

VISTO:

El desarrollo demográfico del partido y en consecuencia de ello el aumento del parque automotor y.

CONSIDERANDO

La imperiosa necesidad de establecer un orden en el área de estacionamiento dentro del contexto de los preceptos urbanos,

Que las áreas involucradas en lo concerniente a viviendas multifamiliares son significativas,

Que los espacios de carga y descarga es necesario delimitarlos en superficie y cantidad,

Que el hecho de generar espacios de estacionamiento en los distintos establecimientos trae como consecuencia la mejor circulación vehicular dentro del partido, en especial en los centros comerciales, y

Que es vital la inserción del tratamiento de los sectores reservados para personas con capacidades diferentes.

POR CUANTO

El Honorable Concejo Deliberante, en ejercicio de las atribuciones que le confieren la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 6769/58, sanciona la siguiente .

ORDENANZA.**Artículo 1°.- ESTACIONAMIENTO.-**

En la construcción de nuevos edificios deberán preverse lugares para estacionamiento vehicular, que de acuerdo al uso de los mismos se establecerán los espacios mínimos de estacionamiento.

De acuerdo a la Ley 8912, Art. 49 se establece una superficie mínima resultante de aplicar 3,50 m² por el número de personas, de acuerdo al proyecto.

Artículo 2°.- REQUISITOS DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.-

Deberá preverse en cada parcela espacio para estacionamiento automotor y para carga y descarga en caso de corresponder, debiendo afectarse superficies conforme a lo establecido en la Grilla de Usos.

a) Cómo se computa la Superficie Destinada a Guardacoches:

No se computará como superficie destinada a guardacoches la correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos, ni circulación.

Se computará la superficie correspondiente a guardacoches efectiva de estacionamiento siendo el espacio para estacionar 2,50 m x 5,00 m.. Debiendo garantizar el correcto movimiento vehicular.

Podrá computarse como superficie destinada a guardacoches el 50% del Pulmón de Manzana debiendo mantenerse el otro 50% parquizado, siempre que el mismo sea accesible a vía pública, para lo cual podrán admitirse pavimentos articulados calados, granza o elementos similares.

b) Casos de Excepción de Cocheras:

Podrán exceptuarse de la obligación:

- Viviendas Multifamiliares: cuando la parcela sea igual o menor de 10,00 m. de frente.-
- Otros Usos: cuando la parcela sea igual o menor de 10,00 m. de frente.

c) Reducción para Cochera Individual:

En los casos en que el espacio para estacionar conforme un local cerrado podrá reducirse a un espacio mínimo de 2.50 x 5,00 (12,50 m²).

d) Cocheras Fuera del Predio:

Se podrá dar cumplimiento a las normas de estacionamiento en parcelas ubicadas en un radio de 200 m. a partir de los límites del predio.

Sobre estas parcelas se establecerá servidumbre real inscrita con todos los recaudos legales, antes de concederse el final de obra y la correspondiente habilitación.

Artículo 3º.- GENERALIDADES Y SUPERFICIES DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Superficie para estacionamiento

- Viviendas unifamiliares: 15,00 m²
- Viviendas multifamiliares, oficinas y consultorios: 12,50 m²
- Espacio para carga y descarga: 25,00 m²

En todos los casos independientemente del cálculo en relación con la densidad si esta resultara menor, se deberá prever como mínimo 1 espacio para estacionar cada 2 unidades, cualquiera sea su destino; en caso de que el resultado sea fracción de un entero, se redondeará al número entero mayor.

Artículo 4°.- ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD Y COMUNICACIÓN REDUCIDA (P. M. C. R.)

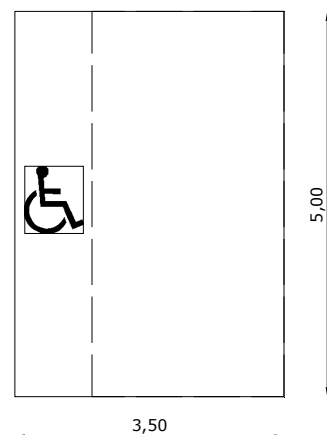
a) Área reservada para discapacitados:

Se destinará como mínimo un espacio para estacionamiento por persona con movilidad reducida por edificio de más de 20 unidades, debiendo ser de uso común al mismo.

b) Características específicas de los estacionamientos para P. M. C. R.

