

*“75° Aniversario de la Escuela Provincial N° 917 “Fray Luis Beltrán” de Barros Pazos”
“50 Aniversario del Club de Leones de Reconquista”
“50 Aniversario del Instituto Superior Particular Incorporado 9.191 de Servicio Social Juan XXIII”
“RECONQUISTA, CIUDAD ECUMÉNICA”*

Despacho C. O. Públicas N° 40/14 (11.12.14) – Expte. 1015/14/3.-

Visto:

La necesidad de actualizar el Plan de Ordenamiento Urbano (Ordenanza N° 4.027/98) y su respectivo Reglamento de Edificación (Ordenanza N° 4.904/03), el actual y creciente déficit de cocheras en diferentes zonas de la ciudad; y

Considerando:

Que, el Art. 13° “Vigencia y Validez del Plan” permite revisar y modificar el Plan de Ordenamiento Urbano;

Que, el parque automotor ha sufrido un incremento sustancial en los últimos años;

Que, urge actualizar las condiciones de plazas de estacionamientos mínimas exigibles para viviendas colectivas y otros destinos en los diferentes Distritos urbanos;

Que, la ciudad de Reconquista se está caracterizando por inversiones inmobiliarias y diferentes tipos de emprendimientos que, cuando no poseen cocheras, afectan a la planificación urbana y al tránsito;

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RECONQUISTA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA N° 7.590/14.-

“75° Aniversario de la Escuela Provincial N° 917 “Fray Luis Beltrán” de Barros Pazos”
“50 Aniversario del Club de Leones de Reconquista”
“50 Aniversario del Instituto Superior Particular Incorporado 9.191 de Servicio Social Juan XXIII”
“RECONQUISTA, CIUDAD ECUMÉNICA”

Artículo 1°) - MODIFIQUESE el Punto 3.8. COCHERAS OBLIGATORIAS del Reglamento de edificación – Ordenanza N° 4.904/03 - el que quedará redactado de la siguiente manera:

- **PLAZAS DE COCHERA O ESTACIONAMIENTO OBLIGATORIAS:**
- **OBLIGACION DE CONSTRUIR PLAZAS DE COCHERA O ESTACIONAMIENTO:**

Todo Edificio nuevo que se construya, como así también los que se amplíen, con destino de vivienda colectiva, oficinas, comercios, etc. deberán contar obligatoriamente con un espacio, cubierto y/o descubierto, destinado al estacionamiento de vehículos.

El espacio útil destinado a tal fin, excluidos los accesos y circulaciones, tendrá como mínimo una superficie suficiente para estacionar una cantidad de vehículos que se determinará en función del número de unidades de acuerdo a la condición y carácter del edificio.

Cualquier ampliación en edificios con obligatoriedad de proveer playa de estacionamiento, se deberá adaptar el número de plazas de cocheras-estacionamiento exigibles y tramitar un nuevo "Permiso de Uso" en su caso.

- **EXCEPCIONES A LA OBLIGACION DE CONSTRUIR PLAZAS DE COCHERA O ESTACIONAMIENTO:**

Quedan exceptuados del cumplimiento de lo exigido en Obligación de Construir plazas de cochera o estacionamiento:

- Los Edificios que tengan menos de cinco (5) unidades de vivienda de superficie construida de menos 60 m² de superficie exclusiva y/o menos de 5 (cinco) unidades de oficinas de menos de 50 m² de superficie construida exclusiva.
- Los Edificios existentes que se amplíen o modifiquen cuando las unidades de vivienda y/u oficinas que se agreguen a los mismos sean menos de (5). Si el número de unidades de viviendas y/u oficinas que se agregan o que se originan por las reformas es igual o mayor de cinco (5) el número de cocheras exigibles se determinará sobre el total de unidades de vivienda y/u oficinas.

“75° Aniversario de la Escuela Provincial N° 917 “Fray Luis Beltrán” de Barros Pazos”
“50 Aniversario del Club de Leones de Reconquista”
“50 Aniversario del Instituto Superior Particular Incorporado 9.191 de Servicio Social Juan XXIII”
“RECONQUISTA, CIUDAD ECUMÉNICA”

- Se denomina **“COCHERA-ESTACIONAMIENTO”** a todo lugar destinado a la estancia de vehículo automotor.

