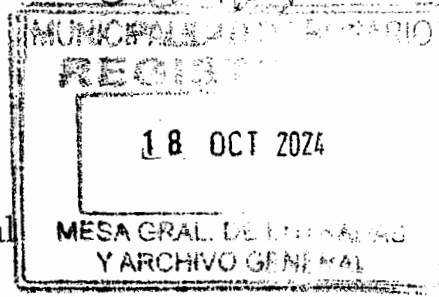




Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016



## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 10.673)

#### Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 081/SP/2024 IG, el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 4.975/90 que aprueba la compaginación general del Reglamento de Edificación.

La sanción de múltiples ordenanzas referidas a estacionamiento, que se contraponen y hacen dificultosa su interpretación.

La Ordenanza N° 6.741/99 que establece mantener el carácter precario para las nuevas solicitudes de habilitación que se presenten, así como para las que se encuentren en trámite, 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.

La Ordenanza N° 7.462/02 y sus modificatorias, que reemplaza el punto 6.4. "Transporte" del Reglamento de Edificación y lo denomina "Estacionamiento".

La Ordenanza N° 8.031/06 que modifica el módulo de estacionamiento Tipo 3 y establece los metros cuadrados de vivienda que hacen obligatoria la construcción de garaje, modificada por las Ordenanzas Nros. 8.078/06, 8.230/07, 8.281/08, 8.467/09 y 8.544/10.

La Ordenanza N° 8.176/07 que exige exhibir en lugares visibles los carteles indicadores del seguro y la Ordenanza N° 8.415/09 que regula la colocación de carteles y consigna de las tarifas para estadía.

La Ordenanza N° 8.230/07 modificatoria de las Ordenanzas Nros. 8.031/06 y 8.078/06 que reformula las condiciones de obligatoriedad de construcción de cocheras o garajes y define los "espacios para estacionar", y el Decreto Reglamentario N° 1.101/08 que detalla el cálculo de unidades de cocheras y espacios para estacionar.

La Ordenanza N° 8.467/09 que modifica el Reglamento de Edificación en los apartados referidos a la determinación de la capacidad y a la obligación de construir garajes.

La Ordenanza N° 8.730/11 que establece entre 5% y 10% de la superficie destinada a módulos de estacionamiento para autos (categoría 3) para la guarda y custodia de motocicletas.

La Ordenanza N° 9.239/14 y su modificatoria, la Ordenanza N° 9.553/16, que prohíbe la radicación y habilitación de nuevas playas de



estacionamiento en el sector comprendido por las calles Av. Pellegrini, el río.

La vigencia de la Ordenanza N° 9.427/15 y su modificatoria Ordenanza N° 9.699/16, que reforman el Artículo 6.4.1.9.1. Categorización, inciso a) del Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario, que autoriza a los edificios de viviendas colectivas a incrementar hasta 3 (tres) metros la altura máxima, tanto en el bloque frentista como en los bloques interiores para casos especiales.

La Ordenanza N° 10.022/19 que plantea la exigencia de bicicleteros en todo nuevo edificio que se construya dentro del ejido urbano.

La Ordenanza N° 10.138/20 que define los Alquileres Turísticos Temporarios (ATT) y elimina la exigencia de estacionamiento para vehículos.

El Decreto del Concejo Municipal N° 59.724/21 que encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal que realice un relevamiento referido a las excepciones a las Ordenanzas Nros. 9.239/14 y 9.553/16 desde la implementación y vigencia de las mismas.

La Ordenanza N° 10.524/23 que plantea, para cocheras y playas de estacionamiento que cuenten con más de 20 módulos de estacionamiento, la exigencia de un sitio para el estacionamiento gratuito de bicicletas equivalente al 5% de los mismos, y

Considerando: Que, esta superposición de regulaciones normativas requiere que el municipio elabore normas urbanas que definan con claridad el marco de actuación y control en este tipo de edificaciones.

Que, actualmente, en las políticas urbanas internacionales, prevalecen la peatonalización, el uso del transporte público y el uso de medios de transporte alternativos al auto, como modelo de movilidad sustentable, donde el mejoramiento de la infraestructura pública y ciudadana junto con el entendimiento de la calle como espacio multimodal son los motores que impulsan la vitalidad urbana fomentando la sostenibilidad y la seguridad a través de las redes peatonales y de los espacios públicos.

Que, todas las ciudades del mundo planifican sus calles proporcionando más espacio para caminar y circular en bicicleta u otro medio de transporte, priorizando las opciones de movilidad más saludables frente al auto.

Que, el auge de la micromovilidad eléctrica facilita el transporte diario de las personas debido a que, en muchas ocasiones, es más rápido que el automóvil y proporciona mayor libertad para desplazarse. Este tipo de transporte, denominado "dispositivo de movilidad personal" según la Ordenanza N° 10.110/20, es pequeño, liviano y se mueve con energías limpias.

Que, se está repensando la configuración de las ciudades para que dejen de ser espacios donde se mueven principalmente autos y sean lugares donde todos tienen derecho a desplazarse con seguridad, incrementando kilómetros de rutas reservadas a ciclistas y peatones, y apuntando a modificar el escenario anterior a la pandemia donde el auto tenía una posición predominante.

Que, el Plan Integral de Movilidad (PIM) y su correlato en el Nuevo Código de Tránsito (Ordenanza N° 6.543/98), con sus decretos y ordenanzas modificatorias, establecen un ordenamiento de la ciudad que debe relacionarse con las futuras habilitaciones de estacionamientos pagos en sus diferentes formas.

Que, todos los adherentes al PIM acordaron que la movilidad de la ciudad debe basarse en principios de sustentabilidad, accesibilidad, seguridad,

eficiencia, calidad de vida, intermodalidad, planificación urbana, concientización y educación vial para lo cual se consensuaron tres estrategias centrales: promover el transporte público, desarrollar el transporte no motorizado y disuadir el transporte motorizado individual.

Que, desde hace varios años se ha promovido el uso de la bicicleta como medio de transporte tanto a través de la creación del sistema de bicicletas públicas como del mantenimiento, ampliación y renovación de las infraestructuras.

Que, se debe exigir un mínimo de módulos para la guarda y/o estacionamiento de bicicletas en todos los nuevos edificios, en función de priorizar y fomentar este medio de transporte alternativo al vehicular, junto con el transporte público, especialmente en la zona central de la ciudad.

Que, es un objetivo incluir al peatón como protagonista de la movilidad en la ciudad, ampliando la infraestructura urbana tendiente a mejorar la calidad y seguridad de los peatones.

Que, es necesario, por lo antes expuesto, definir una serie de actuaciones concretas para constituir un medio urbano más amigable y accesible para todos los ciudadanos.

Que, se realizó una revisión del cálculo de exigencia del número de cocheras y se observó que la aplicación de las tablas I y II en vigencia actúa de manera restrictiva al momento de proyectar la cantidad de unidades locativas según sus metros cuadrados.

Que, se promueve otorgar mayor flexibilidad a los proyectos por lo cual se propone que la cantidad de cocheras a incorporar se calculan tomando en consideración los metros cuadrados totales exclusivos de vivienda permitiendo que los departamentos tengan una espacialidad que no esté relacionada ni condicionada al encuadre de las tablas I y II.

Que, se busca equilibrar la exigencia de espacios para estacionar autos con lotes que tengan la capacidad, según su superficie y sus dimensiones, para garantizar correctos lugares de estacionamiento.

Que, la cantidad de unidades de departamentos, así como sus metros cuadrados exclusivos construidos en la ciudad, deben ser la resultante de la oferta y la demanda, la espacialidad y la calidad de vida que se pretenda ofrecer y no las condicionantes de cálculos de cocheras.

Que, el incremento de espacios para estacionar autos en viviendas colectivas para obtener la realización de un piso más puede ser una herramienta útil para asegurar la guarda de vehículos en el interior de los edificios.

Que, es necesario revisar la normativa vinculada a la radicación y habilitación de playas de estacionamiento en función de las dificultades encontradas en su aplicación y de los casos de excepciones otorgadas.

Que, el tema de referencia ha sido analizado y debatido en el ámbito de la Comisión Asesora de la Secretaría de Planeamiento en forma conjunta entre las entidades que conforman dicha comisión y las distintas áreas técnicas de la Municipalidad de Rosario.

Que, finalmente, tal lo señalado en los párrafos anteriores se han sancionado varias ordenanzas vinculadas a este tema y, a los fines de evitar la superposición normativa y propiciar condiciones de aplicación claras y precisas, se

propone la derogación de toda ordenanza relacionada con la temática elevando para su tratamiento un texto normativo actualizado".

Por lo expuesto, estas Comisiones proponen para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:



## **ORDENANZA**

### **CAPÍTULO IV "ESTACIONAMIENTO" DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 1°.-** Apruébase el texto del Capítulo IV "Estacionamiento" del Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario, el que quedará redactado de la siguiente manera:

#### **"CAPÍTULO IV ESTACIONAMIENTO**

##### **IV-1. CATEGORÍAS**

Se incluyen dentro de la denominación de estacionamiento las siguientes categorías:

###### **IV-1.1. Garajes**

Son aquellos locales, edificios o parte de éstos, destinados a la guarda de vehículos ya sea en forma transitoria o permanente, como uso complementario de otro uso principal y sin contraprestación.

###### **IV-1.2. Cocheras**

Se entiende por cocheras a aquellos predios, municipales o privados, destinados a la guarda transitoria de vehículos contra el pago de un importe determinado de dinero. Podrán ser cubiertas o descubiertas. En todos los casos, cerradas en todo su perímetro.

##### **IV-2. CONDICIONES GENERALES PARA GARAJES Y COCHERAS**

###### **IV-2.1. Prescripciones generales**

**a)** Los edificios destinados total o parcialmente a estacionamiento tendrán que 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 el área de estacionamiento de los locales destinados a otros usos, cualesquiera que éstos fueren, deberán cumplir con una resistencia al fuego mínima equivalente a RF 180.

**c)** Toda construcción de este tipo deberá cumplir con las prescripciones establecidas por la Ley N° 19.587/72 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Decreto N° 351/79. Deberán estar dotadas con los elementos contra incendios acordes con la superficie útil, en la proporción de un (1) extinguidor de diez (10) kg de capacidad por cada doscientos (200) metros cuadrados y seis (6) baldes conteniendo arena y/o material absorbente, de características incombustibles, por cada trescientos (300) metros cuadrados o fracción y cumplimentar con la totalidad de las exigencias establecidas en el "Cuadro de prevención contra incendio", punto 3.10.1.2. del Reglamento de Edificación.



**d)** Las cocheras y garajes tendrán que disponer de módulos para personas con movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en el punto IV-2.4. Módulos para personas con movilidad reducida, del presente capítulo.

**e)** En los accesos a las cocheras y garajes, en toda su extensión, se colocará en el ingreso (lo más próximo a la línea de edificación) una rejilla de desagüe para los casos en que la pendiente se dirija hacia la vía pública. Dicha rejilla desagotará a la colectora cloacal. El escurrimiento de las aguas residuales de engrase se hará a través de separadores de combustibles y aceite en caso de existir estas instalaciones especiales, como por ejemplo áreas de lavado y engrase. Los espacios destinados a lavado y engrase, no deberán afectar con su humedad a las edificaciones vecinas. Los pisos y las paredes de estos espacios (en toda su altura) tendrán que ser impermeables.

**f)** Se debe asegurar la ventilación natural de acuerdo con las normas impuestas en VENTILACIÓN PARA LOCALES DE 3ª CLASE (Sección 3, punto 3.4.4.3. del Reglamento de Edificación). En caso de ventilación forzada debe garantizarse que las salidas de aire viciado no afecten a los linderos. La ventilación, sea natural o forzada, debe ser permanente.

**g)** Los medios de escape vertical y horizontal deben dimensionarse de acuerdo a lo establecido en el Capítulo V "Circulaciones y medios de escape" del Reglamento de Edificación.

**h)** El acceso sobre la calle debe contar con luces indicadoras de aviso de salida, de color rojo con cristales comunes (no reflectantes) bien visibles, e irán acompañadas de los correspondientes elementos acústicos (timbres, campanillas o alarmas).

**i)** Si por motivos de proyecto las losas estuvieran despegadas de los muros, provocando espacios huecos o vacíos en las losas, deberá preverse la colocación de rejillas o barandas de seguridad fijadas correctamente. La superficie de los módulos de estacionamiento no podrá invadir dichos espacios huecos o vacíos y deberá estar libre de salientes de mampostería, conductos y estructuras.

**j)** La iluminación artificial, se hará de modo tal que permita una clara y normal visualización del lugar y de los vehículos allí estacionados. En las horas de inactividad puede reducirse a un 50% con la condición de que no queden sectores oscuros en el estacionamiento.

#### **IV-2.2. Categorías de vehículos y dimensiones de módulos**

Se consideran vehículos tanto a motocicletas, autos, camiones, colectivos y bicicletas como a todo dispositivo de movilidad personal como patineta eléctrica, monopatín eléctrico, monociclo eléctrico, etc..

Categoría de vehículos	Tipo de Vehículo	Dimensiones mínimas módulos
Categoría 1	Motocicleta	2,00m x 1,00m = 2,00m <sup>2</sup>
Categoría 2	Micro-coupé, etc. hasta 1000 kg de peso	4,00m x 2,50m = 10,00m <sup>2</sup>
Categoría 3	Vehículos medianos de hasta 1500 kg de peso	5,00m x 2,50m = 12,50m <sup>2</sup>

Categoría 4	Vehículos grandes de hasta 3000 kg de peso	6,00m x 2,50m = 15,00m <sup>2</sup>
Categoría 5	Colectivo urbano, camión chico	30,00m <sup>2</sup>
Categoría 6	Colectivo de larga distancia, camión grande	40,00m <sup>2</sup>
Categoría 7	Bicicletas	0,60m x 1,90m = 1,14m <sup>2</sup>
Categoría 8	Dispositivos de movilidad personal	0,50m x 1,20m = 0,60m <sup>2</sup>

Para definir la dimensión del módulo necesario para estacionar otro tipo de vehículo que no se encuentre en estas categorías se deberá presentar una propuesta a la Secretaría de Planeamiento para su evaluación.

