



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA

(Nº 7.462)

Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el proyecto de Decreto presentado por el Concejal Urruty, sancionado como Decreto Nº 21.284 Expte. Nº 120929-P-2002 en sesión del 27 de Junio del 2002, mediante el cual solicita al Departamento Ejecutivo: Elabore una reglamentación para los casos de “Garages Parque de menos de 1.000 m² y los Garages Hotel de menos de 250 m²” (categoría de locales menores dispuesta por el Reglamento de Edificación para garages) que se pretendan instalar en edificios existentes y se ubiquen en áreas urbanas consolidadas, de manera de flexibilizar la dimensión “de los predios” y “de los accesos” a los locales previstas en los puntos 6.4.1.9 y 6.4.1.13 del Reglamento de Edificación, atendiendo a la preservación y rehabilitación edilicia y/o contemplando la posibilidad de utilizar medios mecánicos e innovaciones tecnológicas que garanticen los preceptos de seguridad tutelados por las normas vigentes en la materia

El anteproyecto de Ordenanza remitido por el Departamento Ejecutivo, Secretaría de Planeamiento, según lo requerido por Decreto Nº 21.284/02 respecto de reglamentar normas relacionadas con edificios existentes que se destinen a estacionamiento de vehículos, y el Anteproyecto de Ordenanza enviado por el Honorable Concejo Municipal, referente a incorporar normas para discapacitados relacionadas con este uso en particular.

Las solicitudes de los Sres.: Tallarico Héctor, solicita se le otorgue habilitación para una cochera en calle Paraguay Nº 1145; Cingolani Luis, solicita se le otorgue excepción para habilitar garage y lavadero de autos; Spinetta Pablo, eleva nota relacionada con instalación de playa de estacionamiento, y otro, solicita excepción.

Considerando: Que, la necesidad de unificar la normativa relacionada con los locales destinados a la guarda de vehículos, flexibilizar la dimensión mínima de los predios y de los accesos previstos en los puntos 6.4.1.9. y 6.4.1.13. del Reglamento de Edificación, contemplando además la posibilidad de utilizar medios mecánicos e innovaciones tecnológicas, como así también incorporar normas que faciliten el uso para personas con discapacidad y habiendo procedido a la revisión total del Punto 6.4. del mencionado texto legal.

Por lo expuesto, esta Comisión aconseja la aprobación del siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Modifícase el punto 6.4 “Transporte” del Reglamento de Edificación el que quedará redactado de la siguiente manera:

6.4. ESTACIONAMIENTO

6.4.1. COCHERAS.

6.4.1.1 Concepto.

Son aquellos locales, edificios o parte de éstos destinados al estacionamiento de vehículos, ya sean en forma transitoria o permanente, con o sin servicios de provisión de combustible, agua, aire, lavado, engrase, etc., los cuales deberán cumplir con las normativas correspondientes a cada uso.

6.4.1.2. Prescripciones constructivas.

///



- a) Los edificios destinados total o parcialmente a cocheras deberán proyectarse de forma tal que no transmitan vibraciones a los edificios contiguos. Todos los elementos que constituyen la estructura deberán ser resistentes al fuego.
- b) Los muros que separan las cocheras de los locales destinados a otros usos, cualesquiera que éstos fueren habrán de tener como mínimo 15 cm de espesor cuando sea de mampostería y 10 cm de espesor cuando sean de hormigón armado o estar caracterizados como resistentes al fuego. No tendrán ningún hueco a los patios de las casas vecinas ni comunicaciones con dichos inmuebles.
- c) En defecto de la condición anterior deberán estar separados por un espacio libre, accesible al servicio de incendios de 2,5 m. a 5 m. de ancho mínimo con los inmuebles vecinos, según se trate de un local de menos de 1.000 m² o de más de 1.000 m² de superficie, respectivamente.
- d) El piso de los locales será antideslizante y con pendiente de un 2 % hacia los desagües, que se proyectarán en número suficiente para un buen funcionamiento. En los ingresos de las cocheras en toda su extensión se colocará sobre la línea de edificación una rejilla de desagüe, construida en hierro, de 15 (quince) centímetros de ancho. Dicha rejilla desagotará en la cuneta de la calzada. El escurrimiento de las aguas residuales del engrase se hará a través de separadores de combustibles y aceite.
- e) Los muros y techos de separación con las viviendas, deberán ser impermeables a los vapores de gasolina y gases de escape.
- f) Los espacios destinados a lavado y engrase, no deberán afectar con su humedad a las edificaciones vecinas. A este fin, cuando se encuentren limitados con muros de separación con dichas edificaciones, serán de suelo impermeable, y se protegerán los paramentos mojados, con zócalos impermeables en toda su altura.
- g) La ventilación estará proyectada de manera que no puedan acumularse vapores y gases nocivos en proporción, que sean capaces de producir accidentes y de acuerdo con las normas impuestas en VENTILACION PARA LOCALES de 3° CATEGORIA (Sección “3”; Punto 3.4.4.3.). En caso de ventilación forzada, las salidas de aire viciado se hará a mayor altura que los edificios colindantes, y en todo caso, de forma que no cause molestias a los vecinos.
- h) La iluminación artificial, será de modo tal que permita una clara y normal visualización del lugar y de los automotores allí estacionados. En las horas de inactividad se reducirá a un 50 (cincuenta) % con la condición de que no queden sectores oscuros en la cochera.
- i) En las cocheras de piso o en subsuelos habrá por lo menos una escalera cada 1.000 m². de superficie, en comunicación directa con la planta baja y de no menos de 80 cm de ancho. Respecto de huella, contrahuella, compensaciones, etc., se cumplirá lo especificado para escaleras de segunda categoría.
La inclusión de ascensores para público no excluyen la obligación de colocar escaleras.
- j) El o los ingresos de las cocheras contarán con un semáforo color rojo, con cristales comunes (no reflectantes). En tales semáforos queda prohibido el uso de los colores verde, rojo fijo, azul o similar, y el de cristales de gran intensidad, así como también la utilización de elementos acústicos (timbres, campanillas, alarmas) que acompañen las señales de los mismos.
- k) No se permitirá la ejecución de losas despegadas de muros medianeros, provocando espacios huecos a distintos niveles, sin preverse la colocación de elementos de seguridad (tapa con rejas o chapas perforadas) con su correcta fijación a muros y losas. El nivel de colocación de dicha tapa, será por encima del nivel de piso (10 cm aproximadamente) en todos los casos, conformándose un cordón que actúe como tope. Se deberá colocar un pasamanos acompañando el desarrollo del sendero peatonal que se ejecute en las rampas vehiculares.

