



MUNICIPALIDAD CIUDAD DE MENDOZA

Ordenanza N° 4234

VISTO:

El Expte /P H.C.D. 2618-D-2026 caratulado: "INTENDENCIA – ELEVA PROYECTO - MODIFICACIÓN CÓDIGO URBANO Y DE EDIFICACIÓN" (EXPEDIENTE ELECTRONICO N° 15766-2026) y,

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario simplificar y sistematizar el Código Urbano y de Edificación vigente, incorporando de manera expresa y con criterios generales aquellas situaciones que requieren tratamientos particulares, integrando lineamientos de innovación urbana y una visión estratégica de desarrollo de la ciudad, a fin de fortalecer la claridad, la previsibilidad y la seguridad jurídica.

Que la dinámica de crecimiento y transformación de la ciudad hace necesario revisar y actualizar los criterios de zonificación urbana, a fin de asegurar su adecuada correspondencia con las características territoriales, ambientales y urbanísticas actuales.

Que en tal sentido, resulta conveniente adecuar y, en su caso, establecer nuevas zonas urbanas con usos e indicadores acordes a los distintos contextos del territorio, con el objetivo de orientar el desarrollo urbano de manera ordenada, sostenible y compatible con la protección del ambiente.

Que la evolución de las dinámicas constructivas y las nuevas demandas urbanas hacen necesario revisar y actualizar los indicadores urbanísticos vigentes, a fin de asegurar su coherencia interna, su adecuada aplicación y su correspondencia con las prácticas constructivas actuales.

Que resulta oportuno simplificar y transparentar los parámetros regulatorios, incorporando nuevas herramientas de gestión que permitan optimizar el control del desarrollo edilicio y promover criterios de sostenibilidad.

Que las transformaciones sociales, económicas y urbanas de los últimos años, así como la evolución en los modos de habitar y desarrollar actividades en la ciudad, hacen conveniente revisar y actualizar el régimen de usos del suelo, a fin de asegurar su adecuación a las dinámicas actuales y futuras.

Que, a su vez, resulta oportuno promover un modelo de ciudad próxima y con mayor mixtura de usos, que favorezca el dinamismo urbano, reduzca desplazamientos innecesarios y fomente medios de movilidad sustentables, fortalezca la seguridad y contribuya a una mejor calidad de vida, orientando el crecimiento de manera equilibrada y sostenible.

Que del análisis de datos internos correspondientes a los últimos tres (3) años se advierte una tendencia sostenida en la localización de actividades comerciales de abastecimiento y servicios cotidianos en áreas predominantemente residenciales, integradas de manera armónica al entorno, lo que acompaña el esfuerzo por promover una mayor mixtura de usos a fin de fortalecer las dinámicas urbanas actuales en pos de consolidar un modelo de ciudad más



próxima, equilibrada y funcional.

Que resulta oportuno fortalecer los mecanismos de gobernanza urbana mediante la optimización de los procedimientos administrativos vinculados a la gestión territorial, a fin de dotarlos de mayor agilidad, eficiencia y previsibilidad.

Que la protección del piedemonte y de las áreas naturales constituye un principio rector del ordenamiento territorial, en razón de su valor ambiental, paisajístico e hidráulico, resultando necesario consolidar la preservación integral de las zonas naturales y de reserva, y establecer criterios claros que orienten el desarrollo exclusivamente en aquellos sectores que ya presentan consolidación previa, mediante pautas de ocupación residencial de bajo impacto debidamente reguladas, a fin de resguardar el ambiente, prevenir procesos de ocupación informal y promover un crecimiento territorial ordenado y sostenible.

Que a partir de la vigencia de la Ley N° 9414/22 para la Precordillera y Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza, se produjo una adecuación del marco normativo provincial en materia territorial, generando la necesidad de armonizar y complementar la regulación local a fin de garantizar su coherencia, operatividad y plena aplicación.

Que la presente norma asimismo promueve el desarrollo territorial de zonas deprimidas y envejecidas, induciendo procesos de crecimiento económico y revitalización urbana.

