

# ORDENANZA N° 38753

Honorble Concejo Deliberante  
de Vicente López

PROMULGADA POR DECRETO N° 152 DE FECHA 15/12/2025

Ref. Exptes. N°: 0510/2025 H.C.D.  
EEMVL-4898/2025 D.E.

**VISTO:** El Proyecto de Ordenanza referido a la Regularización de Construcciones no declaradas propuesto por el Departamento Ejecutivo, y;

**CONSIDERANDO:** Que, la presente iniciativa tiene por objeto establecer, con carácter excepcional, un régimen de regularización para aquellas construcciones ejecutadas que no se ajustan a la normativa vigente Código de Edificación y/o Código de Ordenamiento Urbano debido a diversas circunstancias, principalmente de índole socioeconómica.

Que, los relevamientos efectuados en los últimos años, así como las solicitudes presentadas ante el Departamento Ejecutivo y este Honorable Concejo Deliberante, evidencian que la mayor proporción de construcciones sin registro municipal corresponde a viviendas unifamiliares o multifamiliares incluyendo ampliaciones y nuevas unidades funcionales.

Que, la pandemia del año 2020 ha motivado el incremento de construcciones de carácter informal en su mayoría localizadas en viviendas, como respuesta al aislamiento obligatorio y preventivo que demandó una reorganización habitacional producto de la crisis económica y las nuevas modalidades de trabajo.

Que, los criterios de elaboración del proyecto tienen, primeramente, la visión y percepción del vecino desde el espacio público que surge de la valoración que hace la ciudadanía del entorno que la circunda, dándole la mayor importancia a quienes residen, trabajan y transitan por el Partido.

Que, en línea con la valorización del rol de la ciudadanía dentro del Municipio, este proyecto tiene como destinatarios a sus vecinos.

Que, resulta necesario brindar una herramienta que permita a los vecinos regularizar dichas situaciones irregulares de manera accesible y ordenada.

Que, la obtención del plano municipal representa para el vecino una herramienta fundamental para el ejercicio de derechos reales tales como compra, venta e hipoteca, garantizando seguridad jurídica y equidad ante la administración tributaria.

Que, la falta de un mecanismo de regularización adecuado obligaría a muchos propietarios a efectuar demoliciones parciales o totales, agravando la problemática en lugar de resolverla.

Que, a tal efecto, se ha analizado un esquema que, atendiendo los distintos intereses colectivos e individuales, y a partir del análisis de un número situaciones detectadas, se admite la inclusión de los casos a regularizar preservando siempre las condiciones ambientales y criterios normativos de cada barrio.

Que, las acciones de regularización aquí impulsadas responden a la percepción de los vecinos respecto al perfil urbano de la ciudad y de su entorno inmediato, fortaleciendo la identidad barrial y promoviendo un desarrollo equilibrado y sostenible.

Que, la norma propuesta contempla la incorporación de acciones urbanas de mitigación vinculadas a las faltas detectadas, con el propósito de generar mejoras efectivas en el espacio público y contribuir a la calidad del paisaje urbano vinculadas a medidas de sustentabilidad, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 33.020.

Que, la norma que se propone será de carácter excepcional y temporal y abarcará a construcciones terminadas en su totalidad con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ordenanza.



*Honorable Concejo Deliberante  
de Vicente López*

**Ref. Exptes. N°: 0510/2025 H.C.D.  
EEMVL-4898/2025 D.E.**

Que, ello no solo representará una oportunidad para el vecino, sino que al mismo tiempo posibilitará obtener una base de conocimiento de utilidad para definir futuras pautas de ordenamiento urbano.

Que, su sanción permitirá regularizar el catastro municipal, ubicando a los vecinos en igualdad de condiciones en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

Que, este Municipio cuenta con otros antecedentes de ordenanzas de regularización de construcciones, teniendo como último, la Ordenanza N° 23.930 en el año 2006, prorrogada hasta el año 2014.

**POR ELLA, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIÓN CON FUERZA DE:**

**ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Apruébese el “**Programa de Regularización de Construcciones no declaradas, en beneficio de los vecinos de Vicente López**”, con arreglo a las previsiones contenidas en la presente Ordenanza.

