativo y/o deportivo.

11.6.2.1 DELIMITACIÓN

Los polígonos que conforman la Zona IDE están delimitados en la Sección 5.



CLAUDIO WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ





Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

11.6.2.2 CARACTERIZACIÓN Y USOS

La zona IDE tiene como destino el uso predominante de esparcimiento deportivo con actividades al aire libre, con los usos complementarios establecidos en la Planilla General de Usos (Art. 6.5.3.1 del C.O.U) para las zonificaciones E1A. Esta zonificación corresponde a las parcelas de propiedad de los clubes (asociaciones sin fines de lucro) o instituciones sociales que en la actualidad se encuentran afectadas a las actividades comprendidas en el objeto social y que utilizan por concesión, como extensión para el desarrollo del uso, terrenos sobre el distrito FC4 (graficados en el plano correspondiente al plan director para la franja ribereña del Partido en el anexo 8 del C.O.U.), en sectores de dominio del estado. Si los predios propiedad de las asociaciones o instituciones (clubes) fueran desafectados de la actividad que tienen asignada en la actualidad, mediante la sanción de una ordenanza municipal que lo refrende, adoptarán la zonificación que se indica y grafica en el plano que al efecto se incluye en el anexo 8 del C.O.U..

En tanto en los predios pertenecientes a un Club (asociación sin fines de lucro) o institución social se mantenga el uso deportivo con actividades al aire libre que permite que se lo caracterice como Zona IDE, el uso ejercido por estas instituciones será extensivo a la zonificación "FC4" (franja costera 4) en las condiciones que se indican en el Título 11.3.4 del C.O.U. donde se tratan éstas. En caso de producirse en las parcelas pertenecientes a un club o institución la desafectación (total o parcial) del uso que venía ejerciendo, el sector correspondiente a "FC4" que ocupaba pasara de manera automática a constituirse en un área de reserva para equipamiento y espacio verde público y en forma previa a cualquier cambio en las condiciones de uso, edificación y/o zonificación en los predios de propiedad de la institución.

11.6.2.3 SUBDIVISIÓN

No se admitirán nuevas subdivisiones parcelarias.

11.6.2.4 INDICADORES URBANÍSTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

- a) FOS 0,2
FOT 0,3
- b) Si el uso de parte o toda la parcela o parcelas contempladas, es deportivo; excluyendo vestuarios, sanitarios, salas de reunión, comedores, oficinas, depósitos, etc., se puede aplicar hasta un FOS de 0,5 y un FOT de 0,6 máximo total con inclusión de los sectores destinados a usos complementarios, salvo en parcelas con superficie menor a quinientos metros cuadrados (500 m²) donde se admitirá un FOT de 0,7 como máximo total. Los sectores destinados a los usos complementarios no podrán a su vez superar los indicadores establecidos de este artículo.

ES FOTOCOPIA DE CORP
2006, Ley de Legislación Del Concejo Deliberante - 2006

CLAUDIA O. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 49



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3. y 4.3.8.

11.6.2.5 DENSIDAD

En esta zona no se admiten usos habitacionales. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerán conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.4., 4.3.7. y 4.3.8.

11.6.2.6 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida será:

Cubierta plana	Hmcp: 10,50 m
Cubierta inclinada	Hmci: 13,50 m*

** Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de (11,50 m) once metros y cincuenta centímetros. Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.*

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la planta baja y semisótanos con alturas máximas mayores a los máximos permitidos solamente en los casos previstos en el Artículo 4.4.11.6. inc. b) conforme a lo dispuesto en el Artículo 4.4.11.7.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA).

11.6.2.7 RETIROS DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3,00 m) en todo el ancho y frentes de la parcela. Ver observaciones complementarias del Título 4.4.7.7. y Capítulos 4.6. y 4.7.

11.6.2.8 RETIROS DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de patio de manzana según lo establecido en el Título 4.4.2. y no menor que cuatro metros (4,00 m) según Título 4.4.8.

En parcelas rodeadas por vía pública, será facultad de la D.O.P. definir la superficie, proporciones y ubicación de patios de manzana que deberán constituir áreas o polígonos regulares y ser establecidos de conformidad con lo previsto en el Artículo 4.4.2.6. del C.O.U..

11.6.2.9 RETIROS LATERALES

Los retiros laterales mínimos serán:

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIO N° 50

1906 - Año Legislativo Del GOBIERNO MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

- a) Parcelas con ancho de frente menor o igual a quince metros (15,00 m): Sin exigencias.
 - b) Parcelas con ancho de frente mayor a quince metros (15,00 m) y menor o igual a veinticinco metros (25,00 m): Tres metros (3,00 m) de retiro sobre un lado.
 - c) Parcelas con ancho de frente mayor a veinticinco metros (25,00 m): Tres metros (3,00 m) de retiro sobre ambos lados.
- Observaciones complementarias en Título 4.4.9.

11.6.2.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

11.6.2.11 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES.

La prerrogativa para extender los usos de la Zonificación IDE al sector que corresponde a la zona "FC4" inmediata que esté siendo ocupada por la misma institución, está sujeta al requisito previo de regularizar dicha ocupación y el uso del terreno que no fuera propiedad del club o institución social, con quienes resulten titulares dominiales del mismo (Estado Nacional, Provincial o Municipal, según corresponda).

Otras exigencias y condiciones adicionales para las zonas FC4 se indican en el Título 11.3.4 del C.O.U. donde se tratan éstas.

11.6.3 ZONA DE ESPARCIMIENTO EIA

Los polígonos que conforman estas zonas están delimitadas en la Sección 5 del C.O.U.. Los indicadores urbanos, normas de tejido y demás normativas aplicables a estas zonas, se regirán por lo establecido en el Título 7.6.1 del C.O.U.

11.7 ZONA RESIDENCIALES DE MEDIA BAJA DENSIDAD Y ZONAS RESIDENCIALES "U" CONSOLIDADAS.

11.7.1 ZONA RESIDENCIAL R2

Los polígonos que conforman estas zonas están delimitadas en la Sección 5 del C.O.U.. Los indicadores urbanos, normas de tejido y demás normativas aplicables a estas zonas, se regirán por lo establecido en el Título 7.2.2. del C.O.U.

11.7.2 ZONA DE URBANIZACIÓN U2

Los polígonos que conforman estas zonas están delimitadas en la Sección 5 del C.O.U.. Los indicadores urbanos, normas de tejido y demás normativas aplicables a estas zonas, se regirán por lo establecido en el Título 7.11.2. del C.O.U.

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1996- *Asamblea Legislativa Del Centro*

JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIO N° 51



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

F.O.S.: 0,55
F.O.T.: 1,4
Según Títulos 4.3.2., 4.3.3. del C.O.U.

11.8.1.5 DENSIDAD NETA

Esta zona no admite usos de vivienda.
Para uso de cines, auditorio, museo, centro cultural y demás usos permitidos:
El número de ocupantes a considerar para el cálculo de medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad, se establecerán conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U.
Para usos específicos las densidades serán:
Hotel: Ochocientos habitantes por hectárea (800 Hab/Ha).
Oficina: Cien habitantes por hectárea (100 Hab./Ha.). Será de aplicación lo establecido en el Artículo 4.3.4.3.

11.8.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima será de veintidós metros con cincuenta centímetros (22,50 m).
El número máximo de niveles será cinco (5) incluyendo la planta baja y 2 subsuelos. (Hasta un máximo de 3 pisos sobre el nivel del terreno incluyendo la planta baja y hasta un máximo de 2 subsuelos por debajo de ese nivel).
Según Títulos 4.4.10 del C.O.U.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+4.00 m.) del punto de cota +/- 0,00 IGM, (+ 16,03 metros del nivel de referencia de AySA).

11.8.1.7 RETIROS DE FRENTE, DE FONDO Y LATERALES.

Serán de acuerdo a los Artículos 4.4.2, 4.4.9 y 4.4.7.7. del C.O.U. con un mínimo de cinco metros de cualquiera de los límites de la parcela.

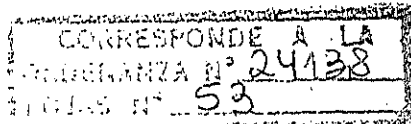
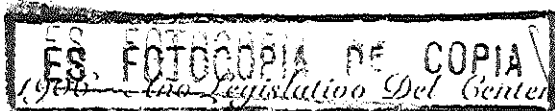
11.8.1.8 ESTACIONAMIENTO

Se deberá cumplimentar en estas áreas como mínimo con las exigencias establecidas en el Título 8.5.5. del C.O.U., con más un incremento adicional de provisión de módulos de estacionamiento de un 30% por sobre lo exigido en dicho Título según el uso.
No podrán ocuparse con estacionamiento vehicular ni con áreas de playas de maniobras para vehículos de carga y descarga, los retiros de frente, fondo ni laterales.

11.8.1.9 ALTURAS E INDICADORES EN CASOS ESPECIALES

No corresponde la aplicación del Capítulo 4.5.

11.8.1.10 EXIGENCIAS ADICIONALES



CLAUDIA O. WALTER
JEFE DE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Cesión de tierras para infraestructura vial: Se requerirá al emprendedor que materialice la cesión en el sector correspondiente a la Parcela 1m de la Circunscripción III, Sección D, Manzana H, para la ejecución de la obra "Intercambiador Centenario" y las superficies de las trazas viales graficadas en el plano del plan director contenido en el anexo 8, previo al inicio de ejecución del emprendimiento.

Previo a la autorización de cualquier emprendimiento, el municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el Distrito donde se localiza el predio.

11.8.2 ZONA COMERCIAL C4

Los polígonos que conforman estas zonas están delimitadas en la Sección 5 del C.O.U.. Los indicadores urbanos, normas de tejido y demás normativas aplicables a estas zonas, se registrarán por lo establecido en el Título 7.2.2. del C.O.U.

11.9 ZONA DE REGULARIZACION RU

11.9.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden las zonas RU están delimitados en la Sección 5 del C.O.U.

11.9.2 CARACTERIZACION

Zona de regularización ubicada entre la traza de vías del Tren de La Costa y la franja costera.

11.10 ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO "ES"

Zona para equipamiento de infraestructura sanitaria.

