HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
G. CABAL 2426 (S3040BBJ) SAN JUSTO - Sta. Fe
☎ (03496) 42- 8255 / 9089
concejo@sanjusto.com.ar

VISTO:

La aparición de predios destinados a COCHERAS O PLAYAS COLECTIVAS en la ciudad, Y;

CONSIDERANDO:

Que, en los últimos años se dio un vertiginoso aumento del parque automotor y en consecuencia una falta de lugar para guardarlos;

Que, ésta es una realidad incontrastable que no puede desconocerse;

Que, el Estado no debe estar ausente en lo que hace a su función legislativa y de control de las nuevas actividades que se desarrollen en el territorio bajo su jurisdicción;

Que, no existen disposiciones que regulen las características físico-constructivas de los edificios y predios destinados a cocheras colectivas;

Que, en ése sentido debe dictarse la normativa respectiva, conforme a los lineamientos fijados por la Ord. N° 2.037 – Código de Ordenamiento Urbano;

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de San Justo, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2904 /17

Artículo 1°: Entiéndase por COCHERAS, a aquéllos locales, edificios, predios o partes de éstos, destinados al estacionamiento permanente y/o transitorio de vehículos..- de USO EXCLUSIVO o PRIVADO, que no realice oferta pública de sus instalaciones, debiendo exhibir esta condición, mediante un cartel donde se especifique la relación que los une con los usuarios

Artículo 2°: Entiéndase por Playa de Estacionamiento de Uso Público, a los inmuebles de dominio privado que se destinen al estacionamiento de automotores, motovehículos y bicicletas que por su prestación cobren un precio por su utilización.-

Artículo 3°: Las Playas de Estacionamiento de Uso Público deben contar con un cartel donde se especifique el carácter de la misma, su régimen tarifario, la denominación comercial, el horario de apertura y cierre de las mismas y la leyenda "Se permite el ingreso de motovehículos y bicicletas". Las Playas de Estacionamiento que cobren por día o fracción (24 horas o fracción menor), deberán contar con una casilla para control y cobro, baño y dependencia de servicios para la utilización de los empleados. La ubicación de la casilla no deberá obstaculizar la visión de los transeúntes hacia la salida de los vehículos.-

Artículo 4°: CARACTERISTICAS DE LAS COCHERAS Y PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

LUGAR DE ESTACIONAMIENTO

El espacio mínimo para cada vehículo será de cinco (5) metros de largo, por dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.) de ancho. En el piso de las COCHERAS Y PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO deberá demarcarse el "Lugar de estacionamiento" de cada vehículo.

CPN JAVIER M. PORCHIETTO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
PROV. DE SANTA FE
SAN JUSTO

ING. MARCELO M. MAURO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
G. CABAL 2426 (S3040BBJ) SAN JUSTO - Sta. Fe
☎ (03498) 42- 8255 / 9089
✉ concejo@sanjusto.com.ar

CIRCULACION

La distribución de los vehículos dentro de las COCHERAS Y PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO se hará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo tránsito y maniobra. Ubicados de modo que, permanentemente, quede libre el camino entre el "Lugar de estacionamiento" y la Vía pública, a la que deberá accederse con el vehículo en marcha hacia delante.
Los sectores destinados a circulación tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros cuando los coches se estacionen a cuarenta y cinco grados (45º). Y de seis (6) metros en caso de estacionamiento perpendicular a la circulación.
Cuando el estacionamiento esté dispuesto a cuarenta y cinco grados (45º), deberá reservarse en el fondo de las COCHERAS Y PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO una zona libre. Dicha zona libre será apta para las maniobras que realicen los vehículos a fin de salir de frente de las COCHERAS Y PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO. Esta zona tendrá un ancho mínimo igual al largo del espacio dejado para el vehículo.
Toda COHERA Y PLAYA DE ESTACIONAMIENTO contará con iluminación artificial y de emergencia adecuadas, de manera tal que posibilite una normal circulación de los vehículos, sin impedir, obstaculizar ni interferir en el desempeño de los conductores, aún en caso de corte del suministro eléctrico.

MEDIOS DE INGRESO Y SALIDA

El ancho mínimo de todo ingreso y salida será de tres (3) metros, aún si la COCHERA O PLAYA DE ESTACIONAMIENTO contara con dos o más medios de ingreso y salida.
Se señalizará el piso con flechas indicativas que marquen el sentido de entrada y salida de los vehículos.
Sobre la Línea Municipal y adosados a la COCHERA o PLAYA DE ESTACIONAMIENTO se colocarán carteles indicadores y lumínicos de ingreso-salida de vehículos.
Todo medio de salida estará claramente señalizado en su interior con carteles indicadores y contará con su respectiva "Luz de emergencia".