### IV-2.3. Características generales de las edificaciones

#### IV-2.3.1. Relación con la vía pública

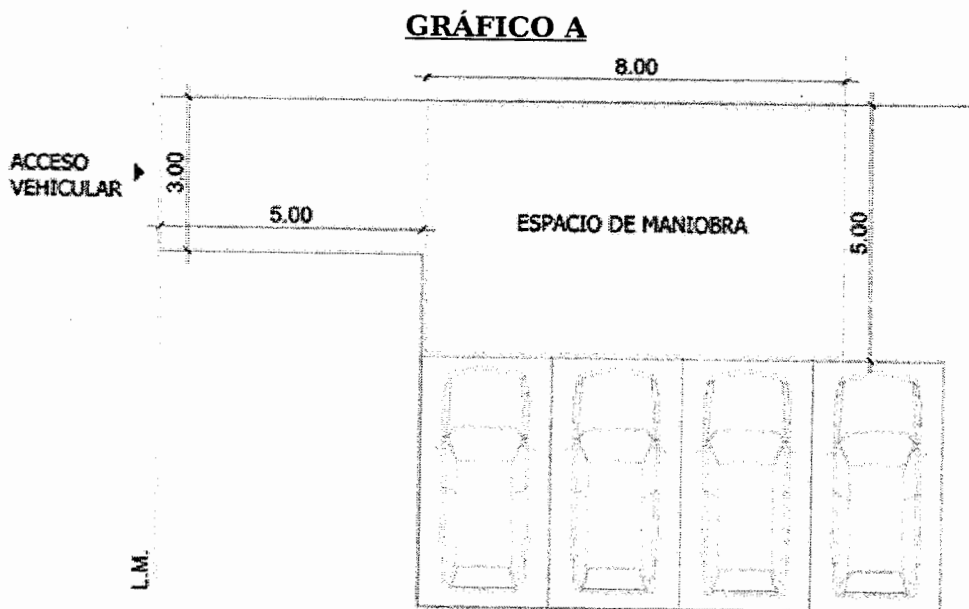
En el sector de ingreso y/o egreso a los estacionamientos, deberá ubicarse un portón de cierre y sobre éste se completará el cerramiento hasta unificar la altura mínima establecida según el sector donde se ubique el proyecto.

#### IV-2.3.2. Accesos

**a)** Los accesos serán como mínimo de tres (3) metros de ancho, a excepción de vivienda individual o colectiva. En estos casos serán como mínimo de 2.50 metros y no podrán estar invadidos por ningún tipo de construcción.

**b)** Toda nueva cochera de más de 300m<sup>2</sup> y hasta 2500m<sup>2</sup> deberá tener una entrada y una salida que, independientemente, tengan un ancho mínimo de tres (3) metros cada una. De estar unificadas, tendrán como mínimo 5 (cinco) metros para vehículos de categoría 2, 3 o 4; y 6 (seis) metros para las categorías 5 y 6.

En caso de contar con un solo acceso podrá admitirse un ancho mínimo de tres (3) metros, siempre y cuando a partir del ingreso (y con un máximo de 5 metros) se preserve un espacio mínimo de cinco (5) metros de ancho por ocho (8) metros de profundidad para las maniobras simultáneas de entrada y salida según se indica, como ejemplo, en el GRÁFICO A.



En todos los casos, este ingreso no podrá estar invadido por ningún tipo de construcción.

c) Por cada 2.500m<sup>2</sup> totales de superficie destinada a cochera o garaje es obligatorio un acceso de entrada y salida independientes de tres (3) metros mínimo cada una que no podrán ser unificadas.

d) La separación de las direcciones de marcha debe ser definida mediante marcación de pintura o bordillo resaltado.

e) Los anchos mínimos de los accesos están dados para calles cuyo ancho oficial sea mayor a trece (13) metros. Cuando las calles tengan un ancho oficial menor o igual a trece (13) metros, el ancho mínimo de los accesos deberá ser:

Ancho oficial (m)	Medida del acceso (m)
Menor a 7	No se permite (a excepción de vivienda individual)
De 7.00 a 8	6.00
De 8.01 a 9	5.50
De 9.01 a 10	4.50
De 10.01 a 11	4.00
De 11.01 a 12	3.60
De 12.01 a 13	3.25

#### **IV-2.3.3. Reductores de velocidad vehicular**

Se establece, con carácter obligatorio, la construcción de elementos físicos que actúen como reductores de velocidad vehicular sobre las áreas de acceso tanto en cocheras como en garajes de uso público (ej. garajes en establecimientos comerciales). Quedan excluidos de este requerimiento los edificios de vivienda colectiva y oficinas.

La metodología técnica a implementar sobre las líneas de acceso y egreso deberá responder a las siguientes características:

a) En los accesos o egresos, sin cerramiento de portones, se colocará un regulador de velocidad lo más próximo a la línea de edificación posible abarcando el ancho disponible de circulación.

b) En los accesos y egresos con disposición de portones, la colocación del regulador de velocidad se ubicará interiormente detrás de la línea de rebatimiento o de corrimiento de los portones.

c) Los elementos reguladores deberán ser recubiertos con pintura de color amarillo en toda su extensión.

#### **IV-2.3.4. Altura mínima**

Cuando la cantidad de vehículos automotores sea menor o igual a cincuenta (50) por planta, la altura mínima desde el piso hasta la viga más baja deberá ser de 2,20 metros y en ningún caso el cielorraso del mismo podrá encontrarse a menos de 2,50 metros del suelo.

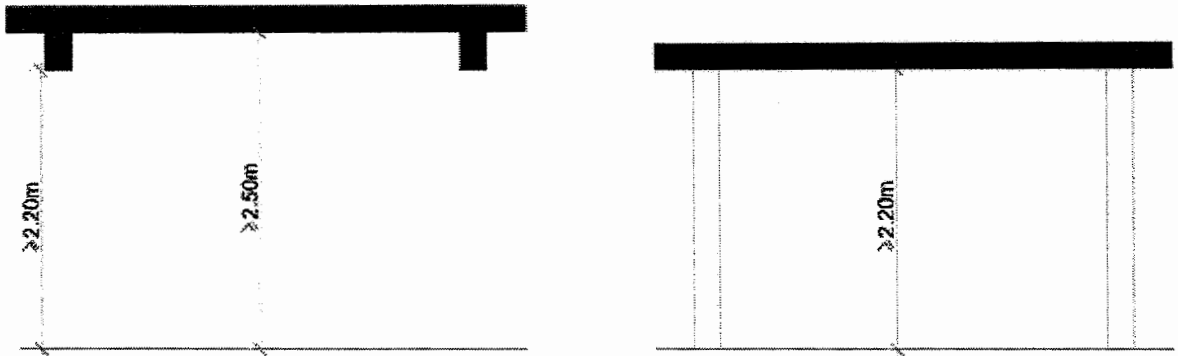
Cuando la cantidad de vehículos automotores sea mayor a cincuenta (50) por planta, la altura mínima desde el piso hasta la viga más baja deberá ser de 2,50

metros y en ningún caso el cielorraso del mismo podrá encontrarse a menos de 3 metros del suelo.

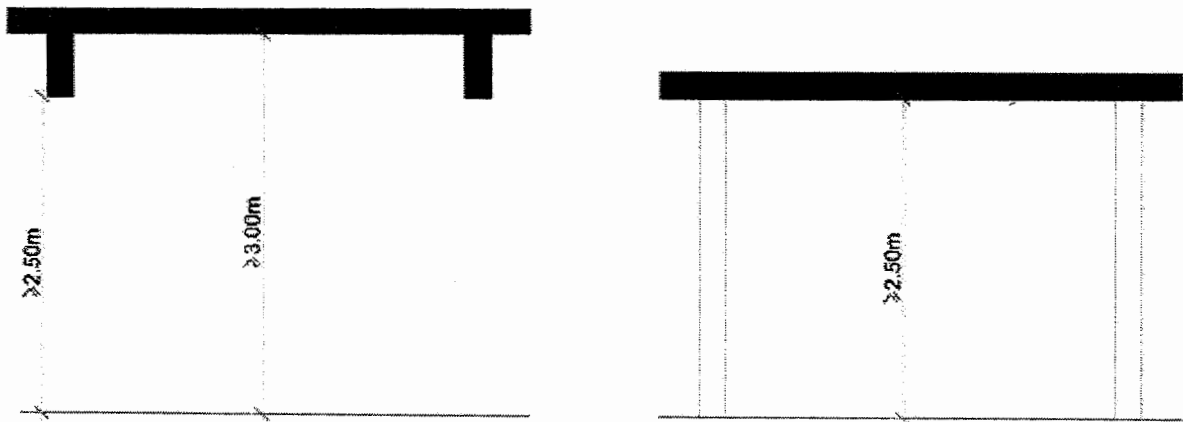
Únicamente se permitirán alturas menores en los casos de estructuras sin vigas y será como mínimo 2,20 metros libre de instalaciones hasta cincuenta (50) vehículos automotores y de 2,50 metros para más de cincuenta (50) vehículos automotores (GRÁFICO B).

**GRÁFICO B**

B1. Menor o igual a 50 vehículos automotores



B2. Mayor a 50 vehículos automotores



**IV-2.3.5. Enlaces verticales**

Los enlaces verticales de vehículos podrán realizarse por rampas o por medios mecánicos.

a) Enlaces por medio de rampas: las rampas de enlace de los diferentes niveles podrán ser de tramos rectos o curvos y el solado será de superficie antideslizante. Para su cálculo deberá tenerse en cuenta:

- El rellano

Los garajes o cocheras ubicados en distintos niveles deben tener por lo menos un acceso con rampas o medios mecánicos. Dicho acceso contará con un rellano de cinco (5) metros contados a partir de la línea de edificación.

- La pendiente de la rampa.

. Tendrá una inclinación máxima del 10% de la longitud en planta (10cm por metro) sin necesidad de rellano.

. Se permitirá aumentar hasta un máximo de 20% para rampas curvas y para rampas de tramos completamente rectos, siempre que se deje un rellano horizontal



de cinco (5) metros como mínimo antes de comenzar la pendiente en planta baja y en cada nivel.

- El peralte

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

Radio interno mínimo de giro de la rampa (m)	Pendiente transversal máxima (%)
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 2,00 a 1,50

En ningún caso el radio de giro de la rampa deberá ser menor que 4,50m.

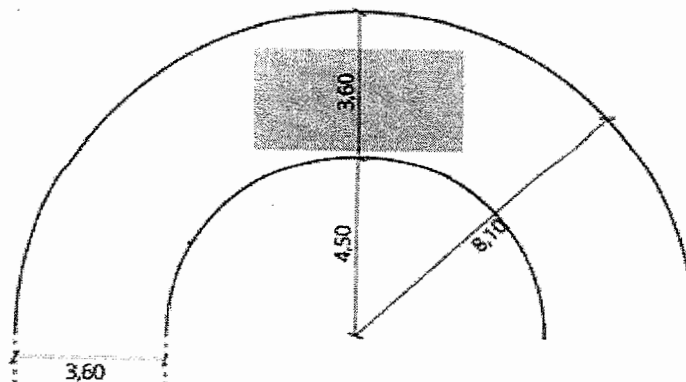
- El ancho

El ancho de la rampa dependerá de si es recta o curva y de la categoría del vehículo.

	Vehículos ligeros	Vehículos pesados
Rampa recta	Para categoría 1, 2 y 3 la rampa será de 3,20m de ancho como mínimo	Para categoría 4 y 5 la rampa será de 4,20m de ancho como mínimo
Rampa curva	Para categoría 1, 2 y 3 la rampa será de 3,60m de ancho como mínimo	

El radio mínimo para una rampa curva (para vehículos categoría 1, 2 y 3) será según se indica en el GRÁFICO C.

**GRÁFICO C**



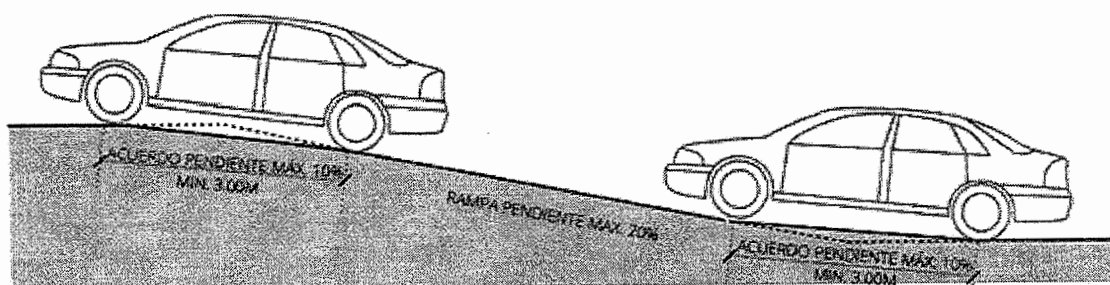
Para casos de radio de curva de mayor dimensión, la relación radio - ancho de rampa se establecerá por Decreto Reglamentario.

- El acuerdo.

Los encuentros de rampas con otras de distinta pendiente o con planos horizontales se deberán suavizar por medio del acuerdo. Para que exista dicho acuerdo la pendiente deberá superar el 10% (GRÁFICO D).

El acuerdo es un plano de transición entre un plano y otro. Dicho plano de transición tendrá una pendiente promedio entre ambos planos. Su longitud mínima será de tres (3) metros.

### GRÁFICO D



- Sendero peatonal

Cuando se ejecute paralelo a la rampa vehicular, en caso de existir, se deberá colocar pasamanos acompañando el desarrollo del mismo.

**b)** Enlaces por medios mecánicos: cuando los enlaces verticales se efectúen por medios mecánicos se cumplirá con lo establecido en el punto IV-5. GARAJES O COCHERAS MECANIZADAS.

#### **IV-2.3.6. Determinación de la capacidad**

La capacidad de un estacionamiento se calcula en base al módulo establecido para vehículos categoría 3, las calles para circulación y los espacios para maniobras necesarios.

#### **IV-2.3.7. Distribución de los vehículos**

Se proyectará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y manejo, variando su ancho de acuerdo con la forma de colocación de los vehículos (GRÁFICO E).