**Artículo 2º:** Los beneficios del programa alcanzarán a aquellos inmuebles construidos en su totalidad realizados sin el correspondiente permiso Municipal y finalizados a la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

**Artículo 3º:** Podrán incluirse o beneficiarse de los efectos de la presente Ordenanza los trámites de registración de superficies subsistentes iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente que no hubieran cumplido con los parámetros del Código de Ordenamiento Urbano (en adelante COU), Código de Edificación (en adelante CE) u otras normativas vigentes.

**Artículo 4º:** Los planos registrados que surjan de conformidad con lo dispuesto por la presente tendrán validez Municipal. El registro de planos, conforme a los conceptos mencionados y, a solo efecto de no estar en infracción bajo normas municipales, permitirá la habilitación de locales para comercio e industria y para subdivisiones en propiedad horizontal.

**Artículo 5º:** Aquellos usos que pretendan afectarse a propiedad horizontal, podrán acogerse presentando plano que refleje la realidad edilicia.

**Artículo 6º:** Aquellos usos que se encuentren afectados a propiedad horizontal que cuenten con más de 6 unidades funcionales y estén dentro de la altura de PB+2 pisos, solo se aceptarán cuando cuenten con plano de subdivisión aprobado.

**Artículo 7º:** El registro de planos de conformidad con lo dispuesto por la presente no implicará la convalidación de los usos que se pretendan habilitar, siendo que, para consignar un uso en los planos o el destino de un local éste deberá ser admisible en la zonificación que le corresponde conforme a lo establecido en el COU, a excepción de lo mencionado en el Art. 8º Inc. a..

**Artículo 8º:** A los fines de su registro la Ordenanza permite y admite los siguientes casos con arreglo a la presente:

a. Indicadores de uso:

a.1) Se admitirá el cambio de uso de vivienda unifamiliar a vivienda multifamiliar o vivienda colectiva en las parcelas que estén alcanzadas por la **zonificación R1** con un máximo de 2 unidades construidas de vivienda.

a. 2) Se admitirá el cambio de uso de vivienda unifamiliar o multifamiliar a vivienda colectiva en las parcelas que estén alcanzadas por la **zonificación R2**.



*Honorable Concejo Deliberante  
de Vicente López*

**Ref. Exptes. N°: 0510/2025 H.C.D.  
EEMVL-4898/2025 D.E.**

**b. Indicadores de ocupación:**

Se admitirán las construcciones subsistentes no reglamentarias que contravienen normas Municipales como el COU y/o CE vigente y/o Normas Provinciales (D-Ley 8912/77), las cuales serán analizadas bajo los siguientes marcos de aplicación:

**b.1) Dentro de la morfología del plano antecedente aprobado**

*Serán aquellas modificaciones internas y reformas realizadas que no hayan modificado el indicador de FOS, ni la altura construida, ni los límites físicos ya alcanzados y aprobados, con presentación de plano antecedente correspondiente, entendiendo que se encuentran dentro de la volumetría aprobada por el Municipio en el último plano antecedente; con aplicación a todos los usos previstos por la Sección 6 del COU.*

**b.2) Fuera de la morfología**

*Serán aquellas modificaciones internas, reformas realizadas y ampliaciones que generen modificaciones al volumen edificado y aprobado previamente por el Municipio en el último plano antecedente. También, se considerarán aquellas construcciones que no cuenten con plano antecedente y que las construcciones subsistentes presentadas sean antirreglamentarias. Será de aplicación en determinados usos de la Sección 6 del COU, siendo estos: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda colectiva (hasta 2 pisos), local comercial y depósitos, establecimientos educativos, talleres e industrias hasta 300m2 a regularizar.*

**Artículo 9º:** Se podrá requerir la presentación del Estudio de Impacto Urbanístico según el Art. 3.3.4.1 ALCANCES – del COU; para todos los establecimientos educativos y comercios de superficie **mayor a 300m2**. El Estudio de Impacto Urbanístico podrá ser exigido a criterio de la superioridad de la oficina competente ante cualquier otro uso que se emplace alrededor de una zona residencial, o cuando el uso predominante responda a residencias de diferentes tipologías, o en cualquier otro caso, donde mediante razón fundada, considere su exigibilidad.

