



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE VALLE MARÍA

Valle María, 18 de junio de 2026

ORDENANZA N° 519

Descripción sintética: crea régimen transitorio de adecuación para actividades preexistentes. –

VISTO:

Las Ordenanzas N° 313/2021 y N° 471/2024; y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza N° 471/2024 de Ordenamiento Territorial se establecieron nuevas disposiciones relativas a la localización, funcionamiento y permanencia de diversas actividades dentro del ejido municipal, definiéndose zonas específicas de uso y condiciones aplicables a aquellas actividades que resulten incompatibles con determinados sectores urbanos;

Que la referida normativa tiene por finalidad promover un desarrollo territorial ordenado, sustentable y compatible con los objetivos de planificación urbana definidos por el Municipio;

Que la implementación de dichas disposiciones alcanza a establecimientos, emprendimientos y actividades preexistentes que desarrollaban sus actividades con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo régimen de ordenamiento territorial;

Que numerosas actividades alcanzadas constituyen fuentes genuinas de trabajo, sustento familiar e inversión privada, contribuyendo al desarrollo económico local y al fortalecimiento de la comunidad;

Que la adecuación de determinados establecimientos a las nuevas exigencias urbanísticas, ambientales, funcionales y edilicias requiere la realización de obras, mejoras e inversiones que demandan plazos razonables para su ejecución;

Que la aplicación inmediata de las nuevas condiciones de localización podría generar consecuencias desproporcionadas para actividades lícitas consolidadas con anterioridad a la vigencia de la nueva normativa;

Que, simultáneamente, corresponde atender y proteger los derechos de los vecinos frente a eventuales impactos derivados de determinadas actividades, promoviendo medidas concretas destinadas a prevenir, reducir o eliminar molestias vinculadas a ruidos, vibraciones, tránsito, seguridad, higiene, emisiones y demás afectaciones que puedan incidir sobre la calidad de vida urbana;

Que resulta conveniente permitir la ejecución de obras e intervenciones destinadas a la mitigación de impactos ambientales, acústicos, visuales o funcionales, aun cuando las restricciones urbanísticas vigentes limiten determinadas ampliaciones o modificaciones edilicias;

Que la gradualidad constituye un principio adecuado para armonizar el interés público comprometido en el ordenamiento territorial con la protección de las actividades económicas existentes, las inversiones realizadas y los derechos de los particulares;



Que los procesos de adecuación de actividades preexistentes constituyen herramientas habituales de gestión territorial, orientadas a compatibilizar el interés público comprometido en la planificación urbana con los derechos adquiridos, las inversiones realizadas y la continuidad de actividades económicas lícitas, evitando soluciones abruptas que puedan generar perjuicios desproporcionados para los particulares y para la comunidad;

Que corresponde establecer un régimen especial, excepcional y transitorio que permita la adecuación progresiva de las actividades preexistentes a las disposiciones de la Ordenanza N° 471/2024;

Por todo ello,

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

ORDENANZA

Lo siguiente:

Artículo 1°: OBJETO.

Créase el Régimen Transitorio de Adecuación para las actividades económicas, comerciales, industriales, artesanales, productivas y de servicios preexistentes a la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 471/2024 de Ordenamiento Territorial, que se encuentren localizadas en sectores donde la normativa vigente establezca restricciones, limitaciones o incompatibilidades respecto de su emplazamiento o funcionamiento.

Artículo 2°: ALCANCE.

Podrán acogerse al presente régimen los establecimientos que acrediten encontrarse en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 471/2024, cualquiera sea su situación administrativa, siempre que desarrollen actividades lícitas y susceptibles de adecuación conforme a las disposiciones de la presente ordenanza.

Artículo 3°: PLAZO DE ADECUACIÓN.

Los establecimientos comprendidos en el presente régimen dispondrán de un plazo máximo de DOS (2) años, contados a partir de la promulgación de la presente ordenanza, para adecuar progresivamente su funcionamiento a las disposiciones establecidas por la normativa vigente que resulten aplicables.

