

ANEXO IV

- SECCION 7 - ¹

7.1 DE LOS GARAJES, COCHERAS, ESPACIOS PARA ESTACIONAR y CARGA Y DESCARGA

7.1.1 Requerimientos de espacios guarda y estacionamiento y de espacios guardacoches

Todo edificio nuevo que se construya, como así también los que se amplíen, deberán contar obligatoriamente con espacios cubiertos o descubiertos destinados al estacionamiento y guarda de vehículos, de acuerdo al uso de los mismos.

7.1.2 Superficie mínima requerida para estacionamiento vehicular y carga y descarga según uso del suelo

El espacio útil destinado a tal fin, excluidos los accesos o circulaciones, tendrá como mínimo la superficie para estacionamiento y carga y descarga según los usos determinados en el siguiente

Cuadro Requerimientos de Estacionamiento Vehicular y Carga y Descarga:

USOS / DESTINOS	ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE CARGA Y DESCARGA
Vivienda unifamiliar	1 módulo	Será obligatorio en zonas con densidad igual o mayor a 1000 hab/ha	----
Vivienda Multifamiliar	1 modulo cada 2 viviendas a partir de dos unidades de vivienda por parcela	En zonificaciones con densidad inferior a 1000 hab/ha	----
	1 Modulo por unidad de Vivienda en las áreas de densidad media y alta	En zonificaciones con densidad igual o superior 1000 hab/ha	----
Edificios de oficinas	8 Módulos por cada 160m ² de superficie cubierta destinada al uso oficinas	En zonificaciones con densidad inferior a 1000 hab/ha	----
	16 Módulos por cada 160m ² de superficie cubierta destinada al uso oficinas	En zonificaciones con densidad igual o superior 1000 hab/ha	----
Comercios	30% de la superficie cubierta a partir de los 300 m ² de superficie cubierta total. La superficie cubierta se refiere a la total destinada a la actividad.	En zonificaciones con densidad igual o superior 800 hab/ha	1 modulo de 25 m ² cada 200 m ² de superficie cubierta
Bancos, Entidades financieras, casa de cambio	20% de la superficie cubierta a partir de los 300 m ² de superficie cubierta total	En zonificaciones con densidades igual o mayor a 1000 hab/ha La superficie cubierta	Superficie mínima para carga y descarga de 30m ² . El estacionamiento del

¹/ ORDENANZA Nº 11152/2011

		se refiere a la total para la actividad	vehículo de transporte de caudales, podrá realizarse en la vía pública, en el espacio demarcado con la aprobación del municipio.
Bar, salón de te, restaurante y toda otra actividad astronómica con servicio de comidas al público	20% de la superficie cubierta, a partir de los 300 m ² de superficie cubierta total.	En la superficie de la actividad considerada, se excluye la superficie de cocinas depósitos y sanitarios. No se incluyen las rotiserías y servicios de comida a domicilio	
Clubes o Asociaciones Culturales que no desarrollen actividades deportivas.	1 módulo cada 60 m ² a partir de los 300 m ²	En zonificaciones con densidad igual o superior 800 hab/ha	Superficie mínima para carga y descarga de 30m ² .
Clubes o Asociaciones Culturales que desarrollen actividades deportivas.	2 módulos por cancha, excepto football y papi football con requerimiento 4 módulos por cancha	En zonificaciones con densidad igual o superior 800 hab/ha	Superficie mínima para carga y descarga de 30m ² .
Gimnasios y natatorios comerciales	10% de la superficie neta del salón y/o espejo de agua a partir de los 100 m ²	Se excluye las superficies depósitos, sanitarios y vestuarios y otros anexos complementarios	----
Establecimientos de salud	1 módulo cada 60 m ² a partir de 180 m ²	En zonificaciones con densidades igual o mayor a 1000 hab/ha	Superficie mínima para carga y descarga de 30m ² .
Laboratorios de análisis clínicos, radiológicos, de imágenes,	1 módulo cada 90 m ² de superficie cubierta total	En zonificaciones con densidades igual o mayor a 1000 hab/ha	----
Talleres, Industrias y talleres industriales, corralón de materiales	1 módulo cada 300 m ² de superficie cubierta a partir de los 300m ²		1 módulo de 30 m ² cada 300m ² de superficie de parcela, a partir de 300m ²
Institutos y academias de enseñanza no sistemática	1 módulo cada 5 aulas	En zonificaciones con densidades igual o mayor a 1000 hab/ha	----
Remiserías	Igual cantidad de módulos de estacionamiento que vehículos habilitados con un mínimo de tres.		----

Para los usos no previstos en el cuadro de requerimientos de la presente norma, y hasta tanto no exista una reglamentación especial al respecto, se exigirá como mínimo un espacio para estacionar por cada 60 m² de superficie cubierta total, incluyendo depósitos y entrepisos. Los requerimientos para carga y descarga se determinarán para cada caso en particular.

