



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE VALLE MARÍA

Valle María, 25 de abril de 2024

ORDENANZA Nº 441/2024

Descripción sintética: suspende por 60 días pedidos de aprobación de loteos y planos de construcción con excepción de viviendas unifamiliares. –

VISTO:

La ley general del ambiente Nº 25.675 de la REPUBLICA ARGENTINA, el Decreto Nº 4799/09 GOB. E.RIOS, el Decreto Nº 3498/16 GOB.E.RIOS, la Resolución Nº 3285/2022 Secretaría de Ambiente de E.RIOS, Y La necesidad de contar con un marco normativo moderno y actualizado sobre el cuidado del medio ambiente, la expansión de la planta urbana, la regulación de urbanizaciones y subdivisiones de inmuebles, y la Reglamentación de Edificación y ocupación del suelo, y;

CONSIDERANDO:

Que el ejido de Valle María, tiene una superficie de 5.642 hectáreas, ocupando en la actualidad, 214,53 hectáreas la planta urbana, siendo entonces un 96.20% del suelo de características rurales, ameritando a través de políticas públicas no sólo un ordenamiento urbano sino un reordenamiento territorial que plantee estrategias inteligentes y sustentables entre lo urbano, lo periurbano y rural.

Que, debido al paso del tiempo, la aparición de nuevos estándares de vida de la población, procesos económicos, cambios en los estilos de vida, se hace necesaria una revisión de la normativa vigente, con el objetivo de incorporar nuevos métodos de gestión urbana.

Que, la preservación del medio ambiente es un requisito fundamental para proveer a la satisfacción de las necesidades humanas y el mejoramiento de la calidad de vida de nuestra comunidad, en este sentido, es fundamental al momento de la posible ampliación de la planta urbana, tener en cuenta el impacto ambiental de lo que se proyecta, como también, el impacto que lo existente en el entorno, pueda causar a una futura urbanización.

Que, en la búsqueda de lograr una mejor calidad de vida para nuestros habitantes, es fundamental determinar la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación y determinación de las áreas libres

Que, para lograr una mejor utilización, es conveniente la ocupación de tierras urbanas y suburbanas que posean servicios, tendiendo a aumentar la densidad poblacional en las áreas con servicios subutilizados para lo cual, es necesario diseñar una serie de instrumentos para que el municipio pueda actuar como un promotor del desarrollo urbano mediante medidas de incentivos o gravámenes para promover la ocupación de los espacios mencionados.

Que, asimismo es imprescindible racionalizar la ocupación del suelo y de los espacios públicos, preservando la ampliación de la planta urbana, en especial en zonas donde pueda producirse daño ecológico, evitando la expansión especulativa que beneficie a objetivos parciales sobre los



intereses generales, orientando la ciudad hacia un crecimiento armónico, pensando en las generaciones futuras.

Que, el municipio tiene facultades y obligaciones, organiza y reglamenta el uso del suelo de acuerdo a los principios de nuestra Constitución.

Que, hasta tanto no se encuentre vigente el Nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental, es aconsejable la suspensión de nuevos loteos.

Que, hasta tanto no se encuentre vigente el Nuevo Código de Edificación, es aconsejable la suspensión de nuevas construcciones, del tipo edificios multifamiliares o viviendas colectivas, Hotelería, edificios comerciales o industriales, de asociaciones civiles, educativos siendo solo posible la presentación de planos de viviendas unifamiliares y/o condominios de casas unifamiliares, en planta baja. –

Por todo ello,

El Concejo Deliberante del Municipio de Valle María sanciona con fuerza de

ORDENANZA

Lo siguiente:

Artículo 1º: Suspéndase la recepción de pedidos de aprobación de loteos, dentro de la jurisdicción del Municipio de Valle María, por encontrarse en estudio y tratamiento del Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza para establecer el nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental. El plazo de la suspensión es por 90 días corridos, prorrogable por 60 días.

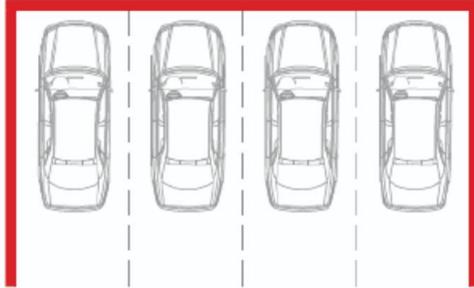
Artículo 2º: Suspéndase la recepción y aprobación de planos de construcción del tipo edificios multifamiliares o viviendas colectivas, Hotelería, edificios comerciales o industriales, de asociaciones civiles, educativos, deportivos y culturales, por encontrarse en estudio y tratamiento del Concejo Deliberante, el nuevo Código de Edificación. El plazo de la suspensión es de 60 días, prorrogable por 60 días.

Artículo 3º: Para la presentación de planos de construcción de viviendas unifamiliares y/o condominios de casas unifamiliares en planta baja, cada proyecto deberá contar con adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan en el lugar. Dichos espacios deberán estar indicados en planta en Plano de Arquitectura, indicando cotas, retiros, radios de giro y superficies por unidad. Los espacios de cada vehículo estarán dispuestos dentro del lote y deberán permitir el libre acceso y salida de los demás sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

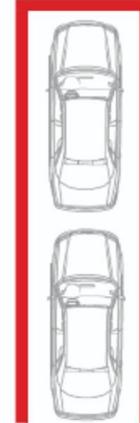


ESTACIONAMIENTOS

ESTACIONAMIENTO PERMITIDO



ESTACIONAMIENTO NO PERMITIDO



Los vehículos deben ser distribuidos en cocheras demarcadas en el solado, dejando calles de amplitud necesaria para el paso y maniobras de los vehículos.