**Artículo. 10º:** Este programa de construcciones no declaradas **contempla y admite** lo detallado a continuación dependiendo del caso de aplicación en Art. 8º Inc. b):

- a. De ser necesario en los casos que encuadren, se eximirá el indicador de FOS establecido por zonificación. Y, los indicadores de FOT y/o Densidad se eximirán hasta los valores netos del D-Ley 8.912/1977 solo para el registro de planos. En todos estos casos los planos llevarán una leyenda ADICIONAL con el siguiente texto: **“REGISTRO DE PLANO POR ORDENANZA DE REGULARIZACION. ... Y SU DECRETO PROMULGATORIO N°...”** Para otros casos, el registro quedará sujeto a que las obras se ajusten o adapten conforme a los valores máximos de D-Ley 8.912/1977.
- b. En construcciones subsistentes con destino **industrias o depósitos** que se **emplacen en la Zonificación Industrial (II)**, se admitirá la superación de **hasta un piso más** por sobre el máximo admisible o hasta tres metros (3,00 m) por sobre el máximo admisible para la zona admitida en el COU. La regularización del piso que supere el máximo previsto en zona, estará condicionada a que se presente un peritaje del estado de cargas que verifique las condiciones de la estructura firmado por un profesional responsable.
- c. Toda invasión del retiro de frente en las calles afectadas a futuro ensanche contempladas en el Art. 4.4.7.7 OBLIGACIÓN DE RESPETAR RETIROS DE FRENTE Inc. a) del COU, se permitirá cuando se haya renunciado expresamente al mayor valor mediante escritura pública según indica el mismo artículo en su Inc. b).
- d. **La invasión de retiros de frente, fondo y laterales** será otorgada con la solicitud del escurrimiento pluvial a linderos afectados según Art. 5.10.1.3 DESAGÜES DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS del CE.