11.10.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona ES están delimitados en la Sección 5. La zona ES esta delimitada por el eje divisorio sureste de la parcela 7a de la Fracción 2, Sección D, Circunscripción III, el límite Noreste de la parcela 5b de la Fracción 2, Sección D, Circunscripción III y el límite con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A excepción de los sectores del predio destinado a apertura de calles y vialidades.

11.10.2 CARACTERIZACION Y USOS

Área destinada a la ejecución de obras para provisión de infraestructuras de servicios en la franja ribereña.

11.10.3 SUBDIVISION

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24738
FOLIO N° 54



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

No se admitirán subdivisiones a excepción de las que resulten necesarias para la apertura de calles.

11.10.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible estarán determinados por las características de las obras de infraestructura requeridas, debiéndose respetar los máximos establecidos por el Decreto Ley 8912.

11.10.5 DENSIDAD

No corresponde.

11.10.6 ALTURA MAXIMA

Las alturas máximas estarán determinadas por las características de las obras de infraestructura necesarias a ejecutar.

11.10.7 RETIROS DE FRENTE, FONDO Y LATERALES

Los retiros obligatorios de frente, fondo y laterales, serán como mínimo de cinco metros (5,00 m) con respecto a todos los límites de la parcela, y no menores que los requeridos por las necesidades de funcionamiento de las obras de infraestructura o exigencias establecidas por cualquier estudio u organismo de aplicación con incumbencia en este tipo de obras.
Ver observaciones complementarias de Títulos 4.4.7.; 4.4.8.; 4.4.9. y Capítulos 4.6. y 4.7.

11.10.8 ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga, según lo establecido en el Capítulo 8.5. del C.O.U., debiéndose adicionalmente ejecutar todas las obras y/o conformar todos los espacios necesarios para el eficiente funcionamiento en las etapas operativas de las obras, los cuales deberán ser establecidos y verificados mediante la presentación de estudios previos pertinentes, impactos urbanísticos, estudios de impacto ambiental, u otros estudios o análisis que se consideren pertinentes.

11.10.9 EXIGENCIAS ADICIONALES

Las exigencias adicionales se determinaran en función de las características de las obras de infraestructura a desarrollar y/o como consecuencia de los estudios previos que corresponda hacer, se deberán implementar todas las exigencias adicionales que sean requeridas por cualquier organismo ya sea a nivel nacional, provincial o municipal que pueda tener incumbencia en la zona o sobre el tipo de las obras a desarrollar, considerando su objetivo.

COPIA DE COPA
1906 - Año Legislativo Del Centenario 2006
AUDIENCIA WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOJAS N° 55



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

Artículo 3°: Créase el Anexo 8 en el Código de Ordenamiento Urbano denominado "Planos y Documentación gráfica correspondiente a la Sección 11 del C.O.U."

Este Anexo se encuentra compuesto por el Plano del Plan Director Particularizado para el Área Ribereña de Vicente López, el Plano correspondiente a la eventual modificación de Zonas IDE según indica el C.O.U. en los Artículos 11.6.2.2 y 11.6.2.12 y los planos correspondientes a la afectación para futura apertura de bulevares y parques transversales.

Artículo 4°: Como correlato de la Sección creada en el artículo 2° de la presente Ordenanza y del Anexo 8 a que refiere el artículo anterior, modifícanse los artículos del Código de Ordenamiento Urbano que se contraponen o contradicen con la nueva normativa dispuesta, así como también todas aquellas referencias que aludan a definiciones o expresiones que corresponda adecuar a la nueva normativa. A continuación se establece la nueva redacción de los párrafos de artículos, artículos y/o títulos modificados y/o los derogados total o parcialmente y los agregados:

a) Artículo 7.9.1.2.: Agrégase en la parte final el siguiente párrafo:

"Dentro de las zonas de Recuperación REC se incluyen otras cuyas características, así como las normas que definen los usos, indicadores urbanos y normas de tejido aplicable a las mismas, se definen en la Sección 11 de este Código."

b) Artículo 7.9.1.3: Modifícase quedando redactado de la siguiente forma:

"No se admitirá el parcelamiento de las Fracciones o Manzanas catastrales originales o de las nuevas ni de los predios que se inscriban, a excepción de las subdivisiones que quepan para apertura de calles o arterias viales o cuando sí se lo permita expresamente para alguna de las zonas incluidas en la zona REC, en los Títulos de este Capítulo que establecen las normas particulares para cada una de ellas en la Sección 11 de este Código."

c) Artículos 7.9.1.4, 7.9.1.5, 7.9.1.6, 7.9.1.7, 7.9.1.8, 7.9.1.9, 7.9.1.10 y 7.9.1.11 del Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Vicente López: Deróganse.

d) Título 7.11.11.: Modifícase quedando redactado de la siguiente forma:

"ZONA DE URBANIZACIÓN U11"

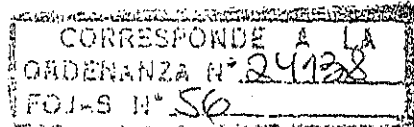
Toda referencia que subsistiera en el Código a la zona "U11", deberá interpretarse que está haciendo referencia a la zona "RM3". Toda referencia que subsistiera en el Código a la zona "U11 Libertador", deberá interpretarse que está haciendo referencia a las zonas "RM1".

Deróganse los Artículos 7.11.10.1. a 7.11.10.10 inclusive.

e) Artículo 4.4.7.7., inciso a), Puntos 2), 4) y 6): Agrégase a continuación de cada uno de los textos contenidos en los puntos mencionados, que refieren a la obligación de respetar retiros de frente en las calles M. Pelliza, Gral. Roca y Malaver, la siguiente leyenda: "salvo de la Av. del Libertador al Río, donde las restricciones son otras (Ver Anexo 8 del C.O.U.)".

inciso a): Agrégase inmediatamente a continuación del punto "29" que trata sobre el retiro obligatorio de frente para la calle San Martín, el punto "30", con el siguiente texto:

ES FOTOCOPIA DE COPIA



1906' - Año Legislativo Del Centenario

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

"30) En las calles A. del Valle, Laprida, Lavalle, Melo, Gral. Roca, H. Yrigoyen, Malaver, Villate, Corrientes, Sturiza, Camacué, Pelliza y Roma, desde la Av. del Libertador al Río, existe obligación de dejar los retiros de frente que se indican en los planos donde se grafican los "Retiros para Cesión para apertura de Boulevard" en el Anexo 8 del C.O.U. Los retiros de frente obligatorios en los tramos de las calles mencionadas en el presente, deberán ser indefectiblemente cumplidos y no se otorgará para los mismos ningún tipo de excepción, incluyendo las contempladas en el inciso "b" del presente artículo y las previstas en el Artículo 4.4.7.8."

f) Artículo 4.4.11.4: Agréganse en la parte final de la planilla las filas que a continuación se indican, con las leyendas que también se consignan para las columnas correspondientes a "Zonas", "Techo Plano", "Techo Inclinado" y "N° de pisos máximo incluida P.B.":

RM1	Ver art. 11.2.1.6.	Ver art. 11.2.1.6.	Ver art. 11.2.1.6.
RM2	Ver art. 11.2.2.6.	Ver art. 11.2.2.6.	Ver art. 11.2.2.6.
RM3	Ver art. 11.2.3.6.	Ver art. 11.2.3.6.	Ver art. 11.2.3.6.

g) Artículo 4.4.11.9: Reemplázase la mención que en el primer párrafo del mismo se hace a la zonificación "U11", por la de las zonificaciones "RM1, RM2 y RM3", siendo que entonces se reemplazará en dicho texto a "U11" por "RM1, RM2 y RM3".

h) Título 4.5.3.: Modifícase el encabezamiento "Casos Particulares de Alta Densidad (Zonas Torre)" por el siguiente:

"CASOS PARTICULARES EN ZONAS DE ALTA DENSIDAD (ZONAS TORRES Y ZONAS EN DONDE SE ADMITE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS EN TORRE)"

i) Artículo 4.5.3.3.: Derógase el inciso b) del mismo y modifícase el texto del inciso "a" cuya redacción será la siguiente:

"En parcelas cuyo frente esté comprendido ente doce y veintiséis metros (12 y 26 m) se podrán construir edificios adosados al muro divisorio existente y retirados del otro eje divisorio, 4 m de retiro mínimo si la zona sólo admite la construcción de torres de perímetro libre y 6 m si la zona admite la construcción de edificación en altura entre medianeras, salvo que para la zonificación de que se tratara, se especificara expresamente para estos casos un requerimiento distinto en el artículo sobre Retiros Laterales que para esa zona contemple el Capítulo 7 del C.O.U.. El edificio en semitorre que se construya no podrá superar la altura de la medianera del edificio sobre la que se apoye, ni la altura máxima para edificios en torre admitida en la zona. Deberán cumplimentarse además los requisitos establecidos en el Artículo 4.5.3.2, punto a): incisos ii) hasta vii)."

j) Artículo 7.4.3.9.: Modifícase el texto, cuya redacción será la siguiente:
"RETIROS LATERALES: No se exigen, salvo cuando se edifique en altura con retiro o retiros laterales, en cuyo caso el retiro lateral mínimo será de seis metros (6,00 m)."

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOLIO N° 53



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

K) Artículo 6.5.2.1: Reemplázase la mención que en el primer párrafo del mismo se hace a la zonificación "U11", por la de las zonificaciones "RM1, RM2 y RM3", siendo que entonces se reemplazará en dicho texto a "U11" por "RM1, RM2 y RM3".

l) Artículo 6.5.2.2 – Inciso c): Reemplázase el texto de la primera oración del quinto párrafo en la parte que decía: "Se prohíbe la instalación de antenas con emisión o retransmisión de ondas para Telefonía Celular y/o SCP y de sus estructuras portantes en las Zonas de Recuperación REC, R1 y U11 del Partido de Vicente López., por el siguiente texto:

"Se prohíbe la instalación de antenas con emisión o retransmisión de ondas para Telefonía Celular y/o SCP y de sus estructuras portantes en las Zonas de Recuperación REC, R1 y en la zona del Partido de Vicente López que comprende desde el eje de la Avenida del Libertador desde la Av. Gral. Paz hasta las vías del Ferrocarril Gral. Bme. Mitre línea R (Tren de la Costa) y luego desde las vías de dicho ferrocarril hasta la calle Paraná, al Río de La Plata, a excepción de las zonas comerciales UC4 donde sí se las permite."

m) Artículo 6.5.3.1 – Planilla General de Usos:

- Reemplázase el encabezado de la Columna correspondiente a Zonificación "Zona U11", en lugar de esa zonificación deberá decir: "Zonificación – Zonas RM1/ RM2 / RM3".

