

Ordenanza N° 4113

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA N° 4113

Art. 1).- **MODIFÍCASE** el INCISO “e” del Punto 2.6.2 Generalidades de la Sección 2.6 – Medios de Salida y Comunicaciones del CAPÍTULO 1 –ADMINISTRACIÓN del LIBRO III, de la Ordenanza N° 4045/19 “CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE ESPERANZA”, el cual quedará redactada de la siguiente manera:

“2.6.2 Generalidades:

e) En el sentido de la salida, cuando el ancho libre de paramentos de un medio de salida coincida con el de la entrada y/o salida de vehículos, su ancho no podrá ser menor al exigido según el proyecto y el factor de ocupación.”

Art. 2).- **MODIFÍCASE** el INCISO “a” Ancho de Salida para Vehículos del Punto 2.6.9.4 Salida de Vehículos de la Sección 2.6 – Medios de Salida y Comunicaciones del CAPÍTULO 1 –ADMINISTRACIÓN del LIBRO III, de la Ordenanza N° 4045/19 “CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE ESPERANZA”, el cual quedará redactada de la siguiente manera:

“2.6.9.4 Salida de Vehículos:

a) Ancho de Salida para Vehículos:

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3,00 m. En vivienda individual, dicho ancho puede ser de 2,40 m. En un predio donde se maniobre con vehículos, como a título de ejemplo se cita: Playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,50 m.”

Art. 3).- **MODIFÍCASE** el PUNTO 2.11.1 Obligación de Construir Garajes o Playas de Estacionamiento de la Sección 2.11 COCHERAS OBLIGATORIAS del CAPÍTULO 1 –ADMINISTRACIÓN del LIBRO III, de la Ordenanza N° 4045/19 “CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE ESPERANZA”, el cual quedará redactada de la siguiente manera:

“2.11.1 Obligación de Construir Cocheras

a) El módulo de estacionamiento que referencia la presente normativa comprende una superficie de 12,00 m², inscribiéndose un rectángulo de 2,40 m. x 5,00 m. como dimensiones mínimas.

b) Conforme el carácter y localización del edificio, es obligatoria su construcción y/o la exigencia de preservar módulo de estacionamiento de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR: son aquellas unidades de vivienda proyectadas con características de individualidad familiar, de asentamiento único en el lote y/o parcela. Poseen flexibilidad de cambios, libertad y privacidad de usos exteriores (patio, jardín) y posibilidad de crecimientos futuros según las necesidades familiares y conforme las normas vigentes. Ej. casas urbanas; suburbanas; rurales.

1.1 En una vivienda nueva es obligatoria la previsión de un módulo de estacionamiento. En la presentación del proyecto para construcción de una vivienda nueva o que a través de intervenciones modificatorias se genere una, en la documentación edilicia se deberá describir el módulo, el que deberá tener libre acceso desde la vía pública.

1.2 Quedan excluidos del cumplimiento de lo establecido en punto anterior:

a. Las parcelas/lotes ubicados en el Área Bien de Interés Histórico.

b. Los núcleos habitacionales básicos que no superen los 50,00 m² de superficie cubierta.

Ordenanza N° 4113

c. Las parcelas/lotes de medidas y superficies menores a 9,00 m. de frente y 180,00 m² de superficie, cuando el módulo de estacionamiento y/o cochera represente más del 6 % de la superficie total del predio.

1.3 Se admitirán hasta 2 (dos) módulos en la parcela, ocupando hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de la fachada. En predios en esquina se admitirán hasta dos módulos por frente, ocupando como máx. hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de cada frente incluyendo la ochava.

2. VIVIENDA BIFAMILIAR: Son aquellos núcleos de dos unidades de viviendas asentadas en un mismo predio/lote. Pueden compartir algunos espacios comunes (accesos, patios, jardines, pasillos, locales/ambientes). Ej. dos casas; una casa y un departamento interno; una casa principal y una secundaria; dos departamentos.

2.1 Se admitirán hasta dos módulos en la parcela, ocupando como máx. hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de la fachada. En predios en esquina se admitirán hasta dos módulos por frente, ocupando como máx. hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de cada frente incluyendo la ochava.

2.2 En un núcleo bifamiliar nuevo es obligatoria la previsión de un módulo de estacionamiento. En la presentación del proyecto para construcción de un núcleo bifamiliar o que a través de intervenciones modificatorias se genere uno, deberá en la documentación edilicia describirse un módulo de estacionamiento, el que deberá tener libre acceso desde la vía pública.