l) Frente Edificado:



En total acuerdo con las normas vigentes se permitirá la conformación de un “Frente Edificado” con las condiciones, características y usos que se detallan a continuación.

- 1.a)** El frente edificado deberá abarcar la totalidad del ancho del predio y su altura será uniforme.

Debe entenderse ese frente edificado como un cierre visual desde la calle conformado por locales y/o un cerramiento de una altura uniforme de 4 m. como mínimo. En el sector de ingreso y/o egreso a la playa de estacionamiento, el portón de cierre deberá tener una altura mínima de 2,50 m. y sobre éste se completará el cierre hasta unificar la altura establecida.

En ese frente edificado se asignarán, con los anchos indicados, los siguientes usos:

- Ingreso.
- Casilla de Control con unidad sanitaria.
- Locales comerciales, admitiéndose un ancho mínimo de locales de 3 m.
- Un local sanitario (retrete y lavabo) por local comercial en el caso de superar el local las medidas mínimas estipuladas.
- De existir más de dos locales comerciales de superficie mínima, será obligatoria la construcción de una unidad sanitaria de uso común para los mismos.

- 1.b)** Cuando se ejecuten locales comerciales en este frente sobre línea de edificación, la superficie que abarquen éstos será en todos los casos, independiente de la superficie mínima que se requiere para playas de estacionamiento (300 m²), no pudiendo incluirse a la superficie de los locales dentro del área mínima fijada para las playas.

La profundidad mínima de los locales será de 3 m. y la profundidad máxima admitida para los locales será el equivalente al 25 % de la profundidad del lote, no pudiendo superarse en ningún caso los 7,50 m. de profundidad (equivalente a 3 cocheras).

- 1.c)** En caso de terrenos en esquina, ese frente edificado deberá conformarse por ambos frentes, pero se tomará para establecer su profundidad, la medida del menor de los lados y de acuerdo a lo establecido en el punto anterior. En todos los casos se respetará la línea y disposiciones fijadas para ochavas por las reglamentaciones vigentes.

- 1.d)** Las alturas del frente edificado se establecen en un mínimo de 4 m. para la planta baja, entre el nivel de vereda y nivel máximo de coronamiento. Se admitirán para estos casos un entresuelo, siempre que el mismo este destinado al mismo uso asignado al local, debiendo cumplirse con las alturas mínimas establecidas para el sector.

- 1.e)** Los locales comerciales deberán cumplir con lo establecido por el Reglamento de Edificación en lo referente a iluminación y ventilación de los mismos.

6.4.1.3. Prescripciones Sanitarias.

En las cocheras será de aplicación lo establecido en el punto 3.11.2.3. del Capítulo 3 del Reglamento de Edificación en vigencia. Tendrán como mínimo un retrete y un lavabo cuando no sean considerados como uso complementario del principal.

6.4.1.4. Prescripciones contra incendio.

Toda construcción de este tipo deberá cumplir con las prescripciones establecidas en el punto 3.10 del presente Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario: “De la protección contra incendios”.

Deberán estar dotadas con los elementos contra incendio acordes con la superficie de la playa, en la proporción de 1 (un) extinguidor de 10 (diez) kg de capacidad y 6 (seis) baldes conteniendo



arena por cada 300 (trescientos) m2. o fracción. En ningún caso podrá haber menos de 2 (dos) extinguidores y 6 (seis) baldes con arena.

///

///

6.4.1.5. Prescripciones de ventilación.

La ventilación natural o mecánica será permanente o fija y de acuerdo con las obligaciones formuladas en “Prescripciones Constructivas”, punto “h”. Se proyectará para impedir los espacios muertos.

Las cocheras de viviendas colectivas y uso comercial tendrán que ventilar a un aire-luz que esté relacionado directamente con el área de los mismos y el coeficiente a aplicar para obtener el área del aire-luz en aquellos de más de 100 m2, será igual al 1/12 de dicha superficie.

El coeficiente a utilizar para obtener el área requerida de ventilación en lo que respecta al aventanamiento será igual a 1/10. El ancho mínimo fijado para uno de los lados del aire-luz será de 2m. Cuando el local supere los 500 m2 podrá subdividirse en dos el área del aire-luz para facilitar el tiraje.

6.4.1.6. Determinación de la capacidad.

La capacidad de la cochera se calcula en base a la superficie media de pavimentos necesaria por vehículos. El módulo de estacionamiento (para el caso de estacionamiento libre) es el que se detalla a continuación:

| | |
|---|-----------------------|
| a) Por cada motocicleta o motoneta | 2 m x 1 m = 2 m2 |
| b) Por cada vehículo microcupé, etc. hasta 500 kg de peso | 4 m x 2,5 m = 10 m2 |
| c) Por cada vehículo turismo mediano hasta 1.500 kg de peso | 5 m x 2,5 m = 12,5 m2 |
| d) Por cada vehículo turismo grande hasta 3.000 kg de peso | 6 m x 2,5 m = 15 m2 |
| e) Por cada micro-ómnibus, colectivo, camión normal | = 20 m2 |
| f) Por cada ómnibus, camión grande o similares | = 28 m2 |

De la cantidad teórica que resulte de dividir la superficie útil del local por los valores mencionados anteriormente se debe restar el % destinado a movimiento para obtener la cantidad real de los vehículos que se pueden guardar.

| | |
|------------------------|------|
| 1) Hasta 10 vehículos | 20 % |
| 2) Hasta 20 vehículos | 17 % |
| 3) Hasta 50 vehículos | 15 % |
| 4) Más de 50 vehículos | 14 % |

La distribución de los vehículos se hará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y manejo, variando su ancho de acuerdo con la forma de colocación de los vehículos. Desde 6 m de ancho mínimo para la colocación de los vehículos a 90° hasta 3 m. de mínimo para la colocación a 45° o ubicación paralela.

