

8 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO

8.1 INTRODUCCION

8.1.1 ALCANCES Y OBJETIVOS

8.1.1.1 ALCANCES

Esta Sección se refiere a la infraestructura urbana, red vial y de transporte, estacionamiento, carga y descarga y equipamiento urbano en el Partido de Vicente López.

8.1.1.2 OBJETIVOS

Los objetivos de la Sección 8 son:

- a.- Establecer las responsabilidades referentes a la implementación de la normativa.
- b.- Compatibilizar el ordenamiento futuro de la infraestructura y el equipamiento con la infraestructura existente.
- c.- Promover y mejorar el equipamiento urbano.

8.2 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

8.2.1 CONCEPTOS Y RESPONSABILIDADES

8.2.1.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Se denomina infraestructura de servicios al conjunto de instalaciones relacionadas con la provisión de agua potable, desagües pluviales y cloacales, gas natural, electricidad, alumbrado público, pavimentación y mantenimiento de la vía pública y toda otra red o equipamiento de otros servicios que procura el bienestar de la población.

8.2.1.2 RESPONSABILIDADES GENERALES

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de la Dirección de Obras Municipales o Dependencia que la reemplace en sus funciones, será responsable de la infraestructura de servicios que hagan uso de la vía pública y de la coordinación con los Organismos que tengan responsabilidades específicas respecto a cada servicio.

8.2.2 DISPOSICIONES GENERALES

8.2.2.1 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS ESENCIALES

Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de zonas utilizando los procedimientos establecidos en la Sección 10 de este Código, podrán habilitarse parcial o totalmente sólo después de completar y verificar el normal funcionamiento de la infraestructura y de las instalaciones de servicios esenciales fijados para el caso por el Artículo 62º de la Ley Provincial 8912 de Uso del Suelo o sus modificatorias.

A estos efectos, la infraestructura y los servicios esenciales en el Partido serán los siguientes:

- a) Red de agua potable.
- b) Red de desagües cloacales.
- c) Red de desagües pluviales.
- d) Red de electricidad.
- e) Servicio de alumbrado público.
- f) Red vial pavimentada.

8.2.2.2 PARCELAS SIN SERVICIOS ESENCIALES

La densidad en parcelas sin cloacas y/o agua corriente y parcelas con insuficiencia de infraestructura sanitaria, no podrá exceder los límites establecidos en los Artículos 4.3.4.11 y 4.3.4.12.

8.3 INFRAESTRUCTURA VIAL

8.3.1 LA VIA PUBLICA

8.3.1.1 CONCEPTO

Se considera vía pública todo espacio declarado abierto al tránsito por la Municipalidad, Vialidad Nacional o Vialidad Provincial e incorporando al dominio público, tales como autopistas, avenidas, calles o pasajes.

8.3.1.2 ACERA Y CALZADA

Los siguientes espacios comprenden la vía pública:

- a.- Acera:
Sector de la vía pública comprendido entre la Línea Municipal y el cordón de la vereda, destinado a la circulación de peatones, superficies parquizadas y arbolado urbano.
- b.- Calzada:
Sector de la vía pública destinado a la circulación de vehículos.

8.3.1.3 APERTURA DE CALLES Y ACERAS

El Título 10.2.7 establece el procedimiento de cesiones para la apertura de calles.

8.3.1.4 DIMENSIONAMIENTO DE LA VIA PUBLICA

Las aceras y calzadas tendrán las dimensiones establecidas por la Dirección de obras Municipales o dependencia que la reemplace en sus funciones, según las características del tránsito y los usos permitidos en cada zona. El ancho mínimo de la calzada no será inferior a siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m.) y las dimensiones mínimas longitudinales de las manzanas serán las establecidas en el Artículo 52º, Inciso «a» de la Ley Provincial 8912 o sus modificatorias.

8.3.1.5 CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO DE ACERAS

La construcción y mantenimiento de las aceras es responsabilidad de los propietarios frentistas según lo dispuesto en el Capítulo 4.7 de este Código.

8.3.1.6 CLASIFICACION DE LAS VIAS

Para los fines de este Código se establece la siguiente clasificación de la red vial:

- a.- Vías principales:
Rutas nacionales y provinciales y otras vías con tránsito intenso que forman parte de la red regional:
Av. del Libertador, Av. Maipú, Autopista Ing. Pascual Palazzo (Panamericana), Av. Mitre, Av. de los Constituyentes.
- b.- Vías secundarias:
Rutas que permiten distribuir el tránsito interno del Partido y que vinculan a éste con los Partidos limítrofes:
 - Debenedetti, entre Echeverría y Rawson.
 - Díaz Vélez, entre Av. del Libertador y Blas Parera.
 - Guillermo White, entre Av. Mitre y Echeverría.
 - Cte. Luis Piedrabuena, entre Echeverría y Av. Mitre.
 - H. Bouchard, entre Av. del Libertador y Ada Elflein.
 - Gral. Lavalle, entre Azcuénaga y Av. Mitre.
 - Villate, en toda su extensión.
 - R. S. Peña, entre Rosetti y Av. Maipú.
 - J. B. Alberdi, entre Blas Parera y Rawson.
- c.- Vías Terciarias
Vías que permiten acceso a parcelas, no incluidas en los Incisos «a» y «b».