Estas zonas deben construirse en forma tal que permitan adosar una silla de ruedas a cualquiera de los lados con el objetivo de facilitar la subida o bajada del vehículo.

Se pondrá señalización apropiada para indicar la zona reservada.



Es necesario que estos espacios de estacionamientos se ubiquen lo más cerca posible de la entrada principal, de preferencia al mismo nivel que ésta, para que el acceso no esté obstaculizada con escalones.

Deben existir rampas que salven el desnivel del pasillo y el suelo del estacionamiento.

Estas rampas deben contar con una pendiente máxima del 6% un ancho mínimo de 1,10 m. libre, bordes laterales con una altura de 0,10cm y superficie antiderrape, firme y uniforme.-

Artículo 5°.- ESTACIONAMIENTO PARA GARAGES COMERCIALES

a) En los garages comerciales es obligatoria la distribución de los vehículos que se efectuará demarcando en el solado los espacios o cocheras respectivos dejando calles de amplitud necesaria para el cómodo paso y maniobras de los vehículos de modo que permanentemente quede expedito el lugar de estacionamiento y la vía pública.

Por excepción se aceptarán cocheras con largo menor que el indicado precedentemente cuando resulten de hechos constructivos como ser columnas, ventilaciones etc. siempre que dicho largo no sea inferior a 4m, debiendo ser individualizado en los planos de subdivisión horizontal (Ley 13.512).-

b) Deberá reservarse espacios de estacionamiento especial **(P. M. C. R. - ESTACIONAMIENTO ESPECIAL PARA PERSONAS CON**

MOVILIAD Y COMUNICACIÓN REDUCIDA), a razón de un espacio cada 50 espacios o fracción.

Cuando corresponda disponer de espacios de estacionamiento para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motora, estos tendrán un ancho mínimo de 3,50 m. y un largo de 5,00 m..

En el caso de disponerlos de a pares el ancho total será de 6,00 m. En el sector central se señalará un ancho de 1,00 m. demarcando así el corredor común.-

Artículo 6º.- USOS SIMULTÁNEOS EN LA MISMA PARCELA

Cuando más de un uso o destino se de en forma simultánea en una parcela, el total de espacios requeridos para estacionamiento surgirá de la sumatoria de la cantidad de espacios necesarios para cada uno de los destinos.-

Artículo 7º.- ESTACIONAMIENTO PARA USOS NO CONTEMPLADOS

Para los usos no contemplados en los cuadros de usos y en tanto no exista reglamentación especial al respecto, se determinará un espacio para estacionar por cada cuatro ocupantes.

Para todos los casos, siempre se verificará como mínimo un espacio para estacionar cada 60 m² de superficie cubierta total incluyendo depósito y entresijos.-

Artículo 8º.- ESTACIONAMIENTO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

En zonas con exigencia de retiro de frente podrá destinarse a acceso vehicular como máximo el 50 % del ancho del predio sobre L. M., en todos los casos el espacio resultante destinado a retiro de frente deberá ser de terreno absorbente y parqueado exceptuando la superficie destinada a estacionamiento vehicular.-

Artículo 9º.- ESTACIONAMIENTO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Se establecerá una exigencia mínima de un espacio para estacionar cada 2 unidades de vivienda.