ALTURA MINIMA

Todo punto del "Lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos tendrán una altura libre de dos metros c/ veinte centímetros (2,20 metros), comprendida entre el solado y el cielorraso ó parte inferior de vigas u otras salientes.
El "Lugar de estacionamiento", en los apoyos de la estructura del techo o entrepiso, deberá tener como mínimo contra los bordes un metro c/ ochenta centímetros (1,80 metros) de altura.

RAMPA PARA VEHICULOS

Cuando la diferencia entre el "Nivel de vereda terminada" o el "Nivel de piso interior terminado" y el "Lugar de estacionamiento" sea mayor a un (1) metro, se deberá contar con "Rampa para vehículos".
Delante del "arranque" de toda "Rampa para vehículos" se dejará un rellano de cuatro (4) metros de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del uno y medio por ciento (1,5%).
La "Rampa para vehículos" tendrá una pendiente máxima, en el sentido de su eje longitudinal, del veinte por ciento (20%).
Su piso será antideslizante.
A cada uno de sus lados tendrá un borde o cordón sobre elevado quince (15) centímetros respecto del piso.

ASCENSOR PARA VEHÍCULOS

CPN JAVIER M. PORCHIETTO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
PROV. DE SANTA FE
SAN JUSTO

ING. MARCELO M. MAURO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
G. CABAL 2426 (S3040BBJ) SAN JUSTO - Sta. Fe
☎ (03496) 42- 8255 / 9089
concejo@sanjusto.com.ar

La "Rampa para vehículos" podrá ser reemplazada por un "Ascensor para vehículos", que transporte a los mismos sin su motor en marcha ni intervención del conductor. En éste caso, la estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros medianeros, y no deberán transmitir vibraciones ni ruidos a los edificios linderos.
Delante del ingreso de todo "Ascensor para vehículos" se dejará un rellano de cuatro (4) metros de longitud mínima.

BARRERAS PARA VEHÍCULOS

Toda COCHERA deberá tener "Barreras para vehículos". Las mismas protegerán de eventuales choques a las medianeras y los elementos estructurales que se encuentren en el área destinada al estacionamiento y circulación de los vehículos. Como así también harán de límite a los vehículos en caso de aberturas y lugares abiertos.
Deberán cumplir con lo establecido en la Norma CIRSOC 101 "Cargas Permanentes y Sobrecargas Mínimas de Diseño para Edificios y otras estructuras", Art. 4.3.2 Inc. c) "Cargas en pasamanos, sistemas de protección, sistemas de barras agarraderas, y sistemas de barreras para vehículos"
Las "Barreras" estarán constituidas por elementos resistentes a las cargas descriptas en el ítem anterior, con anclajes ó uniones capaces de transferir éstas cargas a la estructura.
Protegerán a las medianeras, elementos estructurales y aberturas en toda su extensión, y tendrán una altura mínima de sesenta centímetros (60 ctms.) medida desde el nivel de piso terminado.
En COCHERAS ubicadas en Planta Baja, la Autoridad de Aplicación podrá, a su criterio, autorizar el reemplazo de las "Barreras" por cordones de hormigón armado para proteger las medianeras. Los cordones tendrán un altura mínima de quince (15) centímetros respecto del piso terminado, estarán anclados a la estructura o contrapiso, y separados un metro (1 mts) como mínimo de los muros medianeros.
En "Playas de estacionamiento" desarrolladas únicamente en Planta Baja y que estén destinadas exclusivamente a vehículos livianos, la Autoridad de Aplicación y por razones debidamente fundadas, podrá autorizar el uso de otros medios de protección diferentes a las "Barreras" antes citadas.

PISOS

En toda COCHERA Y PLAYA DE ESTACIONAMIENTO los pisos serán inalterables a los hidrocarburos, evitándose el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores, en caso que los hubiere.
En las "Playas de estacionamiento", en Planta Baja, se permitirá pisos flexibles o rígidos, que permitan su fácil limpieza e impidan la formación de baches. No se autorizarán pisos de tierra, escombros, polvo de ladrillo, escoria o materiales similares.
Todos los pisos tendrán su correspondiente contrapiso de hormigón, con dispositivos de almacenamiento transitorio de excedentes pluviales, que a tal fin determine la Dirección de Obras y Servicios Públicos.

ESCALERA

Toda COCHERA o PLAYA DE ESTACIONAMIENTO ubicada en subsuelo o pisos superiores, deberá contar con "Escalera principal" conforme a lo descripto en el Numeral 3-16-2 del Reglamento de Edificación, la cual tendrá comunicación directa con planta baja. La colocación de ascensores no exime de cumplir con ésta obligación.

