

ORDENANZA N° 85 /2026

**El Honorable Concejo Deliberante
De la Ciudad de Las Varillas
Sanciona con fuerza de:**

ORDENANZA

Artículo 1°: **MODIFÍCASE** el Artículo 5° de la Ordenanza N° 15/2010, el que quedará redactado de la siguiente manera: "**Artículo 5°.-** Los Supermercados e Hipermercados previstos en el Artículo 2° y en el segundo párrafo del Artículo 3° de la presente Ordenanza, estarán obligados a destinar una zona exclusiva de estacionamiento de vehículos particulares de clientes, la cual deberá contar con una superficie mínima igual al doble de la superficie cubierta destinada a ventas. Las playas de estacionamiento autorizadas conforme a la presente Ordenanza deberán cumplimentar con carácter obligatorio, previo a su habilitación, los siguientes requisitos técnicos y constructivos: **a) Dimensiones de predio:** No podrán establecerse en predios menores a los 10 metros de ancho libre entre medianeras. **b) Accesos:** Estarán calculados y diseñados atendiendo al volumen de vehículos a alojar y su correlativo sistema de circulación interna. Para los casos donde el nivel interno del lote sea distinto al nivel de la vereda existente, la rampa de acceso- egreso no deberá interferir ni modificar la horizontalidad de la vereda frentista sobre el tramo de circulación peatonal el cual varía según ancho de vereda, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 5.4.3.4 del Cod. Edificación y Urbanización. Las pendientes no podrán superar el 20 %, es decir veinte centímetros (20 cm.) por metro como máximo a resolverse al interior del lote cuando el nivel así lo requiera, deberán prever entre línea de edificación (salida) y línea municipal. En el caso de contar con cabina de control, se deberá prever un descanso de 5,00 metros mínimos de longitud, dicho descanso estará al mismo nivel de la vereda terminada. **c) Tratamiento de Superficie de piso:** El suelo de la playa deberá contar con pavimento rígido, flexible o, en su defecto, articulado permeable de alta resistencia y/o cualquier otro material de mejoramiento de la superficie a modo que la misma quede firme y apta para la circulación. **d) Desagües Pluviales:** Deberá ejecutarse un sistema de escurrimiento y captación de aguas de lluvia que

impida el anegamiento del predio y evite el volcado intempestivo de caudales hacia los predios vecinos o de manera deficiente a la vía pública. **e) Iluminación:** Contar con un sistema de iluminación artificial general mediante tecnología LED, que asegure niveles óptimos de visibilidad nocturna tanto en el interior del predio como en sus accesos, resguardando la seguridad ciudadana. **f) Cerramiento:** Deberá preverse cerramiento perimetral reglamentario en sus límites con propiedades vecinas **g) Muros medianeros:** Serán terminados conforme a diseño y estarán protegidos por un cordón, barrera, topes o similares; dicha protección deberá estar calculada por profesional competente, para el impacto de un vehículo a 40 Km/h. **h) Circulación:** Delimitación clara y pintada de los sentidos de circulación vehicular interna (mínimo de tres metros [3,00 m] de ancho para sentido único y de cinco metros y medio [5,50 m] para doble sentido) y circulación peatonal interna hasta línea de acceso/egreso. **i) Dársenas de Accesibilidad:** Reserva y demarcación técnica de un mínimo del dos por ciento (2%) de los cajones destinados en exclusividad para vehículos que transporten a personas con discapacidad o movilidad reducida, los que se localizarán en las zonas más próximas a las salidas peatonales y contarán con rampas reglamentarias de conexión con las veredas. **j) Sector Motovehículos y Ciclos:** Destinar un área específica, techada y debidamente delimitada para el aparcamiento seguro de motocicletas, ciclomotores y bicicletas, proporcional a la demanda vehicular del parque automotor local. **k) Sector estacionamiento de carros:** Destinar un área específica, debidamente delimitada para el aparcamiento seguro de los carros de compras .**l) Dispositivos de Tránsito y Fluidez:** Implementar a requerimiento del Poder Ejecutivo Municipal, según las condiciones de emplazamiento del estacionamiento con respecto al entorno y estudio de la circulación vehicular, dispositivos de control de tránsito, reductores de velocidad homologados, señalización vial vertical y horizontal reflectiva, lomos de burro técnicos en las áreas de transición entre la playa de estacionamiento y la vía pública, y/o cualquier otro dispositivo o exigencia a los fines de garantizar la fluidez, el ordenamiento vehicular, la correcta incorporación de los rodados a las arterias urbanas y la preservación de la seguridad de los peatones.