**a)** Cuando el estacionamiento se realice a 90° y en ambos lados, la medida mínima de la calle de circulación será seis (6) metros para las cocheras y cinco (5) metros para garajes.

**b)** Cuando el estacionamiento se realice en ambos lados a 45°, en forma paralela o en forma combinada, la medida mínima de la calle de circulación será cinco (5) metros.

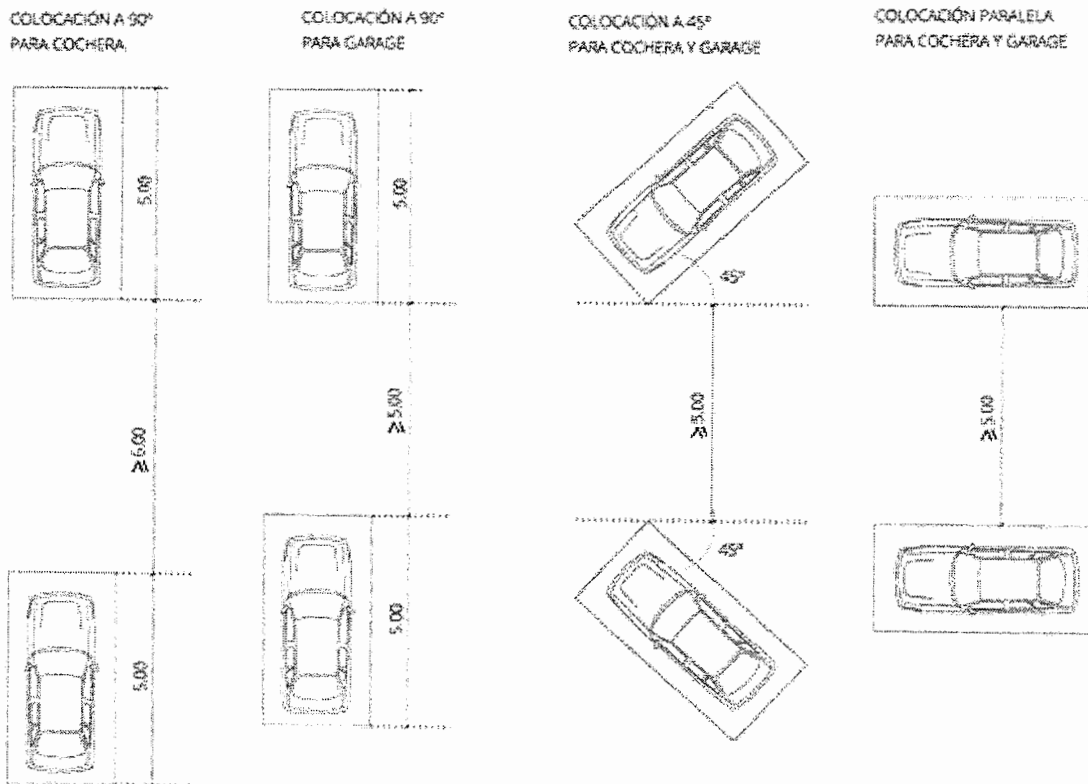
**c)** Cuando la disposición de los vehículos sea a 90°, pero el estacionamiento sea a un solo lado, la medida mínima de la calle de circulación será cinco (5) metros.

d) Cuando el estacionamiento se realice a 45° y/o en forma paralela, lado, la medida mínima de la calle de circulación será de tres (3) metros y deberá preverse en el fondo del terreno un espacio apto para las maniobras que deban realizar los vehículos con el fin de salir de frente. En esta área deberá poder inscribirse un círculo de un diámetro mínimo de ocho (8) metros o en su defecto prever el giro mediante medio mecánico.

e) Cuando las maniobras de estacionamiento de los vehículos se realicen por medios mecánicos no será necesario cumplir con las medidas mínimas exigidas precedentemente. El solicitante deberá presentar un plano de detalle de la solución mecánica adoptada a los efectos de su autorización. (Ver IV-5. GARAJES O COCHERAS MECANIZADAS)

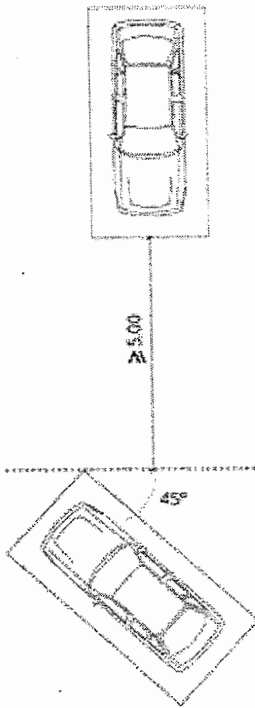
### GRÁFICO E

E1. Estacionamiento a ambos lados

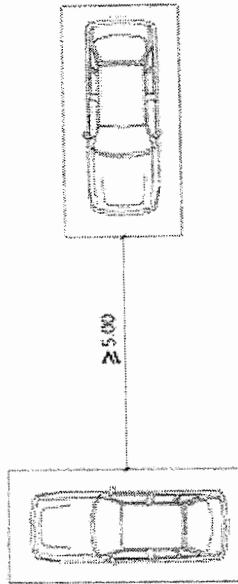


E2. Estacionamiento a ambos lados mixto para cochera y garaje

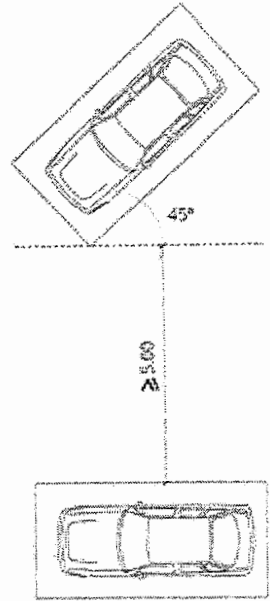
COLOCACIÓN A 90°  
 Y COLOCACIÓN A 45°



COLOCACIÓN A 90°  
 Y COLOCACIÓN PARALELA

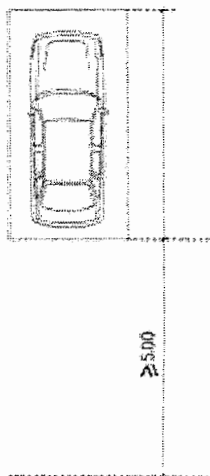


COLOCACIÓN A 45°  
 Y COLOCACIÓN PARALELA

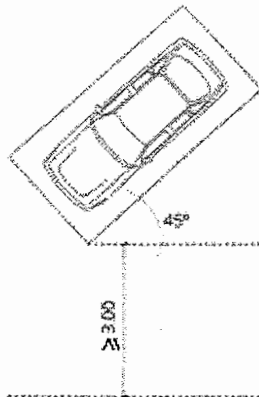


E3. Estacionamiento a un solo lado para cochera y garaje

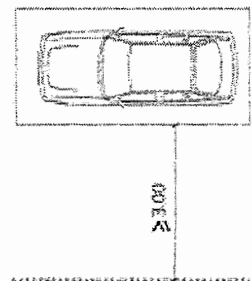
COLOCACIÓN A 90°



COLOCACIÓN A 45°



COLOCACIÓN PARALELO



#### **IV-2.4. Módulos para personas con movilidad reducida**

Para determinar las condiciones operativas adecuadas para acceso, permanencia y egreso de personas con movilidad reducida en garajes y cocheras, exceptuando los garajes en viviendas individuales, se deberá cumplimentar con los siguientes ítems:

**a)** Módulo de estacionamiento: se tomará, para el cálculo, la dimensión de vehículos categoría 3.

**b)** Ancho de calle de circulación vehicular: según la forma de colocación de los módulos de estacionamiento para autos hay 3 formas operables, y sus combinaciones, definidas en el punto IV-2.3.7. Distribución de los vehículos.

**c)** Determinación de un espacio de uso: se define como espacio de uso al área que permite el traslado o transbordo adecuado de la persona con movilidad reducida desde el vehículo a la silla de ruedas debiendo figurar en el plano de propiedad horizontal como espacio de uso común.

El mismo deberá permitir la ubicación de la silla de ruedas y que la misma pueda girar 360° en un paso mínimo de ancho 1,50 metros.

Se permite disponer de un espacio de uso común a dos vehículos (uno a cada lado del espacio para estacionar) o espacios de uso independientes por cada vehículo, según diseño particular de la localización (GRÁFICO F).

El espacio de uso deberá estar materializado con pintura epoxi en los sectores de estacionamiento para personas con movilidad reducida, como así también se deberá considerar el uso de rampas en caso que existan desniveles en el terreno.

**d)** Determinación de un corredor de circulación peatonal: se deberá disponer de un corredor de circulación para sillas de ruedas o personas con movilidad reducida, como también para todas las personas que transiten peatonalmente, correctamente identificado mediante demarcación horizontal con pintura epoxi que delimite el corredor desde el cual se realizará el ingreso-egreso hacia la vía pública.

Las dimensiones mínimas del corredor de circulación tendrán un ancho variable según disposición del módulo de estacionamiento.

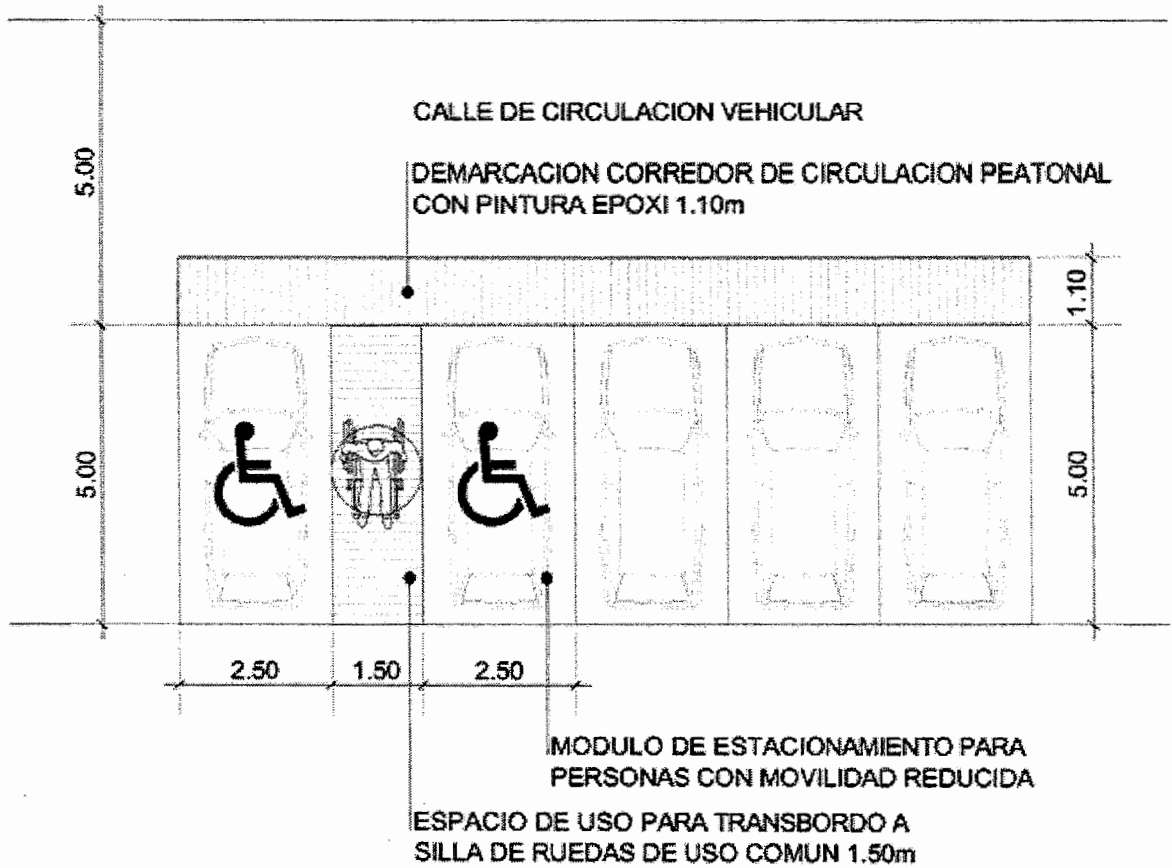
Hay tres formas operables de ubicar dicho módulo en correspondencia con el corredor de circulación:

- a 90°----- 1,10m.
- a 45°----- 1,10m
- Paralelo----- 1,50m de ancho mínimo del corredor de circulación, coincidente éste con la misma superficie del espacio de uso.

Se deberá considerar el uso de rampas en caso que existan desniveles en el terreno.

**GRÁFICO F**

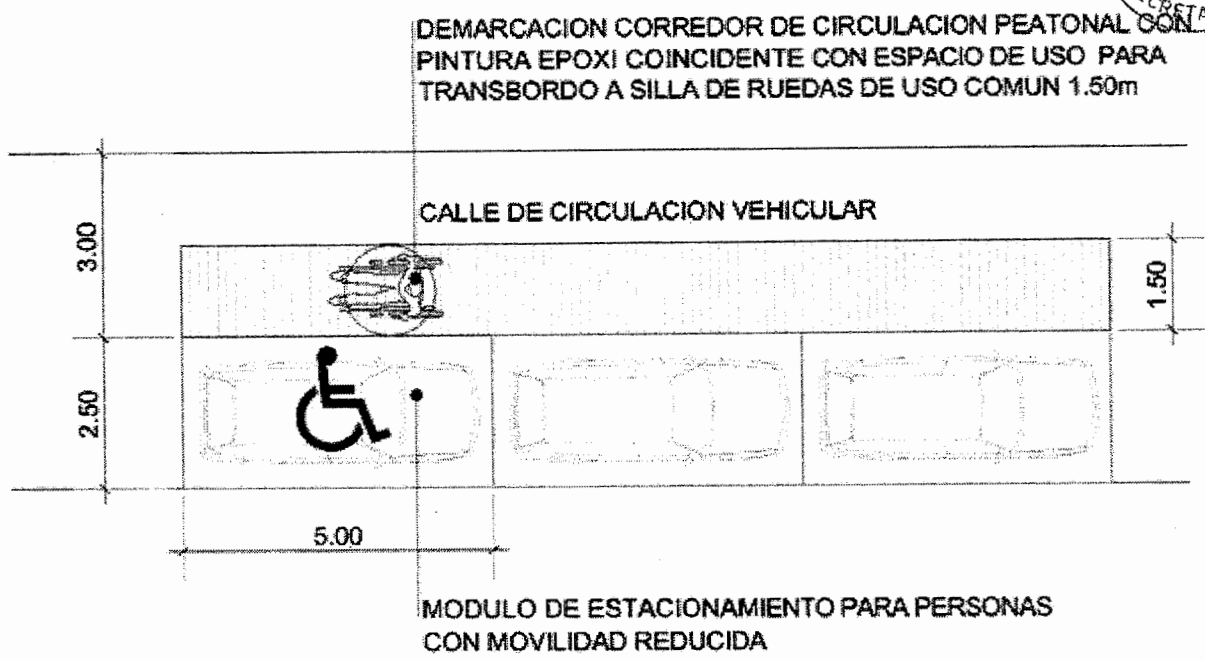
F1. Dimensiones mínimas de estacionamiento a 90° para módulos exigibles.