- Reemplázase en la columna correspondiente a las Observaciones y para la fila correspondiente al uso "Instrumento-Bar", el texto que dice "U11 y U12: con estacionamiento ver 8.5" por el siguiente: "RM1, RM2, RM3 y U12: con estacionamiento ver 8.5".

- Reemplázase en la columna correspondiente a las Observaciones y para la fila correspondiente al uso "Vivienda Colectiva", el texto que dice "Ver Capítulo 7.11" por el siguiente: "Ver Capítulo 11.2".

n) Artículo 6.6.1.2: Reemplázase la mención que se hace a la zonificación "Zona U11" en el segundo punto, correspondiente al uso "Salón para fiestas/Instrumento Bar"; en el primer punto correspondiente al uso "Restaurante con espectáculo y/o baile" y en el primer punto correspondiente al uso "Café concert/Canto-bar", por la de las zonificaciones "Zonas RM1, RM2 y RM3", siendo que entonces se reemplazará en dicho texto a "Zona U11" por "Zonas RM1, RM2 y RM3".

ñ) Artículo 6.10.5.3., inciso e): Reemplázase la mención que hace a la Zonificación "Zona U11" por las "Zonificaciones RM1, RM2 y RM3".

o) Artículo 6.10.5.5., inciso e): Reemplázase la mención que hace a la Zonificación "Zona U11" por las "Zonificaciones RM1, RM2 y RM3".

p) Artículo 6.10.5.8, inciso c): Reemplázase la mención que hace a la Zonificación "Zona U11" por las "Zonificaciones RM1, RM2 y RM3".

q) Artículo 6.10.5.11, inciso f): Reemplázase la mención que hace a la Zonificación "U11 Libertador", por la de la zonificación "RM1", siendo que entonces se reemplazará en dicho texto a "U11 Libertador" por "RM1".

r) Artículo 8.5.5.1, incisos c) y d): Modifícase el texto de los mismos, el que quedará redactado de la siguiente forma:

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CONRESPONDE A LA
LEGISLACION N° 24138
FOLIO N° 58

1906 - Año Legislativo Del Centenario 2006

CLAUDIA S. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

c) "Para edificios de vivienda colectiva se exigirá como mínimo un módulo de estacionamiento según el Artículo 8.5.4.1, para cada unidad funcional en edificios de vivienda colectiva, cualquiera sea su tamaño. Ello, salvo en los casos en que en el artículo correspondiente a "Estacionamiento" incluido en el Título en que se especifican los indicadores urbanos y normas de tejido para esas zonas en el Capítulo 7 o en algún otro inciso del presente artículo, se indique otro requerimiento distinto, en cuyo caso ese será ese el requerimiento mínimo.

En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Art. 1°).

d) Para cualquier tipo de edificio destinado a uso residencial, cualquiera sea la exigencia de estacionamiento mínimo que le quepa en función de la zona en que se encuentre ubicado, siempre habrá de contarse como mínimo con una cochera o espacio de estacionamiento -según el Art. 8.5.4- por cada cuatro (4) habitantes o fracción mayor a dos (2) habitantes."

s) Artículo 8.5.5.1: Agrégase el inciso f) con el texto que sigue a continuación:

f) Para edificios de vivienda colectiva en las zonas RM1, RM2 y RM3, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m2) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda".

t) Anexo 7 - "Resumen General de Usos, Morfología e Indicadores Urbanos por Zona" Planilla: Elimínase la fila correspondiente a la Zonificación "Zona U11".

u) Anexo 4 - PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO VICENTE LÓPEZ: Modifícase a los efectos de incorporar los cambios producidos con la creación de la Sección 1, según lo dispone el artículo 2° de la presente Ordenanza.

w) Anexo 5 - "Plano de Calles con Obligación de respetar Retiros de Frente": Agrégase la leyenda: "Ver además planos con Retiros para Cesión para apertura de Bulevard de la Av. del Libertador al Río, en el Anexo 8".

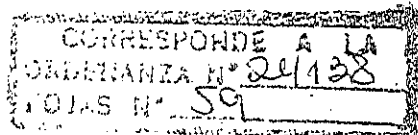
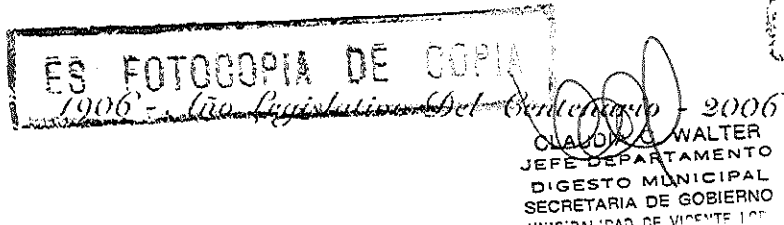
En el mismo plano que constituye el Anexo 5 del C.O.U., agrégase en las referencias, en los casilleros correspondientes a las calles Roca, Malaver y Pelliza, a continuación de las leyendas en dichos casilleros, la siguiente inscripción: "salvo de Libertador al Río, donde las restricciones son otras (Ver Anexo 8)".

x) Capítulo 7.11: Agréganse los siguientes Títulos con el texto que para cada uno de los mismos se indica:

7.11.26. Zona de Urbanización U26 - Polo Educativo. Ver Capítulo 5 de la Sección 11 del C.O.U.

7.11.27. Zona de Urbanización U27 - Zona Círculo de Oficiales de Fuerza Aérea. Ver Capítulo 6 de la Sección 11 del C.O.U.

y) Sección 5: Modifícanse los Capítulos y Títulos y Artículos que a continuación se detallan:



OLIVIA WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006.D.E.
y III Cuerpos

1. AGRÉGASE en el Título. 5.2.2 el Artículo 5.2.13 con el siguiente texto:
"5.2.13: ZONA PLAN PARTICULARIZADO FRANJA RIBEREÑA DE VICENTE LÓPEZ
Ver Capítulo 5.5 y Sección 11"
2. REMPLAZASE el texto correspondiente a la delimitación del AREA NORTE - ESTE R2 del Artículo 5.4.2.2 del C.O.U., por el siguiente:
"Ver Capítulo 5.5"
3. MODIFICASE el texto correspondiente a la delimitación del "AREA SUR-ESTE C4" del Art. 5.4.3.4 zona comercial C4, reemplazándolo por el siguiente:
"AREA SUR-ESTE C4
Circ. III, Fracción II, Parc. 1 d
Ver Cap. 5.5"
4. MODIFICASE parcialmente el texto de los límites establecidos para las ZONA TORRES T3L del Art. 5.4.4.3. del C.O.U.; reemplazando todas las menciones a límite U 11, por el siguiente texto:
"Limite Plan Particularizado Franja Ribereña de Vicente López"
5. ELIMINASE Del Título 5.4.9 - ZONAS DE RECUPERACIÓN, los siguientes Artículos: 5.4.9.2; 5.4.9.3 y 5.4.9.4.
6. AGREGASE al Título 5.4.9 ZONAS DE RECUPERACIÓN, el Artículo 5.4.9.2 con el siguiente texto:
"5.4.9.2 ZONAS DE RECUPERACIÓN:
Las zonas de recuperación incluidas dentro del Área del Plan Particularizado para la Franja Ribereña de Vicente López quedan incluidas dentro de las delimitaciones fijadas en el Capítulo 5.5"
7. MODIFICASE el Título 5.4.6 ZONAS DE ESPARCIMIENTO del C.O.U., eliminando del Artículo 5.4.6.1.; las siguientes delimitaciones:

"Área Norte - Este E1a (Enclavada en REC 1).

Yatch Club Olivos: Circ. I, Secc. D Fracc. 1

Círculo de Oficiales P.N.A.: Circ. I, Secc. D., Fracc. I"

"Área Sur - Este E1a (enclavada en REC 2).

Ateneo Juventus: Circ. II, Secc. F, Manzana 76"

"Área Sur - Este E1a (enclavada en REC 3).

Centro Asturiano: Circ.: II, Secc.: I., Manzana: 64, Parcela 3B-6B

Círculo Trovador: Circ.: II, Secc.: I, Manzana: 64, Parcela: 4B"

"Área Sur - Este E1A (enclavada en REC 3).

ES FOTOCOPIA DE COPIA
906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 60



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.

4119-0005304/2006 D.E.

y III Cuerpos

Centro de Recreación Hipólito Bouchard: Circ. III, Secc. D, Fracc. I-1, I-2^a

"Área Sur - Este E1a (enclavada en U11).

Clúb Munic. Vte. López: Circ. II, Secc. I, Fracc. 1."

8. MODIFICASE el Art. 5.4.10.1 USOS ESPECIFICOS UE, eliminando del Artículo 5.4.10.1 el siguiente texto:

"Área Norte - Este UE

VI - H - Fr- III (Ordenanza 11910)"

9. MODIFICASE el ART. 5.4.11.11 - ZONA U11, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"5.4.11.11. ZONA U11

La zona U11 ha sido desafectada y reemplazada dentro del Plan Particularizado para la franja ribereña de Vicente López, por otras zonas delimitadas en el Capítulo 5.5".

Artículo 5°: Agrégase en la Sección 5 del C.O.U. el Capítulo 5, titulado "Delimitación de las Zonas del Plan Particularizado de la Franja Ribereña de Vicente López", el que quedará redactado con el siguiente texto:

5.5 DELIMITACION DE LAS ZONAS DEL PLAN PARTICULARIZADO DE LA FRANJA RIBEREÑA DE VICENTE LÓPEZ

5.5.1 ALCANCES

5.5.1.1 INTRODUCCION Y APLICACION

Las zonas que se delimitan en este Capítulo son complementarias a las que se delimitan en el Capítulo 5.4 y se grafican en el plano de Zonificación del Partido (Anexo 4) y planos particulares del plan para la franja ribereña de Vicente López (Anexo 8).