Cuando en una misma parcela se den simultáneamente dos o más usos, el total de espacios requeridos para estacionamiento y carga y descarga, será el correspondiente a la suma de la cantidad requerida en cada uno de los usos o destinos.

En parcelas subdivididas por regímenes anteriores a la vigencia de la Ley 8912, la Autoridad de Aplicación determinará en cada caso los requerimientos de espacios de estacionamiento y/o carga y descarga según destino.

7.1.3 Cómputo de los espacios para guarda estacionamiento y carga y descarga con relación a los indicadores urbanísticos de FOS y FOT.

- a. En edificios con destino de viviendas y/u oficinas, no se computará para el FOT, las superficies destinadas a cocheras en todos los niveles
- b. Las superficies cubiertas que se ejecuten bajo cota +/-0.00 con destino a cocheras y no excedan los +1.30 m, podrán invadir el fondo libre que en cada caso corresponda, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.
- c. La superficie libre requerida para cada parcela en función del FOS correspondiente a cada zona, ésta podrá ser utilizada como espacio para cochera, siempre que mantenga como terreno absorbente, como mínimo el 30% de la misma.
- d. Los edificios a construir y/o refaccionar que contemplen mayor cantidad de módulos de estacionamientos que los requeridos, y cuando éstos se localicen por debajo de la cota +4.00, podrán computar las alturas máximas permitidas según 3.4.1 y/o 3.4.2, a partir de la misma. Los retiros mínimos de 5m, no podrán ser ocupados con las losas a +1.30 del techo de subsuelos y/o cocheras. En todos los casos las rampas de acceso a cocheras en subsuelos deberán proyectarse retiradas a 5.00m de la LM.
- e. Se podrá dar cumplimiento al requerimiento de estacionamiento que la presente norma impone, en parcelas ubicadas en un radio de 200 m a partir de los límites de acceso del predio. En este caso deberá acreditarse el dominio del inmueble, y/o se podrá establecer servidumbre entre predios, con destino a estacionamiento. Dicha servidumbre será condición excluyente para la aprobación de planos de obra y deberá estar inscrita en folio real como requisito determinante para la obtención del Certificado de Final de Obra. En el caso de habilitaciones, se admite la presentación del contrato de alquiler del inmueble en el cual se constituirá el estacionamiento requerido.
- f. En los edificios existentes, con plano aprobado según normas anteriores, que se amplíen o modifiquen y se localicen en zonas con densidades inferiores a 1000hab/ha, el cálculo de las superficies mínimas destinadas a estacionamiento y/o carga y descarga, se hará en base a los usos a localizar en las superficies a incorporar. En caso de no contar con plano aprobado en cualquier zona del partido, el número de cocheras se determinará para la totalidad de la superficie a incorporar y según el uso a localizar.

7.1.4 Garajes Comerciales

Los edificios destinados a “garaje” que incorporen locales comerciales sobre Línea Municipal, con desarrollo de más del 50% del frente de la parcela, podrán incrementar el FOT correspondiente hasta un máximo de 20 %.

7.1.5 Características de los Garajes, Cocheras y espacios para estacionamiento.

7.1.5.1 Plano de detalle de Garajes, Cocheras y estacionamiento.

Se deberá indicar en las plantas respectivas del Plano Municipal o agregar a la documentación que se presente para la aprobación de planos, un detalle en escala 1:100, debidamente acotado donde se indiquen además de la ubicación de las cocheras y circulaciones, las columnas, ventilaciones y además elementos constructivos (existentes o proyectados) que puedan dificultar el estacionamiento o el libre desplazamiento de los vehículos.