F2. Dimensiones mínimas estacionamiento a 45° para módulos exigibles



F3. Dimensiones mínimas estacionamiento paralelo para módulos exigibles

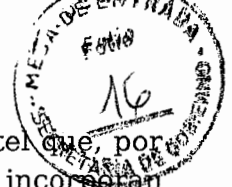


e) El módulo de estacionamiento para personas con movilidad reducida deberá estar ubicado preferentemente en planta baja, próximo a los accesos. Cuando esto no ocurra, será obligatoria la instalación de un ascensor que llegará hasta el nivel donde se proyecten los módulos (para garajes y cocheras de edificios destinados a todo uso).

La máxima trayectoria entre los módulos de estacionamiento y los accesos a la vía pública o medio de circulación vertical no superará los treinta (30) metros, si se trata de planta baja o niveles superiores, y los veinte (20) metros si se trata de subsuelos.

f) El número de módulos de estacionamiento (para cocheras y garajes), destinados a personas con movilidad reducida, se establece en relación a la cantidad total de módulos de estacionamiento o proyectados de acuerdo a la siguiente tabla:

Módulos Proyectados	Módulos adaptados a personas con movilidad reducida
1 - 25	1
26 - 50	2
51 - 75	3
76 - 100	4
101 - 150	5
151 - 200	6
201 - 300	7
301 - 400	8
401 - 500	9
501 - 1000	2% del total



g) Todo nuevo edificio de vivienda colectiva, oficina, hotel y apart hotel que, por sus dimensiones, no requieran espacios para estacionar autos e incorporan voluntariamente dichos espacios, estará eximido de cumplir con el punto f) del presente.

#### IV-2.5. Estacionamiento para bicicletas

Todo nuevo garaje dentro del ejido urbano, a excepción de la vivienda individual, deberá disponer de un sitio para el estacionamiento de bicicletas según el uso y el cálculo definido en el punto IV-3.3. Cantidad de módulos de estacionamiento para autos y/o bicicletas según usos, de este capítulo. Aún para el caso en que no se requieran espacios para estacionar autos, se deberá cumplir con la exigencia de un sitio para estacionar bicicletas.

Toda cochera que funcione total o parcialmente por hora, de más de veinte (20) módulos de estacionamiento para autos, deberá disponer, dentro del ejido urbano de un sitio para el estacionamiento gratuito de bicicletas equivalente como mínimo a diez (10) módulos.

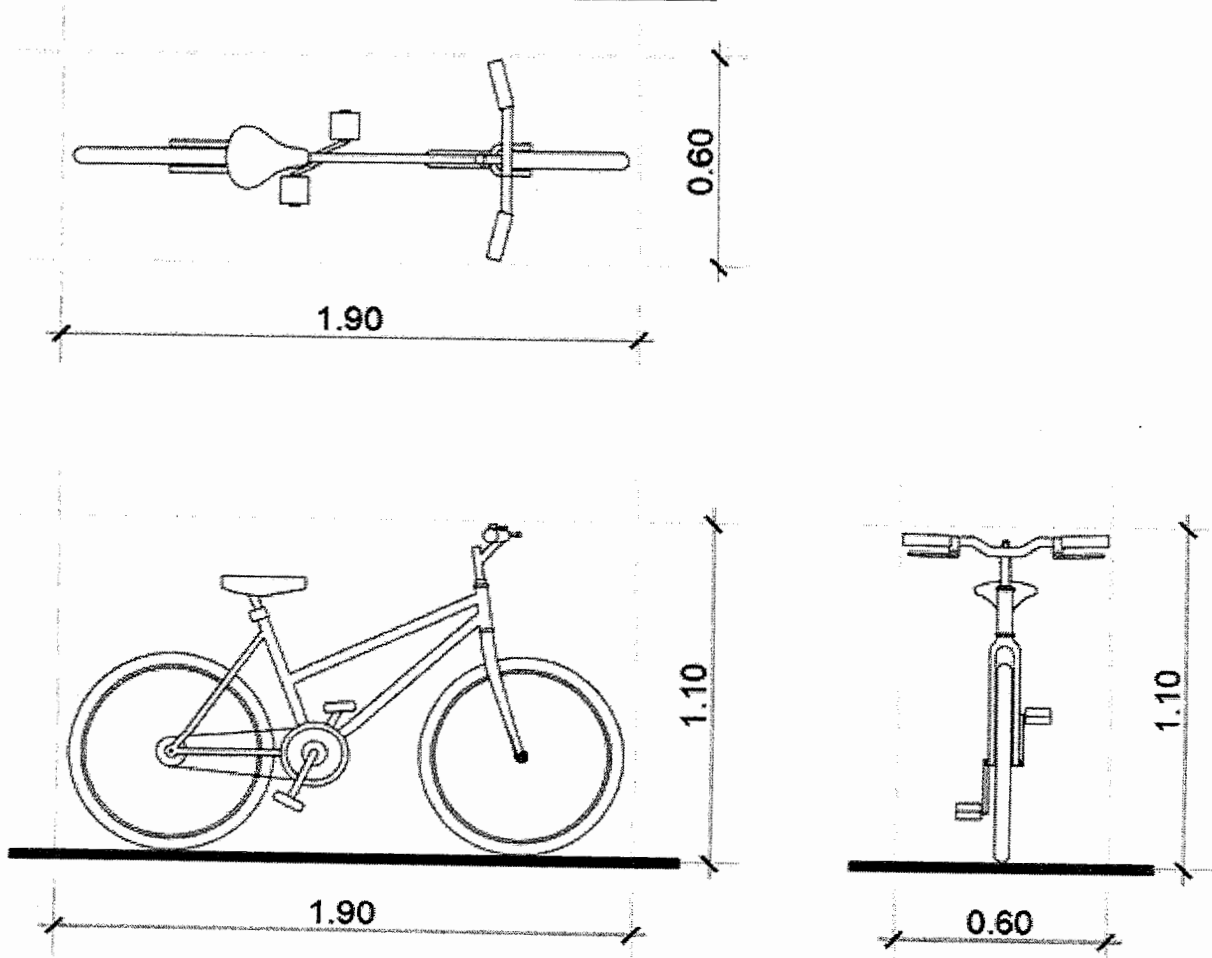
##### IV-2.5.1. Módulo de estacionamiento para bicicletas

a) Dimensión mínima del módulo de estacionamiento para bicicletas (GRÁFICO G):

Longitud mínima: 1.90 metros.

Ancho mínimo: 0,60 metros.

**GRÁFICO G**

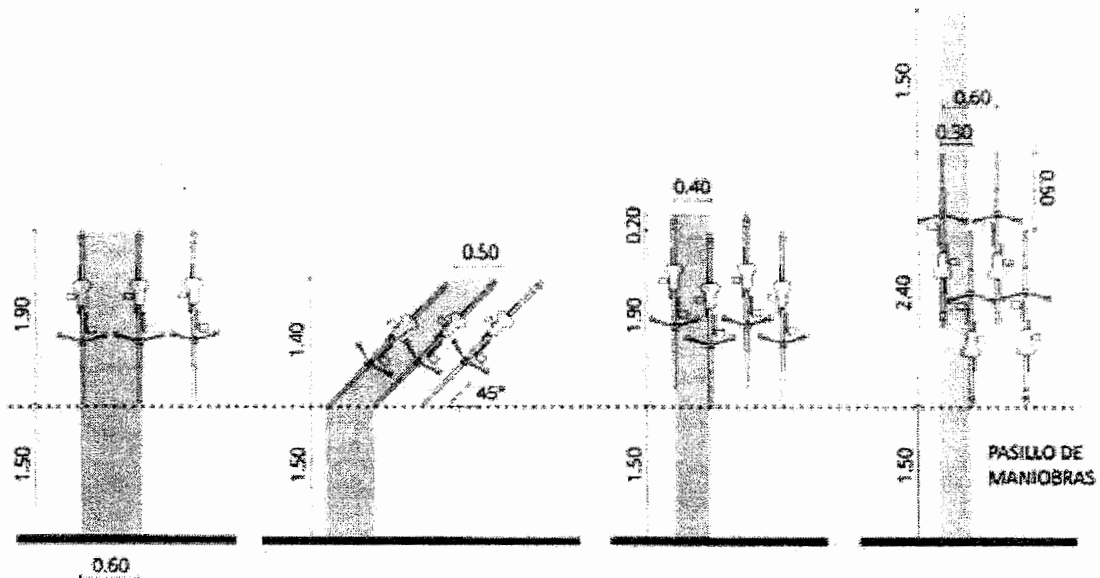




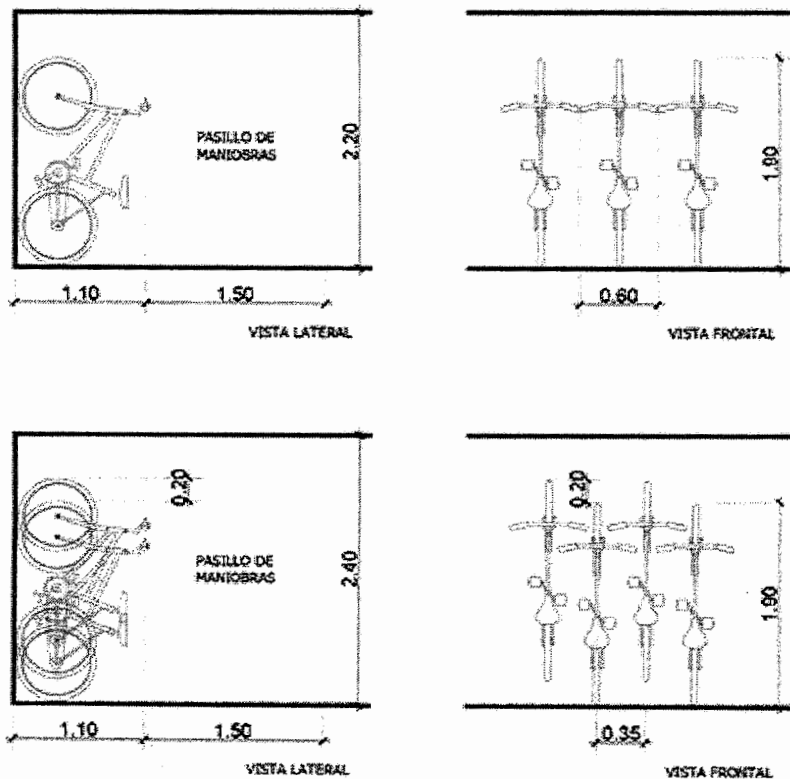
- b) Posición en que podrán colocarse las bicicletas (GRÁFICO H):**
- . Horizontal: como mínimo el 60% de los módulos de estacionamiento para bicicletas deberá disponerse de forma horizontal.
  - . Vertical: sobre una pared, estructura o dispositivo mecánico. En el caso de guarda vertical se establece una altura libre mínima de 2,20 metros.
- La autoridad de aplicación puede ponderar soluciones alternativas que signifiquen ajustes dimensionales y proyectuales en situaciones particulares.

**GRÁFICO H**

H1. Posibles formas de colocación horizontal y dimensiones mínimas



H2. Posibles formas de colocación vertical y dimensiones mínimas.



c) Los módulos para estacionamiento de bicicletas deben contar con estructuras para la sujeción de las mismas. Dichas estructuras tendrán las siguientes características:

- . Estar firmemente ancladas al suelo o a la estructura del edificio.
- . Asegurar la estabilidad y seguridad de la bicicleta.
- . No tener aristas vivas ni elementos punzantes que signifiquen peligro para el público en general.
- . Admitir el uso de distintos tipos de amarres o candados.

d) En garajes, los módulos de estacionamiento para bicicletas deben estar ubicados preferentemente en planta baja y en el interior del edificio. En su defecto, se puede establecer un predio sirviente en el que se construya el garaje, dentro de la manzana donde se ubica la parcela o en las calles perimetrales a la misma a una distancia máxima de doscientos (200) metros (Ver IV-3.5. Predio sirviente).

e) Debe asegurarse la protección y seguridad de la bicicleta con respecto a factores climáticos.

f) El espacio destinado a la guarda de bicicletas no podrá coincidir con los espacios destinados a medios de escape como corredores o escaleras. Los módulos de estacionamiento para bicicletas no deben interferir con la circulación peatonal. El diseño debe proporcionar acceso seguro y cómodo.

g) En garajes (excepto viviendas unifamiliares), los módulos de estacionamiento para bicicletas deben ubicarse en espacios de acceso común, de manera agrupada o no, entendiendo que no deben estar ubicados dentro de las unidades de viviendas o balcones.

h) Señalización de los módulos de estacionamiento para bicicletas: cuando las áreas de estacionamiento para bicicletas no se encuentren en un lugar visible deberán señalizarse mediante cartelería en los ingresos al edificio (y en los espacios que sean necesarios) para poder localizar fácilmente el espacio de estacionamiento. Asimismo, cada módulo deberá delimitarse mediante demarcación horizontal/vertical y señalética que identifique el espacio correspondiente a cada módulo en forma individual o definir áreas de guardado (jaulas).

i) Si se desea colocar módulos adicionales de estacionamiento para bicicletas en un espacio público se deberá pedir autorización a la oficina municipal correspondiente, siempre que no obstruya la circulación peatonal, ni vehicular, ni ponga en peligro la seguridad de las personas y, por supuesto, no perjudique la visibilidad y señalización de tránsito en general. Los módulos de estacionamiento para bicicletas que se incorporen dentro del espacio público no eximirán de la obligación de colocar la cantidad reglamentaria dentro del edificio.