En este sector existen parcelas y fracciones con superposición de zonificaciones y situaciones catastrales en vía de regularizar su situación administrativa, legal y jurisdiccional. Por tales circunstancias las delimitaciones que aquí se tratan serán en muchos casos a título referencial y orientativo, y sujetas a verificación.-

La presentación de todo proyecto que involucre parcelas o fracciones catastradas dentro de esta área costera, se hará previa consulta, con el objeto de obtener la prefactibilidad de zonificación y aptitud parcelaria. Para otorgar la misma, intervendrán las dependencias de Catastro, Obras Particulares y Planeamiento, pudiendo darse intervención de ser necesario al área de Legal y Técnica.

A los efectos de la fijación de límites, cuando se menciona la línea de ribera vigente al 15 de mayo de 2006, será la vigente a la fecha de la firma del Convenio Urbanístico para el Desarrollo del Sector ribereño del Partido de

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del Concejo Deliberante 2006

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA

ORDENANZA N° 24128

FOLIOS N° 61



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Vicente López entre la Municipalidad y la Provincia de Buenos Aires. Para los casos en que se hace mención solo a la línea de ribera vigente, esta corresponderá a la formalmente definida al momento de la aprobación de los proyectos que se presentaran.

Los predios afectados por la Zona de Seguridad Presidencial (Título 5.4.7 del C.O.U.) deberán regirse por las disposiciones del Capítulo 7.7 del COU independientemente de la zonificación que les corresponda según esta delimitación de zonas del Plan Particularizado para la Franja Ribereña

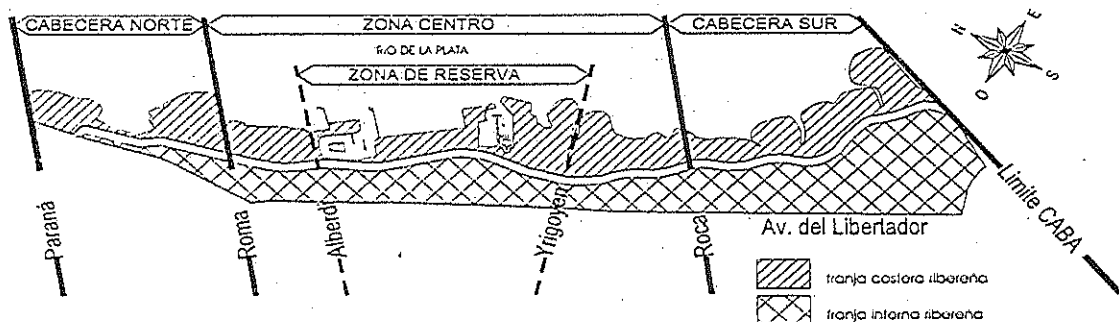
5.5.1.2 DELIMITACION

Esta Sección comprende a los polígonos ubicados dentro del sector delimitado por la Costa del Río de La Plata, el límite con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, Av. del Libertador, vías del ferrocarril Tren de la Costa y la calle Paraná.

La denominación y delimitación de cada zona y subzona, que integra el Área Ribereña de Vicente López se establece en los siguientes Título de este Capítulo. La morfología y el resto de la normativa urbanística aplicable para cada una de las zonas y subzonas, se establecen en la Sección 11 del C.O.U. Los usos del suelo para las áreas incluidas en la franja ribereña se establecen en la Sección 6 del C.O.U.

5.5.1.3 ESQUEMA BASICO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ZONAS EN EL PLANO

Este diagrama es un esquema básico, que grafica los límites de las distintas cabeceras y zonas que conforman el Plan Particularizado para la franja Ribereña de Vicente López, para facilitar la ubicación de las delimitaciones de las zonificaciones que la componen.



5.5.2 ZONAS RESIDENCIALES

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CLAUDIA CAWALTER
SECRETARÍA DE GOBIERNO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 62



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

5.5.2.1 ZONA RESIDENCIAL RM1

FRANJA INTERNA - ZONA CENTRO RM1

Eje calle Pelliza
Acera NE Av. del Libertador (según Capítulo 5.3 del C.O.U.)
Eje calle Uribelarrea
Eje Av. Del Libertador hasta eje calle Pelliza
Eje calle Italia
Acera NE Av. del Libertador (según Capítulo 5.3 del C.O.U.)
Eje calle Roca
Eje Av. Del Libertador hasta eje calle Italia

ZONAS FRANJA INTERNA - CABECERA SUR RM1

Eje calle Roca
Limite con la parcela con zonificación U2
Eje calle Luis Vernet
Eje Av. del Libertador

Eje calle Luis Vernet
Acera NE Av. del Libertador (según Capítulo 5.3 del C.O.U.)
Eje divisorio con parcela IDE (Círculo Trovador)
Eje Av. Del Libertador hasta eje Luis Vernet

Eje divisorio con parcela IDE (Círculo Trovador)
Acera NE Av. del Libertador (según Capítulo 5.3 del C.O.U.)
Eje calle Las Heras
Eje Av. Del Libertador hasta prolongación eje divisorio parcela IDE (Círculo Trovador)

5.5.2.2 ZONA RESIDENCIAL RM2

FRANJA INTERNA- ZONA CENTRO RM2

Eje calle Pelliza
Acera SO traza del vial costero
Acera SE calle Pelliza
Acera NE Av. del Libertador

Acera NO calle Alberdi
Eje divisorio con parcela IDE (Club YCO)
Eje Alberdi
Acera NE de la Av. Del Libertador.

Eje Alberdi

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 63

CLAYTON WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Línea de Ribera Vigente al 15 de mayo de 2006 (Fecha de la firma del convenio urbanístico del sector ribereño entre la Municipalidad y el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.)

Eje calle Corrientes
Eje calle Solís
Acera SE calle Corrientes
Acera NE Av. del Libertador

Acera NO H. Yrigoyen
Acera SO Juan Díaz de Solís (traza del vial costero)
Acera SE H. Yrigoyen
Acera NE Av. del Libertador

Acera NO calle Roca
Eje calle Solís (límite zona EQ2)
Eje calle Roca
Acera NE Av. del Libertador

Eje divisorio con predio zona IDE (Centro Asturiano)
Línea de Ribera vigente al 15 de mayo de 2006
Eje calle Melo
Acera NE Av. del Libertador

FRANJA INTERNA - ZONA CENTRO RM3

Acera SE calle Pelliza
Acera SO traza del vial costero
Eje calle Pelliza
Eje traza vial costero
Eje divisorio con predio zona IDE (Club YCO)
Acera NO Alberdi
Acera NE Av. del Libertador

Eje Vial Costero
Eje calle Corrientes
Eje línea de ribera vigente al 15 de mayo de 2006
Acera NO calle Corrientes
Acera NE Av. del Libertador
Acera SE calle Sturiza
Eje Línea de Ribera vigente al 15 de mayo de 2006

JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ

CONRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOJAS N° 64



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

Acera NO calle Sturiza
Acera NE Av. del Libertador
Acera SE calle Camacúa
Eje Línea de Ribera vigente al 15 de mayo de 2006
Acera NO calle Camacúa
Acera NE Av. del Libertador
Acera SE calle Alberdi

Eje calle J. D. Solís
Eje calle Villate
Eje Av. del Libertador
Eje calle Uribelarrea
Acera NE Av. Del Libertador
Acera SE calle Corrientes

Eje calle Malaver
Eje Juan Díaz de Solís (traza del vial costero)
Eje calle H. Yrigoyen
Acera SO Juan Díaz de Solís (traza del vial costero)
Acera NO H. Yrigoyen
Acera NE Av. Del Libertador
Eje calle Italia
Eje Av. Del Libertador

Acera SE H. Yrigoyen
Acera SO Juan Díaz de Solís (traza del vial costero)
Eje calle H. Yrigoyen
Eje traza vial costero
Eje calle Arenales
Límite con predio FC4 (predio de dominio del estado)
Eje calle San Martín
Límite con predio FC4 (predio de dominio del estado)
Eje calle Solís (límite con zona EQ2)
Acera NO calle Roca
Acera NE Av. Del Libertador

FRANJA INTERNA - CABECERA SUR RM3

Eje calle C. F. Melo
Límite con predio FC4 (predio de dominio del estado)
Eje calle Güemes
Límite con predio U27 (Círculo de la Fuerza Aérea)
Eje calle Las Heras
Acera NE Av. Del Libertador

5.5.3

**ZONAS PARQUES PUBLICOS RIBEREÑOS Y FRANJAS
COSTERAS - FC**

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906 - Año Legislativo Del

GOBIERNO MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOJAS N° 65



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

5.5.3.1 FCI

FRANJA COSTERA-CABECERA NORTE - FCI

Eje calle Paraná
Orilla Río de La Plata
Traza del vial costero (límite zona RU)
Límite de Vías del Tren de La Costa
Límite Predio zona IDE (Campo de deportes Escuela Lincoln)
Límite Predio Zona FC4 (ocupado por escuelas Lincoln)
Límite Predio zona IDE (Campo de deportes Escuela Lincoln)

Orilla Río de La Plata (aprox. prolongación calles Bermúdez y Roma)
Límite del predio destinado a parque público temático (a conformar y consolidar)
Esta zona incluye un sector EQ2

Eje y prolongación eje calle Roma
Orilla Río de La Plata
Prolongación aproximada de la calle Borges (límite zona FC4)
Límite zona FC4 (límite zona FC4)

FRANJA COSTERA- ZONA CENTRO-CABECERA SUR - FCI

Prolongación eje calle H. Yrigoyen
Eje canal H. Yrigoyen
Orilla del Río de La Plata
Límite con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Traza del vial costero
(Esta zona incluye zonas EQ2)

5.5.3.2 FC2

FRANJA COSTERA-ZONA CENTRO - FC2

Área Portuaria
Prolongación Línea Municipal No calle Alberdi
Río de La Plata
Eje canal H. Yrigoyen
Prolongación eje calle H. Yrigoyen
Traza del vial costero
Línea municipal NO calle Villate
Línea municipal NE calle Juan D. De Solís
Línea municipal SE calle Corrientes
Eje calle Solís (traza del vial costero)

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

J. J. C. WALTER
JERE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 66



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

5.5.3.3 FC3

FRANJA INTERNA- CABECERA SUR – FC3

El polígono que conforma la Zona FC3 corresponde a la superficie de los terrenos que, encontrándose entre la Línea de Ribera vigente y el vial costero, resulten de descontar a las superficies de las parcelas 1 y 2 de la Fracción I, Circ. D, Sección III, las áreas que deberán cederse al Municipio para la apertura de calles, para la ejecución de obras viales y para espacios verdes.