EDIFICIOS LINDEROS

Toda COCHERA o PLAYA DE ESTACIONAMIENTO deberá proyectarse y ubicarse respecto de los edificios linderos de forma tal que no transmita vibraciones ni ruidos a los mismos.

CPN JAVIER M. PORCHIETTO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
PCIA. DE SANTA FE

ING. MARCELO M. MAURO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
G. CABAL 2426 (S3040BBJ) SAN JUSTO - Sta. Fe
☎ (03498) 42- 8255 / 9089
concejo@sanjusto.com.ar

VENTILACIÓN

La ventilación de toda COCHERA o PLAYA DE ESTACIONAMIENTO podrá ser natural o mecánica.
En toda COCHERA o PLAYA DE ESTACIONAMIENTO ubicada en subsuelo que posea ventilación mecánica, la Autoridad de Aplicación podrá exigir inyección y extracción simultánea de aire.
La Autoridad de Aplicación ordenará modificar los medios de ventilación de toda COCHERA o PLAYA DE ESTACIONAMIENTO toda vez que lo considere necesario.

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

Toda COCHERA y PLAYA deberá cumplir con las normas aplicables de "Instalaciones y prevenciones contra incendios".

COCHERAS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Las COCHERAS pertenecientes a Viviendas unifamiliares deberán cumplir con las obligaciones precedentes, a excepción de las siguientes disposiciones: "Lugar de estacionamiento", "Circulación", "Medios de ingreso y salida", "Barreras para vehículos", "Altura mínima" y "Pisos".-

Artículo 5°: COCHERAS OBLIGATORIAS

Los siguientes edificios, nuevos o existentes y que se refaccionen ampliando como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de su superficie cubierta, deberán contar obligatoriamente con "Cocheras" propias, de acuerdo a lo siguiente:

EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS (EN PLANTA BAJA, PROPIEDAD HORIZONTAL Ó EN ALTURA): Cantidad de cocheras: equivalente al cincuenta por ciento (50%) de las unidades de viviendas.

EDIFICIOS DESTINADOS A HOTELES, HOSPEDAJES, PARADORES, PENSIONES: Cocheras obligatorias para pasajeros cuando tengan más de cinco (5) habitaciones. Cantidad de cocheras: equivalente al cincuenta por ciento (50%) del total de las habitaciones.

EDIFICIOS DESTINADOS A OFICINAS: Cocheras obligatorias cuando tengan más de cinco (5) unidades de oficinas. Cantidad de cocheras: una (1) cochera cada cinco (5) unidades de oficinas o fracción.

EDIFICIOS DESTINADOS A SANATORIOS, CLÍNICAS, CENTROS DE SERVICIOS MÉDICOS Y/U ODONTOLÓGICOS: Cocheras obligatorias para pacientes cuando tengan más de quince (15) consultorios y/o habitaciones (todos sumados). Cantidad de cocheras: una (1) cochera cada cinco (5) unidades de consultorios y/o habitaciones o fracción.

EDIFICIOS DESTINADOS A COMERCIOS (EXCEPTO SUPER E HIPERMERCADOS): Cocheras obligatorias para clientes, en los siguientes casos:
Cuando tengan más de cinco (5) unidades destinadas a comercios (cualquiera sea su superficie). Cantidad de cocheras: una (1) cochera cada cinco (5) unidades destinadas a comercios o fracción.
Cuando tengan una superficie destinada a exposición y ventas mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m2), cualquiera sea la cantidad de unidades (se suman las superficies de exposición y ventas de todas las unidades). Cantidad de cocheras: una (1) cochera por cada

CPN JAVIER M PORCHIETTO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

ING. MARCELO M MAURO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

cien metros cuadrados (100 m2) ó fracción de superficie destinada a exposición y ventas de todo el edificio.

EDIFICIOS DESTINADOS A SUPER E HIPERMERCADOS: Deberán cumplir con lo establecido en el Art. 5-2, Capítulo 5, Anexo B (Reglamento de Edificación) de la Ord. Nº 2.037.

EDIFICIOS EDUCACIONALES, PARA REUNIÓN BAJO TECHO, REUNIÓN AL AIRE LIBRE Y EDIFICIOS PÚBLICOS ESTATALES: El Departamento Ejecutivo y el Honorable Concejo Municipal, previo informe de la Comisión del Código Urbano, determinarán para caso particular la obligación de contar, ó no, con cocheras y la cantidad que correspondiera. Igual proceder se aplicará para todo caso no contemplado en la presente ordenanza.

EDIFICIOS DE DESTINO MIXTO: En los edificios que tengan más de uno de los destinos previstos en los artículos anteriores, se aplicarán para cada parte del edificio las normas que correspondan según el destino de las mismas.