Puede admitirse que las plazas de estacionamiento ocupen espacios libres dentro del mismo predio o en un predio sirviente ubicado en la misma manzana o en los predios con frente a las calles perimetrales a la misma, si lo permite el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación.

Todo Expediente de obra o Permiso de Uso deberá indicar con número las plazas de cochera-estacionamiento, debidamente acotadas, indicando plazas destinadas a personas con discapacidad si correspondiere, radios de giro, rampas, etc.

- **MEDIDAS MINIMAS DE PLAZAS DE COCHERA-ESTACIONAMIENTO**

Se entiende por plaza de cochera o estacionamiento un espacio libre y accesible con dimensión no inferior a 2,50 metros de ancho por 5,00 metros de profundidad.

- **MEDIDAS MINIMAS DE PLAZA DE COCHERA-ESTACIONAMIENTO DE USO EXCLUSIVO DISCAPACITADOS.**

Se entiende por plaza de cochera o estacionamiento de Uso Exclusivo para personas con discapacidad, a un espacio libre y accesible con dimensión no inferior a 3,50 metros de ancho por 5,00 metros de profundidad, previendo, siempre que sea exigible, un mínimo de 1 (una) plaza de uso exclusivo.

Estos estacionamientos deben estar claramente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, a una altura tal que pueda ser visto mientras un vehículo es estacionado.

- **POSIBILIDAD DE CONTAR CON COCHERA EN OTRO PREDIO:**

Cuando existan razones que así lo justifiquen, la Municipalidad de Reconquista podrá autorizar que las cocheras o espacios para estacionamiento de vehículos que resulten de construcción obligatoria, se encuentren en otro predio ubicado en la misma manzana o en predios con frente a las calles perimetrales a la misma.

La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificación o permiso de uso en el predio dominante, mediante contrato de locación renovable o escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.

“75° Aniversario de la Escuela Provincial N° 917 “Fray Luis Beltrán” de Barros Pazos”
“50 Aniversario del Club de Leones de Reconquista”
“50 Aniversario del Instituto Superior Particular Incorporado 9.191 de Servicio Social Juan XXIII”
“RECONQUISTA, CIUDAD ECUMÉNICA”

Las plazas de cochera o estacionamiento sirviente deberán estar construidas y/o habilitadas antes de la concesión del permiso de uso o permiso de construcción para el predio dominante. Un mismo espacio destinado a plazas de cochera o estacionamiento podrá servir a varios edificios siempre que en él se acumulen las superficies de cochera correspondiente a cada uno de ellos.

• **CONDICIONES SEGÚN EL CARÁCTER DEL EDIFICIO:**

Será obligatorio construir plazas de cochera-estacionamiento de acuerdo a las siguientes condiciones en los edificios que se destinen total o parcialmente a:

- **Vivienda colectiva:** En todo nuevo edificio o vivienda colectiva se contará obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta destinada a plazas de cochera-estacionamiento de las cuales el 10% serán de destinadas a uso exclusivo para personas con discapacidad y de acuerdo a las siguientes condiciones:

SUPERFICIE EXCLUSIVA DEL DEPARTAMENTO	NUMERO DE COCHERAS POR CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS
Unidades de superficie construida de hasta 40 m2 de superficie exclusiva.	0,33 plazas de cochera por unidad a partir de la 5° unidad de vivienda.
Unidades de más de 40 m2 y hasta 60 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	0,50 plazas de cochera por unidad a partir de la 5° unidad de vivienda.
Unidades de 60 m2 hasta 120 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	0,50 plazas de cochera por unidad.
Unidades de más de 120 m2 de superficie exclusiva.	1 plazas de cochera por unidad.

- **Edificios de escritorios u oficinas:** Todo edificio de escritorios u oficinas contará obligatoriamente con una superficie cubierta y/o descubierta destinada a cochera-estacionamiento, a razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 50 m² de superficie cubierta de oficina.

La superficie destinada a plazas de cochera-estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio o en un predio sirviente ubicado en la misma manzana o en los predios con frente a las calles perimetrales a la misma.

