

ORDENANZA N° 11996/2015.-
EXPTE.N° 5456/2015-H.C.D.

VISTO:

La responsabilidad indelegable del Municipio de desarrollar la planificación urbana de la ciudad considerando las necesidades y las condiciones actuales y futuras de la población.

El crecimiento y densificación de la ciudad sin la previsión de espacios para cocheras.

El crecimiento exponencial del parque automotor, que en muchos casos está dada por la tenencia de más de un automóvil por familia.

El déficit generado por el aumento de la capacidad habitacional en propiedad horizontal y de locales comerciales en el área central de la ciudad, al no poseer cocheras la mayoría de éstos, afectan funcionamiento del área.

La existencia de normativa en otras ciudades de nuestro país, donde se han implementado medidas que han mejorado la situación urbana; y

CONSIDERANDO:

Que es necesario tomar medidas de regulación para usos que impliquen mayor afluencia de autos en la vía pública, a fin de dar solución y evitar mayores problemas en el funcionamiento de la ciudad.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

ART.1°.- Reglamentar el uso de cocheras para toda edificación que se construya o intervenga en el Casco Urbano, cuya Área de Aplicación es la comprendida en la Ordenanza de “Zonificación Gral.” N° 11.334/2009, Artículo 2°, Inciso 1), que define los límites de la Planta Urbana de la ciudad de Gualeguaychú.

ART.2°.- En edificaciones de la Planta Urbana comprendida en el Artículo anterior, será de aplicación para todas las construcciones nuevas, ampliaciones y refacciones, y cambios de uso de las construcciones existentes que impliquen un aumento de la densidad y/o crecimiento de la actividad que produzca una mayor demanda de estacionamiento. En estos casos deberán preverse las capacidades de estacionamiento mínimas exigidas en la presente, dentro de los límites del predio, descriptas en el Artículo 4° de la presente norma.

ART.3°.- Cuando por impedimentos técnicos-constructivos no se pueden proveer los espacios para estacionamiento dentro de la propia parcela, se deberá proceder a la disminución proporcional de la densidad o intensidad de la actividad originalmente propuesta. En estos casos podrá admitirse la provisión de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de 150 metros contados a partir del perímetro del respectivo edificio. El otorgamiento del Certificado Final de Obras del edificio que dio origen al requerimiento del estacionamiento quedará supeditada a:

ORDENANZA N° 11996/2015.

a) A los requerimientos exigidos por la presente norma de acuerdo a las características de lo edificado según su ubicación, capacidad, tipo y usos.

b) En caso que la edificación no pueda cumplir con las cocheras mínimas establecidas según lo establecido en la presente norma, y se requiera un predio complementario, según lo previsto en este artículo, el mismo no podrá modificar su uso, ni disminuir su capacidad mientras subsista el edificio original.

Este uso y restricción deberá constar en los planos y escrituras traslativas correspondientes, conformando ambas una unidad indivisa de usos.

ART. 4°.- Se encuentran comprendidos dentro del alcance de la presente, los edificios destinados a:

a) Viviendas unifamiliares y colectivas (permanentes y no permanentes).

b) Administración, pública y privada.

c) Comercio de más de 500m².

d) Industria que necesite descarga de insumos de relevancia.

e) Lugares para prácticas deportivas.

f) Hoteles u otros lugares de residencia transitoria.

g) Establecimientos de enseñanza en todos sus niveles.

h) Establecimientos sanitarios.

i) Otros lugares o instalaciones que no se encuentren determinados en los incisos anteriores en forma expresa, pero que por su uso y destino se los considere comprendidos o análogos en sus alcances.