Circ. III – Secc. D – Fracc. II – Parcela 7ª

Limita al NO con zona EQ1-CTE y EQ2

Limita al NE con la traza del vial costero

Limita al SE con la traza de la calle Aristóbulo del Valle que separa De la zona ES.

Limita al SO con la traza del vial que separa de la zona FC4.

5.5.3.4 FC4

FRANJA COSTERA – CABECERA NORTE – FC4

Eje límite de predio con zona FC1

Eje límite de predio con zona IDE (campo de deportes Escuelas Lincoln)

Eje y prolongación eje calle J. Ingenieros

Límite de predio con zona FC1

Prolongación eje y eje calle Roma

Traza del vial costero.

FRANJA COSTERA – ZONA CENTRO – FC4

Eje calle Roma

Límite de predio con zona FC1 (ubicada entre la prolongación del eje de la calle Roma y prolongación del eje de la calle Borges)

Prolongación del eje de la calle Borges (Límite de predio con zona FC1)

Orilla del Río de La Plata

Prolongación línea municipal NO calle Alberdi

Traza del Vial Costero.

FRANJA INTERNA – ZONA CENTRO – FC4

Eje calle Arenales

Traza del Vial Costero

Eje calle Vergara

Eje divisorio con predios del dominio privado (pertenecientes a la zona RM3)

Eje calle San Martín

Eje divisorio con predios del dominio privado (pertenecientes a la zona RM3)

ES 006 FOTOCOPIA DE ORDENANZA N° 2006

JUAN S. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 20128
FOJAS N° 67



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – FC4

Eje calle Roca
Traza del vial costero
Línea Municipal NO calle Lavalle
Limites con predios del dominio privados incluyendo a los pertenecientes al Estado Nacional

5.5.4 ZONAS DE ESPARCIMIENTO – EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS – EQ

5.5.4.1 EQ1 - CTE

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – EQ1 –CTE

Eje calle Laprida
Límite de predios con zona EQ2 a definir.
Eje divisorio con la parcela 7a de la Fracción II, Sección D, Circunscripción III.
Traza vial a conformar entre los límites de esta zona EQ1 y la parcela 1m de la Fracc. II;
Sección D; Circunscripción III (zona UC4)

5.5.4.2 EQ2

FRANJA COSTERA – CABECERA NORTE – EQ2

La zona EQ2 ubicada dentro de la zona FC1 en la cabecera Norte de la franja ribereña, lindante a la calle Paraná, se ubica próximo a esa calle y a la zona FC4 de ese sector. Los límites definitivos se establecerán en oportunidad de materializarse la provisión de equipamientos de servicios para el área.

FRANJA COSTERA – ZONA CENTRO – EQ2

Estas zonas, están contenidas dentro de la FC1
Eje calle H. Irigoyen
Eje divisorio de predios con zona FC1
Traza del vial costero
Eje divisorio de predios con zona FC1 (a definir)
Traza del vial costero

FRANJA INTERNA – ZONA CENTRO – EQ2

Eje calle V. Vergara
Traza del vial costero
Eje calle Roca
Eje calle Juan D. Solís

ES FOTOCOPIA DE COPIA

1906 - Año Legislativo Del. Central

JEFE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 68



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

FRANJA COSTERA – CABECERA SUR – EQ2

Prolongación aproximada de la línea municipal NO de la calle Lavalle
Eje divisorio de predios con zona FC1
Límite Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Traza del vial costero

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – EQ2

Eje calle Laprida
Traza del vial costero
Eje divisorio con la parcela 7a de la Fracción II, Sección D, Circunscripción III.
Límite de predios con zona EQ1 – CTE a definir.

5.5.5 ZONAS DE URBANIZACION – U

5.5.5.1 ZONAS DE URBANIZACION – U26

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – U 26

El polígono que conforma la Zona U 26 corresponde a la superficie de los terrenos que, encontrándose entre la Avda. del Libertador y la Línea de Ribera vigente, resulten de descontar a las superficies de las parcelas 1 y 2 de la Fracción 1, Circ. D, Sección III, las áreas que deberán cederse al Municipio para la apertura de calles, para la ejecución de obras viales y para espacios verdes, conforme a lo establecido en el Art. 11.5.1.1 del COU.

5.5.5.2 ZONAS DE URBANIZACION – U27

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – U 27

CIRC. III – SECC. D – Parcelas de las MZ A. 18 Y 27, pertenecientes al Estado Nacional (Círculo de Oficiales de la Fuerza Aérea)

5.5.5.3 ZONAS DE URBANIZACIÓN COMERCIAL – UC4

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – UC 4

CIRC. III – SECC. D – FRACCION II – PARC. 1 m

5.5.5.4 ZONAS DE URBANIZACION – U2

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – U 2

CIRC. II - SECC. I – MZA. 46 – Parcelas 1b, 2, 4a, 5, 6, 7, 8e, 9a, 10a, 11f, 11e.

5.5.5.5 ZONAS DE URBANIZACION – U5

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906 - Año Legislativo Del Centenario

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 69

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – U 5

CIRC. II – SECC. I – MZA. 64 – Parcela 1a.

5.5.6

CLUBES E INSTITUCIONES DE ESPARCIMIENTO Y EDUCATIVAS- IDE

FRANJA COSTERA – CABECERA NORTE – IDE

Predio perteneciente a las Escuelas Lincoln (Campo de deportes)

FRANJA INTERNA – ZONA CENTRO - IDE

CIRC. VI – SECC. H – MNA. 69 Y 81 – Centro de Galicia

CIRC. I – SECC. D – MZ. 29 – Parcs. 2, 3, 4a – Club YCO

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – IDE

CIRC. II – SECC. I – FRACCION I – CLUB MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE V. LÓPEZ

CIRC. II – SECC. I – MZA. 64 – Parc. 4c – CIRCULO TROVADOR

CIRC. II – SECC. I – MZA. 64 – Parc. 3 y 6a – CENTRO ASTURIANO

CIRC. III – SECC. D – FRACCION II – Parc. 5b - CLUB C.A.S.A.

5.5.7

ZONA ESPARCIMIENTO E1A

FRANJA INTERNA – ZONA CENTRO E1A

Línea municipal SE calle Villate

Traza del vial costero

Línea municipal NO calle Malaver

Eje Av. Del Libertador

5.5.8

ZONA RESIDENCIAL R2

FRANJA INTERNA – CABECERA NORTE R2

Eje calle Bermúdez

Eje avenida proyecto Vial Costero

Eje calle Roma

Eje calle Alte. Brown

FRANJA INTERNA – ZONA CENTRO R2

Eje calle Roma

Eje calle Tomas Espora

Límite eje divisorio con Estación Libertador del Tren de La Costa

Límite vías del ferrocarril Tren de La Costa

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIO N° 70

1906 - Año Legislativo Del Centenario 2006

CLAUDIO A. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 1506/2006 H.C.D.
4119-0005304/2006 D.E.
y III Cuerpos

5.5.9 ZONA COMERCIAL C4

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR C4
CIRC. III – SECC. D – FRACCION II – PARC. 1d.

5.5.10 ZONA REGULARIZACION RU

FRANJA INTERNA – CABECERA NORTE RU
Traza vial costero (límite zona FC1)
Traza vial costero
Calle Bermúdez
Vías del Tren de La Costa
Delimitación definitiva a conformar

5.5.11 ZONA EQUIPAMIENTO SANITARIO

FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – ES

La zona ES está delimitada por el eje divisorio sureste de la PARC. 7 a de la FRACCION II, SECC. D, CIRC. III, límite con la Ciudad. Autónoma de Bs. As, y el límite noreste de la PARC. 5 b, de la FRACCION II, SECC. D, CIRC. III, a excepción de los sectores del predio destinados a apertura de calles y vialidades-.”

Artículo 6°: Encomiéndose al Departamento para que a través de la Secretaría de Economía y Hacienda elabore el Proyecto de Ordenanza que incorpore en el Anexo II de la Ordenanza Fiscal vigente las zonas que se detallan a continuación: RM1, RM2, RM3, UC4, IDE y Polo Educativo (U26), a los efectos de aplicar el Tributo por el uso de indicadores urbanísticos de zonas particulares según dispone la citada norma en el Capítulo Noveno, en razón de las modificaciones introducidas por la presente Ordenanza en el Código de Ordenamiento Urbano con la creación de la Sección 11, Plan Particularizado para el Área Ribereña de Vicente López.

Artículo 7°: Encomiéndose al Departamento Ejecutivo la implementación de un Programa de Forestación con especies autóctonas sobre el área comprendida en la Sección 11 del COU, observando las afectaciones para futuras aperturas de calles y viales según la gráfica del Anexo 8 del mismo Código, a fin de prever el lugar de ubicación de los ejemplares.

Artículo 8°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VICENTE LOPEZ A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS.-



Martha López de Anchisi
Secretaria



Rubén A. Vecchi
Presidente

ES FOTOCOPIA DE COPIA
1906 - Año Legislativo Del Centenario - 2006

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIRECCION MUNICIPAL
SECRETARIA DE COPIA

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOLIOS N° 21

10469 30
48

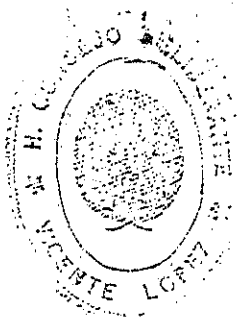
ONCE

- ANEXO 8 -

PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRAFICA
CORRESPONDIENTE A LA
SECCIÓN 11 DEL C.O.U.