8.3.1.7 RED DE TRANSITO PESADO

La red de tránsito pesado definida según lo dispuesto en el Artículo 8.3.1.8, fijará la red de circulación obligatoria de vehículos pesados, para evitar daños a la calzada en otras vías, reducir los peligros y molestias de vehículos pesados en zonas residenciales y canalizar el movimiento de vehículos pesados en vías con mayor resistencia y dimensiones aptas.

8.3.1.8 CLASIFICACION DE LA RED VIAL Y DEFINICION DE LA RED DE TRANSITO PESADO

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, conjuntamente con la Dirección de Tránsito y/o la D.P.U, pueden revisar las arterias incluidas en la clasificación de las vías establecidas en el Artículo 8.3.1.6, definir la red de tránsito pesado y establecer la reglamentación correspondiente.

8.3.2 MOBILIARIO URBANO

8.3.2.1 SEÑALIZACION

Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación y cualquier otro elemento vertical de señalización o de mobiliario urbano (buzones, papeleros, teléfonos públicos, etc.) se dispondrán en senderos y veredas en forma que no constituyan obstáculos para los P.M.C.R.. Para que se cumpla ese requisito habrá que tomar en cuenta «el volumen libre de riesgo» (V.L.R.) de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) de ancho, por dos metros con veinte centímetros (2.20 m.) de alto, el cual no debe ser invadido por ningún tipo de elemento perturbador de la circulación.

Los semáforos que cuenten con pulsador manual, lo deberán tener colocado a una altura máxima de ochenta centímetros (0.80 m.). Aquellos semáforos que carezcan de pulsador manual, funcionarán con un tiempo de cruce de peatones regulado a una velocidad de setenta centímetros por segundo (0.70 m./s).

Las sendas peatonales deberán estar en relieve no mayor que dos milímetros (0.002 m.) y de color contrastante.

Todos los carteles indicadores de calles y alturas deberán contar con una calcomanía en color contrastante ubicada en el poste, a una altura no inferior a un metro (1.00 m.) y no mayor a un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) medidos desde el solado, señalizando en braille y en relieve el nombre de las calles, el sentido y la altura de la misma. Anexo 6 y Artículo 6.4.8.8.

8.3.2.2 OBRAS EN LA VIA PUBLICA

Estarán señalizadas y protegidas por vallas estables, rígidas y continuas, de colores contrastantes y luces rojas y amarillas permanentes, disponiendo los elementos de manera que los ciegos y disminuidos visuales puedan detectar a tiempo la presencia del obstáculo. Las zanjas o pozos hechos en la calzada y en la acera se deberán cubrir con superficies uniformes indeformables, no desplazables al mismo nivel del solado y colocadas sobre refuerzos para permitir el paso de P.M.C.R.. Cuando las obras reduzcan el «volumen libre de riesgo» (V.L.R.) de la acera se deberá construir un itinerario peatonal alternativo de un metro (1.00 m.) de ancho, considerando que cualquier desnivel será salvado por una rampa. Anexo 6 y Artículo 6.4.8.8.

8.3.2.3 REFUGIOS EN SENDAS PEATONALES

El ancho mínimo del refugio será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.). La diferencia de nivel entre calzada y refugio se salvará interrumpiendo el refugio y manteniendo el nivel de la calzada en coincidencia con la salida de la senda peatonal. Anexo 6 y Artículo 6.4.8.8.

8.4 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

8.4.1 CONCEPTO, RESPONSABILIDADES Y DISPOSICIONES

8.4.1.1 CONCEPTO

Se denomina infraestructura de transporte al conjunto de actividades, servicios y otros, destinadas a satisfacer los requerimientos del transporte público y privado de pasajeros y carga.

8.4.1.2 RESPONSABILIDADES

El Departamento de Planificación Vial, a través de la Dirección de Tránsito o quien la reemplace en sus funciones, es la dependencia encargada de representar a la Municipalidad de Vicente López, en las diversas acciones de planificación, ejecución y fiscalización del transporte que se realizan a nivel local, regional, provincial o nacional.

8.4.1.3 AUTORIZACION DE LINEAS DE TRANSPORTE PUBLICO DE PASAJEROS

La Dirección de Tránsito será responsable de evaluar las solicitudes para incorporar nuevas líneas y modificar los recorridos de las líneas existentes con el asesoramiento de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y/o D.P.U, previo a su consideración por el Honorable Concejo Deliberante. La misma Dirección también será responsable de coordinar con las reparticiones de nivel Nacional y Provincial la autorización de las líneas interprovinciales y provinciales respectivamente.

8.4.1.4 TERMINALES DE LINEAS DE TRANSPORTE AUTOMOTOR DE PASAJEROS

La localización y características de las terminales de líneas de transporte automotor de pasajeros deberá respetar lo dispuesto en el Capítulo VI de la Ordenanza 4453/80, la Ordenanza 8240 y modificatorias y del Título 3.3.4 de este Código.