En los casos en donde la disposición de los vehículos sea a 90°, será permitida la reducción de la calle mínima, no pudiendo ser de un ancho menor de 5 m, siempre y cuando el estacionamiento en cuestión sea a un solo lado.

Cuando el estacionamiento se realice a 90° y en ambos lados, la medida mínima de 6 m. no podrá ser modificada bajo ninguna circunstancia.

Cuando se estacione a 45° se deberá prever un espacio en el fondo del terreno apto para las maniobras que deben realizar los vehículos a fin de salir de frente. Esta área tendrá una profundidad mínima de 8 m. y su ancho será igual al del predio. Cuando el giro de vehículos se realice por medios mecánicos no será necesario cumplir con las medidas mínimas exigidas precedentemente, debiendo demostrarse ante la Dirección General de Registración e Inspección de Comercio e In-

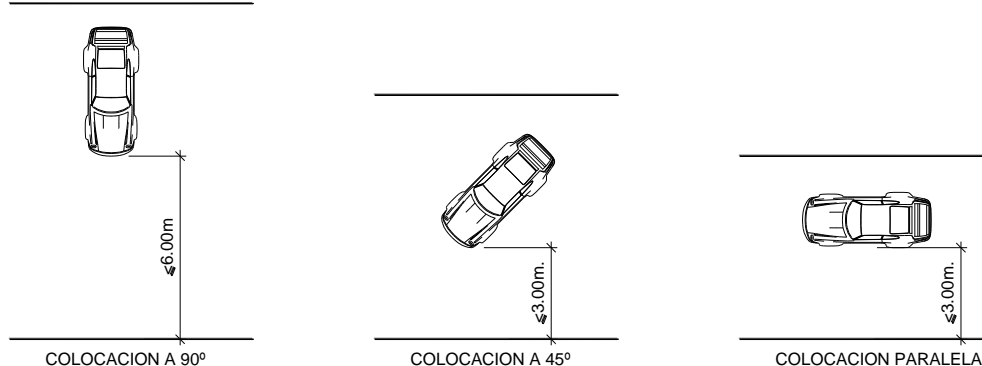


industria el adecuado funcionamiento para posibilitar su habilitación. Para tal fin el solicitante deberá presentar ante la mencionada repartición, conjuntamente con la solicitud, un plano de detalle de la solución mecánica adoptada a los efectos de su autorización. Ver Esquema N° 1.

///

///

ESQUEMA N° 1



Se deberá disponer de boxes para discapacitados, los cuales estarán ubicados en la cercanía inmediata a los accesos. La cantidad de los mismos se establecerá en proporción a la cantidad total de módulos de estacionamiento proyectado, de la siguiente manera:

- Entre 1 a 50 autos: 1 módulo de estacionamiento para discapacitados.
- Entre 50 a 100 autos: 2 módulos de estacionamiento para discapacitados.
- Entre 100 a 500 autos: 1 módulo de estacionamiento para discapacitados cada 50 autos.
- Entre 500 a 1000 autos: 2 % del total.

Se deberá contar además con:

- **Espacio de uso**, permitiendo el traslado o transbordo del discapacitado desde el vehículo a la silla de ruedas, el cual deberá tener un ancho mínimo de 1.50 m. el cual permite un radio de giro de 360°.
- **Corredor de circulación**, debiéndose ubicarse separado de la calle de circulación vehicular por razones de seguridad, desde el cual se realizará el ingreso – egreso de y hacia la vía pública. El ancho del mismo dependerá de la disposición del módulo de estacionamiento:
 - a) A 90° ó 45°: 1,20 m de ancho.
 - b) En paralelo: 1,50 m de ancho mínimo, coincidente este con la misma superficie del espacio de uso.

El corredor de circulación será de exigencia únicamente frente a los boxes o módulos de estacionamientos dispuestos para discapacitados, quedando su disposición con carácter optativo para los demás casos de estacionamiento. Ambos deberán materializarse con material antideslizante y en casos necesarios se deberá prever rampas.

Ver esquemas del N° 4 al N° 8.

Se autorizará la existencia de un 15 % de espacios para estacionar que no se ajusten a las medidas mínimas establecidas por el artículo presente. (tipo 3).

Dichos espacios deberán ser identificados en los planos del Permiso de Edificación y de Propiedad Horizontal, si correspondiere, con la inscripción en los mismos de la siguiente leyenda: “Espacio inferior al fijado por el punto 6.4.1.6. del Reglamento de Edificación para estacionamiento de vehículos medianos, tipo 3”. Esto, sin perjuicio de la adjudicación de espacios destinados a motocicletas (tipo uno) y a micro coupe (tipo 2), cuando se ajusten a las dimensiones establecidas para estos tipos de vehículos.



6.4.1.7. Restricciones para la ubicación de cocheras.

Las cocheras NO PODRÁN UBICARSE en calles de un ancho inferior a 7 m.

///

///

6.4.1.8. Superficies mínimas del lote.

La superficie mínima será de 300 m² en sectores urbanos que correspondan a la Sección Catastral 1ª y en sectores urbanos que correspondan a otras Secciones Catastrales la superficie mínima será de 150 m².

El ancho mínimo de los terrenos donde se pretendan ubicar será de 12m. con una tolerancia de hasta 5 %. Este ancho podrá ser considerado como de frente o bien interior.