Artículo 10º.- ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN USOS

USOS Y RUBROS	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
VIVIENDA UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> • Descubierta: 15,00 m² • Cubierta: 12,50 m² 	
HASTA 3 UNIDADES	<ul style="list-style-type: none"> • 1 módulo por vivienda 	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> • 1 módulo de 2,50 x 5,00 (12,50 m²) cada 2 unidades de vivienda. 	
COMERCIOS MINORISTAS Y MAYORISTAS Y OFICINAS EN GENERAL.	20% de la superficie cubierta si > o = a 500 m ² de superficie cubierta total.	<p>La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad.</p> <p>Ver Discapitados.</p>
OTROS		
ASILO E INTERNADOS, HOGAR INFANTIL, GERIÁTRICO.	2 módulos, uno de ellos apto para ambulancias.	
AUDITORIO (QUE SUPERE MÁS DE 150 BUTACAS).	1 módulo cada 24 m ² de superficie neta destinada a la actividad (sala, hall, circulaciones, etc.) y no menos de 1 módulo cada 15 butacas.	Ver Discapitados.
BANCOS, FINANCIERAS, CASAS DE CAMBIO.	20% de la superficie cubierta si > o = a 500 m ² de superficie cubierta total.	<p>La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad.</p>
BAR, SALÓN DE TÉ, ETC.-	<ul style="list-style-type: none"> • 20% de la superficie cubierta si > o = a 500 m² de superficie cubierta total. • En superficies cubiertas menores a 500 m², 50% de la superficie cubierta o descubierta (a partir de 10 mesas). 	<p>La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad, excluido la cocina, su depósito y los sanitarios.</p> <p>Ver Discapitados.</p>

USOS Y RUBROS		ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
BILLARES Y/O POOL, UNICAMENTE COMO ANEXO A BAR O CONFITERÍA.		Ver BAR.	Ver Bar.
CLUB Y/O ASOCIACIÓN CULTURAL Y SOCIAL, SOCIEDAD DE FOMENTO SIN ACTIVIDAD DE PORTIVA.		1 módulo cada 60 m ² de superficie total.	Se sumarán los requerimientos para las distintas actividades que se desarrollen, salvo cuando fuera de aplicación Distintos Usos en el mismo Local. Ver Discapacitados.
DIVERSIÓN NOCTURNA.		20% de la superficie cubierta + espacio para ambulancia.-	La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad, excluido la cocina, su depósito y los sanitarios. Ver Discapacitados.
DEPORTES	TENIS Y PADDLE	2 módulos por cancha	Los requerimientos establecidos son independientes de los que correspondan por otras actividades complementarias (por ejemplo bar). En caso que se proyecten gradas o tribunas y/o se prevea la asistencia de
	SQUASH	1 módulo por cancha.	
	FÚTBOL	5 módulos por cancha.	
	PAPI FÚTBOL	3 módulos por cancha.	
	GIMNASIO COMERCIAL.	1 módulo cda 20 m ² de sup. neta del salón para gimnasio.	
	NATATORIO COMERCIAL.	1 módulo cada 20 m ² de superficie del espejo de agua del natatorio.	

USOS Y RUBROS		ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
DEPORTES	PISTAS DE PATINAJE.	1 módulo cada 20 m ² de superficie de la pista.	público, el estacionamiento para éste se calculará aparte y en forma adicional y a razón de 1 módulo cada 12 espectadores. Ver Discapacitados.
	EMISORAS DE RADIO, TV, ESTUDIOS DE GRABACIÓN.	1 módulo cada 60 m ² de superficie cubierta a partir de 120 m ² , para toda la superficie.	ver discapacitados.
ESPECTÁCULOS PÚBLICOS: CINES, TEATROS.	1 módulo cada 15 butacas a partir de las 150 butacas.	ver discapacitados.	
SALÓN DE FIESTAS INFANTILES.	2 módulos (1p/p. m. c. r.)	ver discapacitados.	
GALERÍAS DE ARTE, SALÓN DE EXPOSICIÓN.	1 módulo cada 60 m ² de superficie cubierta total.	Ver Discapacitados.	
GIMNASIO COMERCIAL.		Ver Deportes.	
GUARDERÍA Y/O JARDÍN E INFANTES.	1 módulo cada 60 m ² de superficie cubierta a partir de 180 m ² .	Ver Discapacitados.	
HOSPITAL, CLÍNICA, SANATORIOS.	<ul style="list-style-type: none"> • 25 m² cada 10 camas. • 25 m² x cada profesional. • 40 m² x c/1000 m² para carga y descarga 	Ver Discapacitados.	
HOTELES, RESIDENCIALES, PENSIONES Y HOSPEDAJES.	Hasta 9 habitaciones: 1 módulo. para el excedente, 1 módulo para el 70% de las habitaciones que se proyecten.	Ver Discapacitados.	