8.4.1.5 ESTACIONAMIENTO Y PARADAS EN LA VIA PUBLICA

Se deberá cumplir con todas las disposiciones de la Ordenanza 4453/80 y modificatorias referidas al estacionamiento en la vía pública y paradas de transporte público de pasajeros. Todas las paradas de Transporte Automotor de Pasajeros deberán contar con un elemento metálico de color contrastante ubicada en el poste, a una altura no inferior a un metro (1.00 m.) y no mayor a un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) medidos desde el solado, señalizado en braille las líneas de colectivos que paran en dicho lugar y el número de línea del colectivo en color contrastante con respecto al color de la columna. Se señalará con otra textura y color en el solado. Ver Anexo 6 y Artículo 6.4.8.1.

8.4.1.6 ESTACIONES FERROVIARIAS - FLUVIALES

Todas las estaciones ferroviarias y/o fluviales del Partido, deberán permitir la accesibilidad y el uso de sus instalaciones a las P.M.C.R.. Ver Anexo 6, Artículos 1, 2, 3, 4 y 5 y Artículos 6.4.8.2, 6.4.8.6 y 6.4.8.8.

8.5 ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

8.5.1 ALCANCES

8.5.1.1 ESTACIONAMIENTO

Todo uso permitido según este Código deberá contar con los espacios de estacionamiento definidos en los Títulos 8.5.2, 8.5.4, 8.5.5, 8.5.6 y 8.5.7.

8.5.1.2 CARGA Y DESCARGA

Todo uso que requiere la carga o descarga de mercadería desde vehículos, deberá contar con espacio para carga y descarga, estacionamiento y maniobra de vehículos y lugar de espera para carga y descarga según el Título 8.5.3 y Ordenanza 4453 y sus modificatorias.

8.5.2 NORMAS GENERALES DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

8.5.2.1 PRESENTACION DE PLANOS

Los planos correspondientes a edificios o parcelas que requieren espacios de estacionamiento y/o carga y descarga según este Capítulo, deberán demarcar las cocheras y/o espacios para estacionamiento y espacios circulatorios. La D.O.P. solamente aprobará proyectos que cuenten con espacio suficiente para maniobrar vehículos con facilidad y permitir el ingreso y egreso a todos los espacios sin movilizar otro vehículo.

8.5.2.2 ACCESOS

a.- En edificios que cuenten con espacio de estacionamiento común para vehículos, el ancho exigido de salida será como mínimo de 3.30 m. para lotes con frentes menores 10m.

En edificios de viviendas exclusivamente, para lotes con frentes menores a 10 m., el ancho exigido de salida será como mínimo de 2.80 m.

b.- Cuando exista superposición de medios de salida (peatonal y vehicular), independientemente del ancho de parcela de que se trate y cuando no exista un acceso al área de estacionamiento que cumpla con las exigencias del C.O.U. para P.M.C.R., se deberá adicionar al ancho vehicular que corresponda una senda peatonal de 1.10 m. que posibilite el paso de una silla de ruedas.

c.- Del desarrollo lineal de la vereda y su cordón no podrá ocuparse con accesos a estacionamientos por parcela más de cinco metros (5.00 m.) de ancho cuando se trate de vivienda unifamiliar y dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.) de ancho por cada unidad funcional cuando se trate de viviendas multifamiliares o colectivas. Del desarrollo lineal de la vereda y su cordón no podrá ocuparse en general (para cualquier uso) con accesos a estacionamiento más de dos terceras partes (2/3) del ancho de la parcela en todos sus frentes, debiendo contarse con un espacio corrido libre de accesos equivalente a no menos de una tercera parte (1/3) del frente o frentes, excepto en el caso de proyectos de vivienda multifamiliar en parcelas con frente menor a quince metros (15.00 m.), que podrán utilizar todo el frente con un acceso por unidad como máximo.

Tampoco podrán ocuparse con accesos a estacionamientos más de treinta metros (30.00 m.) lineales sobre cada frente de una parcela.

d.- En parcelas de esquina no se admiten accesos vehiculares en coincidencia con las líneas de ochavas.

Los accesos vehiculares no podrán estar ubicados a menos de tres metros (3.00 m.) de la intersección entre la Línea de Ochava y la Línea Municipal.

Excepcionalmente, la Dirección de Obras Particulares podrá admitir un acceso a menor distancia de dicha intersección, siempre que la parcela tenga sobre el frente en cuestión un ancho igual o menor a diez metros (10.00 m.) y según resulte del estudio y evaluación que se efectúe de las características de las vías de circulación comprometidas.

Ver Artículo 4.4.7.4, «Estacionamiento en Espacios de Retiro de Frente».

8.5.2.3 TIPO DE ESTACIONAMIENTO

El espacio destinado a estacionamiento, carga y descarga podrá ser cubierto, semicubierto o descubierta. El espacio de estacionamiento no podrá ocupar las áreas para superficies absorbentes, según lo establecido en el Título 4.3.5 y áreas que en general deban ser destinadas a ese fin, a menos que el solado sea de materiales que permita la filtración de las aguas de lluvias, debiendo parquizarse no menos de un cincuenta por ciento (50%) de dichas superficies según lo establecido en el Artículo 4.3.5.1.