### **IV-3. CONDICIONES PARTICULARES PARA GARAJES**

#### **IV-3.1. Prescripciones particulares para garajes**

a) Para su instalación y posterior funcionamiento, los garajes deberán cumplimentar con las generalidades establecidas en el punto IV-2. CONDICIONES GENERALES PARA GARAJES y COCHERAS.

b) El cumplimiento de las obligaciones de construir garaje será exigido al momento de solicitar el correspondiente permiso de edificación.

**c)** No podrán ubicarse garajes en calles con ancho oficial inferior a siete metros a excepción de vivienda individual.

**d)** Los ingresos y egresos de vehículos solo podrán ocupar hasta el 50% del frente del lote hasta un máximo de seis (6) metros. Se exceptúa de esta condición a los casos de lotes con usos específicos (logísticos, industriales, comercios, depósitos, servicios) en donde se deberán tener en cuenta las normativas vigentes correspondientes a cada uso, y a las viviendas individuales con ingresos vehiculares independientes que compartan una parcela.

Para los lotes en esquina, estas dimensiones se tomarán por cada frente no incluyendo las ochavas.

Cuando estos lotes cuenten con mobiliario urbano, parada de transporte público, árboles, estación transformadora u otro tipo de equipamiento se deberá presentar una propuesta a la Secretaría de Planeamiento (Dirección General de Diseño Urbano) para su evaluación.

**e)** Los garajes de viviendas individuales, que abran directamente sobre calle pública, ajustarán sus dimensiones al o a los vehículos a los que estén destinados y solo podrán ocupar hasta un máximo de seis (6) metros.

**f)** Accesos: se deberá cumplimentar con las exigencias establecidas en el punto IV-2.3.2. Accesos.

**g)** En las viviendas colectivas, el acceso a los garajes para uso de sus ocupantes, puede darse por el portal de entrada al inmueble siempre que se cumpla con las prescripciones de ancho mínimo. En el local hall o palier de entrada debe estar identificada la circulación peatonal, de 1.10m como mínimo, y diferenciada del ingreso vehicular a través de alguna demarcación física como desniveles, pretilos o muros bajos.

**h)** Tolerancia: se admitirá, como máximo, un 15% de módulos de estacionamiento para autos que no se ajusten a las medidas mínimas establecidas en el presente artículo para vehículos categoría 3 (el módulo categoría 3 reducido tiene una dimensión de 2.50 metros x 4.70 metros).

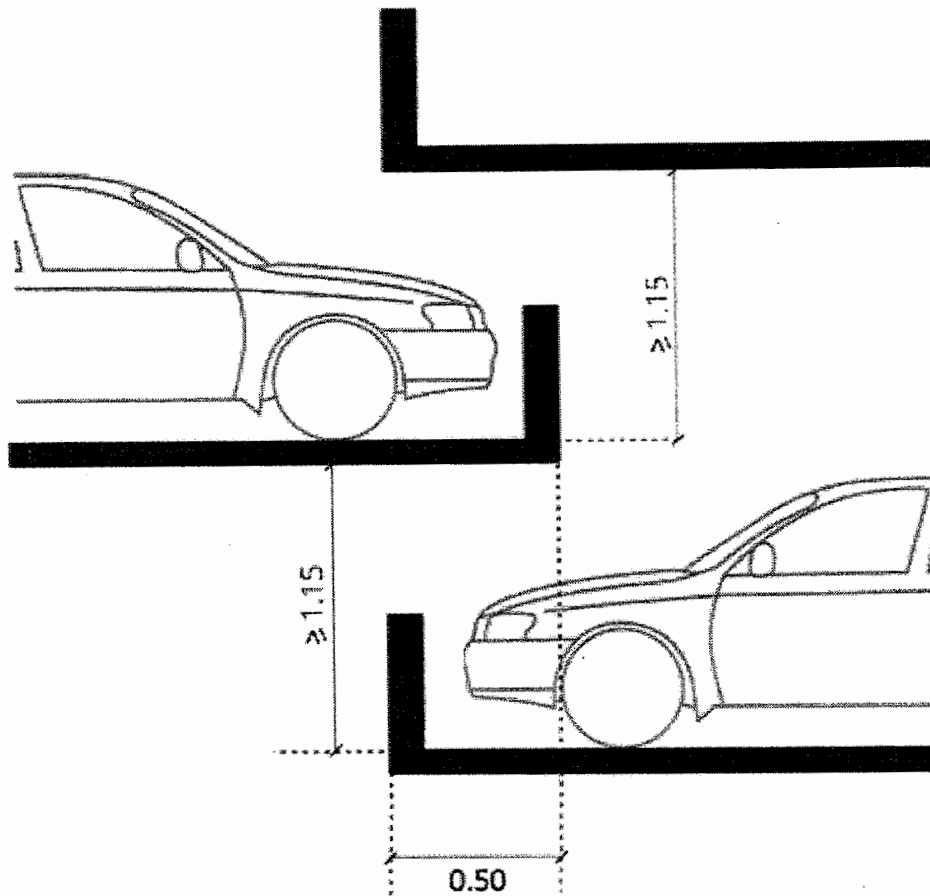
Dichos espacios deberán ser identificados en los planos del permiso de edificación y de propiedad horizontal, en caso que corresponda, con la inscripción en los mismos de la siguiente leyenda "Espacio inferior al fijado en el punto IV-2.2. Categorías de vehículos y dimensiones de módulos, para estacionamiento de vehículos categoría 3 del Capítulo IV del Reglamento de Edificación".

**i)** En los casos de vivienda colectiva u oficinas entre 5% y 15% de la superficie destinada a módulos de estacionamiento para autos (categoría 3) podrá reemplazarse por módulos para estacionar motocicletas.

**j)** Servicio sanitario: todo garaje que cuente con cabina y personal de control deberá disponer de un servicio sanitario mínimo de por lo menos un inodoro y un lavabo.

**k)** Se autorizará la superposición espacial de los módulos de estacionamiento hasta cincuenta (50) centímetros sobre el plano de piso, dejando una altura mínima de 1,15 metros en el área superpuesta (GRÁFICO I). Se permite hasta un 50% del total de los módulos de estacionamiento del edificio en estas condiciones los cuales quedarán contemplados como reducción de módulo y llevarán la leyenda: "GARAJE no apto para COCHERAS COMERCIALES".

## GRÁFICO I



### IV-3.2. Eximición de construir garaje

a) Para el uso vivienda colectiva y oficina se eximirá de la obligación de construir garajes en los siguientes casos:

- Todas las parcelas ubicadas entre medianeras de frente menor o igual a nueve (9) metros o de superficie menor o igual a doscientos (200) metros cuadrados. En el caso en que una parcela sea pasante (con más de un frente) deberá tomarse el frente por el que van a acceder los vehículos. En el caso en que haya accesos por más de un frente, se tomará el de mayor medida (también aplica para el cálculo).

- Todas las parcelas ubicadas en esquina de superficie menor o igual a trescientos (300) metros cuadrados.

- Todas las parcelas ubicadas dentro del sector denominado "zona calma" (definido, por las calles Corrientes, San Lorenzo, Laprida y San Luis) a excepción de los casos que se desarrollen bajo las figuras urbanísticas de "Plan de Detalle", "Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", "Tramo de Completamiento" y "Articulación" (los dos últimos cuando se trate de bloque frentista). En estos casos se deberá presentar una propuesta a la Secretaría de Planeamiento para su evaluación conforme al esquema circulatorio y a las políticas de movilidad vigentes.

b) En el caso de parcelas que por sus dimensiones quedan eximidas de incorporar módulos de estacionamiento para autos, y destinan una superficie para



tal uso, se admitirá un espacio para estacionar tomando para el cálculo un cada 25m<sup>2</sup>.

También se admitirá la incorporación de módulos categoría 3 reducido de 2.50 metros x 4.70 metros, debiendo ser libres de salientes de mampostería, conductos y estructuras.

En este caso, dichos espacios deberán ser identificados en los planos del permiso de edificación y de propiedad horizontal, en caso que corresponda, con la inscripción en los mismos de la siguiente leyenda "Espacio inferior al fijado en el punto IV-2.2. Categorías de vehículos y dimensiones de módulos, para estacionamiento de vehículos categoría 3 del Capítulo IV del Reglamento de Edificación".

c) En el caso de parcelas ubicadas en la zona calma, que incorporen voluntariamente espacios para estacionar autos, deberán cumplir con lo establecido en el punto IV-3.3. Cantidad de módulos de estacionamiento para autos y/o bicicletas según usos. Si por sus dimensiones quedan eximidas del requerimiento se podrá tener en cuenta lo establecido en el ítem anterior.

d) No será obligatorio construir garajes en las viviendas unifamiliares.

### **IV-3.3. Cantidad de módulos de estacionamiento para autos y/o bicicletas según usos.**

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

Para la determinación del número mínimo de módulos de estacionamiento para autos y/o bicicletas con que deberá obligatoriamente contar un edificio frentista de oficinas o vivienda colectiva de más de tres (3) unidades se tomará en cuenta la superficie cubierta exclusiva destinada a dichos usos, la cual deberá ser calculada de acuerdo a las normas establecidas por la legislación vigente para la determinación de la superficie exclusiva en unidades, adoptando el criterio de Régimen de Propiedad Horizontal. Para el resto de los casos (supermercados, shopping, etc.) el cálculo se realizará de acuerdo a la superficie útil, es decir, sin contar baños, cocinas/kitchenette, espacios comunes, etc..

La superficie de los balcones será considerada como superficie cubierta cuando tenga tres lados cerrados y su frente sea menor o igual que dos veces su ancho. No serán consideradas para este cálculo las superficies de balcones que se encuentren por fuera de la Línea Municipal proyectándose sobre la vía pública ni los balcones ubicados en contrafrentes que no cumplan con las condiciones antes mencionadas.

Será obligatorio construir garajes en los edificios que al erigirse se destinen total o parcialmente a los siguientes usos:

#### **a) Vivienda Colectiva**

Los nuevos edificios de vivienda colectiva frentista, con más de tres (3) unidades, CONTARÁN OBLIGATORIAMENTE con una superficie mínima cubierta o descubierta destinada a GARAJE para el guardado de autos y/o bicicletas, estando ésta relacionada con la superficie total exclusiva destinada a vivienda, respetando la siguiente relación:

**. Para autos**

Para lotes de frente menor o igual a doce (12) metros y/o superficie menor o igual a 300m <sup>2</sup>	1 módulo de estacionamiento cada 300m <sup>2</sup> de superficie exclusiva
Para lotes de frente mayor a doce (12) metros y superficie entre 300m <sup>2</sup> y 1000m <sup>2</sup>	1 módulo de estacionamiento cada 120m <sup>2</sup> de superficie exclusiva
Para lotes de frente mayor a doce (12) metros y superficie mayor o igual a 1000m <sup>2</sup>	1 módulo de estacionamiento cada 100m <sup>2</sup> de superficie exclusiva

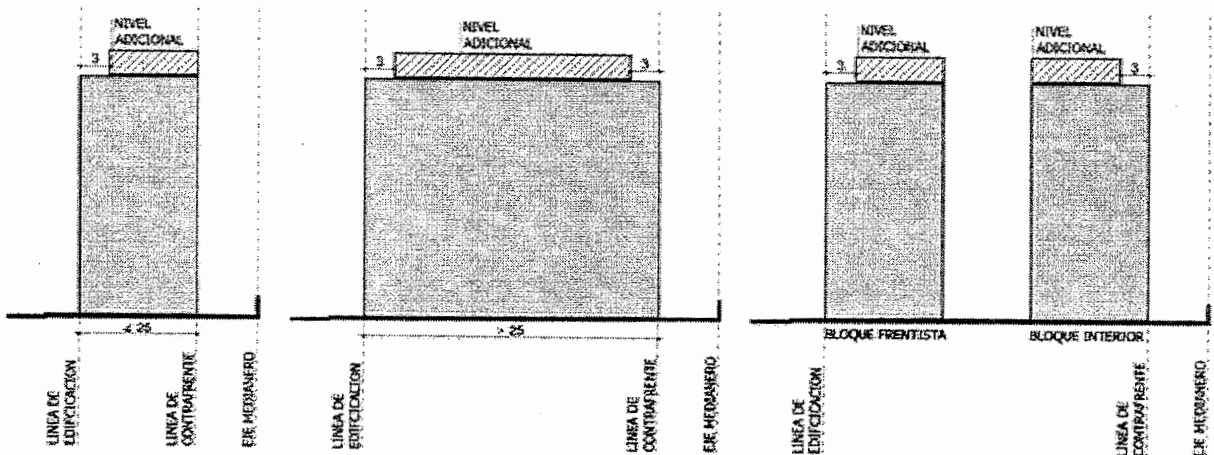
En todo nuevo edificio de viviendas colectivas, que apliquen las exigencias incorporadas en el punto IV-3.3. Cantidad de módulos de estacionamiento para autos y/o bicicletas según usos de esta ordenanza, se podrá incrementar hasta tres (3) metros la altura máxima tanto en el bloque frentista como en los bloques interiores en los siguientes casos:

. Cuando por cálculo dé como resultado un número mínimo de diez (10) módulos de estacionamiento para autos e incorporen un 100% o más de lo exigido por normativa.

. Cuando por cálculo dé un número menor a diez (10) módulos de estacionamiento para autos e incorporen como mínimo un total de veinte (20) módulos. En ambos casos se deberá retirar, como mínimo, tres (3) metros desde la línea de edificación cuando se trate de bloque frentista y tres (3) metros de la línea del contrafrente cuando el bloque edificado supere los veinticinco (25) metros de profundidad, o se trate de un segundo bloque (GRÁFICO J).

En caso de edificios en esquina, el receso mínimo de tres (3) metros se realizará en ambos frentes de calle. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la edificación resultante de ese incremento, respetará las demás variables previstas por las reglamentaciones vigentes.