En el caso de que el acceso vehicular y peatonal coincida, se deberá respetar el espacio de circulación peatonal en 1.20m indistintamente del vehicular.

En las zonas de retiro reglamentarios, el espacio de estacionamiento dejará libre la servidumbre de jardín.

Características

En lo que respecta a los parámetros de estacionamientos son los siguientes:

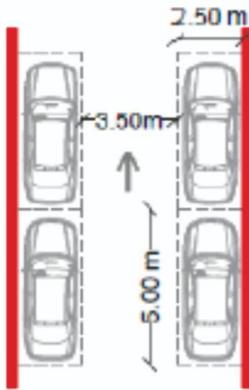
DIMENSIONES:

- Módulo mínimo de estacionamiento vehicular: 2.50m x 5.00m y altura libre de 2.20m.
- Módulo mínimo de estacionamiento de bicicletas: 0.50m x 2.00m
- Módulo mínimo de estacionamiento de motos: 1.00m x 2.00m

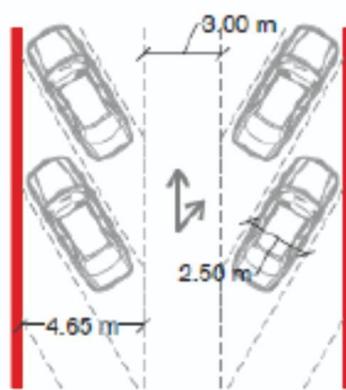


ESTACIONAMIENTOS

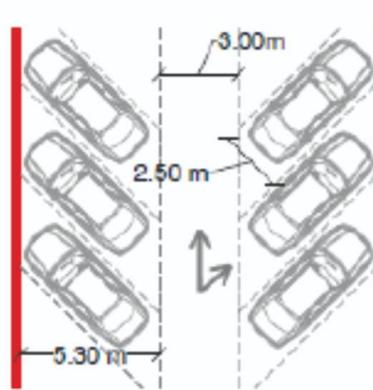
ESTACIONAMIENTO
EN PARALELO



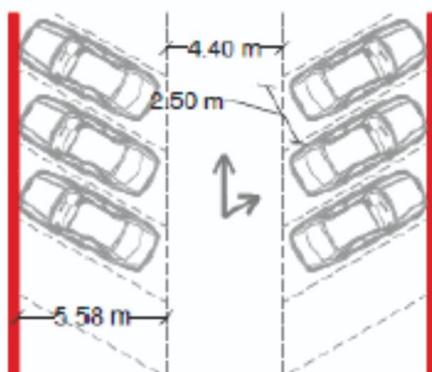
ESTACIONAMIENTO A 30°,
CIRCULACIÓN EN UN SENTIDO



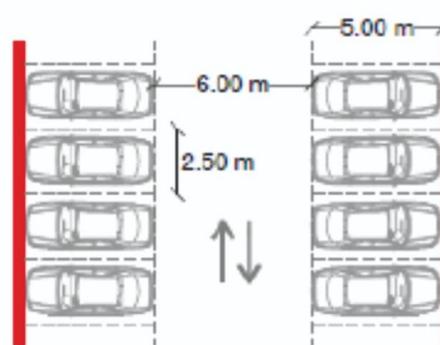
ESTACIONAMIENTO A 45°,
CIRCULACIÓN EN UN SENTIDO



ESTACIONAMIENTO A 60°,
CIRCULACIÓN EN UN SENTIDO



ESTACIONAMIENTO A 90°,
CIRCULACIÓN EN DOBLE SENTIDO



DISTRIBUCIÓN: los vehículos deben ser distribuidos en cocheras demarcadas en el solado, dejando calles de amplitud necesaria para el paso y maniobras de los vehículos. Las rampas con sus correspondientes accesos no se consideran espacios de maniobra.

SOLADOS: el solado del espacio de estacionamiento y lugar de circulación de vehículos debe ser de un material antideslizante e inalterable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites. Se debe evitar el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores. Sobre el mismo debe estar claramente demarcada la distribución de accesos y módulos de estacionamiento.

REVESTIMIENTO DE MUROS: aquel muro que separe un garaje de otros usos debe tener un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1.20m sobre el respectivo solado.

FACHADAS: las fachadas de un garaje pueden ser abiertas. En este caso contarán con resguardos sólidos en cada entepiso, que eviten el deslizamiento de autos hacia el exterior.

ILUMINACION: el lugar de estacionamiento y los espacios de circulación no necesitan iluminación natural. La iluminación artificial debe garantizar la correcta visualización de todos los vehículos estacionados.



A continuación se detallan los estándares mínimos obligatorios para los estacionamientos según usos:

Uso	Estacionamiento para automotores	Estacionamiento para bicicletas	Estacionamiento para motocicletas
Viviendas Unifamiliares	1 unidad de estacionamiento/vivienda menor a 150m ² - 1 unidad de estacionamiento c/100m ² excedentes de área construida.	-	-
Condominios de casas o viviendas unifamiliares en planta baja	1 unidad de estacionamiento/vivienda menor a 100m ² y 2 unidades de estacionamiento/vivienda mayor a 100m ²	2 unidades de estacionamiento/vivienda	1 unidad de estacionamiento / vivienda

Artículo 4º: Remítase al Departamento Ejecutivo, regístrese, publíquese, y en estado archívese.

—