82

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
PLANO CORRESPONDIENTE
AL EXPEDIENTE N° 1506/06



MARTHA LOPEZ DE ANCHISI
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE - LOPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24128
FOJAS N° 72

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE L

plan particularizado franja ribereña de vicente lopez

retiros para apertura de boulevard

Plano N°: 1

B1 - calle Pelliza

escala grafica

0 5 10 15 20 25 30

zona de afectación

línea municipal actual

línea municipal p/cesión

7.0 13.0 5.0
25.0

retiro obligatorio de frente = nueva línea municipal p/cesión
línea municipal actual

retiro obligatorio de frente = nueva línea municipal p/cesión
línea municipal actual

circ.	sec.	manz.
VL	H	81

circ.	sec.	manz.
I	D	13

13.0 5.0
18.0

calle pelliza

9.0 13.0 3.0
25.0

17g
17f
17n
17m
17d
17c
17b

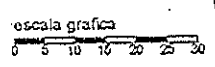
calle roque saenz Peña

avenida del libertador

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CLAUDIA C. WALTER
Jefe DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ

CONRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24725
FOJA N° 74



S2

- zona de afectación
- línea municipal actual
- línea municipal pcesión

puerto de olivos

calle juan diaz de solis

circ.	sec.	manz.
I	D	29

circ.	sec.	manz.
I	D	41



CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 35

[Signature]

ES FOTOCOPIA DE AGENDA DEL LIBRO...

CLAUDIA G. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ

SECRETARIA DE GOBIERNO

escala grafica

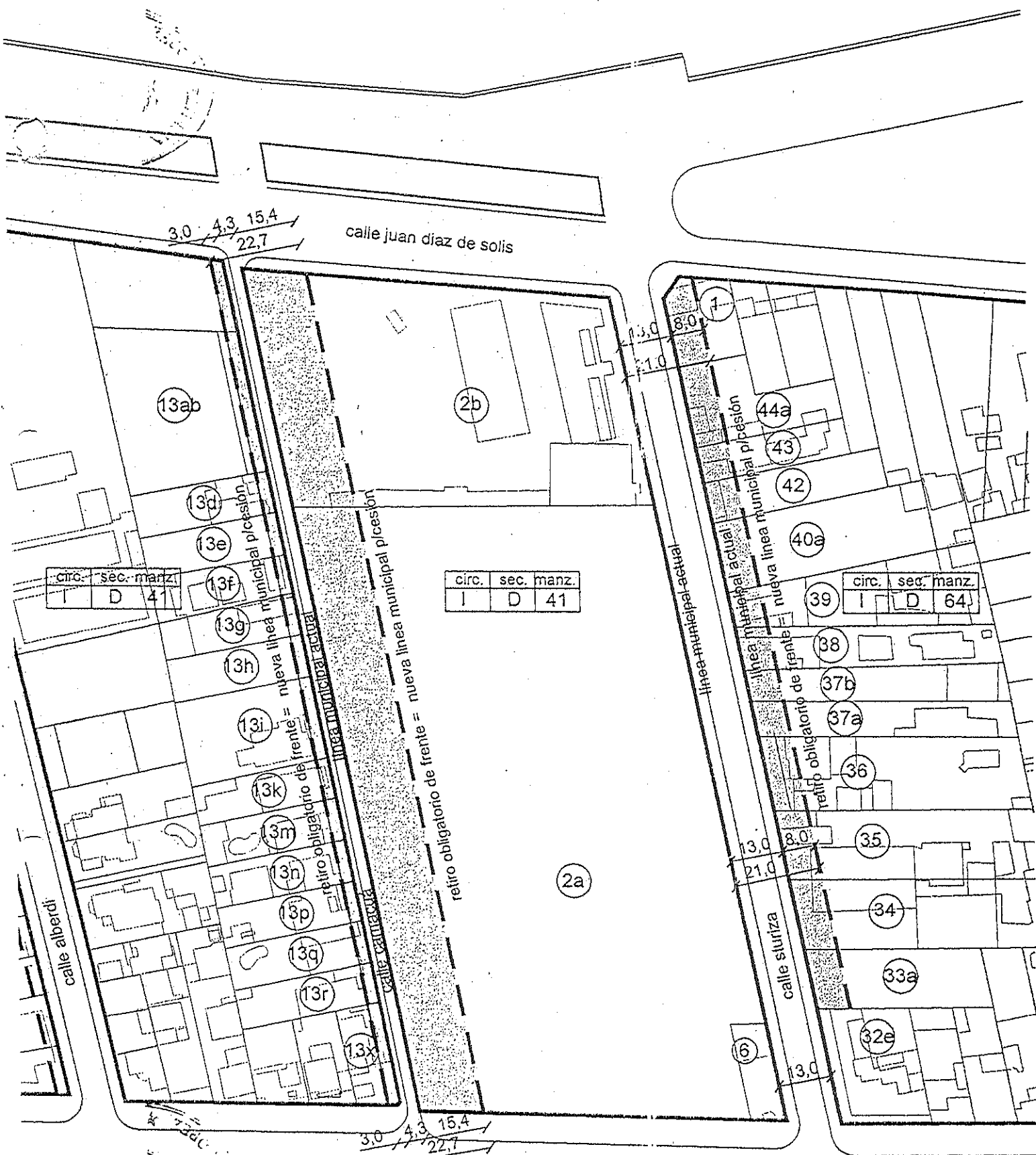
0 5 10 15 20 25 30

53

zona de afectación

línea municipal actual

línea municipal p/cesión



Avenida del Libertador

CONCORDE
ORDENANZA N° 24128
FOJAS N° 76

ES FOTOCOPIA DEL COPIADO CORRESPONDIENTE

CLAUDIA G. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ

MANUELA LOPEZ DE ANCHIC
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE V. LOPEZ

escala grafica

0 5 10 15 20 25 30

zona de afectación

linea municipal actual

linea municipal p/cesión

Puerto de Olivos

calle juan diaz de solis

calle corrientes

linea municipal p/cesión

linea municipal actual

retiro obligatorio de frente = nueva linea municipal p/cesión

circ.	sec.	manz.
II	I	64

circ.	sec.	manz.
II	C	16

circ.	sec.	manz.
II	C	15

Avenida del Libertador

CORRESPONDE
ORDENANZA N° 24128
FOLIOS N° 77

ES FOTOCOPIA DE CORPLANO CORRESPONDIENTE

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
CLAUDIA G. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ

MANUELA LOPEZ DE ANTONI
SECRETARIA

escala grafica

0 5 10 15 20 25 30

zona de afectación

línea municipal actual

línea municipal pcesión

calle juan diaz de solis

calle bartolomé cruz

calle villate

avenida del libertador

circ.	sec.	manz.
II	I	64

circ.	sec.	manz.
II	I	64

circ.	sec.	frac.
II	C	III

CORRESPONDENCIA
GADENANZA N° 24138
FOJAS N° 78

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
PLANO CORRESPONDIENTE

AL EXPEDIENTE N° 1506/06

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DISEÑO MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CONCEJO DELIBERANTE V. LÓPEZ
SECRETARIA

escala grafica

0 5 10 15 20 25 30

zona de afectación

línea municipal actual

línea municipal p/cesión

calle juan diaz de solis

calle bartolomé cruz

calle malayer

Avenida del Libertador

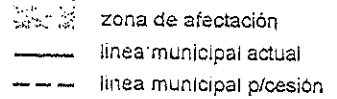
ES FOTOCOPIA DE COPIA

CLAUDIA S. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE COPEZ

HONRABLE CONCEJO DEUDERANTE
PLANO CORRESPONDIENTE
AL EXPEDIENTE N° 1506/06

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOJAS N° 79

SECRETARÍA DE GOBIERNO
SECRETARÍA
CONCEJO DEUDERANTE VICENTE COPEZ



CONFERENDE A LA
COMISIÓN N° 24132
15 DE 20

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CLAUDIA G. WALTER
SECRETARIA DE GOBIERNO

[illegible]