Cada 50 m2 de superficie construida exclusiva de oficinas.	1 plaza de cochera o estacionamiento.
--	---------------------------------------

“75° Aniversario de la Escuela Provincial N° 917 “Fray Luis Beltrán” de Barros Pazos”
“50 Aniversario del Club de Leones de Reconquista”
“50 Aniversario del Instituto Superior Particular Incorporado 9.191 de Servicio Social Juan XXIII”
“RECONQUISTA, CIUDAD ECUMÉNICA”

- **En edificaciones o locales, abiertos o cerrados**, en que se prevea gran concurrencia, o en Usos Sujetos a Estudio (SE), contarán obligatoriamente con una superficie cubierta y/o descubierta destinada a plazas de cochera-estacionamiento y de las cuales el 10% serán de uso exclusivos para personas con discapacidad.

La Municipalidad de Reconquista determinará las condiciones especiales de número de estacionamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate. Para el cálculo de la superficie se tomará el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local o espacio destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anexos de la misma.

- **Mercados, Supermercados u otros comercios de venta al público**, mayor a 500 m² de superficie cubierta, contarán obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta destinada a plazas de cochera-estacionamiento no menor que el 10% del total de la superficie construida y de las cuales el 10% serán de uso exclusivos para personas con discapacidad.
- Se exigirá una playa de carga y descarga de mercaderías con una superficie tal que guarde directa relación entre el área de edificación y dicho espacio, y permita el ingreso de los camiones de transporte para garantizar dichas operaciones en el interior del edificio sin obstruir la vereda o calzada.
- Los supermercados comunes deberán proveer de playa de estacionamiento de vehículos para público comprador según los incisos siguientes:
 - Superficie menor a 500 m², sin playa de estacionamiento para vehículos del comprador.
 - Superficie cubierta igual o mayor a 500 m² deberá disponerse de una superficie cubierta y/o descubierta destinada a plazas de cochera-estacionamiento para compradores no menor que el 10% del total de la superficie construida y de las cuales el 10% serán de uso exclusivos para personas con discapacidad, previendo un mínimo de 1 (una) plaza de uso exclusivo. Además, se preverá un espacio correspondiente al 20% de la superficie de plazas de cochera o estacionamiento la cual será destinada a boxes de estacionamiento para bicicletas y motocicletas, con marcas en el piso perfectamente claras y circulaciones definidas.

Tal proporción se mantendrá cuando se incremente la superficie, con el destino antedicho, es decir, un 10 % de la superficie cubierta.

“75° Aniversario de la Escuela Provincial N° 917 “Fray Luis Beltrán” de Barros Pazos”
“50 Aniversario del Club de Leones de Reconquista”
“50 Aniversario del Instituto Superior Particular Incorporado 9.191 de Servicio Social Juan XXIII”
“RECONQUISTA, CIUDAD ECUMÉNICA”

La superficie destinada a plazas de cochera o estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio del supermercado o en un predio sirviente ubicado a una distancia no mayor a 100 mts. de recorrido peatonal desde el inmueble principal. El recorrido peatonal referido deberá efectuarse sin cruces de calles, por lo que el predio sirviente debe estar emplazado en la misma manzana del establecimiento. A dichos efectos deberá presentarse convenio o título de propiedad del predio sirviente que acredite la permanencia del servicio. La servidumbre, debe establecerse antes de la concesión de permiso de uso o permiso de edificación en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad o contrato de locación renovable, mientras subsista el establecimiento ubicado en el predio dominante.

- **Clínicas, sanatorios, hospitales, centros de salud, etc:** Con más de 10 habitaciones o consultorios, contarán obligatoriamente con una superficie cubierta y/o descubierta destinada a plazas de cochera-estacionamiento, no menor que el 10% del total de la superficie construida y de las cuales el 10% serán de uso exclusivos para personas con discapacidad, previendo un mínimo de 1 (una) plaza de uso exclusivo, las que se deberán reservar lo más cerca posible del acceso.

La superficie destinada a plazas de cochera-estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio o en un predio sirviente ubicado en la misma manzana o en los predios con frente a las calles perimetrales a la misma. En este último caso, la servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificación o permiso de uso en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.

Se exigirá una playa de estacionamiento que permita el ingreso de ambulancias para garantizar el ascenso y descenso de pacientes en el interior del edificio sin obstruir la vereda o calzada.

- **Apart Hotel, Hoteles o residenciales:** Todo nuevo edificio destinado a hotel, en todas sus categorías, contará obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta destinada a plazas de cochera - estacionamiento, en un número no menor al 50% del número de habitaciones. El 10% de dichos espacios destinados a estacionar serán destinados para uso exclusivo de personas con discapacidad, previendo un mínimo de 1 (una) plaza de uso exclusivo, las que se deberán reservar lo más cerca posible del acceso al hotel.

