



**MUNICIPALIDAD DE LA  
CIUDAD DE MENDOZA**

---

ORDENANZA, 3945/18

MENDOZA, 26 de junio de 2018

SITUACIÓN ACTUAL: VIGENTE CON OBJETO CUMPLIDO

B.O.: 02/07/2018 [TEXTO COMPLETO PUBLICADO](#)

NRO. ARTS.: 005

**TEMA:** PLANIFICACIÓN URBANA RECTIFICACIONES MODIFICACIONES CONSTRUCCIONES DEROGACIONES CÓDIGO URBANO EDIFICACIONES COCHERAS ZONIFICACIONES USOS SUELOS SUPERFICIES TERRENOS VEREDAS SILLAS ÁREAS VIVIENDAS EDIFICIOS HOTELERÍAS GALERÍAS PASEOS

**TÍTULO:** RECTIFICANDO ORDENANZA N° 3944

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**

**DE LA CIUDAD DE MENDOZA**

**O R D E N A:**

**Artículo 1°:** Rectifíquese el título del Punto U.II.4.2.1 del ANEXO I de la Ordenanza N° 3944/18, debiendo considerarse redactado de la siguiente manera:

"**U.II.4.2.1** PARCELAS DE SUPERFICIE MAYOR A 1.750 m<sup>2</sup> Y 1.500 m<sup>2</sup>".

**Artículo 2°:** Rectifíquese el Punto U.II.5.2 Funciones, del ANEXO I de la Ordenanza N° 3944/18, debiendo considerarse redactado de la siguiente manera:

"**U.II.5.2** FUNCIONES

El Conjunto Asesor de Planificación Urbana podrá admitir en los proyectos establecidos a continuación, el dictado de normas urbanas particulares, las que deberán ser debidamente justificadas, se ajusten a razonabilidad y no contravengan el espíritu de las reglamentaciones vigentes.

1. Consideraciones para parcelas con superficie superior a un mil setecientos cincuenta metros cuadrados (1.750 m<sup>2</sup>) y un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>) para las ubicadas en la 4<sup>a</sup> Sección.

2. Consideraciones a parcelas frentistas a distintas zonas, que no se encuentren en esquinas.

3. Consideraciones en el F.O.T. cuando se proponga un proyecto de construcción sustentable.

4. Consideraciones en el FOT cuando se solicite un mejor aprovechamiento urbanístico o edilicio ajustándose al Recurso de Contribución Compensatoria.

5. Consideración para terrenos de ancho menor a siete metros (7,00 m), para evaluar la eximición de la obligatoriedad de contar con cocheras".

**Artículo 3°:** Rectifíquese el Punto U.II.6 Cocheras, del ANEXO I de la Ordenanza N° 3944/18, debiendo considerarse redactado de la siguiente manera:



## MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE MENDOZA

---

### U.II.6 COCHERAS

**U.II.6.1** En todo edificio destinado, en forma parcial o total, a vivienda unifamiliar o multifamiliar se exigirá una (1) cochera o espacio para vehículo por unidad habitacional.

La cantidad de espacios total destinada a estacionamiento podrá disminuirse al 80% siempre y cuando se coloquen espacios para bicicletas.

La cantidad de espacios se calculará de la siguiente manera, se destinarán cuatro (4) espacios para bicicletas por cada espacio vehicular a reemplazar.

El espacio ocupado para estacionamiento es considerado parte del FOS (Ver punto U.II.4.1.1.a de la presente Ordenanza), por lo tanto no se considerará "espacio libre".

**U.II.6.2** En los edificios construidos sobre las Avenidas Boulogne Sur Mer desde Juan B. Justo hacia el Sur y Emilio Civit en toda su extensión se exigirán dos (2) cocheras o espacio para vehículos para el 30% de las unidades habitacionales, el resto de las unidades deberán contar con una (1) cochera por unidad habitacional para vivienda multifamiliar. En el caso de Vivienda Unifamiliar deberá contar con dos (2) espacios de estacionamiento. Respecto a los decimales resultantes se aplicará la función de redondeo. Deberá contar con un 10% más del espacio destinado a estacionamiento vehicular, para espacios para bicicletas.