plan particularizado franja ribereña de vicente lopez

retiros para apertura de boulevard

Plano N°: 8

B6 - calle Roca

escala grafica

0 5 10 15 20 25 30

58

zona de afectación

línea municipal actual

línea municipal pcesión



Avenida del Libertador

FOTOCOPIA DE COPIA

CONCORDIA A LA
ORDENANZA N° 24138
DE 3 DE 81

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO

SECRETARIA DE GOBIERNO

SECRETARIA DE GOBIERNO

escala grafica

0 5 10 15 20 25 30

- zona de afectación
- línea municipal actual
- línea municipal p/cesión

circ.	sec.	manz.
III	D	9

circ.	sec.	manz.
II	I	64

calle Melo

1d

2a

1f

2f

2f

25

24

24a

línea municipal actual

calle Melo

línea municipal p/cesión

retiro obligatorio del frente =

Avenida del Libertador

FOTOCOPIA DE COPIA

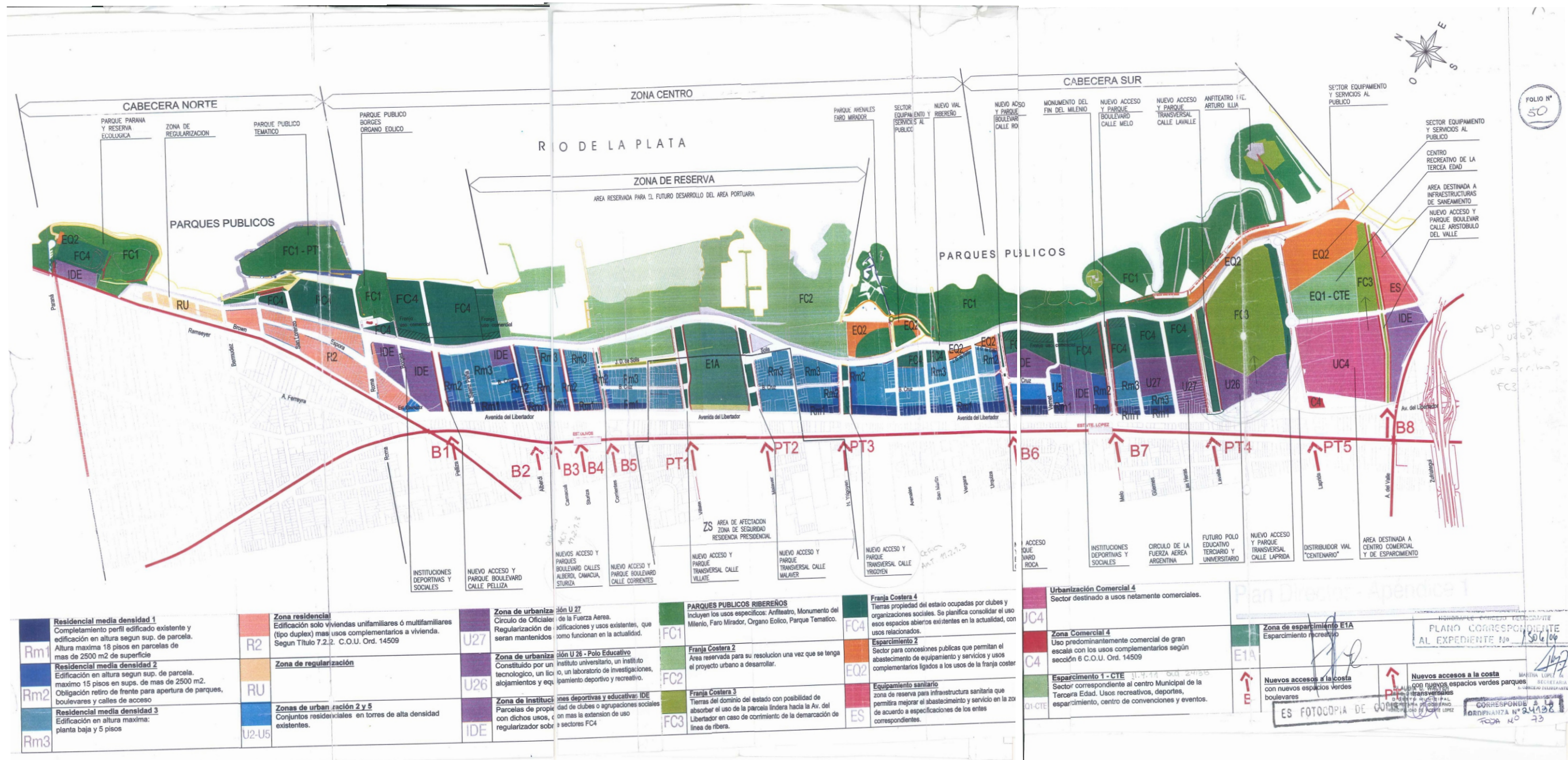
CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 24138
FOLIOS N° 82

HOYER DE MUNICIPIO DELIBERANTE

CLAUDIA KWALTER
JEFE DEPARTAMENTO
DIGESTO MUNICIPAL
SECRETARIA DE GOBIERNO

RESPONDIENTE

MARCELO LOPEZ DE ARANZI
SECRETARIA
CONSEJO DELIBERANTE



Rm1	Residencial media densidad 1 Completamiento perfil edificado existente y edificación en altura según sup. de parcela. Altura máxima 18 pisos en parcelas de mas de 2500 m2 de superficie
Rm2	Residencial media densidad 2 Edificación en altura según sup. de parcela. máximo 15 pisos en sup. de mas de 2500 m2. Obligación retro de frente para apertura de parques, boulevares y calles de acceso
Rm3	Residencial media densidad 3 Edificación en altura máxima: planta baja y 5 pisos

R2	Zona residencial Edificación solo viviendas unifamiliares ó multifamiliares (tipo duplex) mas usos complementarios a vivienda. Según Título 7.2.2. C.O.U. Ord. 14509
RU	Zona de regularización
U2-U5	Zonas de urbanización 2 y 5 Conjuntos residenciales en torres de alta densidad existentes.

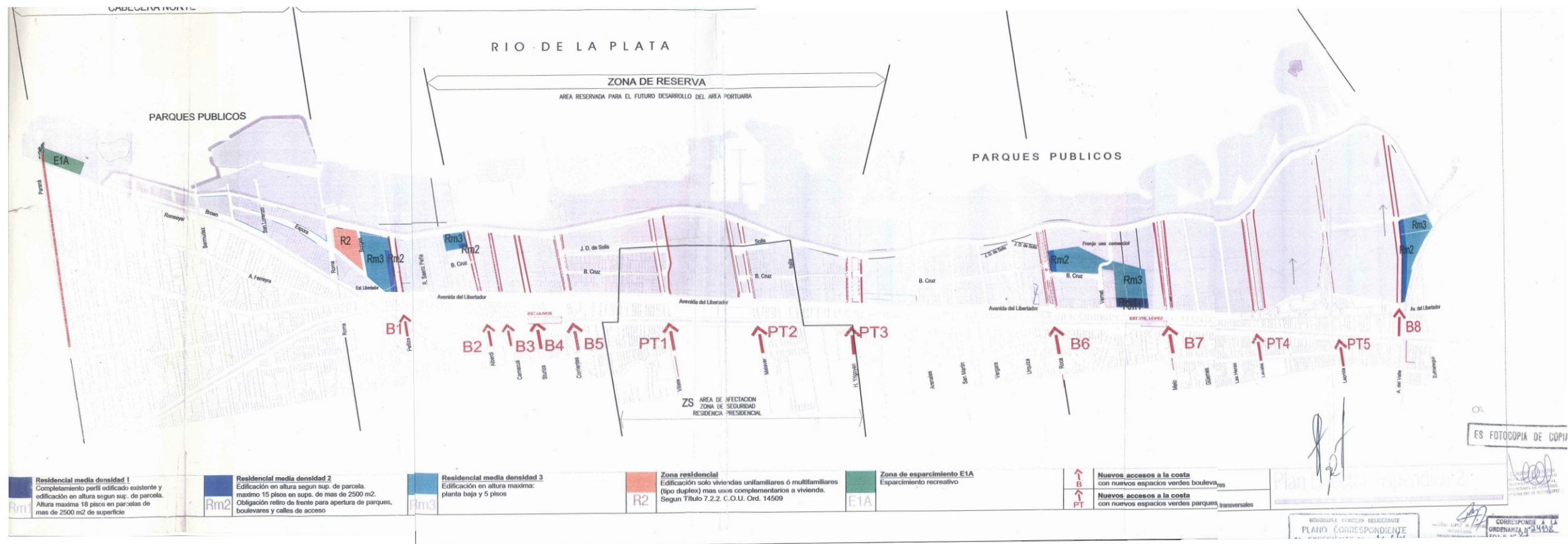
U27	Zona de urbanización Círculo de Oficial Regularización de seran mantenidos
U26	Zona de urbanización Constituido por un tecnológico, un laboratorio de investigaciones, pamiento deportivo y recreativo.
IDE	Zona de Instituciones deportivas y educativas Parcelas de propiedad de clubes o agrupaciones sociales con dichos usos, regularizador sobre sectores FC4

FC1	PARQUES PUBLICOS RIBEREÑOS Incluyen los usos específicos: Anfiteatro, Monumento del Milenio, Faro Mirador, Organo Eólico, Parque Temático.
FC2	Francia Costera 2 Area reservada para su resolución una vez se tenga el proyecto urbano a desarrollar.
FC3	Francia Costera 3 Tierras del dominio del estado con posibilidad de absorber el uso de la parcela lindera hacia la Av. del Libertador en caso de corrimiento de la demarcación de línea de ribera.

FC4	Francia Costera 4 Tierras propiedad del estado ocupadas por clubes y organizaciones sociales. Se planifica consolidar el uso esos espacios abiertos existentes en la actualidad, con usos relacionados.
EQ2	Equipamiento 2 Sector para concesiones publicas que permitan el abastecimiento de equipamiento y servicios y usos complementarios ligados a los usos de la franja costera
ES	Equipamiento sanitario zona de reserva para infraestructura sanitaria que permita mejorar el abastecimiento y servicio en la zona de acuerdo a especificaciones de los entes correspondientes.

UC4	Urbanización Comercial 4 Sector destinado a usos netamente comerciales.
C4	Zona Comercial 4 Uso predominantemente comercial de gran escala con los usos complementarios según sección 6 C.O.U. Ord. 14509
EQ1-CTE	Equipamiento 1 - CTE Sector correspondiente al centro Municipal de la Tercera Edad. Usos recreativos, deportes, equipamiento, centro de convenciones y eventos.

E1A	Zona de esparcimiento E1A Esparcimiento recreativo
ES	Nuevos accesos a la costa con nuevos espacios verdes parques boulevares
ES	Nuevos accesos a la costa con nuevos espacios verdes parques boulevares



ORDENANZA N° 25423

PROMULGADA POR DECRETO N° 2393 DE FECHA 10/07/07



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 719/2007 H.C.D.

Alcance I, II y III Expte. 4119-5304/2006

2400-1501/05 MIVySP - PBA

2400-1622/06 MIVySP - PBA

VISTO: Los Alcances I, II y III del expedientes N° 4119-5304/06 y los expedientes N° 2400-1501/05 y N° 2400-1622/06 del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, girados por el Departamento Ejecutivo, a través de los cuales se solicita se readecue la zonificación establecida por la Ordenanza N° 24138, y;

CONSIDERANDO: Que el Sr. Fiscal de Estado ha observado "...el COU aprobado por la Ordenanza N° 24138/06 recepta un esquema director urbano para ese sector costero estableciendo una zonificación que se apoya en el corrimiento de la línea de ribera existente, corresponde la previa revisión y modificación en lo pertinente de la mencionada Ordenanza; readecuando tal zonificación en función del criterio sostenido por este Organismo de la Constitución: la preservación de la línea de ribera existente ...".

Que, concluye el Sr. Fiscal de Estado expresando "...se estima necesario vuelvan estas actuaciones a la Municipalidad de Vicente López dando intervención en las mismas al Concejo Deliberante de dicho Municipio a efectos que el mismo, en ejercicio de sus competencias institucionales, realice la readecuación aludida."

Que, a través de la modificación de Ordenanza propuesta se contemplan las observaciones efectuadas por la Fiscalía de Estado manteniéndose incólumes los principios y las pautas del Preacuerdo Urbanístico y el Esquema Director.