Dentro de los NOVENTA (90) días corridos de su incorporación al presente régimen, los titulares deberán presentar ante la Autoridad de Aplicación un Plan de Adecuación conforme a lo previsto en el Artículo 5°, indicando las medidas, etapas y plazos comprometidos para alcanzar su adecuación.

La permanencia en el régimen especial quedará condicionada al cumplimiento efectivo y verificable de las acciones previstas en dicho plan. La falta de avances sustanciales o el incumplimiento injustificado de las medidas comprometidas facultará a la Autoridad de Aplicación a disponer la exclusión del establecimiento del presente régimen mediante resolución fundada.

La Autoridad de Aplicación podrá otorgar prórrogas excepcionales y debidamente fundadas cuando existan razones técnicas, económicas o sociales acreditadas que justifiquen la imposibilidad de cumplimiento dentro del plazo previsto.

Artículo 4°: PERMANENCIA CONDICIONADA.



Durante el plazo de adecuación establecido en el Artículo precedente, los establecimientos alcanzados podrán continuar desarrollando la actividad que vinieren ejerciendo, siempre que den cumplimiento al Plan de Adecuación aprobado y adopten las medidas necesarias para prevenir, reducir o eliminar los impactos negativos que pudieran generar sobre el entorno urbano, el ambiente y los vecinos.

El incumplimiento de tales obligaciones habilitará a la Autoridad de Aplicación a requerir medidas correctivas, suspender los beneficios otorgados por la presente ordenanza o disponer la exclusión del régimen especial, según la gravedad de la infracción.

Artículo 5°: PLAN DE ADECUACIÓN.

La Autoridad de Aplicación exigirá la presentación de un Plan de Adecuación por parte de los establecimientos alcanzados por el presente régimen, el cual deberá contener un diagnóstico de la situación existente y las medidas, obras o acciones destinadas a alcanzar progresivamente las condiciones exigidas por la normativa vigente.

El Plan de Adecuación deberá contemplar, según las características de cada actividad:

- a) La reducción de ruidos y vibraciones.
- b) La mitigación de impactos ambientales.
- c) La mejora de las condiciones de higiene y seguridad.
- d) El ordenamiento de la circulación, ingreso, egreso y maniobra de vehículos.
- e) La disminución de impactos visuales o paisajísticos.
- f) La resolución de situaciones que afecten la convivencia con propiedades linderas.
- g) Cualquier otra medida que la Autoridad de Aplicación considere necesaria para compatibilizar la actividad con los objetivos del ordenamiento territorial y la protección de la calidad de vida de los vecinos.

La Autoridad de Aplicación podrá aprobar el plan, formular observaciones, requerir adecuaciones, establecer etapas de cumplimiento y disponer mecanismos de seguimiento, control y verificación.

Artículo 6°: OBRAS Y MEJORAS AUTORIZADAS.

Exceptúanse de las restricciones establecidas por la Ordenanza N° 471/2024 respecto de ampliaciones, modificaciones o intervenciones edilicias aquellas obras que tengan por objeto exclusivo:

- a) La mitigación de impactos ambientales, acústicos o visuales.
- b) La mejora de las condiciones de seguridad e higiene.
- c) La reducción de molestias hacia propiedades vecinas.
- d) La adecuación a exigencias municipales, provinciales o nacionales.
- e) La ejecución de cerramientos, galpones, barreras acústicas, forestación, playas de maniobra internas, sistemas de tratamiento o cualquier otra mejora que contribuya a una mejor integración urbana de la actividad.

Las obras autorizadas deberán guardar razonable relación con los objetivos de adecuación perseguidos y no podrán desnaturalizar el carácter excepcional del presente régimen.

Artículo 7°: LIMITACIONES.

Las obras autorizadas en virtud de la presente no podrán implicar:

- a) Incremento de la superficie destinada a la actividad cuando ello tenga por finalidad aumentar la capacidad productiva, comercial o de servicios.
- b) Incorporación de nuevas actividades incompatibles con la zona.