El espacio ocupado para estacionamiento es considerado parte del FOS (Ver punto U.II.4.1.1.a de la presente Ordenanza), por lo tanto no se considerará "espacio libre".

**U.II.6.3** En todo nuevo edificio destinado en forma total o parcial a oficinas administrativas, comerciales, de servicios, estudios profesionales, consultorios médicos y similares; se exigirá una (1) cochera o espacio para vehículo por cada unidad funcional.

En caso de que dicha unidad funcional supere los cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>), se exigirá una cochera o espacio para vehículo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>), adicionales o fracción mayor al 50% de esta.

Respecto a los decimales resultantes se aplicará la función de redondeo.

La cantidad de espacios total destinada a estacionamiento podrá disminuirse al 70%, siempre y cuando se coloquen espacios para bicicletas.

La cantidad de espacios se calculará de la siguiente manera, se destinarán cuatro (4) espacios para bicicletas por cada espacio vehicular a reemplazar.

El espacio ocupado para estacionamiento vehicular es considerado parte del FOS (Ver punto U.II.4.1.1.a de la presente Ordenanza), por lo tanto no se considerará "espacio libre".

**U.II.6.4** Todo nuevo edificio destinado a alojamiento turístico deberá contar con cocheras o espacios destinados a estacionamiento en el mismo predio y la cantidad será la exigida por la Reglamentación al respecto de la Subsecretaría de Turismo de la Provincia de Mendoza.

En el caso de tratarse de Alquiler temporario (PAT- Propiedades de Alquiler Temporario) deberá ajustarse al Art. 1°.

El espacio ocupado para cochera es considerado parte del FOS (Factor de Ocupación del Suelo), por lo tanto no se considerará "espacio libre".

**U.II.6.5** Todo nuevo edificio destinado al servicio de educación (Preescolar, escuelas primarias, secundarias, terciarias y universitarias) o cultura, deberá



**MUNICIPALIDAD DE LA  
CIUDAD DE MENDOZA**

---

contar con cocheras o espacio destinado a estacionamiento de un porcentaje del 10% de acuerdo a la superficie construida.

Respecto a los decimales resultantes se aplicará la función de redondeo.

El espacio ocupado es considerado parte del FOS (en el caso de estar sobre la huella del terreno) por lo tanto no se considerará "espacio libre". Por cada estacionamiento vehicular se deberán incorporar dos (2) espacios para bicicleta.

**U.II.6.6** Todo nuevo edificio destinado al servicio de salud (clínicas, hospitales, sanatorios con internación, entre otros), de clubes sociales y/o deportivos, deberán contar con cocheras o espacio para estacionar en un porcentaje del 10% del total de la superficie construida. En el caso de Clubes sociales y/o Deportivos, se deberá computar la superficie construida más la superficie utilizada para espacios de recreación (canchas, piscinas, quinchos, etc.).

Respecto a los decimales resultantes se aplicará la función de redondeo.

El espacio ocupado para cochera es considerado parte del FOS (Ver punto U.II.4.1.1.a de la presente Ordenanza), por lo tanto no se considerará "espacio libre".

Por cada estacionamiento vehicular se deberán incorporar dos (2) espacios para bicicleta.

**U.II.6.7** Todo nuevo edificio destinado a la Administración Pública Municipal, Provincial y Nacional deberá contar con cocheras o espacios destinados a estacionamiento de vehículos en un porcentaje del 10% del total de la superficie construida.

Respecto a los decimales resultantes se aplicará la función de redondeo.

El espacio ocupado para cocheras es considerado parte del FOS (Factor de Ocupación del Suelo), por lo tanto no se considerará "espacio libre".