**CORRESPONDE A LA  
ORDENANZA N° 38753  
FOJAS N° 2**



*Honorable Concejo Deliberante  
de Vicente López*

**Ref. Exptes. N°: 0510/2025 H.C.D.  
EEMVL-4898/2025 D.E.**

- e. Para **locales comerciales** que tengan una superficie menor o igual a cincuenta metros cuadrados ( $50m^2$ ) se los **exime del cumplimiento del Art. 2º RAMPAS Y ESCALERAS del Anexo 6 ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS** del COU mediante la colocación de rampa removible con sujeción que garantice su fijación. El ancho de esta será de un metro (1,00 m) y su solado tendrá que ser antideslizante y las pendientes deberán estar dentro de los parámetros del ANEXO 6 ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. De no encuadrar, se aclarará en los planos que se trata de una rampa asistida. En caso de su aplicación y que no cumpla con la pendiente máxima reglamentaria, deberá colocarse la señalética correspondiente que comunique que se trata de una “rampa asistida” como elemento de seguridad para advertencia sobre su utilización.
- f. **Superficies mínimas de vanos de iluminación y ventilación** según planilla con una tolerancia máxima de reducción del cincuenta por ciento (50%).
- g. En **locales de 1ra. categoría** (s/CE) que no cumplan con la iluminación y ventilación a espacios abiertos, uno de sus lados deberá tener como mínimo 2,00 m admitiéndose para el otro lado una dimensión menor con una tolerancia de un 20% del lado mínimo reglamentario.
- h. **Los locales de 2º; 3º; 4º y 5º categoría** cuando no cumplan con ventilación a espacios abiertos (cuálquiera sea su dimensión), podrán hacerlo mediante medios mecánicos adecuados según los Artículos 4.6.5.1 VENTILACIÓN DE BAÑOS Y RETRETES POR CONDUCTO, 4.6.5.3 VENTILACIÓN DE SÓTANOS Y DEPÓSITOS POR CONDUCTOS, 4.6.5.4 VENTILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOCALES PARA COMERCIOS Y TRABAJO POR CONDUCTO, 4.6.6.2 VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS del CE.
- i. **Alturas mínimas** de locales de 1º categoría: 2,40 m.  
*Alturas mínimas* de locales de 2º categoría: 2,10 m.  
*Alturas mínimas* de locales de 3º, 4º y 5º categoría, reducción máxima: 7,5%.
- j. Reducción de los **lados mínimos** de locales hasta 15% inclusive.  
**Superficies de locales:** reducción máxima veinticinco por ciento (25%), excepto lados y superficies de instalaciones. No aplica para instalaciones de locales y servicios sanitarios destinados a Personas con Movilidad Reducida (P.M.C.R.).
- k. **La eximición de las expansiones** correspondientes al uso residencia: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar y vivienda colectiva.
- l. **La superposición de circulación peatonal** con el área correspondiente al módulo de estacionamiento.
- m. **La eximición** de los módulos de estacionamiento para todos los destinos y los módulos de carga y descarga. No así los módulos destinados a P.M.C.R, donde de existir espacio para estacionamiento, por lo menos un módulo se adaptará a las medidas correspondientes según COU.
- n. **Las rampas para vehículos** podrán tener una tolerancia máxima en su pendiente del 25% por sobre las exigidas por el COU y/o CE. En el caso que haya que salvar una diferencia de nivel de más de 1,00 m en la salida y que no cuenten con rellano, se colocarán los dispositivos lumínicos y sonoros para alertar a los peatones.
- o. **Exclusivamente en el uso residencial**, se admitirán dimensiones inferiores a las mínimas en escalones y escaleras en tanto se cumpla con las establecidas en el CE con anterioridad a la Ord. N.º 25.699.
- p. La generación de locales húmedos subsistentes no declarados, en todos los casos, serán validados con presentación de comprobante de pago de servicios por parte de la entidad prestataria.
- q. La transformación de superficie semi-cubierta a cubierta en aquellos casos de contar con una instalación de artefactos de gas dentro de la ampliación generada, será admitida con el comprobante de instalación firmado por gasista matriculado.



*Honorble Concejo Deliberante  
de Vicente López*

**Ref. Exptes. N°: 0510/2025 H.C.D.**

**EEMVL-4898/2025 D.E.**

- r. Los cercos no declarados en tanto cumplan con las siguientes características: **hasta 3,00 m de altura**, totalmente opacos y construidos en mampostería de ladrillo, revocada u otros materiales conforme lo dispuesto en el CE; o, cercos que presenten diferentes situaciones que no cumplan con el parámetro establecido en el COU. En caso que los cercos cuenten con superficies vegetadas, éstas no podrán invadir la L.M.
- s. La inclusión de las irregularidades devenidas de las otorgadas.