2.2 Quedan excluidos del cumplimiento de lo establecido en ítem previo:

a. Los departamentos/viviendas internos a construirse que no superen los 60,00 m² de superficie cubierta en lotes/parcelas en que sus frentes estén totalmente consolidados y/o conformados con edificaciones.

b. Las Propiedades que posean documentación edilicia autorizada por la Municipalidad, anterior a la presente Ordenanza, y en la cual se proyecta realizar modificaciones/ajustes al solo efecto de concretar el módulo de estacionamiento, podrán adecuarse a esta situación, siempre que no estén concretadas las referidas modificaciones/ajustes proyectadas en “sus frentes” para proveer el módulo de estacionamiento y que no posean “final de obra” otorgado por la Municipalidad.

3. VIVIENDA COLECTIVA Y/O MULTIFAMILIAR: son aquellas unidades de viviendas agrupadas en más de dos en un predio/lote, que comparten espacios comunes (accesos, palier, patios, jardines, hall, pasillos, escaleras, ascensores, locales/ambientes). Los crecimientos, cambios y usos privados en espacios exteriores tienen limitada libertad individual/familiar. Ej. departamentos/viviendas en planta baja; edificio de departamentos en propiedad horizontal (entre medianeras); torres; monoblock.

En el cálculo para la determinación de la cantidad de módulos de estacionamiento, deberá tenerse en cuenta que cuando no de un número exacto se considerará un módulo más.

3.1 En edificios de hasta 10 unidades habitacionales, un módulo de estacionamiento cada dos unidades.

3.2 En edificios de 11 a 20 unidades habitacionales, se incrementará un módulo de estacionamiento cada tres unidades.

3.3 En edificios de más de 20 unidades habitacionales, un módulo de estacionamiento cada tres unidades.

Ordenanza N° 4113

3.4 Quedan excluidos del cumplimiento de lo establecido en el ítem 3.1 de la presente, los edificios para viviendas colectivas y/o multifamiliares hasta 4 unidades en un mismo predio o lote y que se encuentren ubicados en el Distrito BIH1, y en los sectores comprendidos entre calles Belgrano, Berutti y Sarmiento, ambos frentes, y entre calles Belgrano, Castelli y Sarmiento, ambos frentes.

En todos los casos el 50 % será cubierto y el 50 % restante puede ser descubierto, pudiendo localizarse en el Centro Libre de Manzana correspondiente al predio, los módulos descubiertos. En todos los casos deberán tener libre acceso desde la vía pública, independientemente de la ocupación o no de los mismos.

Deberá tenerse en cuenta que para el caso de subdivisiones, el espacio de los módulos deberá contener las medidas mínimas reglamentarias, pero en el caso de contener elementos estructurales, éstos no podrán disminuir el espacio libre solo en su ancho, menor a 2,20 m.

3.5 Salida de vehículos:

1- Será obligatorio que los vehículos salgan de frente o de punta no en retroceso, solo en las Parcelas de hasta 9.00m de ancho, se permitirá la salida de vehículo en retroceso para complejos que requieran de hasta 4 módulos inclusive.

2- El ancho de salida en un predio será de 3.00m, permitiéndose en las calles de circulación interna, si existieran columnas o salientes, un ancho que no podrá ser inferior de 2.60m libre.

3- Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea de ochava, y cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,54m del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

En predios en esquina se admitirán hasta dos módulos por frente, ocupando como máx. hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho de cada frente incluyendo la ochava.

3.6 Distribución de los vehículos:

Se proyectará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y manejo, variando su ancho de acuerdo a la forma de colocación de los vehículos.

1- Cuando el estacionamiento se realice a 90° en un solo o en ambos lados, la medida mínima de la calle de circulación será de 4,70m.

2- Cuando se estacione a 45° o en forma paralela la medida mínima de la calle de circulación será de 3,00m, y en el caso de Parcelas mayores a 9.00m de ancho, deberá preverse un espacio en el fondo del terreno apto para las maniobras que deban realizar los vehículos a fin de salir de frente o punta. Esta área tendrá una profundidad mínima de 8,00m y su ancho será igual al del predio.

3- Cuando las maniobras de estacionamiento de los vehículos se realicen por medios mecánicos no será necesario cumplir con las medidas mínimas exigidas precedentemente, y la Secretaría de Planeamiento solicitará la factibilidad y características del elemento a utilizar para posibilitar su habilitación. A tal fin el solicitante deberá presentar un plano de detalle de la solución mecánica adoptada a los efectos de su autorización.

En los planos que se presentan para su aprobación, deberá demostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente.

4. OTROS EDIFICIOS:

Ordenanza N° 4113

4.1 Oficinas/Escritorios: más de 250,00 m² de superficie cubierta total, un módulo de estacionamiento cada cuatro oficinas/habitaciones. Quedan excluidas del cumplimiento de lo establecido en el presente inciso; las parcelas/lotés ubicadas en el Área Bien de Interés Histórico.

4.2 Sanatorios, Hospitales u otros Centros de Salud con Internación: en edificios que superen las 10 habitaciones un módulo de estacionamiento cada cuatro habitaciones o fracción mayor de dos.