8.5.2.4 USO DE ESPACIOS DESTINADOS A ESTACIONAMIENTO

Por Ordenanza 13060 del 21/7/99, de acuerdo a Expediente N° 476/99, se establece que de-

berá librarse un espacio no inferior a los seis metros (6.00 m.) en el cordón correspondiente a los establecimientos públicos municipales, escuelas, bancos, hospitales, sanatorios, clínicas, compañías aseguradoras, iglesias, templos y demás edificios dedicados al culto a fin de ser utilizados para el descenso y ascenso de personas con dificultades ambulatorias. Se identificará el sector reservado del cordón con pintura apropiada y con cartelería identificatoria. Los espacios destinados a estacionamiento, carga y descarga serán utilizados solamente para esos fines.

- 8.5.2.5 **PROHIBICION DE ESTACIONAMIENTO EN ACERAS**
No se permite estacionar sobre la acera, salvo los casos debidamente autorizados por Ordenanza.
- 8.5.2.6 **ESTACIONAMIENTO EN EL RETIRO DE FRENTE**
Los espacios de estacionamiento solamente podrán ocupar la proporción del espacio correspondiente al retiro obligatorio de frente permitido, según Título 4.4.7, Artículo 4.4.7.4.
- 8.5.2.7 **ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD Y COMUNICACION REDUCIDA (P.M.C.R.)**
- a.- **AREAS RESERVADAS**
Se destinarán dos lugares de estacionamiento para personas con movilidad reducida en:
- * Cada cuadra de todas y cada una de las calles de Vicente López, en ambas manos de las arterias.
 - * Aquellas calles donde se encuentran situadas escuelas nacionales, provinciales y municipales y/o instituciones privadas (tales como bancos), en cada una de las arterias.
 - * En aquellas calles donde se encuentran ubicados edificios públicos o privados de uso público (Bancos, Escuelas). Anexo 6 y Artículo 6.4.8.1.
- b.- **CARACTERISTICAS ESPECIFICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS PARA P.M.C.R.**
Estas zonas deben construirse en forma tal que permitan adosar una silla de ruedas a cualquiera de los lados, con el objeto de facilitar la subida o bajada del vehículo. Se pondrá señalización apropiada para indicar la zona reservada. Es necesario que estos espacios de estacionamiento se ubiquen lo más cerca posible de la entrada principal, de preferencia al mismo nivel que ésta, para que el acceso no esté obstaculizado con escalones. Deben existir rampas que salven el desnivel del pasillo y el suelo del estacionamiento. Estas rampas deben contar con una pendiente máxima del seis por ciento (6%), un ancho mínimo de un metro con diez centímetros (1.10 m.), bordes laterales con una altura de diez centímetros (0.10 m.) y superficie antiderrapante, firme y uniforme. Ver Anexo 6, Artículo 2.

8.5.3 **NORMAS GENERALES Y ESPECIALES DE CARGA Y DESCARGA**

- 8.5.3.1 **OBLIGATORIEDAD**
No se permiten operaciones de carga y descarga en la vía pública, salvo las excepciones indicadas específicamente. Todas las parcelas donde se realicen operaciones de carga y descarga deberán contar con superficies suficientes para:
- a.- Operaciones de carga y descarga.
 - b.- Operaciones de maniobra en la parcela.
 - c.- Detención y espera de vehículos antes o después de cargar y descargar, de forma de no afectar el tránsito en la vía pública.
- Estas superficies serán adicionales a los espacios de estacionamiento indicados en el Título 8.5.5.
- 8.5.3.2 **SUPERFICIE MINIMA PARA MODULOS DE CARGA Y DESCARGA**
La superficie mínima para módulo de carga y/o descarga será de treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m².) por vehículo, con un lado mínimo de cuatro metros (4.00 m.) y lado mayor no menor a ocho metros (8.00 m.) por vehículo más la superficie necesaria para maniobras y espera y contará con una altura mínima de tres metros con veinte centímetros (3.20 m.), desde la entrada al inmueble hasta los fondos del espacio destinado a dicho módulo de estacionamiento, según las características del proyecto y del uso previsto. La Dirección de Obras Particulares podrá exigir una superficie mayor cuando el tamaño o tipo del vehículo a utilizar o la característica del uso así lo requiera.
- 8.5.3.3 **REQUERIMIENTO DE PLAYAS DE MANIOBRAS**
En parcelas mayores de cinco mil metros cuadrados (5000 m².) con usos comerciales o industriales y donde la Dirección de Obras Particulares lo considere conveniente, según las características del uso, se deberá contar con una playa de maniobras para carga y descarga

independientemente del estacionamiento vehicular.

8.5.3.4 REQUERIMIENTOS MINIMOS PARA MODULOS DE CARGA Y DESCARGA SEGUN USO
 El cuadro siguiente indica el requerimiento mínimo de superficie para carga y descarga según las dimensiones mínimas fijadas en el Artículo 8.5.3.2, sujeto a los posibles requerimientos adicionales de la Dirección de Obras Particulares indicados en los Artículos 8.5.3.2 y 8.5.3.3.