**Artículo 11º:** Quedan **excluidos** del Programa todo lo que se detalla a continuación:

- a. Obras con litigios pendientes ante la Justicia o que cuenten con fallo desfavorable.
- b. Las construcciones que se encuentran en **tierras fiscales, loteos clandestinos** y todas aquellas que se establecen en la presente Ordenanza.
- c. Toda **ocupación o invasión de la vía pública o de terrenos de dominio Nacional, Provincial, Municipal** o no catastrado o de cualquier otro terreno que no pertenezca a quien se presenta a regularizar.
- d. Toda construcción que afecte el **Camino de Sirga** establecido por el Art. 1974 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994/2014.
- e. Aquellas construcciones erigidas en **zonas de reserva**, o en caso de corresponder, sobre cesiones para aperturas de calles y/o la cesión de espacios verdes y/o de reservas fiscales según las normas y/o leyes vigentes, y estas no se hayan efectivizado. Realizadas las cesiones correspondientes, las construcciones podrán hacerse pasibles de los beneficios de la presente Ordenanza.
- f. No se admite la aprobación de usos no conformes si no se cuenta con plano antecedente aprobado, a excepción de lo establecido en el Art. 8º Inc. a) de la presente Ordenanza.
- g. Las construcciones que cuenten con **Decreto de demolición**.
- h. Las construcciones que hayan violado la faja clausura.
- i. Servicios mínimos de salubridad.
- j. Toda invasión de los retiros de frente en calles afectadas a una futura apertura contempladas en el Art. 4.4.7.7 OBLIGACIÓN DE RESPETAR EL RETIRO DE FRENTE del COU, cuando no se haya renunciado expresamente al mayor valor mediante escritura pública.
- k. Toda invasión de los retiros de frente que se encuentran afectados a la futura apertura de trazas vehiculares y peatonales; delimitadas en el Plan Director y en los Planos de apertura de boulevares en el Anexo 8 del COU pertenecientes al Plan Particularizado para la Costa.
- l. Toda invasión de la traza del Vial Costero proyectado en el Plano del Plan Director agregado en el Anexo 8 del COU pertenecientes al Plan Particularizado para la Costa.
- m. Construcciones de cualquier tipo que afecten a linderos según se establece en el Capítulo 4.10. y Artículo 5.11.1.1 del CE que refieren a tanques de bombeo y reserva de agua.
- n. Natatorios, en caso de existir objeción del o los linderos en cuanto al retiro mínimo de sus paramentos internos de los ejes divisorios de predios y aquellos casos que cuenten con plano de permiso de construcción vigente con menos de 3 años de antigüedad, y que no cuenten con final de obra que hayan declarado el natatorio de manera reglamentaria.
- o. Escurrimiento de aguas a la vía pública y/o a linderos - Art. 5.10.1.3. DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS del CE.
- p. Todas aquellas viviendas en altura y/o edificios públicos y/o privados que no cumplan la Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad, sus modificatorias, Decretos Reglamentarios y/o toda norma inherente vigente.

**CORRESPONDE A LA  
ORDENANZA N° 38453  
FOJAS 1/4**



*Honorble Concejo Deliberante  
de Vicente López*

**Ref. Expts. N°: 0510/2025 H.C.D.  
EEMVL-4898/2025 D.E.**

- q. Construcciones en contravención a las normas y disposiciones vigentes en materia de prevenciones contra incendios - Título 4.12 del CE, Ley de Seguridad e Higiene N° 19.587 y sus modificatorias y Decretos Reglamentarios. Asimismo, las que contravengan la Ordenanza N° 3824 (referida a la prohibición de cubiertas de paja y/o altamente combustibles).
- r. Todo edificio en altura que pretenda regularizar y no cuente con plano de incendio y evacuación firmado por profesional con incumbencia y visado por el Colegio respectivo.
- s. **Invasión aérea de la Vía Pública**, salvo cuerpo salientes por sobre tres metros (3,00 m) del nivel de la acera.
- t. Antenas o estructuras de sostén para antenas.
- u. Estructuras publicitarias de cualquier tipo.
- v. Las construcciones que no cumplan con servicios sanitarios para Personas con Movilidad y Capacidad Reducida (P.M.C.R.), según normativa vigente y a excepción de lo considerado en la presente Ordenanza.
- w. Accesos que no cumplen con lo señalado en el Art. 8.5.2.2 - ACCESOS del COU.
- x. Todas las instalaciones de ascensores y montacargas que no cumplimenten lo establecido en el Art. 5.4.1.0 y Art. 5.11.3.2 del CE y el Anexo VI del COU.

**Artículo 12º:** Previo a la registración de plano, los propietarios que se hayan acogido a los beneficios de la presente Ordenanza deberán abonar el Tributo y Derechos por Estudio y Registro de Planos y servicios inherentes que les corresponda conforme lo normado en Ordenanza Impositiva vigente al momento de su efectivo pago, aplicando, sobre éstos, los porcentajes de incremento que se detallan a continuación:

A) 150%: cuando se trate de construcciones subsistentes no reglamentarias contempladas en el Art. 8º Inc. b1) - "dentro de la morfología", que aumenten o no aumenten los m<sup>2</sup> registrados.

B) 300%: cuando se trate de construcciones subsistentes no reglamentarias contempladas en el Art. 8º Inc. b2) - "fuera de la morfología", cuando aumenten los m<sup>2</sup>.