“75° Aniversario de la Escuela Provincial N° 917 “Fray Luis Beltrán” de Barros Pazos”
“50 Aniversario del Club de Leones de Reconquista”
“50 Aniversario del Instituto Superior Particular Incorporado 9.191 de Servicio Social Juan XXIII”
“RECONQUISTA, CIUDAD ECUMÉNICA”

La superficie destinada a plazas de garajes y/o estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio o en un predio sirviente ubicado en la misma manzana o en los predios con frente a las calles perimetrales a la misma.

En este último caso, la servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificación en el predio dominante, mediante contrato de locación renovable o escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante;

- **Edificios y oficinas públicas o edificios privados de uso público:** Los edificios y oficinas públicas o edificios privados de uso público (municipales, Tribunales, Ministerios, centros comerciales, etc.) contarán obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta destinada a plazas de cochera-estacionamiento, no menor que el 10% del total de la superficie construida y de las cuales el 10% serán de uso exclusivos para personas con discapacidad, previendo un mínimo de 1 (una) plaza de uso exclusivo, las que se deberán reservar lo más cerca posible del acceso principal.

Además, se preverá un espacio correspondiente al 20% de la superficie de plazas de cochera-estacionamiento destinada a boxes de estacionamiento para bicicletas y motocicletas, con marcas en el piso perfectamente claras y circulaciones definidas.

La superficie destinada a plazas de cochera-estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio o en un predio sirviente ubicado en la misma manzana o en los predios con frente a las calles perimetrales a la misma.

En este último caso, la servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificación en el predio dominante, mediante contrato de locación renovable o escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante;

- **Clubes o asociaciones:** Los clubes o asociaciones mayores a 500 m² de superficie cubierta, contarán obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta destinada a plazas de cochera-estacionamiento no menor que el 10% del total de la superficie construida y de las cuales el 10% serán de uso exclusivos para personas con discapacidad.

La Municipalidad de Reconquista se reserva el derecho de determinar condiciones especiales de número de estacionamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate.

“75° Aniversario de la Escuela Provincial N° 917 “Fray Luis Beltrán” de Barros Pazos”
“50 Aniversario del Club de Leones de Reconquista”
“50 Aniversario del Instituto Superior Particular Incorporado 9.191 de Servicio Social Juan XXIII”
“RECONQUISTA, CIUDAD ECUMÉNICA”

- **Estadios o Auditorios:** De más de 1.000 espectadores. Para una capacidad igual o mayor a 1.000 butacas, se proporcionarán plazas de cochera-estacionamiento para el 20% del número de espectadores.

La Municipalidad de Reconquista se reserva el derecho de determinar condiciones especiales de número de estacionamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate.

- **Fábricas, etc.:** La Municipalidad de Reconquista determinará las condiciones especiales de número de estacionamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización, número de operarios, y demás características de la actividad de que se trate. Para el cálculo de la superficie se tomará el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anexos de la misma.

- Para destinos y carácter de edificios no previstos en el presente Reglamento, la Municipalidad de Reconquista determinará las condiciones especiales de número de estacionamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate. Para el cálculo de la superficie se tomará el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anexos de la misma.

- **CÁLCULO DE UNIDADES DE PLAZAS DE COCHERA ESTACIONAMIENTO:**

En el cálculo de la cantidad de plazas de cocheras exigibles por rango de superficie, en los casos en que el resultado no fuera un número entero, se tomará el valor inferior cuando el resultado sea menor a la mitad de la unidad (menor a 0,50) y el valor superior para aquellos casos que resulten mayores o iguales a esa fracción.

Artículo 2°) - AUTORÍZASE al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza;

Artículo 3°) - DERÓGUESE cualquier otra Norma que se oponga a la presente

Artículo 4°) - COMUNÍQUESE al Departamento Ejecutivo Municipal.-

“75° Aniversario de la Escuela Provincial N° 917 “Fray Luis Beltrán” de Barros Pazos”
“50 Aniversario del Club de Leones de Reconquista”
“50 Aniversario del Instituto Superior Particular Incorporado 9.191 de Servicio Social Juan XXIII”
“RECONQUISTA, CIUDAD ECUMÉNICA”

SALA DE SESIONES, 11 de Diciembre de 2.014.-