Los usos y rubros del listado corresponden a los de la Planilla General de Usos (Artículo 6.5.3.2).

Para los requerimientos de Estacionamiento, ver Artículo 8.5.5.4.

TABLA DE REQUIRIMIENTOS MINIMOS PARA CARGA Y DESCARGA SEGUN USOS

	USOS Y RUBROS	MODULOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
A	Alquiler de máquinas, herramientas pesadas, de vajilla y elementos para fiestas	1 módulo	
C	Comercio Mayorista	1 módulo cada 1000 m2 de superficie cubierta o fracción	* La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad incluido depósitos, sanitarios, etc.. * Para mercadería perecedera rige la Ordenanza 4453
	Comercio Minorista de más de 200 m2	1 módulo cada 500 m2 de superficie cubierta o fracción, a partir de los 500 m2	Idem que en Comercio Mayorista
D	Depósito	1 módulo cada 1000 m2 de superficie cubierta o fracción	Idem que en Comercio Mayorista
E	Elaboración anexo a comercio para expendio en el mismo	1 módulo cada 500 m2 de superficie cubierta o fracción, a partir de los 300 m2	Idem que en Comercio Mayorista
	Emisoras de TV, Estudios de Grabación	1 módulo	
	Espectáculos públicos, Teatros	1 módulo	
G	Galería Comercial, Centro de Compras de más de 500 m2	1 módulo cada 1000 m2 de superficie cubierta o fracción mayor de 500 m2, a partir de los 500 m2	La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad incluido depósitos, sanitarios, etc..
	Galerías de Arte, Centro de Exposición	1 módulo	
H	Hospital, Clínica, Sanatorio de más de 500 m2	1 módulo	
	Hotel para turismo como mínimo de 2 "****" nivel internacional	1 módulo	
I	Industrias y Talleres	De 500 m2 a 1000 m2: 1 módulo De 1000 m2 a 2500 m2: 2 módulos Más de 2500 m2: 2 módulos, más 1 módulo cada 1000 m2 o fracción mayor de 500 m2 por sobre 2500 m2	La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad incluido depósitos, sanitarios, etc..
M	Materiales para la construcción, depósito y/o venta	1 módulo cada 500 m2 de superficie cubierta o fracción, a partir de los 250 m2.	Superficie total (cubierta o descubierta) destinada a la actividad

	USOS Y RUBROS	MODULOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
M	Mercado y/o Autoservicio minorista de más de 500 m2	1 módulo cada 1000 m2 de superficie cubierta o fracción mayor de 500 m2, sin superar los 9 módulos y no menos del 5% de la superficie de la parcela incluyendo circulaciones	Idem que en Comercio Mayorista
P	Panaderías, Confeiterías de más de 300 m2	1 módulo cada 500 m2 de superficie cubierta o fracción, a partir de los 300 m2	Idem que en Comercio Mayorista
R	Remates, Casas de, Compra y Venta de Muebles Usados, mudanzas, fletes, Artefactos del Hogar (como Comercio Minorista)	1 módulo cada 500 m2 de superficie cubierta o fracción, a partir de los 500 m2	* La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad incluido depósitos, sanitarios, etc.. * Las Casas de Mudanza y los Fletes deberán tener playa de estacionamiento o garaje con capacidad suficiente para albergar todas las unidades en servicio
S	Servicio comercial de reparación de más de 200 m2	1 módulo cada 500 m2 de superficie cubierta o fracción, a partir de los 500 m2	La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad incluido depósitos, sanitarios, etc..
V	Velatorio	1 módulo	
	Vivero de plantas, Invernadero	1 módulo	

8.5.4 DIMENSIONES DE MODULOS DE ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACION

8.5.4.1 MODULOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS PARTICULARES

- a.- Cada cochera o módulo de estacionamiento para vehículos particulares en general, independientemente de los espacios de circulación, deberá tener una superficie mínima de doce metros cuadrados (12 m2.). Las medidas mínimas serán las que se indican a continuación:
- Lado menor de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m.) y el lado mayor no menor de cinco metros (5.00 m.).
 - Lado menor de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.) y el lado mayor no menor a cuatro metros con ochenta centímetros (4.80 m.).
- b.- Exclusivamente en parcelas con ancho menor a diez metros con treinta centímetros (10.30 m.) y en parcelas que estuvieran eximidas de cumplir con los requerimientos de estacionamiento conforme a lo establecido en el Título 8.5.7, los módulos de estacionamiento que se provean podrán tener una superficie mínima de once metros cuadrados (11.0 m2.). Las medidas mínimas serán las que se indican a continuación:
- Lado menor de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m.) y el lado mayor no menor de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m.).
 - Lado menor de dos metros con treinta centímetros (2.30 m.) y el lado mayor no menor a cuatro metros con ochenta centímetros (4.80 m.).
- c.- Los estacionamientos o sectores específicos en áreas de estacionamiento destinado a usos exclusivamente residenciales (vivienda), independientemente del tamaño y ancho de la parcela en que se ubiquen, podrán contar con las medidas mínimas específicas en el Inciso «b» del presente Artículo. En hasta un 25% de su capacidad, debiendo cumplir con las superficies y medidas mínimas establecidas en el Inciso «a» no menor de un 75% de los módulos.
- d.- Por el Departamento Ejecutivo (Secretaría de Obras y Servicios Públicos) podrán admitirse otras dimensiones para los módulos que las establecidas en este Artículo. Y para los anchos de pasillos contemplados en el Artículo 8.5.4.4, en tanto la solicitud se encuentre avalada por un estudio técnico firmado por Profesional responsable, ampliamente fundada en manuales sobre Ingeniería de Tránsito cuyas fotocopias de las par-