Se admitirá una disminución del ancho mínimo del lote de hasta un 10 %, si el predio supera en un 30 % a la mínima superficie exigida.

6.4.1.9. Obligación de construir cocheras.

Será obligatorio, salvo para los edificios a construir sobre calles ubicadas en la zona delimitada como "microcentro" por la Ordenanza N° 2596/80, *construir cocheras* en los edificios que al erigirse se destinen total o parcialmente:

- a) Vivienda colectiva: Todo nuevo edificio que se construya fuera de las limitaciones impuestas en el punto 6.4.1.7., contará obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta destinada a cochera, no menor que el 10 % del total de la superficie cubierta que se construya por sobre la cota cero del predio (nivel vereda).
La superficie que se destine a cochera se contará libre de circulaciones (estacionamiento exclusivamente).
- b) Edificios de oficinas: Con más de 10 unidades, en cuyo caso se considera con capacidad igual o mayor al 10 % del total de la superficie construida con usos a los cuales les corresponda la ejecución de cocheras.
- c) Hotel residencial: Con más de 50 habitaciones, se considerará con una superficie no menor al 10 % del total de la superficie construida para ese uso.
- d) Clubes o Asociaciones: En los Distritos A y B, los clubes o asociaciones con más de 500 socios deberán proyectar un garage con capacidad para el 10 % del número de socios. En los restantes Distritos se deberán proyectar espacios para estacionamiento, según el porcentaje anterior pero a partir de 1.000 socios.
- e) Estadios o Auditorios: De más de 1.000 espectadores. Para una capacidad mayor a 1.000 butacas, la cochera proporcionará capacidad de estacionamiento para el 10 % del número de espectadores.
- f) Edificios públicos: Municipalidades, Tribunales, Ministerios, etc., de acuerdo con las características y funciones.
- g) Salas de Transmisión, Radiofonía, Fábricas, etc.: Cuando por su importancia la Dirección General de Obras Particulares así lo requiera.

6.4.1.10. Casos especiales.

- a) Cocheras privadas en viviendas unifamiliares:
No será obligatorio construir cocheras privadas en las viviendas unifamiliares, pero en los Distritos áreas o arterias que deben cumplimentar con servidumbre de jardín, deberá dejarse un paso como mínimo de 2,50 m. para la inclusión de la futura cochera.
- b) Cuando por razones de ordenamiento constructivo se pretenda racionalizar el proyecto con usos puros y específicos por agrupamiento, podrán crearse servidumbres reales con predios en los cuales se construyan cocheras de acuerdo con las siguientes condiciones:



- * La superficie que se construya en el predio sirviente no será inferior al 10 % de la superficie cubierta total que se construya en el predio dominante (por s/cota 0).
- * El predio sirviente podrá estar ubicado en la misma manzana o en las calles perimetrales al mismo.

///

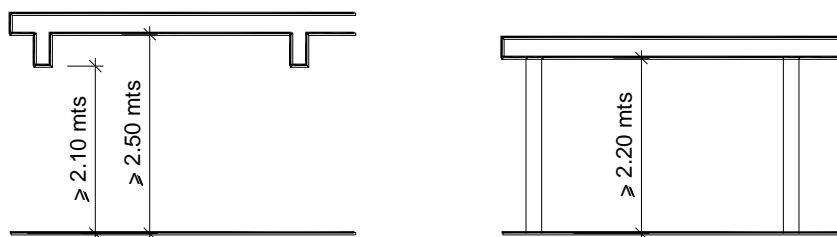
///

- * La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificación en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.
 - La cochera sirviente deberá estar construida antes de la concesión del permiso de edificación para el predio dominante. Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se construyan en las condiciones establecidas en la presente modificación, siempre que en él se acumulen las superficies de cochera correspondientes a cada uno de ellos.
- c) Cocheras privadas pertenecientes a firmas comerciales y/o industriales:
Cuando la radicación sea factible dentro del sector urbano en el que se encuentran emplazadas y cuando utilicen determinados vehículos para completar el desenvolvimiento de sus tareas, las cocheras podrán formar parte de la finca destinada a esa labor o bien estar ubicados en las ocho manzanas perimetrales a la que se incluya el inmueble, es decir, funcionando en calidad de predio sirviente del principal. Asimismo, las superficies de dichos locales deberán ser perfectamente compatibles con la cantidad y calidad de los vehículos destinados al guardado, lo que deberá declararse ante la Dirección General de Reglamentación, indicando número de unidades y sus características (camiones con o sin acoplados, pick-ups, etc.), quedando a bien de la precitada dependencia el otorgamiento de la licencia de uso en tal sentido.
- d) Cuando un edificio se sirva de otro lote para cumplir con este apartado, será necesario obtener previamente Certificado de Final de Obra de las obras ejecutadas en el predio sirviente para la obtención del Certificado de Final de Obra del edificio principal.

6.4.1.11. Altura mínima de las Cocheras.

La altura mínima desde el piso hasta la viga más baja deberá ser de 2,10 m. y en ningún caso el cielorraso del mismo podrá encontrarse a menos de 2,50 m. del suelo hasta 50 vehículos y a 3 m. para más de 50 vehículos. Únicamente se permitirán alturas menores y como mínimo 2,20 m. en los casos en que sean estructuras sin vigas con un cielorraso uniformemente plano sin zonas en que puedan concentrarse gases.

ESQUEMA N° 2



6.4.1.12. Accesos.

- a) Toda Cochera de más de 300 m² de superficie deberá tener una entrada y una salida, que independientemente no tengan un ancho menor de 3 m. cada una; de estar juntas será de 5 m. En caso de contar con un solo ingreso podrá admitirse contar con un ancho inferior a



los 5 m. exigidos en el primer párrafo, siempre y cuando a partir del ingreso se preserve un espacio de 8 m. de profundidad por 5m. de ancho para las maniobras simultáneas de entrada y salida, resultando el acceso vehicular nunca inferior a 3 m.