Que se da cumplimiento a los objetivos de la Ordenanza N° 3.975/19 –Plan Municipal de Ordenamiento Territorial–, orientados a dar respuesta a diversas problemáticas socioeconómicas (dinámicas demográficas, suburbanización y expansión urbana, accesibilidad y equipamiento, incompatibilidad de usos, etc.) y ambientales (protección de áreas naturales, aprovechamiento del potencial del piedemonte, prevención y mitigación de riesgos e impactos).

Que las Ordenanzas N° 3.978/19 (Indicadores Urbanos) y N° 4114/2022 (Usos del Suelo) y demás normativa complementaria que ha incorporado modificaciones al Código Urbano y de Edificación vigente, requieren su adecuación y revisión integral, y la presente norma ordena la totalidad del territorio municipal, estableciendo el equilibrio entre las formas y tamaños constructivos y las actividades y usos destinados al lugar, en consideración integral de las condiciones sociales, económicas, ambientales, morfológicas y funcionales del territorio.

Que el Código Urbano y de Edificación de la Ciudad de Mendoza se compone de dos partes -urbana y de edificación-, y mediante la presente se propone la modificación de la primera de ellas.

Que a fin de dotar al ordenamiento normativo de mayor coherencia y claridad, resulta oportuno reorganizar la estructura normativa de forma integral, mediante la derogación del Código Urbano y de Edificación vigente y de las disposiciones que lo complementan, con el objetivo de sistematizar y unificar en un único cuerpo normativo, que facilite su interpretación y aplicación.

Que la presente es fruto del trabajo de equipo del Laboratorio Urbano de la Ciudad de Mendoza que a su vez realizó instancias participativas en todas las secciones de la Ciudad, abarcando la mayor cantidad de actores posibles, tales como profesionales, empresarios, asociaciones, academia y vecinos.



Que en función de ello se propone dictar un nuevo texto ordenado del Código Urbano y de Edificación que recepte los cambios propiciados y derogue toda la normativa que se oponga a la presente.

Que reunido este H. Cuerpo, debatido los alcances y efectos del presente proyecto, y habiendo deliberado sobre el tema traído a su consideración, oídos los y las Concejales presentes y en atención a las consideraciones allí expuestas, no surgen objeciones que realizar, resultando oportuno y conveniente el dictado de la presente Ordenanza

Por ello,

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE MENDOZA**

ORDENA:

ART.1º: Apruébese el Código Urbano y de Edificación de la Ciudad de Mendoza, que como Anexo se incorpora a la presente.

ART. 2º: Deróguense las Ordenanzas 2162/64, 11529/83, 2697/85, 2838/87, 2958/89, 3111/92, 3151/93, 3152/93, 3153/93, 3169/93, 3187/94, 3265/95, 3304/96, 3272/95, 3329/97, 3423/00, 3687/07, 3716,08, 3889/15, 3963/18, 3978/19, 4023/20, 4114/2022, 4157/23, 4205/25, 4212/25, y toda otra norma que se oponga a la presente.

ART. 3º: La presente tendrá vigencia a los diez (10) días siguientes a su publicación en el Boletín Oficial.

ART. 4º: Comuníquese, publíquese y dése al Registro de Ordenanzas.

SALA DE SESIONES H.C.D. CIUDAD DE MENDOZA
Veintiuno de abril de dos mil veintiséis.

DR. MARCELO RUBIO
PRESIDENTE HCD

FEDERICO NAVARRO CAVAGNARO
SECRETARIO LEGISLATIVO

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este Aviso Oficial se publican en el siguiente link Anexo y podrán asimismo ser consultados en la página web municipal www.ciudaddemendoza.gov.ar con el número de Ordenanza 4234, ingresando a "Servicios/Normativa Municipal/Normativa Municipal/Consulte aquí el Digesto Municipal", para una adecuada visualización de los gráficos.

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este Aviso Oficial se publican en el siguiente link: [Anexo](#) o podrán ser consultados en la edición web del Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza www.boletinoficial.mendoza.gov.ar

Publicaciones: 1



Fecha de Publicación	Nro Boletín
04/05/2026	32586