tes pertinentes se acompañen, se cuente con opinión favorable de la Dirección de Obras Particulares y Urbanismo y/o D.P.U y que la superficie total para estacionamiento incluida la superficie de circulación no sea menor a catorce metros cuadrados (14 m².) por cada vehículo a estacionar.

Los módulos de estacionamientos exigidos, en cumplimiento de los requerimientos mínimos establecidos por este Código, deberán ser libres de todo obstáculo (incluido columnas), deberán ser graficados con sus medidas en los planos de obra que se presenten para su aprobación o registro y en los planos que acompañen solicitudes de habilitación y deberán demarcarse en el solado del estacionamiento en cuestión.

- e.- Tendrán prioridad los módulos de estacionamiento para discapacitados. Ver Artículo 8.5.5.4, Tabla de Requerimientos Mínimos de Estacionamiento según Usos. En todos los casos el área de estacionamiento deberá tener como mínimo tres metros cuadrados con cincuenta centímetros (3.50 m².) por habitante, según el cálculo de densidad para cada parcela de acuerdo a lo establecido por la Ley Provincial de Uso del Suelo, N° 8912.

8.5.4.2 MODULOS DE ESTACIONAMIENTO EN GARAJES COMERCIALES

En el caso de edificios destinados a cocheras exclusivamente o cocheras que exceden los requerimientos respecto a la cantidad de ocupantes posibles del edificio, las mismas podrán tener una superficie mínima de doce metros con cincuenta centímetros cuadrados (12.50 m².) respetándose el lado mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.). Deberá reservarse el 3% de cocheras para P.M.C.R. (ver Anexo 6, Artículo 1).

8.5.4.3 ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS PESADOS

En caso de superficies de estacionamiento para vehículos pesados de carga y/o transporte, la superficie mínima por vehículo tendrá treinta y cinco metros cuadrados (35.0 m².), con un lado mínimo de cuatro metros (4.00 m.), lado mayor no menor a ocho metros (8.00 m.) y una altura mínima de tres metros con veinte centímetros (3.20 m.), desde la entrada al inmueble hasta los fondos del espacio destinado a dicho módulo de estacionamiento. La D.O.P. podrá exigir superficies mayores si, a su juicio, así se requieren debido a las características del proyecto o del uso previsto.

8.5.4.4 DIMENSIONES DE ESPACIOS CIRCULATORIOS

La superficie necesaria de circulación de vehículos para acceder a los módulos de estacionamiento deberá ser independiente de éstos y de las superficies requeridas para carga y descarga. No se computará en el área reglamentaria mínima exigida para los módulos o espacios para estacionar. Los vehículos para los que deba proveerse estacionamiento deberán poder acceder a los respectivos módulos sin mover otros vehículos.

Exclusivamente los módulos de estacionamiento que se proyecten en exceso de los requerimientos mínimos podrán no tener acceso directo a espacios circulatorios para vehículos y podrán requerir para maniobras que otros vehículos sean movidos, siempre que no se trate de unidades para P.M.C.R..

Únicamente en edificios exclusivamente de viviendas unifamiliares o multifamiliares o colectivas con hasta quince (15) unidades funcionales o para el caso de módulos de estacionamiento alineados en forma perpendicular a la Línea Municipal y sobre ésta (ver Artículo 8.5.2.2 . Inc. b), la maniobra de egreso del estacionamiento a la vía pública podrá hacerse en reversa.

El ancho mínimo de los espacios circulatorios para acceder a los módulos en estacionamiento de 90° a 31° será de cinco metros (5.00 m.). El ancho mínimo será de cuatro metros (4.00 m.) para estacionamiento de 30° a 1°. El ancho de la circulación podrá ser de hasta tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m.) para estacionamiento alineado y exclusivamente para estacionamientos a 45° siempre y cuando dicha circulación sea de una sola mano (sentido único de circulación) con entrada por un extremo y salida por el otro.