Por cada estacionamiento vehicular se deberán incorporar dos (2) espacios para bicicleta.

**U.II.6.8** Todo edificio destinado a guarderías, jardín maternal, jardín preescolar podrá instalarse en zonas permitidas por la Ordenanza de Zonificación de los Usos del Suelo, para los casos que carezcan de estacionamiento dentro del predio o local, se podrán instalar sólo en el costado donde se permite el estacionamiento vehicular, para facilitar el ascenso y descenso de personas.

**U.II.6.9** Todo edificio destinado en forma total o parcial a comercio minorista o mayorista cuya superficie del local de venta supere los quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) deberá contar con cochera o espacios para carga, descarga y maniobra dentro del predio y proporcional a la actividad que se desarrolle.

Deberán contar con espacio para bicicletas en un porcentaje del 1% del total de la superficie construida.

Para el caso de los Supermercados y grandes superficies regirá la legislación vigente.

**U.II.6.10** Los espacios destinados a estacionamiento de vehículos deberán tener como mínimo dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) de ancho y cinco metros (5,00 m) de longitud y estarán directamente conectados con el espacio de circulación, el que tendrá un mínimo de cinco metros cincuenta centímetros (5,50 m) de ancho, para estacionamientos a 90°.



**MUNICIPALIDAD DE LA  
CIUDAD DE MENDOZA**

En el caso de que el estacionamiento se realice a 35° o en "fila india", la calle de circulación será como mínimo de tres metros (3,00 m), dejando un espacio para maniobra dentro del inmueble.

**U.II.6.11** Para terrenos con un ancho menor a diez metros cincuenta centímetros (10,50 m) podrá reducirse el ancho mínimo de espacio de circulación a cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) como mínimo, condicionado a: que se incremente el ancho de cocheras a dos metros setenta y cinco centímetros (2,75 m) para una circulación de hasta cinco metros (5,00 m) y a tres metros (3,00 m) de ancho para una circulación de hasta cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).

Para terrenos con un ancho menor a siete metros (7,00 m) el Conjunto Asesor de Planificación Urbana, determinará la factibilidad de excepción en función de las características de cada proyecto en particular, considerando ubicación, superficie de terreno y cantidad de unidades.

**U.II.6.12** El espacio ocupado para cochera y que esté por debajo del nivel del terreno no será considerado para la determinación del FOT (Factor de Ocupación Total).

**U.II.6.13** En el caso de la refuncionalización de una construcción existente se deberá adecuar el proyecto a la presente Ordenanza, respecto de cocheras o espacios de estacionamientos".-

**Artículo 4°:** Rectifíquese el Punto U.V.7.17 De las Construcciones, del ANEXO I de la Ordenanza N° 3944/18, debiendo considerarse redactado de la siguiente manera:

**"U.V.7.17 DE LAS CONSTRUCCIONES**

**U.V.7.17.1** Las construcciones que se realicen en el Área Fundacional deberán ajustarse a la normativa vigente.

**U.V.7.18 RÉGIMEN DE PENALIDADES**

U.V.7.18.1 Se aplicará el siguiente régimen de sanciones para las infracciones a la presente Ordenanza que se detallan a continuación:

a) Tránsito y/o Estacionamiento (Artículo. 3°):

1. Circulación sobre el Área Fundacional de vehículos no autorizados

1.1. motorizados. . . . . de 200 a 800 U.P.

1.2. tracción a sangre. . . de 100 a 400 U.P.

2. Desplazamiento sobre el Área de Personas sobre bicicletas, triciclos, patines, patinetas o elementos similares...de 50 a 200 U.P.

3. Estacionamiento de vehículos sobre el Área...de 200 a 800 U.P.

b) Usos permitidos para los locales frentistas (Artículos 4° al 8°):

1. Funcionamiento de usos no permitidos en locales colindantes con la vía pública .de 200 a 2.000 U.P. e intimación al cese de la actividad no permitida, bajo apercibimiento de clausura del local.