4.3 Hoteles/Residenciales: hasta 20 habitaciones, un módulo de estacionamiento cada cuatro habitaciones. Más de 20 se incrementará un módulo cada seis habitaciones.

4.4 Restaurantes/Comedores, Instalaciones de Servicios de Carácter Públicos, Edificios Públicos, Mercados, Supermercados, Hipermercados y otros Comercios: a partir de los 300,00 m² de superficie cubierta total se exigirá un módulo de estacionamiento, y uno por cada 100,00 m² adicional.

Esto se considerará independientemente de las playas de carga y descarga propias del funcionamiento del servicio.

Quedan excluidos del cumplimiento de lo establecido en este inciso las parcelas/lotés ubicadas en el Área Bien de Interés Histórico.

4.5 Edificios de Industrias: a partir de los 300,00 m² de superficie cubierta total se exigirá dos módulos de estacionamiento, y por cada 100,00 m² adicional. Esto será considerado en forma independiente de las playas de carga y descarga propias para el funcionamiento de la actividad.

c) CONSIDERACIONES GENERALES:

1. En caso de Ampliaciones y/o Modificaciones que no superan el 20 % de la superficie cubierta existente, no será obligatorio el módulo de estacionamiento, independientemente de que la edificación lo posea o no. En los casos en que estas reformas superen el 20 % de la superficie cubierta existente, se exigirá de acuerdo a lo establecido para el uso respectivo, y conforme la localización y lo determinado para edificaciones nuevas.

2. En los casos de Edificios de Oficinas/Escritorios, de Comercio (2.11.1) Vivienda Colectiva y/o Multifamiliar, de Salud y de Hoteles/Residenciales: se puede ocupar el Centro Libre de Manzana para módulos de estacionamiento descubiertos, debiendo tener libre acceso desde la vía pública.

3. En casos de Edificios para Viviendas Colectivas y/o Multifamiliares, cuando la superficie destinada a módulos de estacionamiento supere el 50 % de la superficie total del predio (lote), se podrá incrementar el F.O.S. hasta el valor del F.I.S. indicado para el Distrito, en carácter compensatorio, aunque el estacionamiento se localice en subsuelo.

4. En caso de localizarse los espacios de estacionamiento en subsuelo, los mismos contemplarán las exigencias requeridas para la referida localización a través del Reglamento de Edificación. Debiendo contemplarse que el desarrollo de la rampa de acceso al Subsuelo, no supere el 20 % de pendiente, exigiéndose un área de superficie plana antes de la rampa de 3 (tres) metros de desarrollo horizontal como mínimo.

5. En los casos de Edificios destinados a Vivienda Colectiva y/o Multifamiliares, Oficinas/Escritorios y Hoteles/Residenciales: la superficie destinada a garajes/cocheras y/o playas de estacionamiento, puede estar comprendida dentro del mismo predio (lote) de asentamiento o en un predio sirviente ubicado distante no más de 200,00 m. de la

Ordenanza N° 4113

localización. En este último caso, la servidumbre debe establecerse mediante Título de Propiedad inscripto en el Registro pertinente para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño/titular registral y mientras subsista el “USO” dominante.

6. En los Edificios de carácter Público que por su situación de Patrimonio Arquitectónico y ante la intervención de reciclaje y/o modificaciones importantes que deban adaptarse al presente Código; se podrá aplicar lo establecido en el inciso anterior. Debiendo tomarse como superficie cubierta para su cálculo, los Valores del Edificio al final de su intervención.

Art. 4).- **MODIFÍCASE** la Sección 6.3 Garages del CAPÍTULO 6 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS del LIBRO III, de la Ordenanza N° 4045/19 “CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE ESPERANZA”, el cual quedará redactada de la siguiente manera:

“SECCIÓN 6.3 – PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

Definición: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para depositar por corto tiempo, vehículos automotores en tránsito.

Características constructivas de una playa:

a) Altura:

La altura mínima desde el piso hasta la viga más baja, deberá ser de 2,20m y en ningún caso el cielorraso del mismo podrá encontrarse a menos de 2,50m del suelo hasta cincuenta (50) vehículos, y a 3,00m para más de cincuenta (50) vehículos.

Únicamente se permitirán alturas menores y como mínimo 2,20m en los casos en que sean estructuras sin vigas con un cielorraso uniformemente plano sin zonas en que puedan concentrarse gases.

b) Iluminación:

1. El lugar de estacionamiento y los sitios destinados a la circulación de vehículos, no requieren iluminación natural.
2. La iluminación artificial será eléctrica, con una tensión máxima contra tierra de 220 V.
3. Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas corrientes, fusibles, se deben colocar a no menos de 1,50m del solado.

c) Ventilación:

1. La ventilación de una playa debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de “iluminación y ventilación de locales”.
2. La ventilación natural puede, como alternativa, ser reemplazada por una mecánica a condición de producir cuatro (4) renovaciones horarias.
3. En una playa ubicada en un sótano o subsuelo, que posea ventilación mecánica, la Secretaría de Planeamiento puede exigir inyección y extracción simultánea de aire.

d) Salidas de vehículos:

1. Ancho de salidas para vehículos

El ancho de salidas de vehículos será de 3,00m, y será obligatorio que los vehículos salgan de frente o de punta, no en retroceso.