- b) La separación de las direcciones de marcha deben ser definidas mediante marcación de pintura o bordillo resaltado.

///

///

- c) Si no se dispone de una entrada especial para peatones, deberá existir una acera no menor de 1,20 m. o bien 1,50 m. en caso de que la disposición del módulo de estacionamiento para discapacitados sea paralela en las cercanías a los accesos, pudiendo reducirse la misma a 0,90 m. luego de los boxes para discapacitados. Las mismas deberán estar materializadas con un tratamiento antideslizante en los sectores de estacionamiento para personas discapacitadas, como así también se deberá considerar el uso de rampas en caso que existan desniveles en el terreno.
- d) Por cada 2.500 m² de superficie o fracción tendrán un acceso de entrada y salida independiente.
- e) En las Cocheras, establecidas en subsuelos deben tener por lo menos un acceso con rampas, directa al exterior o con desembarco directo a la salida de la cochera cuando el sistema de enlaces verticales sea por medios mecánicos con una plataforma horizontal; la misma deberá arrancar a 6 m. de la línea de edificación.
- f) En las viviendas colectivas que tengan cocheras para uso de los ocupantes, puede darse el acceso al mismo por el portal de entrada al inmueble siempre que se cumpla con las prescripciones de ancho mínimo, que esté separado dicho acceso de la circulación peatonal por un elemento divisorio de no menos de 50 cm de alto y que el local hall o palier de entrada esté completamente cerrado por mampara o muro con su puerta correspondiente de manera de ser un local independiente a la entrada única.
- g) El ancho mínimo para accesos en estos casos de viviendas colectivas con cocheras para sus ocupantes exclusivamente se fija en 2,50 m.
- h) Los anchos mínimos de los accesos están dados para calles cuyos anchos de línea a línea de edificación sean mayores a 13 m. Cuando las calles tengan anchos menores a 13 m. de línea a línea municipal, el ancho mínimo de los accesos deberá ser:

Para calles de ancho: menor de 7m. no se permitiran cocheras.

Para calles de ancho: 7 m. el ancho del acceso independiente será de 8,75 m.

Para calles de ancho: de más de 7 m. hasta 8 m. el ancho del acceso independiente será de 7,50 m.

Para calles de ancho: de más de 8 m. hasta 9 m. el ancho del acceso independiente será de 5,50 m.

Para calles de ancho: de más de 9 m. hasta 10 m. el ancho del acceso independiente será de 4,50 m.

Para calles de ancho: de más de 10 m. hasta 11 m. el ancho del acceso independiente será de 4,00 m.

Para calles de ancho: de más de 11 m. hasta 12 m. el ancho del acceso independiente será de 3,60 m.

Para calles de ancho: de más de 12 m. hasta 13 m. el ancho del acceso independiente será de 3,25 m.

6.4.1.13. Enlaces verticales.

Los enlaces verticales de vehículos de una cochera podrán ser por medios mecánicos o por rampas.



A) Enlaces por medio de rampas: Las rampas de enlace de los diferentes pisos podrán ser de tramos rectos o curvos y el solado será de superficie antideslizante. Para su cálculo tendrán que tenerse en cuenta:

1.- La Pendiente de la Rampa:

- a) Tendrá una inclinación máxima del 15 % de la longitud en planta (15 cm. por metro).
///

///

- b) Se permitirá rebasar el 15 % de pendiente y hasta un máximo del 20 % para rampas curvas y del 20 % para rampas de tramos completamente rectos, siempre que, si el arranque en planta baja se encuentra próximo a la línea de edificación, se deje un rellano horizontal de no menos de 6,00 m. antes de comenzar la pendiente.

En todos los casos y en cada piso cada uno de los diferentes tramos de la rampa debe estar precedido de un rellano horizontal de 6,00 m como mínimo.

2.- El Peralte:

En las rampas de tramos curvos se deberá efectuar el peralte correspondiente que variará de acuerdo con la siguiente tabla:

| Radio interno de giro de la rampa en metros | Pendiente transversal máxima en por ciento |
|--|---|
| 4,50 | 10,00 |
| 5,50 | 8,00 |
| 6,50 | 7,00 |
| 7,00 | 6,50 |
| 7,50 | 6,00 |
| 9,00 | 5,00 |
| 10,50 | 4,00 |
| 12,00 | 2,50 |
| 14,00 | 2,00 |
| > de 14,00 | de 2 a 1,50 |

En ningún caso deberá ser el radio de giro de la rampa menor que 4,5 m.

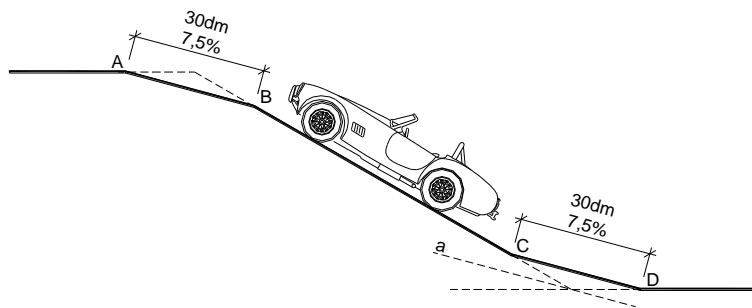
3.- El Ancho: El ancho de la rampa dependerá de si la misma es recta o curva y en función al tipo del vehículo:

| | vehículos ligeros | vehículos pesados |
|-------|--|--|
| RAMPA | 1-2-3 del módulo de estacionamiento | 4 y 5 del módulo de estacionamiento |
| RECTA | 3,20 m. | 4,20 m. |

4.- El Acuerdo: Los encuentros de rampas con otras de distintas pendientes o con planos horizontales se deberán suavizar por medio del acuerdo.

El acuerdo se determinará de la siguiente forma: teniendo en cuenta el ángulo diedro que forma con un plano paralelo al bisector del ángulo de la rampa.