Que, la adecuación contempla, lo dispuesto por el Decreto N° 649/07 del Poder Ejecutivo Provincial, respecto al predio designado catastralmente como Circunscripción D, Sección III, Fracción 1, Parcelas 1 y 2ª, de dominio del Estado Nacional, Armada Argentina, así como, los usos urbanísticos compatibles con el dominio público costero, deslindado por la línea de ribera vigente, con arreglo a la disposiciones vigentes, lo que motiva el reemplazo de la zona FC3 por la zona EQ2.

Que, se conservan, asimismo, los lineamientos claramente trazados por este Honorable Cuerpo respecto a la preservación del Estado y la jerarquización de la costa para beneficio de la comunidad.

Que, la modificación propuesta, responde, de igual forma, a los lineamientos complementarios postulados por el Municipio en la Notas G.D. 6467 de fecha 12 de abril/07 y G.D. 6493 del 3 de mayo, dirigidas al Sr. Ministro de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, que constan a fs. 130 a 134 del expediente N° 2400-1622/06 y fs. 1115 a 1116 del Alcance III correspondiente al expediente N° 4119-5304/06.

Que, en tal sentido, constan a lo largo de las actuaciones mencionadas en el Visto, numerosos informes favorables producidos por el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, la Asesoría General de Gobierno y Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires, que demuestran el importante tiempo insumido para los estudios y análisis efectuados por los mismos.

Que, incluso, el Sr. Fiscal oportunamente ha reconocido que el Municipio ha respetado los procedimientos técnico-legales tendientes a la modificación del COU.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CLAUDIA C. WALTER
JEFE DEPARTAMENTO
SECRETARÍA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 719/2007 H.C.D.
Alcance I, II y III Expte. 4119-5304/2006
2400-1501/05 MIVySP - PBA
2400-1622/06 MIVySP - PBA

Que, es dable esperar que, readecuada la Ordenanza en consonancia con las observaciones realizadas por el Sr. Fiscal de Estado, no exista impedimento alguno que frene el dictado del acto convalidatorio por parte del Poder Ejecutivo Provincial, respecto de la Ordenanza N° 24138/06.

Que, la sanción de la presente Ordenanza se efectúa en respuesta a lo dictaminado por el Sr. Fiscal de Estado, sin que ello signifique en modo alguno resignar posiciones asumidas con anterioridad por este Cuerpo, peticiones que se efectuarán en la oportunidad pertinente, reservando, en consecuencia, los derechos que correspondieren a este Municipio y sin que afectaren o pudieren afectar derechos adquiridos por terceros.

Que, es necesario efectuar una corrección en el primer considerando de la Ordenanza N° 24138, respecto al número de la Ordenanza por la cual se homologó el Convenio Marco para la regularización y Desarrollo del área Ribereña.

POR ELLO, EL HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Artículo 1°: Readecúase la zonificación establecida por Ordenanza N° 24138, en consonancia con el Decreto Provincial N° 649/07, así como de acuerdo con los usos urbanísticos compatibles con el dominio público costero deslindado por la línea de ribera vigente, con arreglo a las disposiciones siguientes.

Artículo 2°: Declárase a los usos urbanísticos de las zonificaciones ES, EQ1 – CTE, EQ2, FC1, FC2, FC4 y FC1 – PT, establecidos por la Ordenanza N° 24138, compatibles con el dominio público costero deslindado por la línea de ribera vigente.

Artículo 3°: Declárase, según lo dispuesto por Decreto N° 649/07 del Poder Ejecutivo Provincial, producida la adopción automática de la Zonificación U26 para la totalidad del predio designado catastralmente como Circunscripción D, Sección III, Fracción 1, Parcelas 1 y 2a, de dominio del Estado Nacional, Armada Argentina, una vez descontadas las áreas que deberán cederse al Municipio para la apertura de calles, para la ejecución de obras viales y para espacios verdes conforme a lo establecido en el Artículo 11.5.1.11 del C.O.U. El/los polígonos que conforman la Zona U26 están también delimitados en la Sección 5 del C.O.U.

Artículo 4°: Modifícanse de la Ordenanza N° 24.138 las disposiciones que siguen a continuación:

a) En el Artículo 11.4.1.1 se reemplaza la zona FC3 por la zona EQ2.

b) El Artículo 11.5.1.1 DELIMITACIÓN, quedará redactado de la siguiente manera: "El/los polígonos que conforman la Zona U26 comprenden a la superficie de los terrenos que resulten de descontar a las superficies de las parcelas 1 y 2a de la Fracción 1, Circ. D, Sección III, las áreas que deberán cederse al Municipio para la apertura de calles, para la ejecución de obras viales y para espacios verdes, conforme a lo establecido en el Art. 11.5.1.11 del C.O.U.".

ES FOTOCOPIA DE

COPIA

CONRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 25423
FOJAS N° 2



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 719/2007 H.C.D.

Alcance I, II y III Expte. 4119-5304/2006

2400-1501/05 MIVySP - PBA

2400-1622/06 MIVySP - PBA

c) El Artículo 5.5.5.1 ZONAS DE URBANIZACIÓN – U26 FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – U26, quedará redactado de la siguiente manera: “El polígono que conforma la Zona U26 corresponde a la superficie de los terrenos que resulten de descontar a las superficies de las parcelas 1 y 2a de la Fracción 1, Circ. D, Sección III, las áreas que deberán cederse al Municipio para la apertura de calles, para la ejecución de obras viales y para espacios verdes, conforme a lo establecido en el Art. 11.5.1.1 del C.O.U.”

Artículo 5°: Derógase el Capítulo 11.3.3, “FRANJA COSTERA FC3”, de la Sección 11 del COU– Plan Particularizado para el Área Ribereña de Vicente López, creada por el Artículo 2° de la Ordenanza N° 24138 y su respectiva delimitación establecida en el Artículo 5.5.3.3. del COU.

Artículo 6°: Modifícase la FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – EQ2, regulada en el punto 5.5.4.2. del Artículo 5° de la Ordenanza N° 24138, el que queda redactado de la siguiente manera:

“FRANJA INTERNA – CABECERA SUR – EQ2”

“Eje calle Laprida

Traza del Vial Costero

Eje divisorio con la fracción zonificada como ES (Equipamiento Sanitario)

Eje divisorio con la Parcela 1M

Eje divisorio parcela 7ª de la Fracción II, Sección D, Circunscripción III, lindante a predios con Zona EQ1 – CTE.

Limite de predios con zona EQ1 - CTE a definir”.

Artículo 7°: Modifícase el Título “Áreas de Concesión de más de 20.000 m² de superficie” en el Artículo 11.4.2.2. Caracterización y Usos para la Zona de Equipamiento 2 “EQ2”, cuya redacción definitiva será la siguiente:

“ÁREAS DE CONCESIÓN DE MÁS DE 20.000 M² DE SUPERFICIE”

“Para éstas áreas dentro de las zonas EQ2, se admitirá el destino de equipamiento comunitario que autorice por Ordenanza de concesión de uso el Municipio con aprobación del Poder Ejecutivo Provincial, para emprendimientos integrados de utilidad pública con usos urbanísticos descriptos para las zonas EQ2 y otros afines que señale el acto de concesión, entre los cuales se enuncian los siguientes:

- Actividades deportivas, culturales, turísticas y sociales en locales cerrados.
- Actividades de esparcimiento y recreación.
- Espectáculos públicos: Cines, Teatros.
- Auditorio.
- Museo.
- Alojamiento turístico, galería comercial y centro de compras y de corresponder, según Ley N° 12.573.

ES FOTOCOPIA DE COPIA

CLAUDIA G. WALT
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN
DIRECCIÓN MUNICIPAL
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN
MUNICIPAL

CONTRIBUYENTE A
ORDENANZA N° 254
FOLIOS N° 3



Honorable Concejo Deliberante
Vicente López

Ref. Exptes. N° 719/2007 H.C.D.
Alcance I, II y III Expte. 4119-5304/2006
2400-1501/05 MIVySP - PBA
2400-1622/06 MIVySP - PBA

Artículo 8°: Facúltase al Departamento Ejecutivo la presentación formal ante la Provincia de Buenos Aires del pedido de transferencia del uso y la administración de los bienes del dominio público costero a favor de la Municipalidad de Vicente López, atribución que posee el Poder Ejecutivo Provincial por razón de su competencia legal, a fin de que puedan ser afectados según los usos urbanísticos de las zonificaciones conforme a las modalidades del derecho público.

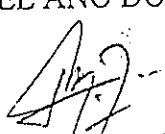
El Departamento Ejecutivo, en forma conjunta y/o desglosada a la presentación formal del párrafo anterior, y con las adecuaciones que resulten necesarias para el mejor cumplimiento de la declaración de interés municipal efectuada por Ordenanza N° 20664, requerirá al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires que las fracciones o parcelas del dominio del Estado comprometidas en dicha Ordenanza, sean afectadas conforme a las modalidades del derecho público, sin que se modifique la titularidad de los bienes, debiéndose tomar en cuenta las compensaciones que se hubieren cumplido y/o que hubieren debido cumplirse, conforme al espíritu de las Ordenanzas N° 20664 y N° 23446 y demás, que guarden relación con la presente Ordenanza.

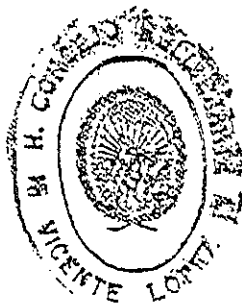
Artículo 9°: Modifícase, en el primer Considerando de la Ordenanza N° 24138, y todo texto que la aluda, el N° de la Ordenanza mencionada el que deberá decir "Ordenanza N° 23081".

Artículo 10°: Los vistos y considerandos forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 11: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

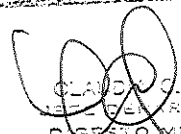
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VICENTE LOPEZ A LOS CINCO DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL SIETE.-


Martha López de Anchisi
Secretaria




Rubén A. Vecchi
Presidente

ES FOTOCOPIA DE COPIA


CLAUDIO C. VUCELI
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ

CORRESPONDE A LA
ORDENANZA N° 25423
FOLIOS 12 Y 13