El o los inmuebles destinados a la playa de estacionamiento deberán quedar afectados de manera exclusiva, libre de toda otra actividad material o comercial, al funcionamiento del supermercado o hipermercado respectivo. La pérdida de la disponibilidad jurídica o material del estacionamiento por parte del comerciante importará la caducidad automática de pleno derecho de la habilitación municipal del establecimiento comercial principal.

Artículo 2º: ESTABLÉCESE un plazo perentorio de ciento ochenta (180) días hábiles a partir de la publicación de la presente ordenanza para que los establecimientos comerciales actualmente habilitados o en trámite de habilitación, que hagan uso de sistemas de estacionamiento, adecúen sus infraestructuras a los requerimientos constructivos exigidos en el reformado Artículo 5º de la Ordenanza N° 15/2010.

Artículo 3º: FACÚLTASE al Departamento Ejecutivo Municipal a dictar las normas reglamentarias y operativas que resulten necesarias para la aplicación e inspección periódica de los estándares constructivos fijados por la presente.

FECHA DE SANCIÓN: 17 / 06 / 2026

Matías D. Clemente

Secretario H.C.D.

Municipalidad de Las Varillas

PROMULGADO POR DECRETO N° 571/2026

Lucas R. Marenchino

Presidente H.C.D.

Municipalidad de Las Varillas

DE FECHA 19/06/2026

FUNDAMENTOS DE LA ORDENANZA N° 85 /2026

La presente modificación tiene por objeto principal la actualización constructiva y la adecuación a los parámetros de seguridad y accesibilidad universal del Artículo 5° de la Ordenanza N° 15/2010, reguladora de las grandes superficies comerciales de nuestra ciudad. La evolución demográfica y el crecimiento sostenido del parque automotor en la localidad de Las Varillas exigen que los espacios de concurrencia masiva, tales como supermercados e hipermercados, ofrezcan infraestructuras viales y de estacionamiento interiores que minimicen el impacto negativo en la vía pública. El actual texto de la norma impone la valiosa obligación de reservar espacio de estacionamiento exclusivo para clientes de supermercados, pero adolece de especificaciones técnicas precisas.

Por otra parte, deviene imperativo amoldar la normativa comercial preexistente a las mandas fundamentales plasmadas en nuestra Carta Orgánica Municipal. En efecto, el artículo 28 de nuestra ley fundamental local consagra la obligación del Municipio de arbitrar normas dispositivas en materia urbanística y edilicia para facilitar el desplazamiento y acceso de las personas con movilidad reducida a los lugares de ingreso masivo de público. El presente proyecto operativiza este derecho exigiendo un cupo mínimo y demarcado del dos por ciento para dársenas adaptadas de estacionamiento con sus correspondientes rampas reglamentarias.

Asimismo, los mandatos de la Carta Orgánica en sus artículos 7° y 18 imponen el deber de extremar los recaudos en orden a la seguridad vial y asegurar un medio ambiente sano.

La exigencia de pavimentación adecuada, sistemas de captación pluvial internos y el uso generalizado de tecnologías lumínicas LED de alta eficiencia no solo dignifican la experiencia del consumidor y resguardan su integridad, sino que también contribuyen activamente a las políticas de sostenibilidad urbana y prevención del delito en el ámbito nocturno local.

Finalmente, la presente modificación introduce la figura de la afectación dominial exclusiva del estacionamiento al comercio principal, evitando que posteriores subdivisiones o transferencias materiales de los terrenos dejen desprovisto al supermercado de su playón obligatorio. Se establece un plazo prudencial y previsible de ciento ochenta días hábiles administrativos para que los actores económicos locales ejecuten las inversiones necesarias sin ver resentidas sus actividades cotidianas.

Esta medida se dicta en pleno ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 9º, incisos 7 y 11 de la Carta Orgánica de Las Varillas, relativos a la regulación del tránsito, uso del suelo y planes edilicios.

Matías D. Clemente

Secretario H.C.D.

Municipalidad de Las Varillas

Lucas R. Marenchino

Presidente H.C.D.

Municipalidad de Las Varillas