**GRÁFICO J**



Este beneficio regirá para las edificaciones que estén localizadas en el Área Central, en el Primer Anillo Perimetral al Área Central y en los Corredores Urbanos CUA, CUB y CUC del Segundo Anillo y Cordones Perimetrales Norte, Noroeste, Oeste, Sur y Suroeste del Área Central, Plan Especial Barrio Pichincha y Plan Especial San Juan.

No regirá para los siguientes casos:

. Inmuebles incluidos en el "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario" según Ordenanza N° 8.245 y modificatorias.

. Inmuebles que se hayan acogido a otras normas particulares, tales como "Plan de Detalle", "Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", "Articulación" y "Tramo de Completamiento" (los dos últimos cuando se trate del bloque frentista) y Frente Costero.

Para los casos de edificios exceptuados de proyectar módulos para estacionamiento de autos y quieran adherirse a este beneficio deberán realizar como mínimo veinte (20) módulos categoría 3 definido en el punto IV-2.2. Categorías de vehículos y dimensiones de módulos.

**. Para bicicletas**

Cada 100m <sup>2</sup> de superficie exclusiva	1 módulo de estacionamiento
--	-----------------------------

Se establece un mínimo de diez (10) módulos de estacionamiento para bicicletas.

**b) Oficinas**

Los nuevos edificios de oficinas frentistas CONTARÁN OBLIGATORIAMENTE con una superficie mínima cubierta o descubierta destinada a GARAJE para el guardado de autos y/o bicicletas, estando ésta relacionada con la superficie exclusiva de oficinas respetando la siguiente relación:

**. Para autos**

Para lotes de frente menor o igual a doce (12) metros y superficie menor o igual a 300m <sup>2</sup>	1 módulo de estacionamiento cada 300m <sup>2</sup> de superficie exclusiva
Para lotes de frente mayor a doce (12) metros y superficie entre 300m <sup>2</sup> y 1000m <sup>2</sup>	1 módulo de estacionamiento cada 120m <sup>2</sup> de superficie exclusiva
Para lotes de frente mayor a doce (12) metros y superficie mayor o igual a 1000m <sup>2</sup>	1 módulo de estacionamiento cada 100m <sup>2</sup> de superficie exclusiva

**. Para bicicletas**

Cada 50m <sup>2</sup> de superficie exclusiva	1 módulo de estacionamiento
---	-----------------------------

Se establece un mínimo de diez (10) módulos de estacionamiento para bicicletas.



**c) Hotel y apart hotel**

Todo nuevo edificio destinado a hotel y apart hotel contará obligatoriamente con una superficie mínima cubierta o descubierta destinada a garaje, estando éstos relacionados con la cantidad de habitaciones.

El cálculo para estacionamiento de autos en hoteles se realiza de acuerdo con la siguiente tabla:

**. Para autos**

> o igual a 10 habitaciones	1 módulo de estacionamiento cada 4 habitaciones
< a 10 habitaciones	Se exime

Deberá reservarse una proporción de módulos de estacionamiento igual a la cantidad de habitaciones polivalentes adaptables, según lo dispone el punto 6.2.5.3. "Requisitos arquitectónicos a cumplimentar por las habitaciones polivalentes" del Reglamento de Edificación, para el estacionamiento de vehículos que trasladen personas con movilidad reducida. Estos módulos se deberán reservar lo más cerca posible del acceso al hotel.

El resto de los módulos exigidos podrán estar ubicados dentro del predio del edificio o en predio sirviente ubicado en sus adyacencias a no más de doscientos (200) metros de distancia del mismo.

**. Para bicicletas**

Todo nuevo edificio destinado a hotel y apart hotel deberá contar con módulos de estacionamiento para bicicletas y deberá ser, como mínimo, igual a la cantidad de módulos de estacionamiento para vehículos requeridos. En caso que no se exijan módulos de estacionamiento de vehículos o que la resultante del cálculo sea menor al mínimo indicado, se deberá ejecutar un mínimo correspondiente a cinco (5) módulos.

**d) Sanatorios y hospitales**

**. Para autos**

En todo nuevo edificio consignado para este uso se destinará una superficie para la implementación de garaje. El diez (10) por ciento de la superficie cubierta será destinada a estacionamiento para autos.

Los garajes exigidos podrán estar ubicados dentro del predio del edificio o en predio sirviente ubicado en sus adyacencias a no más de doscientos (200) metros de distancia del mismo.

**. Para bicicletas**

Todo nuevo edificio consignado para este uso deberá contar con módulos de estacionamiento para bicicletas que será como mínimo el equivalente a diez (10) módulos.



**e) Supermercados**

**. Para autos**

Para todo nuevo edificio destinado a supermercado, cuya superficie útil sea mayor o igual a 1000m<sup>2</sup> se deberá cumplir con lo exigido en el punto 6.2.3. "Supermercados" del Reglamento de Edificación. El cálculo para estacionamiento de autos en supermercados se realiza de acuerdo con la siguiente tabla:

Para superficie menor a 1000m <sup>2</sup>	Se exime
Para superficie mayor o igual a 1000m <sup>2</sup>	Cada 500m <sup>2</sup> de superficie útil se requiere un mínimo de 10 (diez) espacios para estacionar autos de compradores más dos (2) espacios para detención transitoria (taxis y/o remises).

Cuando se incremente la superficie del salón se requerirá un espacio para estacionar autos particulares cada 50m<sup>2</sup> y un espacio para la detención transitoria (taxímetros y/o remises) cada 200m<sup>2</sup>.

El estacionamiento podrá localizarse en el mismo predio del supermercado o en un predio sirviente ubicado a una distancia no mayor a 100m de recorrido peatonal desde el inmueble principal.

Para todo nuevo edificio destinado a supermercado, el recorrido peatonal referido deberá efectuarse sin cruces de calles, por lo que el predio sirviente debe estar emplazado en la misma manzana del establecimiento.

**. Para bicicletas**

Todo nuevo edificio destinado a supermercado deberá contar con un área para ubicar bicicletas que será el 5% de la superficie de estacionamiento de autos, con marcas en el piso perfectamente claras y circulaciones definidas según las disposiciones contenidas en este capítulo.

**f) Educación**

**. Para autos**

Se exime de exigencia.

**. Para bicicletas**

. Los módulos de estacionamiento para bicicletas deberán ser de fácil acceso y deberán estar señalizados y demarcados.

. Educación primaria: todo nuevo edificio destinado a educación primaria (pública o privada) deberá contar con un (1) módulo de estacionamiento para bicicletas por aula. Se establece un mínimo de cinco (5) módulos.

. Educación secundaria, terciaria: todo nuevo edificio destinado a educación secundaria y terciaria (pública o privada) deberá contar con dos (2) módulos de estacionamiento para bicicletas por aula. Se establece un mínimo de diez (10) módulos.

. Educación universitaria: todo nuevo edificio destinado a educación universitaria (pública o privada) deberá contar con módulos de estacionamiento para bicicletas.



El cálculo se realizará a partir de la superficie cubierta y de acuerdo a la siguiente tabla:

Para superficie cubierta menor a $5000\text{m}^2$	un (1) módulo cada $150\text{m}^2$ construidos
Para superficie cubierta mayor o igual a $5000\text{m}^2$	un (1) módulo cada $200\text{m}^2$ construidos

Se establece un mínimo de veinte (20) módulos.

#### **g) Edificios públicos**

##### **. Para autos**

Se exige de exigencia.

##### **. Para bicicletas**

Todo nuevo edificio destinado a tal fin deberá contar con módulos de estacionamiento para bicicletas. El cálculo se realizará a partir de la superficie cubierta y de acuerdo a la siguiente tabla:

Para superficie cubierta menor a $5000\text{m}^2$	un (1) módulo cada $150\text{m}^2$ construidos
Para superficie cubierta mayor o igual a $5000\text{m}^2$	un (1) módulo cada $200\text{m}^2$ construidos

Se establece un mínimo de veinte (20) módulos.

#### **h) Usos mixtos**

##### **. Para autos y bicicletas**

En todo nuevo edificio de usos mixtos, los módulos de estacionamiento para autos y bicicletas se calcularán mediante la superficie correspondiente a cada uso. Se realizará la sumatoria de los resultados parciales considerando las fracciones, redondeando solamente el resultado final.

El proyecto deberá incluir, para su control, un balance de superficies de los distintos usos. Este balance se presentará conjuntamente con el legajo de planos de arquitectura y demás documentación que integra la carpeta de edificación y se detallará gráficamente, en esquemas escala 1:200, la superficie exclusiva correspondiente a cada uso.

#### **i) Estaciones de servicio**

##### **. Para autos**

En todo nuevo edificio consignado para este uso se destinará una superficie para la implementación de garaje. El 10% de la superficie total del terreno será destinada a estacionamiento para autos.

##### **. Para bicicletas**

Todo nuevo edificio consignado para este uso deberá contar con módulos de estacionamiento para bicicletas que será como mínimo el equivalente a diez (10) módulos.

**j) Restantes usos (clubes, cultura/culto y esparcimiento, recreación, servicios, estaciones de transporte público, shopping, galerías comerciales/paseos de compras, depósitos e industrias):**

**. Para autos y bicicletas.**

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las oficinas técnicas correspondientes, podrá exigir la ejecución de módulos de estacionamiento de vehículos en el resto de los casos que aquí no se detallan, en función del rubro, de las características del establecimiento, su ubicación, condiciones generales del entorno y de la cantidad de personas que implique el rubro a desarrollar.

**IV-3.3.1. Tolerancia en las superficies para planos de mensura.**

Se establece una tolerancia de un 5% entre la superficie cubierta exclusiva de vivienda u oficina declarada en el proyecto y la que definitivamente resulte de los planos de mensura bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Los proyectos no podrán contemplar a priori esta tolerancia y la misma se establece al sólo efecto de prever las diferencias que puedan originarse en el transcurso del proceso de edificación. En caso de superarse los valores de tolerancia se aplicará lo establecido en la Ordenanza N° 8.269/08 y Decreto N° 1.453/08 y las penalidades que de ella surgen. Dicha verificación será efectuada por la Dirección de Topografía y será condición indispensable para la aprobación de planos de división en Propiedad Horizontal.

**IV-3.3.2. Edificios existentes anteriores a la norma.**

Los requisitos generales citados en los apartados anteriores serán cumplidos por todos los edificios a construir, como también por los existentes en los cuales se ejecuten obras que aumenten en más de un tercio la superficie cubierta. Para los usos indicados anteriormente que soliciten renovación, transferencia, anexo de rubro o ampliación de superficie (que no supere el tercio de la superficie cubierta) no se le exigirá el cumplimiento del punto IV-3.1. Prescripciones particulares para garajes, y podrán conservar las condiciones existentes.

En el caso de solicitar una nueva habilitación en edificios existentes, el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las oficinas técnicas correspondientes, podrá exigir la ejecución de módulos para estacionamiento de vehículos en función del rubro, de las características del establecimiento, su ubicación, condiciones generales del entorno y de la cantidad de personas que implique el rubro a desarrollar.

Se prohíbe la desafectación, reducción y/o cambio de uso de los garajes y/o espacios para estacionar reglamentarios aprobados con anterioridad.

**IV-3.4. Predio sirviente.**

Cuando por razones de orden constructivo y/o proyectual se defina el estacionamiento en un predio sirviente y a los efectos del cumplimiento de las prescripciones reglamentarias definidas en el punto IV-3.3. Cantidad de módulos de estacionamiento para autos y/o bicicletas según usos, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

**a)** La suma de las superficies útiles de garaje en el predio dominante y el sirviente debe ser como mínimo la requerida por el cálculo.



**b)** El predio sirviente podrá estar ubicado en la misma manzana del predio servido o en las calles perimetrales a la misma. La distancia entre las intersecciones de la línea municipal con los ejes divisorios de ambos predios no puede ser mayor de doscientos (200) metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, excepto en supermercados, en cuyo caso se cumplirá con lo establecido en el punto IV-3.3. Cantidad de módulos de estacionamiento para autos y/o bicicletas según usos, de este capítulo.

**c)** El predio sirviente debe establecerse antes de la concesión del permiso de edificación en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.

**d)** El predio sirviente deberá estar construido y habilitado antes de la concesión del final de obra del predio dominante. Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se construyan en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulen las superficies de garajes correspondientes a cada uno de ellos.

**e)** Para la habilitación del uso Hotel - Apart Hotel podrá cumplimentarse la obligación de poseer cocheras a través de esta figura, presentando contrato de alquiler y/o acuerdo con una cochera habilitada.

**f)** Cuando las radicaciones utilicen determinados vehículos (de acuerdo a lo admitido en el área) para completar el desenvolvimiento de sus tareas (firmas comerciales y/o industriales), los garajes podrán formar parte del predio destinado a esa labor o bien estar ubicados en las ocho manzanas contiguas a la que 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.

#### **IV-4. CONDICIONES PARTICULARES PARA COCHERAS**

##### **IV-4.1. Prescripciones particulares para cocheras**

Para su instalación y posterior funcionamiento, las cocheras deberán cumplimentar con las generalidades establecidas en el punto IV-2. CONDICIONES GENERALES PARA GARAJES y COCHERAS.

**a)** No podrán ubicarse cocheras en calles con ancho oficial inferior a siete (7) metros.

**b)** La capacidad de una cochera se estimará en base al módulo establecido para vehículos categoría 3.

**c)** Accesos: se deberá cumplimentar con las exigencias establecidas en el punto IV-2.3.2. Accesos.

**d)** Según el tiempo de guardado de vehículos se definirán de la siguiente forma:

- Cochera mensualizada: en estas cocheras el portón de ingreso tendrá una leyenda que indique ESTACIONAMIENTO PRIVADO. Este portón deberá permanecer cerrado con llave en los lapsos en que no ingresen o egresen vehículos. Las cocheras de funcionamiento exclusivamente mensualizado podrán asimilarse a las condiciones específicas para GARAJES según el punto IV-3. CONDICIONES PARTICULARES PARA GARAJES, de la presente, siempre y cuando no supere los treinta (30) módulos de estacionamiento para autos.

. Cochera por hora: en lugar bien visible deberá colocarse un cartel que consigne las tarifas en vigencia para la estadía, para la hora, para la primera media hora y para los quince minutos de estacionamiento, las cuales deberán escribirse en una tipografía, tamaño y color de letra de manera tal que resulte claramente legible y entendible para los usuarios.