La longitud de este nuevo plano resultará normal al bisector, expresado en decímetros debe ser como mínimo igual al doble de la pendiente expresada en tanto por ciento.



///

///

PENDIENTE 15% (AB y CD // a)
EN NINGUN CASO (AB y CD) < 3m.

B) Medios Mecánicos: Cuando los enlaces verticales se efectúen por medios mecánicos deberá cumplirse lo expresado en el punto c) de los accesos. Los porcentajes destinados a superficie de movimiento variarán de acuerdo con el sistema adoptado.

6.4.1.14. Cocheras de guarda mecanizada.

Cuando en una cochera la guarda se hace en plataforma mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para cocheras, lo siguiente:

- La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.
- En cada cuerpo del edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá una "escalera de escape" como medio de salida complementario ubicado en zona opuesta a la principal.
Esta salida puede consistir en una "escalera de escape" de 0,80 m de ancho y con las características de escalera secundaria.
- La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior.
- En el sitio donde se maniobre con vehículos, ya sea para la recepción, expedición, servicios de lavado, engrase, carga de carburante y/o depósitos, habrá instalación contra incendio de agua a presión. En el resto de la cochera se colocará un matafuego en el mecanismo transportador y junto a la "escalera de escape" de cada plataforma. Además en cada cuerpo del edificio habrá una cañería vertical de diámetro interior mínimo de 45 mm, con llave de incendio en cada plataforma.
Los extremos inferiores de estas cañerías se unirán y se prolongarán hasta la L.M. en la forma establecida en Prevención E7.
Cuando la instalación de incendio conecte directamente con la red de Aguas Provinciales de Santa Fe habrá una válvula de retención que impida la vuelta del agua a la red de servicios públicos.

6.4.2. COCHERAS (MENSUALIZADAS Y/O POR HORA)

6.4.2.1. Concepto.

Se entiende por cocheras mensualizadas y/o por hora a todo edificio cerrado dedicado exclusivamente a la guarda transitoria de vehículos automotores contra el pago de un determinado importe de dinero.

6.4.2.2. Normas especiales.

Para su instalación y ulterior funcionamiento, deberán cumplimentar con las generalidades establecidas en el punto 6.4.1. Cocheras. Además:



- a) En las cocheras mensualizadas y/o por hora no se permitirá la realización de ninguna otra actividad ajena al destino específico para las que han sido habilitadas, permitiéndose el anexo del rubro lavadero.
- b) En lugar bien visible deberá colocarse un cartel que consigne las tarifas en vigencia.
- c) Se instalará un cartel indicador de la existencia de la cochera, consignando el número del permiso de habilitación, conforme con las características y dimensiones que fijará la Municipalidad. En el acceso deberá colocarse un cartel que indique **"CUIDADO CON LOS VEHICULOS"**, de las características y dimensiones que determinará el Departamento Ejecutivo. ///

///

- d) En el interior de las cocheras deberán medirse y numerarse los espacios destinados a la ubicación de los vehículos en forma conveniente y correlativa.
- e) Las cocheras que podrán funcionar durante las 24 (veinticuatro) horas del día no recibirán vehículos automotores para su guarda en cantidad mayor que la de espacios habilitados de acuerdo con su capacidad.
- f) Las cocheras deberán contar con un espacio destinado a la oficina de control.
- g) Se contará con un seguro total contra robo, incendio y cualquier daño que pudiese atentar contra la seguridad o integridad en los vehículos que se estacionen.
- h) Deberá contarse en el acceso sobre la calle, de manera bien visible, con luces indicadoras de aviso de salida que irán acompañadas de los correspondientes elementos acústicos (timbres, campanillas o alarmas).

6.4.2.3. Control y Vigilancia.

El control y vigilancia de las cocheras deberá ser ejercido en forma permanente durante todo el tiempo de su funcionamiento. El personal afectado a su atención deberá llevar un distintivo que lo identifique.

6.4.2.4. Publicidad.

Para todo lo concerniente a elementos publicitarios deberá respetar lo normado en el Código de Publicidad en vigencia. Se admitirá la colocación de carteles publicitarios adosados a los muros perimetrales a una altura mínima de 3 (tres) m. contados desde el nivel de piso de la playa, para los cuales - previamente - deberá solicitarse la debida autorización a la Dirección General de Registración e Inspección de Comercio e Industria a través de la oficina pertinente.

6.4.2.5. Obligaciones del propietario o responsable de la explotación.

El propietario o responsable de la explotación queda obligado a tener en su negocio un Libro de Inspección y otro de Quejas, que deberán estar permanentemente a disposición del usuario y/o del Inspector Municipal en la casilla de control.

6.4.2.6. Normas generales de trámites para la habilitación.

Los interesados en explotar cocheras deberán presentar una solicitud de habilitación ante la Mesa General de Entradas de la Municipalidad, y el permiso será acordado por el Departamento Ejecutivo por conducto de la Secretaría de Gobierno con intervención de la Dirección General de Registración e Inspección de Comercio e Industria, Dirección General de Obras Particulares y Dirección General de Finanzas. La solicitud de habilitación deberá contener los siguientes datos:

- a) apellido y nombre y/o razón social;
- b) domicilio legal;
- c) ubicación del inmueble;
- d) apellido y nombre y/o razón social del propietario del terreno;
- e) domicilio legal;



- f) capacidad del inmueble en metros cuadrados y dimensiones lineales de sus lados;
 - g) capacidad del estacionamiento;
 - h) horario en que funcionará la playa o cochera;
 - i) cantidad de personas afectadas al control del estacionamiento;
 - j) planos planta, carteles y fachadas de la playa o cochera, en original y dos copias, en escala de 1/100 y donde constará ubicación casilla control, baño y distribución de los coches y circulaciones; como así también el número de permiso de edificación en caso de edificios existentes, sobre los que deberá expedirse la Dirección General de Obras Particulares;
 - k) croquis de los carteles anunciadores de la playa o cochera y **"CUIDADO CON LOS VEHICULOS"** en escala 1/100; ///
- ///
- l) plano de la instalación eléctrica;
 - ll) conjuntamente con la solicitud de habilitación, los interesados deberán acompañar: 1) el contrato social, para los casos de tratarse de una sociedad; 2) el contrato de locación en caso de ser locatario del terreno y 3) el título de propiedad para el supuesto de ser dueño del mismo.