Ordenanza N° 4113

En predios donde se maniobre con vehículos, el ancho mínimo de la salida estará supeditado a las características constructivas de acuerdo a los vehículos que se incluyan en la obra.

2. Salida de vehículos en predios en esquina

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea de ochava, y cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,54m del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes. Se admitirá sólo un (1) ingreso/salida por calle en la parcela a intervenir, por lo tanto, se permitirá un (1) ingreso/salida por cada arteria.

e) Distribución de los vehículos

Se proyectará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y manejo, variando su ancho de acuerdo a la forma de colocación de los vehículos.

1. Cuando el estacionamiento se realice a 90° en un solo o en ambos lados, la medida mínima de la calle de circulación será de 4,70m.

2. Cuando se estacione a 45° o en forma paralela la medida mínima de la calle de circulación será de 3,00m, debiendo preverse un espacio en el fondo de la Parcela apto para las maniobras a fin que los vehículos salgan de frente o punta, no en retroceso.

3. Cuando las maniobras de estacionamiento de los vehículos se realicen por medios mecánicos no será necesario cumplir con las medidas mínimas exigidas precedentemente, y la Dirección de Obras Públicas y Municipales solicitará la factibilidad y características del elemento a utilizar para posibilitar su habilitación. A tal fin el solicitante deberá presentar un plano de detalle de la solución mecánica adoptada a los efectos de su autorización.

En los planos que se presentan para su aprobación, deberá demostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente.

En el solado de la playa deberá demarcarse el lugar de estacionamiento de cada vehículo, previéndose entre ellos una distancia mínima de 0,50m. Todo punto de un piso de una playa accesible a personas, distará nomás de 40,00m de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

f) Rampa:

1. Cuando la diferencia de nivel entre la “cota del predio” y el “Lugar de Estacionamiento” sea mayor de 1,00m y se acceda por un declive superior al 5 %, habrá junto a la L.M. un relleno de 4,00m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1,5 %.

2. La rampa tendrá una pendiente máxima, en el sentido de su eje longitudinal, del 20 %.

3. Su ancho mínimo será de 3,00m convenientemente ampliado en las curvas. A cada lado habrá una reserva de 0,30m sobre elevada 0,10 de la correspondiente calzada.

g) Revestimiento de muros y solados:

1. Revestimiento de muros:

El paramento de un muro que separe un módulo de otros usos, será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1,20m sobre el respectivo solado como mínimo.

2. Solado:

El solado de “Lugar de Estacionamiento” y de los sitios destinados a la circulación de vehículos, será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos.

Ordenanza N° 4113

h) Fachadas:

Las fachadas principales y secundarias de una playa pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso, que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.

i) Servicio mínimo de salubridad en playas:

Una playa de superficies superiores a 75m² deberá cumplir con lo establecido en 2.10 para las personas que trabajan en él.

Cuando la playa tenga más de 500m², por cada 2000m² de superficie de “Lugar de Estacionamiento”, habrá, como mínimo, un inodoro y un lavabo por cada sexo, destinados al público.

j) Prescripciones complementarias contra incendio en playa de estacionamiento:

Matafuegos, baldes con agua y arena:

1. Una playa de estacionamiento contará con matafuegos, baldes con agua y baldes con arena en la cantidad estipulada en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DE PISO	MATAFUEGO MANUAL	BALDES CON ARENA
Hasta 150m ²	1	1
Más de 150m ² hasta 300m ²	2	2
Más de 300m ² hasta 500m ²	3	3
Más de 500m ² hasta 700m ²	4	4
Más de 700m ² hasta 900m ²	5	5
Más de 900m ² hasta 1.200m ²	6	6
Más de 1.200m ² hasta 1.500m ²	7	7
Más de 1.500m ²	Uno más p/cada 500m ² de exceso	

2. Los matafuegos serán del tipo indicado por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Esperanza.

3. Los baldes para arena deben ser pintados de rojo, ubicados formando batearías de no más de cuatro (4) baldes cada una, colgando de ganchos o ménsulas, sin trabas, en lugares fácilmente accesibles.”

Art. 5).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

SALA DE SESIONES, Junio 11 de 2021.-

ES COPIA FIEL

Dra. M. NORMA R. de PORTMANN
Secretaria H.C.M.

Lic. EDUARDO N. KINEN
Presidente H.C.M.