

- SECCION 7 -¹

7.1. DE LOS GARAJES, COCHERAS Y ESPACIOS PARA ESTACIONAR

7.1.1. Obligación de construir garaje o cocheras.²

Todo Edificio nuevo que se construya, como así también los que se amplíen, con destino de vivienda y/o oficinas, deberán contar obligatoriamente con un espacio, cubierto 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 vivienda y/o oficinas del Edificio según la siguiente escala.

	CANTIDAD DE UNIDADES DE VIVIENDA	CANTIDAD MÍNIMA DE COCHERAS O ESPACIOS PARA ESTACIONAR
Hasta	4	No se Exigirá
	5	1
	6	2
	7	3
	8	3
	9	4
	10	4
	11	5

Para 12 o más unidades de vivienda se exigirá como mínimo una cochera por cada dos unidades de vivienda y/o oficina o fracción.

7.1.2. Superficie mínima para estacionamiento según uso del suelo.

La superficie útil destinada a cocheras o estacionamiento de vehículos que resulte necesaria por aplicación del artículo precedente, no podrá ser inferior a la que eventualmente pudiera ser exigida por las Leyes o disposiciones provinciales según lo establecido en la Sección Décima (10a) de este Código (sobre uso del suelo).

7.1.3. Excepciones a la obligación de construir Garaje o Cocheras.³

Quedan exceptuados del cumplimiento de lo exigido en “Obligación de Construir Garajes o Cocheras”:

- a) Los Edificios que tengan menos de cinco (5) unidades de vivienda y/o oficinas.
- b) Los Edificios existentes que se amplíen o modifiquen cuando las unidades de vivienda y/o oficinas que se agreguen a los mismos sean menos de (5). Si el número de unidades de viviendas y/o oficinas que se agregan o que se originan por las reformas es igual o mayor de cinco (5) el cálculo de las cocheras mínimas se hará en base a las unidades nuevas no siendo obligatorio proveer las mismas para las existentes. En ambos caso las partes existentes del edificio deberán estar aprobadas según normas anteriores a la puesta en vigencia de la presente reglamentación. En caso contrario el número de cocheras se determinará sobre el total de unidades de vivienda y/o oficinas.

¹ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 7024 (10/12/90)

² / ORDENANZA Nº 10544 (09/11/2008)

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

7.1.4.1. Plano de detalle de Garajes, Cocheras y estacionamiento.

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

7.1.4.2. Dimensiones mínimas.

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

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

Ancho mínimo 2.30m

Largo mínimo 5.00m

Altura mínima 2.10m

Las circulaciones y los accesos a las cocheras individuales tendrán un ancho libre mínimo de 2.30 m. Estos accesos y circulaciones solo podrán ser utilizados para servir a dos (2) cocheras individuales como máximo. Si dentro de un mismo predio existieran tres o más cocheras individuales, será de aplicación lo establecido por el inciso "b" de este artículo. El ancho exigido para el acceso de hasta dos (2) cocheras cuando se ejecute junto al mismo una vereda para circulación de personas de un 1.00 m de ancho mínimo de manera tal que en conjunto formen un paso de ancho no menor que 3.00 m.

- b) Los locales o espacios destinados a estacionamiento de dos o más vehículos tendrán para cada uno de ellos un sector con las dimensiones mínimas establecidas en el inciso "a" de éste artículo. En ningún caso la distancia entre los vehículos colocados en sus respectivas cocheras será inferior a 0.50 m. Los accesos, circulaciones y calles interiores tendrán altura mínima de 2.10 m y un ancho mínimo de 3.00 m. Este ancho mínimo puede reducirse a 2.50 m cuando la circulación o acceso de vehículos cuente con una vereda para el tránsito de personas de ancho mínimo de 1.00 m, ejecutadas inmediatamente al lado de la calzada para vehículos, formando en conjunto un paso de ancho no menor de 3.50 m.

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

No se exigirá para estos locales iluminación natural pudiendo reemplazarse la misma por un sistema de iluminación artificial. La ventilación deberá ser natural debiendo proyectarse la misma de acuerdo a lo exigido en este Código para los locales de 3a clase, excepto las cocheras cuya superficie no supere los 30 m² los cuales serán considerados como locales de 4a clase. Bajo la exclusiva responsabilidad del propietario la Dirección podrá autorizar que la ventilación natural sea reemplazada por un sistema mecánico que asegure una correcta renovación del aire. En este caso deberán presentar los planos, cálculos, memorias y detalles de la respectiva instalación con la intervención de un profesional habilitado a esos efectos.

7.1.4.4. Revestimiento de muros y solados.

- a) Revestimiento de Muros

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

b) Solados

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

7.1.4.5. Medios de salida.

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

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

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

b) Rampa

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

I. Rampa Fija

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

II. Rampa Móvil

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

c) Ascensor de Vehículos

La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

d) Escaleras

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

e) Medio de salida complementario

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

7.1.4.6. Servicio de salubridad.

Un garaje, cochera o lugar de estacionamiento de vehículos con superficie mayor de 100 m², satisfará lo establecido en los incisos d, b y c de "*Servicio mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Comerciales e Industriales*" para las personas que trabajan en él. Además cuando dicha superficie supere los 1000 m² se exigirá como mínimo, para uso del público, un inodoro y un lavabo para cada sexo por cada 2000 m² o fracción mayor de 1000 m². Queda eximido de contar con servicio de salubridad el garaje o cochera que dependa de una unidad de vivienda.

7.1.4.7. Prescripciones contra incendios.

Un garaje, cochera o lugar de estacionamiento deberá cumplir obligatoriamente con lo establecido en la parte pertinente de la sección novena (9a) de éste Código.

7.1.4.8. Protección de Estructura e Instalaciones.

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

7.1.4.9. Garaje o cochera de guarda mecanizada.

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

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

7.1.5. Posibilidad de contar con cochera en otro predio.

Cuando existan razones que así lo justifiquen, la Municipalidad podrá autorizar que las cocheras o espacios para estacionamiento de vehículos que resulten de ejecución obligatoria, se encuentran ubicados en otro predio siempre que el mismo se halle dentro de un radio máximo de 200 m contados a partir del perímetro del respectivo edificio.

En tales casos los interesados deberán destinar el predio afectado o la parte de él que resulte necesaria, al efectivo cumplimiento de éste Artículo, constituyendo la servidumbre respectiva o dejando constancia de la restricción correspondiente en las escrituras del bien, debidamente inscriptas en el Registro de la Propiedad.