7.1.5.2 Dimensiones mínimas.

Los Garajes, Cocheras o espacios para estacionamiento de vehículos deberán cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Los locales o espacios destinados a cocheras o garajes individuales tendrán:

Ancho mínimo 2.50 m

Largo mínimo 5.00 m

Altura mínima 2.30 m

Las circulaciones y los accesos a las cocheras individuales tendrán un ancho libre mínimo de 2.50 m. Estos accesos y circulaciones solo podrán ser utilizados para servir a dos (2) cocheras individuales como máximo. Si dentro de un mismo predio existieran tres o más cocheras individuales, será de aplicación lo establecido por el inciso “b” de este artículo. El ancho exigido para el acceso de hasta dos (2) cocheras cuando se ejecute junto al mismo una vereda para circulación de personas, será de un 1.00 m de ancho mínimo, de manera tal que en conjunto formen un paso de ancho no menor que 3.50 m.

- b) Los locales o espacios destinados a estacionamiento para dos o más vehículos tendrán para cada uno de ellos un sector con las dimensiones mínimas establecidas en el inciso “a” de éste artículo. En ningún caso la distancia entre los vehículos colocados en sus respectivas cocheras será inferior a 0.50 m. Los accesos, circulaciones y calles interiores tendrán altura mínima de 2.30 m y un ancho mínimo de 3.00 m. Este ancho mínimo puede reducirse a 2.50 m cuando la circulación o acceso de vehículos cuente con una vereda para el tránsito de personas de ancho mínimo de 1.00 m, ejecutadas inmediatamente al lado de la calzada para vehículos, formando en conjunto un paso de ancho no menor de 3.50 m.
- c) En los garajes comerciales deberán demarcarse en el solado, los espacios destinados a estacionamiento, dejando el espacio necesario de circulación y maniobra de vehículos. La Autoridad de Aplicación evaluará dimensiones alternativas de los espacios de estacionamiento y/o circulaciones, en aquellos proyectos que, por sus características constructivas, estructurales y/o funcionales, lo requieran.

- d) En los garajes comerciales deberán reservarse espacios de estacionamiento para personas con movilidad reducida, a razón de 1 espacio cada 15 espacios o fracción. En el caso de disponer estos espacios en forma apareada, el ancho total podrá ser de 6 m, quedando demarcado en el sector central un ancho de circulación común de 1 m de ancho.
- e) Los edificios de viviendas multifamiliares y/o oficinas de más de 20 unidades, deberán contar con 1 módulo de estacionamiento para personas con movilidad reducida. El espacio para estacionamiento deberá permitir adosar una silla de ruedas a un lado del vehículo. El espacio deberá estar señalizado. Si existiera desnivel de solado este deberá ser salvado con una rampa con pendiente máxima 6% y ancho de 1,10 m libres.
- f) La superficie mínima para estacionamiento de carga y descarga será de 30 m² por vehículo, más la superficie para maniobras y espera. Podrá exigirse una superficie mayor cuando el tipo de actividad a realizar requiera vehículos de mayor porte. En todos los casos, es obligatorio que la carga y descarga se realice en la parcela.
- g) En ningún caso se admitirá que las circulaciones peatonales sean interferidas por las circulaciones vehiculares.

7.1.5.3 Iluminación y Ventilación de Locales destinados a estacionamiento de vehículos.

No se exigirá para estos locales iluminación natural pudiendo reemplazarse la misma por un sistema de iluminación artificial. La ventilación deberá ser natural debiendo proyectarse la misma de acuerdo a lo exigido en este Código para los locales de 3a clase, excepto las cocheras cuya superficie no supere los 30 m² los cuales serán considerados como locales de 5a clase. Bajo la exclusiva responsabilidad del propietario la Dirección podrá autorizar que la ventilación natural sea reemplazada por un sistema mecánico que asegure una correcta renovación del aire. En este caso deberán presentar los planos, cálculos, memorias y detalles de la respectiva instalación con la intervención de un profesional habilitado a esos efectos.