. Uso mixto: se admitirá el uso combinado de cocheras mensualizadas y/o por horas debiendo cumplirse con las prescripciones particulares para cocheras establecidas en el punto IV-4. CONDICIONES PARTICULARES PARA COCHERAS del presente.

En las cocheras mensualizadas y/o por hora podrán habilitarse otros rubros siempre y cuando se cumplan las condiciones específicas de cada uso y no se interfiera con el correcto funcionamiento de la cochera.

**e)** Se instalará un cartel indicador de la existencia de la cochera y su modalidad, MENSUALIZADA o POR HORA, consignando el número del permiso de habilitación, conforme con las características y dimensiones que determine la reglamentación.

**f)** En el acceso deberá colocarse un cartel que indique CUIDADO CON LOS VEHÍCULOS de las características y dimensiones que determinará el Departamento Ejecutivo Municipal.

**g)** En el interior de las cocheras deberán medirse y numerarse los módulos destinados a la ubicación de los vehículos en forma correlativa.

**h)** Las cocheras por hora deberán disponer de un espacio destinado a la cabina de control. Durante las horas de actividad tendrán que contar -en forma permanente- con personal responsable de toda actividad que se desarrolle en la misma. 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. También se admitirán sistemas automatizados que deberán garantizar el correcto funcionamiento de la cochera.

**i)** Las cocheras por hora tendrán que disponer de un servicio sanitario mínimo (baño polivalente para dama, caballero y personas con movilidad reducida) que deberá contar por lo menos con un inodoro y un lavabo.

**j)** Se contará con un seguro total contra robo, incendio y cualquier daño que pudiese atentar contra la seguridad e integridad en los vehículos que se estacionan. Debe exhibirse en lugares visibles y cercanos a las entradas un cartel indicador del seguro correspondiente que exige la normativa.

**k)** En los casos que cuenten con una capacidad de más de veinte (20) módulos de estacionamiento para autos (categoría 3) se exigirá como mínimo diez (10) módulos de estacionamiento gratuito para bicicletas. Esta cantidad se irá incrementando de la siguiente forma: cada dos (2) módulos de estacionamiento para autos de más se exigirá un (1) módulo de bicicleta. En el ingreso y/o acceso de las cocheras deberá colocarse un cartel con la leyenda "Estacionamiento para bicicletas" y cuyo diseño será dispuesto por el Departamento Ejecutivo municipal.

Si el número de módulos de estacionamiento para bicicletas fuera superior al exigido, estos módulos podrán ser arancelados. El precio que deberá abonar el usuario será proporcional al espacio utilizado para su estacionamiento.

**l)** Deberá destinarse entre 5% y 15% de la superficie destinada a módulos de estacionamiento para autos (categoría 3) para la guarda y custodia de motocicletas (mínimo 2 boxes). En el ingreso y/o acceso de las cocheras deberá colocarse un



cartel, de 0,30m x 0,30m como mínimo, que deberá contener una leyenda que indique la cantidad de módulos con que cuenta y el precio por cada motocicleta. El precio que deberá abonar el usuario será proporcional al espacio utilizado para su estacionamiento.

**m)** 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, 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 0,15 metros de altura distante un (1) metro de los mismos, pudiéndose construir acera o parquizar el sector resultante.

El mantenimiento y el buen estado de las instalaciones será responsabilidad directa del titular de la cochera.

**n)** 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 cabina de control.

**ñ)** No se admitirá el estacionamiento de vehículos sin chapa patente.

**o)** En las horas de inactividad, la cochera debe quedar cerrada.

**p)** Queda prohibida la construcción y/o habilitación de nuevos desarrollos cuyo uso sea el de cocheras (cubiertas o descubiertas) por hora y/o mensualizadas sobre calles y avenidas de la mano donde se encuentre implementado el carril exclusivo para el transporte público de pasajeros. No estarán sujetas a la prohibición antes mencionada, las cocheras existentes (cubiertas o descubiertas) que se encuentren en calles o avenidas ubicadas de la mano donde está implementado el carril exclusivo y que cuenten con final de obra y permiso de edificación vigente.

Cuando la calle o avenida tenga proyectada la efectivización de carril exclusivo, pero no se encuentre implementado, se solicitará autorización al Ente de la Movilidad de Rosario y/u organismo competente a los fines de su habilitación previo a la solicitud de la Licencia de Uso.

En ambos casos se admitirá la ampliación de las cocheras hasta un 50% de la superficie original. Si la superficie fuera superior a la admitida se presentará ante la Secretaría de Planeamiento para su evaluación.

Cuando se concentre e implique gran afluencia de público y/o movimiento vehicular de gran magnitud se deberá presentar un estudio de accesibilidad que será evaluado por la Secretaría de Planeamiento y los equipos técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos competentes en el tema.

A los efectos de comunicar claramente las normas y de no obstaculizar futuros desarrollos, cuando se expidan Certificados Urbanísticos pertenecientes a lotes afectados por la existencia de carril exclusivo, se deberá aclarar en el mismo lo requerido en este punto y sus implicancias.

#### **IV-4.2. Prescripciones particulares para cocheras ubicadas en el Área Central**

**a)** El Departamento Ejecutivo Municipal mantendrá el carácter precario para las nuevas solicitudes de habilitación y/o renovación y/o transferencia que se presenten,



así como para las que se encuentren en trámite, referidas a cocheras cubiertas o descubiertas que funcionan bajo el régimen horario y/o mensualizado, de permanencia de vehículos en el ámbito del Área Central, comprendida entre Av. Pellegrini, Bv. Oroño y el río (incluidos ambos frentes de Av. Pellegrini y Bv. Oroño).

Las habilitaciones concedidas con el carácter antes mencionado estarán sujetas a los criterios y restricciones que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal por vía reglamentaria conforme al reordenamiento del esquema circulatorio del tránsito en general, la sistematización del transporte público y demás políticas que en el futuro se adopten.

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá notificar en forma fehaciente al peticionario a fin de que preste consentimiento a la condición dispuesta en el párrafo anterior.

**b)** En el espacio comprendido entre Av. Pellegrini, Bv. Oroño y el río, toda nueva cochera cubierta deberá contar, para su habilitación, con plazas para un número no menor a los veinte (20) módulos de estacionamiento para autos.

Dicha exigencia no será aplicable a las cocheras existentes que requieran tramitar nuevas habilitaciones y/o renovación y/o transferencia y que cuenten con final de obra y permiso de edificación vigente. Tampoco será aplicable a las cocheras existentes que deseen ampliar el número de plazas.

**c)** Se admitirán nuevos desarrollos de cocheras comerciales mensualizadas en la zona calma, con usos mixtos (por ejemplo; vivienda u oficina), y con una capacidad mínima de veinte (20) vehículos para su habilitación. Estas deben estar separadas del uso principal y deben estar habilitadas como tal.

**d)** Estará prohibida la radicación y habilitación de nuevas cocheras descubiertas en el sector comprendido por las calles Av. Pellegrini, Bv. Oroño y el río. Las cocheras descubiertas existentes con anterioridad a esta norma podrán desarrollar, en el frente, locales destinados a usos comerciales o de servicios aún cuando eso signifique la disminución de la cantidad de módulos para estacionar. Para poder renovar la habilitación se deberán realizar mejoras edilicias en todo el frente edificado para generar condiciones medioambientales más ventajosas sumando elementos naturales, espacios para la absorción de agua, etc., que serán aprobadas por la Dirección General de Diseño Urbano. Dichas mejoras deberán realizarse en el plazo otorgado como habilitación provisoria por la Dirección General de Habilitaciones de Industrias, Comercios y Servicios.

**e)** Queda prohibida la construcción y/o habilitación de nuevos desarrollos cuyo uso sea el de cocheras (cubiertas o descubiertas) por hora en toda la zona calma.

#### **IV-4.3. Frente edificado**

En toda nueva cochera se exigirá la conformación de un frente edificado con las condiciones, características y usos que se detallan a continuación:

**a)** El frente edificado deberá abarcar la totalidad del ancho del predio y cumplimentar con la normativa vigente para el sector en que se encuentre localizada la cochera, asegurando la continuidad de la fachada urbana. En la materialización del mismo no se admitirán elementos precarios como por ejemplo vallado de obra publicitario.

**b)** Sobre el frente edificado se podrá disponer, además de los ingresos y egresos correspondientes a la cochera, de locales comerciales o de servicios que deberán cumplir con los requisitos reglamentarios según el rubro a habilitar.



- c) La superficie que abarquen los locales será, en todos los casos, independiente de las plazas que se requieran para la cochera.
- d) Los locales comerciales contarán con servicio sanitario según lo establecido en el Reglamento de Edificación.
- e) Las cabinas de control, o el espacio para ubicar cualquier medio de pago que tengan estos emprendimientos, se localizarán según la disposición general del proyecto pudiendo emplazarse sobre el frente edificado.
- f) Para cocheras habilitadas con anterioridad se solicitará, para su renovación, lo establecido en este punto.

#### **IV-4.4. Publicidad**

Para todo lo concerniente a elementos publicitarios en fachadas se deberá respetar lo normado en el Código de Publicidad. Se admitirá la colocación de elementos publicitarios adosados únicamente a muros perimetrales interiores, a una altura mínima de tres (3) metros contados desde el nivel de piso de la cochera.

Queda prohibido el uso de móviles, banderas, banners, pizarrones con pie, personas y todo otro recurso ubicado en la vía pública para incitar a los automovilistas a ingresar a la cochera.

#### **IV-4.5. Penalidades a adoptarse por inobservancia a las disposiciones de la presente reglamentación**

La transgresión de cualquiera de las disposiciones de la presente reglamentación será sancionada conforme a las previsiones del Código de Convivencia en vigencia.

#### **IV-5. GARAJES O COCHERAS MECANIZADAS**

Todo sistema mecanizado, automatizado y semi-automatizado de estacionamiento y guarda que aparquen y almacenen vehículos con o sin intervención de su conductor deberá cumplir con las condiciones generales y particulares exigidas según sea su mecanismo y será autorizado por el Departamento de Equipos de Elevación y Medidores de Energía dependiente de la Dirección General de Alumbrado Público.

La empresa habilitada encargada de registrar esos sistemas deberá contar con la matrícula otorgada por la Dirección General de Alumbrado Público.

##### **IV-5.1. Prescripciones generales**

a) Este tipo de estacionamiento deberá cumplir con las generalidades establecidas en los puntos IV-2. CONDICIONES GENERALES PARA GARAJES y COCHERAS; IV-3. CONDICIONES PARTICULARES PARA GARAJES y/o IV-4. CONDICIONES PARTICULARES PARA COCHERAS y el punto 2.2.10. "Requisitos a cumplimentarse para la conservación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guardas mecanizadas de vehículos y rampas móviles", del Reglamento de Edificación.

b) Se deberá cumplir con lo consignado en el Decreto N° 351/79 reglamentario de la Ley N° 19.587/72 "Higiene y Seguridad en el Trabajo".

c) Se definirán salas de máquinas, si fuera necesario, que se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas vigentes.

d) En el caso de obras nuevas, en el plano de estructuras del edificio a presentar en la Dirección General de Obras Particulares para obtener el permiso de



edificación, se deberá incluir una nota armada por el profesional responsable de la estructura con el siguiente texto:



SE CERTIFICA QUE EL SISTEMA MECANIZADO/ ROBOTIZADO PARA EL MOVIMIENTO DE VEHÍCULOS A IMPLEMENTAR EN EL EDIFICIO NO PRODUCIRÁ VIBRACIONES NI RUIDOS EN LOS EDIFICIOS LINDEROS AL MISMO.	
FIRMA Y SELLO:	ACLARACIÓN:

#### **IV-5.2. Sistemas mecanizados para el movimiento de vehículos (enlaces verticales)**

##### **IV-5.2.1. Rampas mecanizadas**

Para su proyecto y cálculo se deberá cumplir con los puntos IV-2.3.2. Accesos y IV-2.3.5. Enlaces verticales, de la presente. Además se deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de seguridad:

1. Tablero de alimentación con protección termomagnética y diferencial.
2. Pulsador de parada de emergencias tipo golpe de puño dispuesto cercano al tablero de maniobras.
3. Conexión de puesta a tierra en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica, mediante conductor y jabalina normalizada, con la caja de inspección correspondiente.
4. Luz de emergencias y extintor en la zona del tablero.
5. Dispositivo de detección de obstáculos, del tipo barrera multihaz, que deberá cubrir una altura de 1,6 metros en todo el ancho de acceso a la rampa, a fin de detener la operatoria de ésta. Los mismos deberán estar ubicados en todos los accesos.
6. Dispositivo de detección de obstáculos, del tipo barrera multihaz y/o similar, el cual deberá cubrir el plano inferior de tránsito de la plancha en forma diagonal.
7. Semáforo interno doble que indique que la rampa está en movimiento o habilitada.
8. Interruptores generales de alimentación por sobre recorrido de accionamiento eléctrico y mecánico.
9. No se deberán observar aberturas, huecos o espacios que vinculen la circulación peatonal con el equipo. De existir, deberán ser recubiertos mecánicamente, cumpliendo en estilo y resistencia mecánica con lo establecido en la Ordenanza N° 6.575/98.
10. Toda la instalación deberá cumplir con las normas que establece la Asociación Electromecánica Argentina (AEA), la Resolución N° 900/15 de la Superintendencia de Riesgos de Trabajo (SRT), todas las normas IRAM (en su última versión) vinculadas a rampas mecanizadas y las normas del Mercosur.

##### **IV-5.2.2. Montacoches**

Deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas de seguridad:

1. Tablero de alimentación con protección termomagnética y diferencial.
2. Conexión de puesta a tierra en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica, mediante conductor y jabalina normalizada, con la caja de inspección correspondiente.