CALCULO EXACTO DE LA CANTIDAD DE COCHERAS

Al momento de calcular la cantidad exacta de "Cocheras" se deberá proceder de la siguiente manera:
Edificios de Viviendas colectivas, Hoteles, Hospedajes, Paradores, Pensiones: en caso que la cantidad de viviendas y habitaciones sea número impar, dicha cantidad se redondeará por exceso. Ej: Edificio de viviendas colectivas de 7 unidades de viviendas: 50% de 7 = 3,5 cocheras; redondeando por exceso son cuatro (4) cocheras obligatorias. Hotel de 15 habitaciones: 50% de 15 = 7,5 cocheras; redondeando por exceso son ocho (8) cocheras obligatorias.
Edificios destinados a Oficinas: Hasta 5 oficinas no es obligatorio contar con cocheras; de 6 a 10 oficinas: 2 cocheras; de 11 a 15 oficinas: 3 cocheras; de 16 a 20 oficinas: 4 cocheras; y así sucesivamente.
Edificios destinados a Sanatorios, Clínicas, Centros de Servicios Médicos y/u Odontológicos: Hasta 10 consultorios y/o habitaciones no es obligatorio contar con cocheras; de 11 a 15 consultorios y/o habitaciones: 3 cocheras; de 16 a 20 consultorios y/o habitaciones: 4 cocheras; de 21 a 25 consultorios y/o habitaciones: 5 cocheras; de 26 a 30 consultorios y/o habitaciones: 6 cocheras; y así sucesivamente.
Edificios destinados a Comercios (Excepto Supermercados e Hipermercados): Hasta 5 comercios no es obligatorio contar con cocheras; de 6 a 10 comercios: 2 cocheras; de 11 a 15 comercios: 3 cocheras; de 16 a 20 comercios: 4 cocheras; y así sucesivamente. O bien: hasta 400 m2 no es obligatorio contar con cocheras; de 401 m2 a 500 m2: 5 cocheras; de 501 m2 a 600 m2: 6 cocheras; y así sucesivamente.

Artículo 6°: UBICACIÓN DE LAS COCHERAS

La superficie destinada a "Cocheras" puede estar ubicada dentro del mismo predio del edificio al que pertenece, ó en un predio sirviente de la misma manzana, ó en un predio con frente a las calles perimetrales de la misma manzana. La servidumbre debe ser real y establecerse antes del otorgamiento del Permiso de Edificación en el predio dominante, mediante escritura pública inscripta 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.
A los efectos de la aplicación de la presente ordenanza, bajo ninguna circunstancia se tomarán como "Cocheras" los espacios destinados al estacionamiento de vehículos ubicados en la Vía pública.

CPN JAVIER M. PORCHIETTO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL PROV. DE SANTA FE S. JUSTO

ING. MARCELO M. MAURO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
G. CABAL 2426 (S3040BBJ) SAN JUSTO - Sta. Fe
☎ (03498) 42- 8255 / 9089
concejo@sanjusto.com.ar

Artículo 7°: Incorpórese las presentes disposiciones a la Ord. N° 2.037, Anexo B "Reglamento de Edificación", Capítulo 5 "De las disposiciones específicas para algunos Edificios", a continuación y con los Numerales correspondientes.

Artículo 8°: Todos aquellos edificios existentes deberán adecuarse a la presente dentro de los 180 (ciento ochenta) días de su promulgación.

Artículo 9°: Regístrese, Comuníquese, Publíquese, Archívese

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
SANCIONADA POR UNANIMIDAD CON MODIFICACIONES EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 25 DE AGOSTO DE 2016, SEGÚN PROYECTO DEL BLOQUE P.J. Y REENVIADA SIN MODIFICACIONES SIENDO APROBADA POR UNANIMIDAD EN SESION ORDINARIA DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 2016, VETADA PARCIALMENTE POR EL DEM EN FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 2016, SIENDO APROBADA SIN MODIFICACIONES Y POR UNANIMIDAD EN SESION ORDINARIA DE FECHA 30 DE MARZO DE 2017.-
SALA DE SESIONES, SAN JUSTO (SF), 31 DE MARZO DE 2017.-

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL – CONCEJO DE SAN JUSTO

CPN JAVIER M. PORCHIETTO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

ING. MARCELO M. MAURO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA Nº 2904 / 2017

PROMULGADA POR DECRETO N° **057 / 2 0 1 7**
FECHA: **12/ 04 / 17**

CPN Luciano Neme
Secretario de Hacienda
Municipalidad de San Justo

Diego Palmier
Secretario de Gobierno
Cultura y Acc. Social
Municipalidad de San Justo

Arq. Nicolás E. Cuesta
INTENDENTE
Municipalidad de San Justo

MUNICIPALIDAD DE SAN JUSTO – DEPARTAMENTO ESTE – PROVINCIA DE SANTA FE