7.1.5.4 Revestimiento de muros y solados.

a) Revestimiento de Muros

El paramento de un muro que separa un garaje de otros usos será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura mínima de 1.20 m sobre el respectivo solado.

b) Solados

El solado del "*Lugar de Estacionamiento*" y en los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos. Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

7.1.5.5 Medios de salida.

Un garaje, cochera o espacio para estacionamiento de vehículos cumplirá en general con lo establecido en "*De los medios de salida*", sin perjuicio de lo establecido en la presente reglamentación.

a) Situación de los medios de salida en un garaje de pisos

Todo punto de un piso destinado a garaje o cocheras accesibles por personas, distará no más de 40 m de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

b) Rampa

Cuando la diferencia de nivel entre la “Cota del Predio” y el “Lugar de Estacionamiento” sea mayor que 1.00m y se acceda por un declive superior al 5%, habrá junto a la Línea Municipal un rellano de 4.00m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1.5%. La rampa tendrá una pendiente máxima de 20% en el sentido de su eje longitudinal. A los “Lugares de Estacionamiento” se pueda acceder mediante rampa fija o móvil.

I. Rampa Fija

El ancho mínimo será de 3.00 m convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos. A cada lado habrá una reserva de 0.30 m sobre elevada 0.10 m en la correspondiente calzada. En las rampas el radio mínimo del limón interior de la calzada para vehículos será de 3.00 m.

II. Rampa Móvil

El ancho mínimo será de 2.20 m sin reserva sobre elevada. La rampa móvil quedará siempre superpuesta a una rampa fija de igual ancho y ambas serán de la misma longitud. La ejecución e instalación de la rampa móvil se hará de acuerdo con las previsiones del Reglamento Técnico correspondiente que dicte el Departamento Ejecutivo.

c) Ascensor de Vehículos

La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

d) Escaleras

En un garaje habrá por lo menos una escalera continua con pasamano que constituya “Caja de Escalera”, conectada con un medio de salida general o público. La escalera tendrá un ancho mínimo libre de 0.70 m y pedada no inferior a 0.23 m yalzada máxima de 0.20 m para los escalones. Junto al limón interior, el escalón tendrá un ancho no inferior a 0.12 m (cuando la escalera sea compensada)

e) Medio de salida complementario

Un garaje de pisos con “Superficie de Piso” mayor que 300 m² debe tener un medio complementario de salida ubicado en zona opuesta a la principal. Esta salida puede consistir en una “Escalera de Escape” de 0.50 m de ancho y con las características de escalera secundaria. Cuando la “Escalera de escape” sea reemplazada en el Fondo y sea abierta y metálica no se computa como superficie cubierta. Esta escalera no se exige cuando una de las veredas de la rampa posea 0.60 m de ancho como mínimo y la “Caja de Escaleras” tenga su ubicación en lugar opuesto a esta rampa.

7.1.5.6 Servicio de salubridad.

Un garaje, cochera o lugar de estacionamiento de vehículos con superficie mayor de 100 m², satisfará lo establecido en los incisos d, b y c de “Servicio mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Comerciales e Industriales” para las personas que trabajan en él. Además cuando dicha superficie supere los 1000 m² se exigirá como mínimo, para uso del público, un inodoro y un lavabo

para cada sexo por cada 2000 m² o fracción mayor de 1000 m². Queda eximido de contar con servicio de salubridad el garaje o cochera que dependa de una unidad de vivienda.

7.1.5.7 Prescripciones contra incendios.

Un garaje, cochera o lugar de estacionamiento deberá cumplir obligatoriamente con lo establecido en la parte pertinente de la Sección Novena (9a) de éste Código u otra norma en vigencia

7.1.5.8 Protección de Estructura e Instalaciones.

En toda cochera, garaje o lugar destinado a estacionamiento de vehículos, los elementos estructurales, muros, tabiques, conductores e instalaciones deberán estar debidamente señalizados y protegidos en forma adecuada a fin de evitar que sean dañados o afectados por eventuales impactos o por un uso o maniobras de dichos vehículos.

7.1.5.9 Garaje o cochera de guarda mecanizada.

Cuando en un garaje la guarda se haga en plataforma o pisos mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para garaje lo siguiente:

- a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.
- b) En cada cuerpo del Edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá por lo menos una "*Escalera de Escape*", de ancho no menor de 1.00 m.
- c) La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior.
- d) Será obligatorio cumplir con las prevenciones contra incendio establecidas en la sección novena (9a) de éste Código en todo cuanto sea pertinente. Sin perjuicio de ello se deberá colocar un matafuego en el mecanismo transportador y por lo menos otro matafuego junto a la escalera de escape en cada una de las plataformas o pisos.