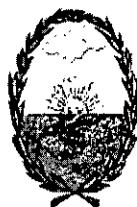
Cuando la construcción a regularizar se trate de cercos subsistentes no reglamentarios, el propietario de la misma deberá abonar el monto mínimo que fije la Ordenanza Impositiva vigente - al momento de su efectivo pago - para el Tributo y Derechos por Estudio y Registro de Planos y servicios inherentes, aplicando, sobre éste, el porcentaje de incremento que corresponda de acuerdo a cada caso:

- 300%: En parcelas de hasta 8,66 m de ancho de frente.
- 500% En parcelas de más de 8,66 m de ancho de frente.

Los incrementos establecidos precedentemente, se aplicarán sobre el monto de los derechos que corresponda abonar por la totalidad de la superficie no declarada respecto del plano antecedente aprobado.

En ningún caso el monto a abonar podrá ser inferior al mínimo incrementado por zona que fije la Ordenanza Impositiva vigente con la aplicación de los porcentajes establecidos para cada caso en el presente artículo.

**Artículo 13º:** Los interesados que por cualquier motivo no se avengan a abonar en tiempo y forma los importes totales correspondientes a los derechos fijados en los artículos precedentes, y agotadas las instancias administrativas, respecto a los plazos de vigencia de esta Ordenanza, deberán adecuar las construcciones de forma tal que den cumplimiento a las normas vigentes o regirá la aplicación del Art. 130º de la Ordenanza Fiscal o aquella que en el futuro la reemplace, quedando automáticamente excluidos de los beneficios de regularización contemplados en la presente.



*Honorble Concejo Deliberante  
de Vicente López*

**Ref. Exptes. N°: 0510/2025 H.C.D.  
EEMVL-4898/2025 D.E.**

**Artículo 14º:** Se considera un plazo de **60 días corridos** a partir de la sanción de la Ordenanza para la difusión del programa de información a los vecinos. Posterior a este plazo, se establecen **90 días hábiles** para la presentación del trámite de acogimiento. Se consideran **365 días hábiles** a partir de la finalización del plazo de difusión, para el registro de los planos municipales correspondientes al inmueble, según gestión y modalidad ordinaria en vigencia.

**Artículo 15º:** Para la iniciación del trámite de acogimiento, dentro del plazo de noventa (90) días hábiles, el solicitante deberá acreditarse a través de la plataforma de Identidad Digital abonando previamente la tasa tributaria correspondiente a los derechos de oficina que correspondan al trámite conforme lo establecido en la Ordenanza Impositiva vigente. Los plazos mencionados son excluyentes, no se podrá iniciar ningún trámite posterior al vencimiento.

**Artículo 16º:** A los fines de evaluar mitigaciones a las situaciones antirreglamentarias de cada inmueble, conforme al marco de la Ordenanza 33.020/2013, las resoluciones 1341/2016 y 3199/2018, en el trámite de registro de planos deberá incluirse la carátula urbanística con alcance para todos los usos.

**Artículo 17º:** Cuando se compruebe que la realidad difiere de lo manifestado o que se ha falseado información, el profesional será sancionado conforme a lo establecido en el CE (Capítulo 2.7 DE LAS PENALIDADES), así también cuando fuera responsable de efectuar obras en contravención a las normas vigentes. Si los planos presentados fueron registrados y se comprobare con posterioridad la falsedad de la Declaración Jurada, la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas podrá proceder a anularlos y exigir que se regularice la situación. En este caso, no procede la repetición de los importes abonados por cuanto el servicio por estudio, registro de planos y servicios inherentes se considera prestado

**Artículo 18º:** Autorizase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza y a prorrogar su vigencia, en caso de considerarlo necesario, mediante acto administrativo fundado.

**Artículo 19º:** Dese amplia difusión.

**Artículo 20º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VICENTE LÓPEZ A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

PAP

  
Graciela C. Zito  
Secretaria



  
Verónica M. Barbieri  
Presidenta

**CORRESPONDE A LA  
ORDENANZA N° 38453  
FOJAS N° 4**