USOS Y RUBROS	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
INDUSTRIAS Y TALLERES.	1 módulo cada 250 m ² de superficie cubierta o fracción.	
INSTITUTOS ACADÉMICAS DE ENSEÑANZA SISTEMÁTICA.	1 módulo cada 4 aulas y no menos de 1 módulo cada 60 m ² de superficie cubierta total para la actividad en su conjunto.	Cuando se incluyan Gimnasios y/o Salas de Baile u otras actividades complementarias, se exigirá además el estacionamiento requerido para esos usos en la Planilla. Ver Discapitados.
SALÓN DE JUEGOS INFANTILES (SALVO ELECTRÓNICOS).	1 módulo cada 60 m ² de superficie cubierta total y descubierta destinada a la actividad.	Ver Discapitados.
LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLÍNICOS, RADIOLÓGICOS.	1 módulo cada 60 m ² de superficie cubierta total.	Ver Discapitados.
SERVICIO DE MENSAJERÍA.	1 módulo cada 60 m ² de superficie cubierta total y no menos de 2 módulos y 30 m ² de superficie.	No se admiten eximiciones al estacionamiento requerido. Ver Discapitados.
MUSEOS	1 espacio para estacionar c/200 m ² de superficie cubierta total.	Según estudio de impacto urbanístico. Ver Discapitados.

USOS Y RUBROS	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
PARQUE DE DIVERSIONES JUEGOS, CIRCOS.	1 módulo cada 30 m ² de superficie cubierta total o descubierta destinada a la actividad cada 15 butacas.	Podrán aumentarse las exigencias según resulte de los estudios de impacto urbanístico que se realicen. No se admiten eximiciones al estacionamiento requerido. Ver Discapitados.
REMISES, ALQUILER DE AUTOS.		Ver Ordenanza específica.
TALLER ANEXO A VIVIENDA CON NO MÁS DE 50 M².		Rigen las exigencias que serán de aplicación a la Vivienda.
TALLERES EN GENERAL EXCLUIDOS DEL AUTOMOTOR.		Ver Industrias.
TEMPLOS, CULTOS.	Para cultos reconocidos por el ministerio de relaciones exteriores y culto, no se exige. otros un módulo cada 60 m ² de superficie cubierta total.	Ver Discapitados.
TERMINALES DE TRANSPORTE PÚBLICO Y/O DE CARGA.	Ver ordenanza específica.	
VELATORIO	1 módulo cada sala velatoria.	VER ORDENANZA GENERAL N° 161.
CLÍNICA Y CIRUGÍA VETERINARIA.	1 módulo cada 60 m ² de superficie cubierta total.	
VIDEO BAR		Ver Bar.
ALQUILER DE PELÍCULAS VIDEOS		Rigen las exigencias que en forma general se aplican a Comercios.

USOS Y RUBROS	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
VIVERO DE PLANTAS INVERNADERO.	2 módulos.	Cuando hubiera venta directa al público rigen las exigencias que en forma general se aplican a Comercios.

Artículo 11°.- ESTACIONAMIENTO PARA CARGA Y DESCARGA

Todo uso que requiere la carga o descarga de mercaderías desde vehículos deberá contar con un espacio para carga y descarga, estacionamiento, maniobra de vehículos y lugar de espera para carga y descarga.-

a) Normas generales de estacionamiento para carga y descarga

Los planos correspondientes a edificios o parcelas que requieran espacios de estacionamiento y/o carga y descarga deberán demarcar las cocheras y/ o espacios para estacionamiento y espacios circulatorios.-

b) Tipo de estacionamientos.

El espacio destinado a estacionamiento de carga y descarga podrá ser cubierto, semicubierto o descubierto. El espacio de estacionamiento no podrá ocupar las áreas para la superficies absorbentes y áreas que en general deben ser destinadas a ese fin a menos que el solado sea de materiales que permita la filtración de las aguas de lluvias, debiendo parquizarse no menos de un 50% de la superficie.-

c) Normas generales y especiales de carga y descarga - obligatoriedad

No se permiten operaciones de carga y descarga en la vía pública, salvo las excepciones indicadas. Todas las parcelas donde se realicen operaciones de carga y descarga deberán contar con superficies suficientes:

d) De carga y descarga superficie mínima para estacionamiento

La superficie mínima para estacionamiento de carga y descarga será de 25,00 m² por vehículos más la superficie necesaria para maniobras y espera. Se podrá exigir una superficie mayor cuando el tamaño o tipo de vehículo a utilizar o la característica del uso así lo requiera , debiendo garantizar en todos los casos el funcionamiento de la carga y descarga .