El Departamento Ejecutivo mantendrá el carácter precario para las nuevas solicitudes de habilitación que se presenten, así como para las que se encuentren en trámite, referidas a Playas de Estacionamiento y Cocheras, que funcionan bajo el régimen horario y/o mensualizado de permanencia de vehículos, en el ámbito de la Sección Catastral 1ª, incluidos ambos frentes de Av. Pellegrini y Bv. Oroño.

Las habilitaciones concedidas en el carácter antes mencionado estarán sujetas a las restricciones que establezca el Departamento Ejecutivo conforme al reordenamiento del Esquema Circulatorio del Tránsito en General y la Sistematización del Transporte Público dentro del Plan de Recuperación del Area Central correspondiente a la Sección Catastral 1ª.

El Departamento Ejecutivo deberá notificar en forma fehaciente al peticionario a fin de que preste consentimiento a la condición dispuesta en el párrafo segundo relativa al reordenamiento del Esquema Circulatorio del Tránsito en General y la Sistematización del Transporte Público dentro del Plan de Recuperación del Area Central correspondiente a la Sección Catastral 1ª.

6.4.2.7. Penalidades a adoptarse por inobservancia a las disposiciones de la presente Reglamentación.

El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de la presente Reglamentación y la violación de las tarifas que fije el Departamento Ejecutivo, determinará la aplicación de multas, pudiéndose llegar a la clausura del local en caso de reincidencia.

6.4.2.8. Tarifas.

El Departamento Ejecutivo establecerá las tarifas máximas a regir en las Cocheras que funcionan en el Municipio.

6.4.2.9. Disposiciones transitorias.

Las Cocheras habilitadas o a habilitarse deberán solicitar la autorización respectiva al Departamento Ejecutivo, a cuyo fin presentarán el pedido pertinente ante la Mesa General de Entradas, indicando la parte que afectarán a tal objeto, con especificación de su ubicación, dimensiones y número de espacios.

Las Cocheras deberán abonar las contribuciones y derechos pertinentes que sobre el particular determine la Ordenanza General Impositiva.

6.4.3. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO (MENSUALIZADA Y/O POR HORA).

6.4.3.1. Concepto.



Se entiende por Playas de Estacionamiento a todo predio abierto, dedicado en forma exclusiva a la guarda de vehículos automotores contra el pago de un importe determinado, ya sea en forma mensualizada o por hora, permitiéndose anexar el rubro de lavadero.

6.4.3.2. Normas especiales.

Para su habilitación y funcionamiento las referidas playas deberán reunir las siguientes condiciones establecidas en el punto 6.4.1. "Cocheras". Además:

- a) En los casos en que haya retiro y hubiere edificios linderos en la antigua línea de edificación, se podrán pintar franjas de color amarillo y negro sobre los muros medianeros.

///

///

- b) Contarán, al costado del o de los accesos exigidos y sobre la línea de edificación, con una casilla de control, construida en material y tendrá sobre la ventanilla de atención al público un alero de 80 (ochenta) cm. de vuelo. La casilla estará dotada en su interior de 1 (una) unidad sanitaria mínima (baño), de no menos de 1 (un) m² de superficie.
- c) Muros perimetrales: los muros, cercos y muretes perimetrales separativos con otras unidades de uso independiente, sean o no de la misma parcela, deberán aparecer perfectamente planos con todos sus parámetros en toda su extensión y altura libres de marcas, huecos y protuberancias originados en oportunidad de la o las demoliciones de edificaciones, estructuras o instalaciones de cualquier índole que hubieran existido en la parcela. Deberán estar protegidos por defensas adecuadas a la altura de los paragolpes de los vehículos o mediante un cordón de 15 cm de altura distante 1 m. de los mismos, pudiéndose construir acera o parquizar el sector resultante.
- d) Los sectores destinados al estacionamiento y los sectores para personas discapacitadas estarán perfectamente delimitados y numerados, teniendo cada uno de ellos un largo de 5 (cinco) metros y un ancho de 2,50 (dos con cincuenta) m. La marcación de estos espacios deberá realizarse acorde con el modelo que determine en cada caso la Dirección Técnica de Tránsito, y su individualización se hará con números pintados en colores contrastantes sobre los muros perimetrales, encerrados en un círculo de 20 (veinte) cm. de diámetro, a una altura de dos metros sobre el nivel del piso de la playa. Para el caso de que dichos sectores estuviesen ubicados contra el cerramiento de fachada, los números aludidos se pintarán en el piso de la playa.
- e) Se contará con un seguro total contra robo, incendio y cualquier daño que pudiese atentar contra la seguridad o integridad de los vehículos que se estacionen.

6.4.3.3. Del funcionamiento de las playas y del mantenimiento de sus instalaciones.

A efectos del buen funcionamiento de las playas y del correcto estado de conservación de sus instalaciones, deberán observarse las siguientes exigencias:

- a) Personal de atención.
Durante las horas de actividad deberá contar -en forma permanente- con un personal, mayor de edad, que será el responsable de toda actividad que se desarrolle en la misma.
- b) Del mantenimiento de las franjas verdes parquizadas.
El buen estado de conservación de esta franja será responsabilidad directa del titular de la playa.
- c) De la admisión de vehículos.
No se admitirá el estacionamiento de vehículos sin chapa patente.
- d) Del cerramiento de la playa.
En las horas de inactividad la playa debe quedar cerrada, utilizándose al efecto una cadena que abarque el o los ingresos, una barreta "ad hoc", o bien un portón.
- f) De la exhibición de tarifas.
A la entrada de la playa, junto a la casilla de control se colocará un cartel escrito con caracteres que puedan ser perfectamente visualizados desde un vehículo que circule por la calle,



sin que su conductor descienda del mismo, en el que se consignarán las tarifas por hora o fracción en relación con el tamaño de la unidad.