**MUNICIPALIDAD DE LA  
CIUDAD DE MENDOZA**

2. Funcionamiento de usos no permitidos en locales no colindantes con la vía pública de 100 a 1.000 U.P. e intimación al cese de la actividad no permitida, bajo apercibimiento de clausura del local.

3. No cumplimiento de restricciones y/o acondicionamientos establecidos por el Departamento Ejecutivo para el desarrollo de las actividades...de 50 a 500 U.P. e intimación al cumplimiento de lo dispuesto, bajo apercibimiento de clausura del local.

c) Actividades comerciales sobre el Área (Artículos 9° al 15°):

1. Ejercicio de actividades comerciales no autorizadas y/o venta ambulante...de 200 a 800 U.P. Así como retiro de instalaciones y/o decomiso.

2. No adecuación de los escaparates o puestos autorizados a las características determinadas por el Departamento Ejecutivo...de 200 U.P. e intimación por única vez, bajo apercibimiento de proceder a su retiro y a la revocación del servicio.

3. No conservación de los escaparates y puestos de flores autorizados en las condiciones adecuadas...de 200 U.P. e intimación por única vez bajo apercibimiento de proceder al retiro de las instalaciones y a la revocación del permiso.

4. Afectación de las condiciones higiénicas del Área Fundacional debido al funcionamiento de los escaparates o puestos autorizados...de 50 a 200 U.P.

5. Producción de daños a los solados y/o al equipamiento del Área Fundacional debido a la instalación o funcionamiento de los escaparates o puestos autorizados. De 100 a 400 U.P. y reparación del daño causado.

d) Colocación de mesas y sillas sobre el Área Fundacional (Artículos 16° al 27°):

1. Colocación de elementos por parte de comercios no autorizados... de 500 a 2.000 U.P. y retiro de los elementos.

2. Colocación por parte de comercios autorizados de:

2.1. Elementos que no se adecuen a las características fijadas... de 250 a 1.000 U.P.

2.2. Elementos fuera de los sectores autorizados en cada caso por el Departamento Ejecutivo... de 500 a 2.000 U.P.

2.3. Elementos no autorizados.... de 500 a 2.000 U.P. y retiro de los elementos, así como revocación del permiso en caso de reincidencia.

3. Por no mantener los elementos autorizados en las condiciones especificadas o causar perjuicio y/o daños a personas o cosas a raíz de la actividad comercial desarrollada, o arrojar residuos provenientes de las mesas al espacio público, o no mantener la perfecta higiene del sector o zona alledaña o no realizar el lavado indicado en el Artículo 24° en las condiciones allí especificadas.... de 500 a 2.000 U.P. y revocación del permiso en caso de reincidencia.

e) Realización de actividades y/o eventos sobre el Área Fundacional (Artículos 28° al 30°):



**MUNICIPALIDAD DE LA  
CIUDAD DE MENDOZA**

---

1. Realización de actividades no autorizadas...de 200 a 800 U.P. y retiro de instalaciones y/o decomiso de mercadería.

2. Realización de actividades autorizadas apartándose de las modalidades dispuestas en cada caso de 100 a 400 U.P. y retiro del permiso en caso de no adecuarse a las restricciones y/o modalidades establecidas.

f) Residuos, contaminación y animales domésticos (Artículos 31° al 32°):

1. Para las infracciones relacionadas con residuos y o contaminación se aplicarán las sanciones previstas en las Ordenanzas específicas.