Artículo 12°.- REQUERIMIENTO MÍNIMO PARA ESTACIONAMIENTO DE CARGA Y DESCARGA

USOS Y RUBROS	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
ALQUILER DE MÁQUINAS HERRAMIENTAS PESADAS DE VAJILLA Y ELEMENTOS DE ALQUILER P/FIESTAS	1 espacio de estacionamiento.-	
COMERCIO MAYORISTA	1 espacio cada 1000 m ² de sup. cubierta y fracción.-	La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad incluido depósitos, sanitarios, etc. Para mercaderías percederas regirá Ordenanza.
COMERCIO MINORISTA	1 espacio cada 500 m ² de sup. cubierta o fracción a partir de los 500 m ² .-	Idem que en COMERCIO MAYORISTA.
DEPÓSITO	1 espacio cada 1000 m ² de sup. cubierta o fracción.-	Idem que en COMERCIO MAYORISTA.
ELABORACIÓN ANEXO A COMERCIO PARA EXPENDIO EN EL MISMO	1 espacio cada 500 m ² de sup. cubierta o fracción a partir de los 300 m ² .-	Idem que en COMERCIO MAYORISTA.
EMISORAS DE T.V. ESTUDIOS DE GRABACIÓN	1 espacio.-	
ESPECTÁCULOS PÚBLICOS TEATROS	1 espacio.-	
GALERÍA COMERCIAL CENTRO DE COMPRAS DE MÁS DE 500 M²	1 espacio cad 1000 m ² de sup. cubierta o fracción mayor de 500 m ² , a partir de los 500 m ² .-	La superficie indicada se refiere a la superficie cubierta total para la actividad incluida depósitos, sanitarios , etc.
GALERÍAS DE ARTE, CENTROS DE EXPOSICIÓN	1 espacio.-	

Artículo 13°.- CUMPLIMIENTO OPTATIVO DE REFORMAS PARA UN MISMO DESTINO

Será optativo el cumplimiento de los requerimiento de estacionamiento vehicular en los casos de reformas parciales en edificios de cualquier tipo, cuando cumplan integralmente los siguientes requisitos.-

- a) El proyecto no implique una renovación substancial de los elementos portantes.-
- b) El proyecto mantenga o mejore las condiciones existentes de habitabilidad.-
- c) El proyecto no elimine los espacios existentes para estacionamiento que sean exigibles.-

Artículo 14°.- CUMPLIMIENTO OPTATIVO DE AMPLIACIONES

Será optativo el cumplimiento de los requisitos de estacionamiento vehicular en los casos de ampliaciones en edificios de cualquier tipo, cuando se cumplan integralmente los siguientes requisitos :

- a) La superficie cubierta y semicubierta de la ampliación no supere el 50 % de la superficie total de todo el edificio existente que cumpla con la legislación vigente en el momento de su presentación.-
- b) El proyecto no signifique un aumento del número de habitantes de la parcela, según la intensidad de ocupación indicada.-
- c) El proyecto no elimine los espacios existentes para estacionamiento que sean exigibles.-

Artículo 15°.- DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS EN AMPLIACIONES Y REFORMAS

Se permitirá una disminución en la dimensión de los espacios para estacionamiento en obras de ampliaciones y reformas cuando reúnan integralmente las siguientes condiciones:

- a) La estructura del edificio existente limitare las dimensiones máximas en los espacios en donde se podrá incorporar estacionamiento.-
- b) El proyecto no elimine los espacios existentes para estacionamiento.-

Artículo 16°.- La presente Ordenanza se aplicará a nuevas construcciones a partir de la promulgación de la misma.-

Artículo 17°.- Deróguese todo aquello que se oponga a la presente.-

Artículo 18°.- Regístrese, Comuníquese, Publíquese.-

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en San Justo, La Matanza, Octava Sesión Ordinaria, a los trece días del mes de Noviembre del año dos mil ocho.-