6.4.3.4. De la publicidad permitida.

Para la colocación de elementos publicitarios se atenderá lo normado en el Código de Publicidad en vigencia.

Se admitirá la colocación de carteles publicitarios adosados a los muros perimetrales a una altura mínima de 3 (tres) m. contados desde el nivel del piso de la playa, para los cuales -previamente- deberá solicitarse la debida autorización a la Dirección General de Registración e Inspección de Comercio e Industria a través de la oficina pertinente.

///

///

6.4.3.5. De la exclusividad del rubro.

En las playas normadas por la presente reglamentación no se podrá realizar, ni anexar ningún tipo de actividad que no sea la guarda transitoria de automotores con o sin lavaderos.

6.4.3.6. Del régimen de penalidades.

La transgresión de cualquiera de las disposiciones de la presente reglamentación será sancionada conforme las previsiones del "Codigo de Faltas Municipal" en vigencia.

La Dirección General de Registración e Inspección de Comercio e Industria ejercerá el debido control de las playas motivo de la presente reglamentación, a fin de asegurar el correcto funcionamiento de las mismas.

6.4.3.7. Del trámite de habilitación.

Los interesados en explotar playas de estacionamiento deberán presentar la pertinente solicitud de habilitación ante la Mesa General de Entradas de la Municipalidad, siendo el permiso acordado con carácter precario por el Departamento Ejecutivo, luego de la intervención de las Direcciones Generales de Registración e Inspección de Comercio e Industria, de Obras Particulares y de Finanzas, a través de la Secretaría de Gobierno.

La solicitud de habilitación deberá contener los siguientes datos:

- a) Nombre e identificación del solicitante.
- b) Domicilio legal.
- c) Ubicación del inmueble.
- d) Nombre e identificación del propietario del terreno.
- e) Domicilio legal del o de los propietarios del inmueble.
- f) Capacidad del inmueble en metros cuadrados y dimensiones lineales de sus lados.
- g) Capacidad destinada al estacionamiento.
- h) Horario en que funcionará la playa y modalidad de explotación.
- i) Dos (2) copias del plano de las obras necesarias a efectuar (casilla de control, baño, murete, rejillas de desagüe, franja parquizada, arreglo de medianeras) aprobado por la Dirección General de Obras Particulares, con su correspondiente número de permiso de edificación. En este plano deberá indicarse la distribución de los espacios individuales para los coches, debiendo ellos estar numerados.
- j) Plano de la instalación eléctrica.
- k) Conjuntamente con la solicitud de habilitación los interesados deberán acompañar:
 - * En caso de tratarse de una razón social, el contrato respectivo;
 - * El contrato de locación en caso de ser locatario del terreno;
 - * Título de propiedad para el supuesto de ser dueño del mismo.



El Departamento Ejecutivo mantendrá el carácter precario para las nuevas solicitudes de habilitación que se presenten, así como para las que se encuentren en trámite, referidas a Playas de Estacionamiento y Cocheras, que funcionan bajo el régimen horario y/o mensualizado de permanencia de vehículos, en el ámbito de la Sección Catastral 1ª, incluidos ambos frentes de Avda. Pellegrini y Bv. Oroño.

Las habilitaciones concedidas en el carácter antes mencionado estarán sujetas a las restricciones que establezca el Departamento Ejecutivo conforme al reordenamiento del Esquema Circulatorio del Tránsito en General y la Sistematización del Transporte Público dentro del Plan de Recuperación del Area Central correspondiente a la Sección Catastral 1ª.

El Departamento Ejecutivo deberá notificar en forma fehaciente al peticionario a fin de que preste consentimiento a la condición dispuesta en el párrafo segundo relativa al reordenamiento del Esquema Circulatorio del Tránsito en General y la Sistematización del Transporte Público dentro del Plan de Recuperación del Area Central correspondiente a la Sección Catastral 1ª.

///

///

6.4.3.8. Playas de estacionamiento privadas en el área de tránsito restringido. Autorízase en el área determinada como "de tránsito restringido" en el sector céntrico de la ciudad, y en predios con dimensiones de frente superior a los 12 (doce) m., la instalación de playas de estacionamiento con las siguientes condiciones:

- a) Las playas tendrán la modalidad operativa "mensualizada". Ello significa que cada vehículo que ingrese a ella deberá estar habilitado por identificación formal para acceder al área de tránsito restringido. No se admitirá, por tanto, la utilización de la playa de alquiler por horas o por períodos menores al mes.
- b) La autorización se concederá para el uso "Playa de Estacionamiento" y no para la construcción de "Cocheras" o similares. El uso admitido tendrá carácter precario, por lo tanto el permiso como la habilitación quedarán sin efecto en oportunidad en que la Municipalidad disponga medidas de peatonalización y/o cierre total de ingreso de vehículos en el sector en que la playa esté implantada. En tal sentido, y en oportunidad de concederse habilitación correspondiente, el propietario expresará su formal aceptación de la precariedad de la misma y su obligación de erradicar el uso en el momento que arriba se indica.
- c) El portón de ingreso tendrá una leyenda que rece "**ESTACIONAMIENTO PRIVADO**". Este portón deberá permanecer cerrado con llave en los lapsos en que no ingresen o egresen vehículos.

Art. 2º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 27 de Diciembre de 2002.-



***H. CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho***

**Exptes. Nros. 123.011-S-02, 113.272-T-01, 119.486-C-02, 120.533-S-02, 124.053-S-02. H.C.M
y 20252-P-2002-D.E.**