2. Circulación sobre el Área Fundacional con animales domésticos.

2.1. Que no se hallen sujetos y guardando las medidas que garanticen la seguridad de los peatones... de 100 a 400 U.P.

2.2. Que ocasione suciedad...de 50 a 200 U.P.

2.3. Que ocasionen daños en las especies vegetales, elementos fijos y/o accesorios del Área Fundacional ....de 200 a 800 U.P. y pago de la reparación del daño causado; pudiendo en tales casos la Comuna proceder al retiro del animal.

g) Especies vegetales y elementos fijos y/o accesorios del Paseo (Artículos 33° al 36°):

1. Daños o afectación de forestales:

Se aplicarán las sanciones fijadas en la Ordenanza de Protección al arbolado Público.

2. Sustracción, daños o afectación de otras especies vegetales...de 200 a 4.000 U.P.

3. Daños o sustracción de elementos fijos o accesorios ubicados por la Municipalidad sobre el Área Fundacional... de 200 a 4.000 U.P. y pago de la reparación del daño causado.

4. Colocación de elementos no autorizados...de 500 a 2.000 U.P. y retiro de los elementos.

h) Cartelera (Artículos 38° al 41°):

1. Colocación de carteles no autorizados... de 500 a 2.000 U.P. y retiro de los elementos.

2. Colocación de carteles autorizados que:

2.1. No se adecuan a las características fijadas...de 250 a 1.000 U.P.

2.2. Se encuentren fuera de los sectores autorizados en cada caso por el Departamento Ejecutivo...de 500 a 2.000 U.P. y retiro de los elementos, así como revocación del permiso en caso de reincidencia.

3. Colocación de iluminación no autorizada...de 500 a 2.000 U.P.

i) Tratamiento Exterior (Artículo 42°):



**MUNICIPALIDAD DE LA  
CIUDAD DE MENDOZA**

---

1. Por modificar colores, textura o revestimientos sin autorización....de 250 a 1.000 U.P. e intimación de reparación en plazo perentorio, bajo apercibimiento de hacerlo por administración y con cargo a la propiedad.

j) Terrenos baldíos y construcciones (Artículo 43°):

1. Por terrenos baldíos frentistas al Área Fundacional en los que:

1.1. no se realice el cerramiento con todas las características especificadas... de 2.000 a 5.000 U.P.

1.2. no se mantenga al predio y su muro de cierre en adecuadas condiciones de higiene y conservación....de 250 a 1.000 U.P. e intimación a la regularización de las situaciones deficientes, bajo apercibimiento de realizar los trabajos necesarios por administración y con cargo a la propiedad.

2. Por salientes en la edificación en el Área Fundacional o no adecuarse a las especificaciones.... de 1.000 a 4.000 U.P e intimación a su retiro en plazo perentorio, bajo apercibimiento de hacerlo por administración y con cargo a la propiedad.

3. Por afectar la higiene y/o conservación del sector del Área Fundacional directamente vinculado a la obra, o de cualquier otro sector a raíz de los movimientos de materiales y/o escombros, sin corregir inmediatamente la situación de 500 a 2.000 U.P.

Todo ello sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder a los responsables técnicos de la obra.

**U.V.7.18.2** El Departamento Ejecutivo fijará el monto de los gastos de retiro, acarreo y estadía en dependencias de la Comuna, tanto de vehículos, animales domésticos, como de todo otro elemento que deba ser retirado del Área Fundacional por la Municipalidad en razón de encontrarse en infracción a las normas vigentes y constituir una perturbación al normal desenvolvimiento del sector.

En todos los casos los montos que correspondan a tales conceptos deberán ser cancelados en forma previa a la devolución de los elementos.

**U.V.7.18.3** Sin perjuicio de las multas que pudieren corresponder u otras medidas sancionatorias, en todos los casos en que se verifique un daño al solado del Área Fundacional y/o a sus elementos fijos y/o accesorios, el responsable de dicho daño deberá solventar su reparación de manera tal de restituir lo dañado a su condición anterior bajo control de los organismos técnicos pertinentes de la Comuna".

**Artículo 5°:** Comuníquese, publíquese y dese al Registro de Ordenanzas.

SALA DE SESIONES, Veintiséis de junio de dos mil dieciocho.