3. Deberán estar recubiertos en todo su recorrido, cumpliendo con lo establecido en la Ordenanza N° 6.575/98.
4. Se deberá contar con puertas en el rellano con sistema de enclavamiento electromecánico.
5. En todas las botoneras de llamada en cabina deberá existir un pulsador de paradas de emergencias.
6. Deberá tener, en todos los niveles de parada y en la cabina, cartelería interna y externa, indicando la capacidad de carga máxima expresada en kilogramos y las medidas máximas admitidas expresadas en metros.
7. El montacoches deberá tener un sistema de paracaídas mecánico o hidráulico, dependiendo del tipo.
8. En el montacoches se deberán colocar dos (2) rayos infrarrojos o células fotoeléctricas (uno por extremo) o detectores de movimiento.
9. En todo amarre vinculado a los cables de tracción se deberá disponer como mínimo de tres (3) grampas o similares.
10. El peso mínimo que soporte el montacoches será de 2.500 kg., con medidas mínimas de 3.00 metros x 5,30 metros para cocheras y garaje.
11. La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos debe estar desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.
12. Toda la instalación deberá cumplir con las normas que establece la Asociación Electromecánica Argentina (AEA), la Resolución N° 900/15 de la Superintendencia de Riesgos de Trabajo (SRT), todas las normas IRAM (en su última versión) vinculadas a ascensores y las normas del Mercosur.
13. En caso de presentarse otro sistema, el Departamento de Equipos de Elevación y Medidores de Energía será el encargado de evaluar la propuesta.

**IV-5.3. Sistemas robotizados o automatizados para el movimiento y guarda de los vehículos**

Estos sistemas deben funcionar sin pasajeros en el vehículo.

**IV-5.3.1. Sistema de estacionamiento automático computarizado en nichos**

Se deberán considerar para estos edificios, o parte de edificios, tres zonas: zona de carga y descarga, zona de trabajo y zona de accionamiento.


**Zona de carga y descarga:** espacios donde se realiza el depósito o retiro del vehículo.

. Zona de espera del vehículo: espacios donde, luego de la recepción, el vehículo aguarda su desplazamiento.

. Zona de espera del usuario: área donde se aguarda el retiro del vehículo. No se permitirá el paso de personas hasta que el mecanismo deje de funcionar.

**Zona de trabajo:** es todo espacio interno al sistema como nichos de estacionamiento, elevador de vehículos, escaleras internas necesarias para el correcto funcionamiento del sistema.

**Zona de accionamiento:** cabina de control con instalación sanitaria donde se ubica el equipo necesario para operar el equipo elevador.



**IV-5.3.1.1. Condiciones a cumplir por el edificio, o parte de edificio, que adopte el sistema de estacionamiento automático computarizado en nichos**

1. Es obligatoria la instalación de un equipo electrógeno que permita generar la energía necesaria para mantener la actividad en caso de corte en la red de energía eléctrica. En la ubicación del mismo deben tenerse en cuenta las medidas de seguridad correspondientes al tipo de combustible que utilice. A su vez se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto- Ordenanza N° 46.542/72 de ruidos molestos.

2. Se deberán delimitar las distintas zonas (carga y descarga, trabajo y accionamiento).

3. El sistema de seguridad estará conformado por:

- a) Enclavamiento electromecánico de puertas de rellano.
- b) Limitador de velocidad o válvula paracaídas (caso hidráulico).
- c) Sistema de paracaídas o válvula de seguridad o similar ante corte de cable, etc.
- d) Detectores de movimiento de personas en zona de carga y descarga del vehículo, como haces infrarrojos u otros, a fin de evitar el accionamiento del sistema en presencia de personas.
- e) Demarcación horizontal de zonas de trabajo, de circulación peatonal segura y de espera.
- f) Limitación mecánica automática de acceso a zona de trabajo durante el accionamiento (tipo baranda, portón, reja, etc.).
- g) Sistema visual de indicación de trabajo de montacoches y posicionamiento del vehículo (tipo semáforo o similar).
- h) Cartelería o similar indicando uso seguro del equipo.
- i) Cartelería informativa: con el fin de evitar posibles accidentes se deberán colocar leyendas donde se indique con claridad cómo deben dejarse estacionados los vehículos según el sistema de estacionamiento automático adoptado.
- j) Tablero de alimentación con protección termomagnética y diferencial.

**IV-5.3.1.2. Exigencias en la zona de carga y descarga**

1. En el sitio donde se maniebre con vehículos, ya sea para la recepción, servicios de lavado, engrase, carga de carburante y/o depósitos, etc., habrá instalación contra incendio de agua a presión, con las bocas y elementos necesarios según lo establecido en el punto 3.10. "De la protección contra incendio" del Reglamento de Edificación.

2. El número de bocas en la planta de ingreso y maniobras será la que surja de aplicar lo establecido en el punto 3.10.2. "Detalles de prevenciones contra incendio" del Reglamento de Edificación, punto 3.10.2.3. "Prevención para favorecer la extinción", prevención E1: en ningún caso la distancia entre bocas excederá los treinta (30) metros.

3. Debe asegurarse la provisión correcta de agua tanto en los rociadores como en las bocas, con una presión mínima de  $1 \text{ kg/cm}^2$ . Para ello debe preverse un tanque de reserva u otro sistema que el profesional proponga para cumplir con esta especificación.



4. En la zona de carga y descarga deberá existir una delimitación horizontal de circulación peatonal segura que deberá estar informada en la cartelería de uso de zona.

5. Deberá existir en ambos lados del vehículo, botones de parada de emergencias del tipo golpe de puño.

6. Tanto en el ingreso como en la salida de vehículos debe preverse un espacio para vehículos en espera, por fuera de la plataforma móvil. La cantidad de vehículos en espera, se establece de acuerdo a la cantidad total de módulos de estacionamiento proyectados y la capacidad de servicio del sistema adoptado.

#### **IV-5.3.1.3. Exigencias en la zona de trabajo**

1. Las dimensiones de la zona de trabajo estarán establecidas como mínimo para vehículos de categoría 3.

2. La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos debe estar desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.

3. La altura en la zona de nichos debe permitir el ingreso y circulación del personal de mantenimiento en una circunstancia eventual, por lo tanto se dispone la altura mínima en 1,80 metros.

4. A pesar de no estar permitido el tránsito de personas de modo habitual por los nichos de estacionamiento, debe preverse el acceso a los mismos a los fines del mantenimiento del sistema o de resolver cualquier eventualidad. Las circulaciones y las escaleras cumplirán con lo que indica la Ordenanza N° 8.336/08 dentro del capítulo V- "Circulaciones y Medios de Escape" en el punto V-e.3. Para escalera marinera o de gato.

5. Se deberán evitar deslizamientos de vehículos al vacío, con contenciones fijas y/o mecánicas que aseguren la inmovilidad de los vehículos estacionados, mediante trabas:

a) Sistemas de traba de vehículo en transporte (mecánico).

b) Sistemas de traba de vehículo en celda (depresión en hormigón o similar).

6. Los nichos deben disponer tanto de un detector de incendio como de un rociador por cada vehículo. Además de lo especificado precedentemente, deberá cumplir con la reglamentación contra incendio según el punto 3.10. "De la Protección contra Incendio" del Reglamento de Edificación, el Capítulo 18 "Protección contra incendio" y el Anexo VII del Decreto N° 351/79 de la Ley N° 19.587/72.

7. Si hubiese nichos calculados para módulos mayores a los módulos correspondientes a categoría 3, el cálculo de la carga para el equipo de elevación deberá estar acorde a la capacidad de la carga de los mismos y será presentado junto a la memoria técnica y constructiva y firmado por los colegios correspondientes.

#### **IV-5.3.1.4. Exigencias en la zona de accionamiento**

1. La cabina de control (con instalación sanitaria) debe tener vista franca y acceso tanto al ingreso como al egreso de vehículos.

2. La operatoria del equipo elevador debe estar accionado por un responsable del lugar.

3. En esta zona se deberá colocar o adherir el certificado de mantenimiento (oblea) respectivo, por parte del organismo correspondiente.



#### **IV-5.3.2. Sistema de estacionamiento con plataforma de accionamiento hidráulico**

1. Para el cumplimiento de las exigencias de módulos de estacionamiento establecidas en esta ordenanza, se computará cada superficie en planta como un módulo categoría 3 independientemente del número de vehículos que puedan ser apilados mediante este sistema.

2. Se dispone en 3,60 metros la altura mínima bajo nivel de losa. De acuerdo con las especificaciones técnicas de cada sistema -debidamente acreditada- y garantizando la altura mínima de cada plaza, podrá aceptarse una altura diferente.

3. La estructura de este tipo de estacionamiento debe estar desvinculada de los muros medianeros o de toda estructura que se vincule a la misma.

4. Se deberá prever un corredor de circulación peatonal de 1,10 metros de ancho mínimo, desde la vía pública hasta el lugar donde se deja el vehículo.

5. Se deberá cumplir con lo establecido en el punto 3.10. "De la Protección contra Incendio" del Reglamento de Edificación, en el Capítulo 18 "Protección contra incendio" y en el Anexo VII del Decreto N° 351/79 de la Ley N° 19.587/72.

6. Cuando la plataforma hidráulica quede en pendiente para el ingreso y egreso del vehículo, debe respetarse lo consignado en los puntos IV-2.3.2. Accesos y IV-2.3.5. Enlaces verticales, del presente.

7. En caso de plataformas hidráulicas sin pendiente, con salida directa al exterior y hasta un máximo de dos plataformas superpuestas, no se exigirá el rellano horizontal de espera.

8. Los sistemas de estacionamiento con plataforma deberán contar con un sistema de seguridad conformado por:

a) Sistema de enclavamiento mecánico cuando la plataforma se encuentre ubicada en un punto superior.

b) Bandeja contenedora de fluidos, en toda su base, con depósito.

c) Panel de control con interruptor eléctrico (disyuntor diferencial y llave termomagnética) con llave para su accionamiento.

d) Pulsador para parada de emergencia tipo golpe de puño.

e) Ubicación del panel de control a una distancia no mayor de un (1) metro de la plataforma. Esta ubicación debe permitir la visualización total de la zona de trabajo.

f) Sistema de accionamiento mediante botón pulsado. En caso de contar con un sistema de maniobra automático el equipo deberá contar con sistema de seguridad por barreras infrarrojas que cubra la totalidad de la superficie de trabajo (a fin de resguardar la integridad física del operador y/o de los eventuales usuarios).

g) Demarcación horizontal de zonas de trabajo, de circulación peatonal segura y de espera.

#### **IV-6. TRÁMITES DE HABILITACIÓN COCHERAS**

Los interesados en explotar el rubro cocheras deberán iniciar formalmente el trámite de habilitación ante la oficina de habilitaciones correspondiente, quien será la encargada de establecer los requisitos generales para el otorgamiento de dicha habilitación".



**Art. 2°.-** Deróganse los puntos 6.4.1. GARAGES (6.4.1.1, 6.4.1.2., 6.4.1.3., 6.4.1.4., 6.4.1.5., 6.4.1.6., 6.4.1.7., 6.4.1.8., 6.4.1.9., 6.4.1.10., 6.4.1.11., 6.4.1.12., 6.4.1.13., 6.4.1.14.) y 6.4.2. COCHERAS Y PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO (mensualizadas y/o por hora). PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADAS (6.4.2.1., 6.4.2.2., 6.4.2.3., 6.4.2.4., 6.4.2.5. y 6.4.2.6.) ambos pertenecientes a la Sección 6. "De las prescripciones específicas para cada uso" del Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario.

**Art. 3°.-** Deróganse las siguientes ordenanzas: N° 7.462/02 y su modificatoria (Nro. 7.545/03), N° 8.031/06 y sus modificatorias (N° 8.078/06, N° 8.230/07, N° 8.281/08, N° 8.467/09 y N° 8.544/10), N° 8.176/07, N° 8.415/09, N° 8.467/09, N° 8.730/11, N° 9.239/14 y su modificatoria (N° 9.553/16), N° 9.427/15 y su modificatoria (N° 9.699/16), N° 9.502/15, N° 9.697/16, N° 9.835/18 y sus modificatorias (N° 10.022/19 y N° 10.524/23). Queda sin efecto toda normativa que se oponga a lo establecido en la presente ordenanza.

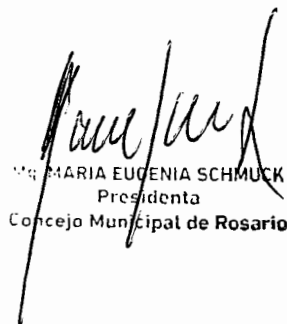
**Art. 4°.-** El Departamento Ejecutivo reglamentará los procedimientos administrativos necesarios para la aplicación de las nuevas disposiciones a situaciones jurídicas indicadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza.

**Art. 5°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

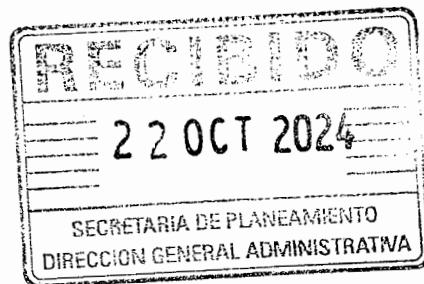
**Sala de Sesiones, 3 de Octubre de 2024.-**



Dr. ALDO GÓMEZ  
Secretario Gral. Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario

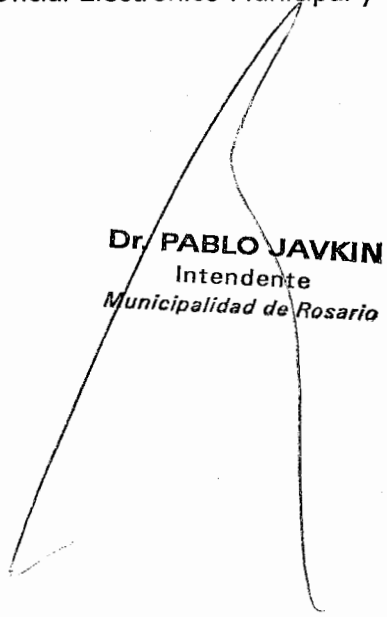
Maria Eugenia SCHMUCK  
Presidenta  
Concejo Municipal de Rosario



//sario, 31 OCT 2024

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-

  
Arq. EDUARDO BRESSAN  
Secretario de Obras Públicas  
A/C Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Dr. PABLO JAVKIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

DIRECCION  
GENERAL  
DE  
GOBIERNO  
ENTRO  
04 NOV. 2024  
SALIO  