ART. 5°.- La capacidad mínima con destino exclusivo para estacionamiento, establecido para cada uno de los usos indicados, será la siguiente:

a) Diferentes agrupamientos de Viviendas:

a. 1) Viviendas Unifamiliares: Tendrán como máximo dos accesos de cochera.

a. 2) Viviendas Seriadas (tipo duplex): En caso que las unidades funcionales tengan menos de 10m. de ancho, podrán tener un acceso a cochera cada 2 unidades funcionales.

a. 3) Viviendas Colectivas: para edificios multifamiliares, una superficie mínima de 30 m². por Unidad Funcional para depósito y lugar de maniobras de automóviles, considerando los siguientes porcentajes:

- Área de Microcentro, el 80% del total de Unidades Funcionales.

- Área Central un 60% y un 50% para el resto de Planta Urbana.

Incentivos: En el Área Microcentro y Central incorporando un 100% de cocheras para el total de Unidades Funcionales, se premiará con el beneficio de incorporar, en un nivel inmediato superior a los 15m. y 30m. según corresponda, hasta un 20% de superficie cubierta para actividades de uso colectivo (ameriteis), con un retiro mínimo de 3 m. de su perímetro y una altura máxima de 3 m. de piso a cielorraso, pudiendo usar la superficie restante como terraza.

Las Unidades Funcionales de menos de 30 m² serán exceptuadas de la obligatoriedad de incorporar cocheras.

b) Administración pública y privada: Cuando supere los 60m² de superficie cubierta, se preverá espacio dentro del predio para una cochera cada 40m² de superficie cubierta.

ORDENANZA N° 11996/2015.

c) Comercio:

c. 1) General: deberán ajustarse a las condiciones propias del rubro según Planilla de grado de molestia.

c. 2) Autoservicio: De mas de 150m² cubiertos, se preverán 3 módulos de cochera cada 200 m²., de exposición y venta.

d) Industria: los usos industriales ubicados dentro del radio urbano y fuera del PIG, deberán prever espacio de estacionamiento para empleados y playa de maniobras dentro del lote.

e) Lugares para prácticas deportivas, clubes: se deberá prever espacios de estacionamiento en los casos de prácticas deportivas diarias: piletas de natación, campus deportivo, etc., a razón de 2 autos cada 10 personas.

f) Hoteles: 50% del número de habitaciones.

g) Establecimientos de enseñanza:

g. 1) Primaria: 30% del número de aulas, gabinete o taller.

g. 2) Secundaria: 50% del número de aulas, gabinete o taller.

g. 3) Universitaria: 50% del número de aulas, gabinete o taller.

h) Establecimientos sanitarios:

h. 1) Sin internación: un módulo por consultorio, gabinete o laboratorio.

h. 2) Con internación: Públicos y privados: un módulo cada 8 camas más un módulo por consultorio, gabinete o laboratorio.

i) Los casos que no estén contemplados en el presente Artículo se resolverán mediante estudio particularizado a cargo de los organismos competentes del Municipio.

ART.6°.- Estarán exceptuados de las obligaciones establecidas en los Artículos precedentes, todos aquellos edificios que por aplicación de la presente requieran un número de espacios de estacionamiento -o módulos- igual o menor de 2.

ART.7°.- Al sólo efecto de la determinación de las superficies mínimas de estacionamiento, se establece como valor del módulo, una superficie de 28 m². en superficie cubierta y 24 m². a cielo abierto, la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.

ART.8°.- A efectos de cumplimentar lo establecido en el Artículo anterior, deberán presentarse para su aprobación por los organismos competentes en la materia, los planos completos con indicación de elementos estructurales y toda otra instalación emplazada en la zona y destinada a ese uso incluyendo el estudio de la forma de estacionamiento, sistema de circulación interna, ubicación, dimensiones de los accesos, etc.

ART.9°.- No podrán realizarse más de dos bocas de acceso y/o egreso a los espacios de estacionamiento por edificio.

El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos.

ART. 10°.- Deróguese toda reglamentación vigente relacionada al tema.

ART. 11°.- **COMUNIQUESE, ETC....**

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 6 de noviembre de 2015.

Carlos Caballier, Presidente – Ignacio Farfán, Secretario.