Cuando existan imposibilidades de contar con ingreso y egreso, en un único sentido de circulación y en una sola dirección, debido a las medidas reducidas del ancho del predio hasta 10.30 m.), se aceptarán distintas concepciones circulatorias y de estacionamiento, a saber:

- 1.- Podrá ingresar y egresar por la misma área circulatoria.
- 2.- Podrá egresar en reversa o utilizar un medio mecánico de giro para egreso.
- 3.- Se aceptan (para todas las parcelas) medios mecánicos en sus diversas formas a fin de dar cumplimiento a los requerimientos mínimos de estacionamiento, debiendo los mismos contar con medidas de seguridad conforme a lo establecido por normas IRAM (Ord. 20.719 - 17/01/05).

Únicamente en edificios exclusivos de viviendas unifamiliares o multifamiliares o colectivas, para lotes menores o iguales a 10.0 m. de frente podrá admitirse una reducción de las medidas mínimas para circulación en un 20%, no pudiendo en caso de adoptarse esta modalidad, demarcarse en los planos de obra, los módulos de estacionamiento. Deberá indicarse una única área común de estacionamiento, complementaria de las unidades funcionales a las que servirá el mismo.

El área común de estacionamiento deberá tener como mínimo 20.0 m² por cada módulo

que hubiera correspondido por aplicación de los Artículos 8.5.5.4, 8.5.5.5 y 8.5.5.6.

8.5.4.5 SUPERFICIE MINIMA

La superficie de estacionamiento en general y salvo para los casos expresamente eximidos y contemplados, no podrá ser inferior a tres metros con cincuenta centímetros cuadrados (3.50 m².) por habitante de acuerdo a lo que establece el Artículo 49º del Decreto Ley Provincial N° 8912 y sus modificatorias.

8.5.5 REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

8.5.5.1 REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO EN VIVIENDAS

Los requerimientos mínimos de estacionamiento para edificios de vivienda son los siguientes:

- a.- Para vivienda unifamiliar, se exigirá como mínimo un módulo de estacionamiento según el Artículo 8.5.4.1.
- b.- Para vivienda multifamiliar se exigirá como mínimo un módulo de estacionamiento según el Artículo 8.5.4.1 para cada unidad funcional.
- c.- Para edificios de vivienda colectiva se exigirá como mínimo un módulo de estacionamiento según el Artículo 8.5.4.1, para cada unidad funcional en edificios de vivienda colectiva, cualquiera sea su tamaño. Ello, salvo en los casos en que en el Artículo correspondiente a «Estacionamiento» incluido en el Título en que se especifican los indicadores urbanos y normas de tejido para esas zonas en el Capítulo 7 ó en algún otro inciso del presente Artículo, se indique otro requerimiento distinto, en cuyo caso ese será el requerimiento mínimo.
En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Artículo 1).
- d.- Para cualquier tipo de edificio destinado a uso residencial, cualquiera sea la exigencia de estacionamiento mínimo que le quepa en función de la zona en que se encuentre ubicado, siempre habrá de contarse como mínimo con una cochera o espacio de estacionamiento (según el Título 8.5.4) por cada cuatro (4) habitantes o fracción mayor a dos (2) habitantes.
- e.- En casos de conjuntos de viviendas de interés social o de proyectos de vivienda en zonas de urbanización determinada (U), se aplicarán los Incisos «c» o «d» de este Artículo, excepto en casos de vivienda de interés social correspondiente a planes oficiales en que los estudios socio-económicos que se realicen demuestren que el requerimiento pudiera ser menor que el exigido, no pudiendo en ningún caso resultar menor que el 66% del mismo.
- f.- Para edificios de vivienda colectiva en las Zonas RM1, RM2 y RM3, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75m².) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda.

8.5.5.2 USOS SIMULTANEOS EN LA MISMA PARCELA

Cuando más de un uso o destino se de en forma simultánea en una parcela, el total de módulos de estacionamiento requeridos en la misma, surgirá de la sumatoria de la cantidad de módulos necesarios para cada uno de los destinos. El 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Artículo 1).

8.5.5.3 DISTINTOS USOS EN EL MISMO LOCAL

Cuando se utilice un mismo local o edificio para diversos destinos en distintos horarios, el número de módulos de estacionamiento corresponderá el uso que requiera el mayor número de módulos. El 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Artículo 1).

8.5.5.4 REQUERIMIENTO MINIMO PARA MODULOS DE ESTACIONAMIENTO SEGUN USO

El cuadro siguiente indica el requerimiento mínimo de superficie para estacionamiento y/o cantidad de módulos para cada uso según las dimensiones mínimas fijadas en el Título 8.5.4 y sujetas a los posibles requerimientos adicionales de la D.O.P. indicados en el Artículo 8.5.4.3 y 3.3.4.3. Los usos y rubros del listado corresponden a los de la Planilla General de Usos (Artículo 6.5.3.2).

Para los requerimientos para carga y descarga ver Artículo 8.5.3.4.

TABLA DE REQUERIMIENTOS MINIMOS DE ESTACIONAMIENTO SEGUN USOS

USOS Y RUBROS		MODULOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES	
A	Asilo e Internados, Hogar Infantil, Geriátrico	2 módulos, uno de ellos apto para ambulancias	En casos de cambio de uso no será de aplicación la eximición prevista en los Artículos 8.5.7.8 y 8.5.7.9. Módulo de 3.50 m. x 6.50 m. para P.M.C.R.	
	Auditorio	1 módulo cada 24 m2 de superficie neta destinada a la actividad (sala, hall, circulaciones, etc.), y no menos de 1 módulo cada 12 butacas	Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.	
B	Bancos, Financieras, Casas de Cambio	1 módulo cada 20 m2.	La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad.	
	Bar, Salón de Té	1 módulo cada 15 m2 a partir de los 120 m2.	La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad, excluido la cocina, su depósito y los sanitarios. Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.	
	Bibliotecas	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total.	Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.	
	Billares y/o Pool, únicamente como anexo a Bar o Confeitería	Ver Bar	Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.	
	Club y/o Asociación Cultural y Social, Sociedad de Fomento, sin actividad deportiva	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total.	Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.	
C	Club y/o Asociación Cultural y Social, Sociedad de Fomento, con actividad deportiva	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta no destinada a actividades deportivas, más los módulos que correspondan a cada actividad deportiva conforme se establece en Deportes	Se sumarán los requerimientos para las distintas actividades que se desarrollen, salvo cuando fuera de aplicación el Artículo 8.5.5.3. Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.	
	Comercios minoristas, mayoristas y oficinas en general	Según Artículo 8.5.5.5, módulo cada 60 m2, por cada local o unidad funcional, que podrá coincidir con el de P.M.C.R. Para casos de eximición, ver Título 8.5.7	Se deberá verificar que un determinado Uso o Rubro no aparece en el listado con otras exigencias. En caso de duda se aplicará el Artículo 8.5.5.6. 1 módulo obligatorio de 3.50 m. x 6.50 m., para P.M.C.R. cada 10 módulos reglamentarios requeridos.	
	Conventos (como uso exclusivo)	No se exige.		
D	Deportes	Tennis y Paddle	2 módulos por cancha.	* Los requerimientos establecidos son independientes de los que correspondan por otras actividades complementarias (por ejemplo, bar). * En caso que se proyecten gradas o tribunas y/o prevea la asistencia de público, el estacionamiento para éste se calculará aparte y en forma adicional en función de la cantidad prevista y a razón de 1 módulo cada 12 espectadores. * Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.
		Squash	1 módulo por cancha.	
		Football	5 módulos por cancha.	
		Papi Football	3 módulos por cancha.	
		Gimnasio Comercial	1 módulo cada 20 m2 de superficie neta del salón para gimnasio	
		Natatorio Comercial	1 módulo cada 20 m2 de superficie del espejo de agua del natatorio.	
		Pistas de Patinaje	1 módulo cada 20 m2 de superficie de la pista	
Depósito	1 módulo cada 250 m2 de superficie cubierta y fracción mayor a 125 m2			

TABLA DE REQUERIMIENTOS MINIMOS DE ESTACIONAMIENTO SEGUN USOS (continuación)

	USOS Y RUBROS	MODULOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
D	Diversión nocturna	1 módulo cada 15 m2 a partir de los 120 m2.	La superficie indicada se refiere a superficie cubierta total para la actividad, excluido la cocina, su depósito y los sanitarios. Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.
E	Emisoras de Radio, TV, Estudios de Grabación	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total a partir de 120 m2, para toda la superficie.	Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.
	Escuelas, Colegios	1 módulo cada 4 aulas cuando la exigencia para el estacionamiento y/o la parcela supere 3 módulos.	Cuando se autorice la instalación de una Universidad conforme se establece en el Título 6.2.3, se exigirá como mínimo 1 módulo cada 120 m2 de superficie cubierta total y no menos de 4 módulos por aula o cantidad mayor, según determine el Municipio en base a los estudios de impacto urbanístico que se realicen. Dársenas, ver Artículo 6.5.2.10.
	Espectáculos Públicos, Cines, Teatros	1 módulo cada 12 butacas a partir de las 80 butacas (3% del total para P.M.C.R.).	Las salas de Cine o Teatro frentistas a la Av. Maipú están eximidas de brindar espacio de estacionamiento, deberán reservar en vía pública para P.M.C.R. Anexo 6, artículo 1.
F	Fiestas Infantiles, Salón de	2 módulos, 1 para P.M.C.R.	
G	Galería Comercial, Centro de Compras de más de 500 m2	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total y no menos de una vez y media la superficie cubierta total, en concepto de áreas de estacionamiento y superficie de circulación.	Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.
	Galerías de Arte, Salón de Exposición.	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total. Los módulos de estacionamiento deberán cumplir el 3% del total para P.M.C.R.	Las Galerías o Salones frentistas a la Av. Maipú están eximidos de brindar espacio de estacionamiento, deberán reservar en vía pública para P.M.C.R. Anexo 6, Artículo 1.
	Gimnasio Comercial		Ver Deportes
	Grúas, Servicio de	1 módulo para cada unidad en servicio	
	Guardería y/o Jardín de Infantes	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta a partir de los 180 m2.	Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R. Anexo 6, Artículo 1.
H	Hospital, Clínica, Sanatorio de hasta 500 m2	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total	Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R. Anexo 6, Artículo 1.

TABLA DE REQUERIMIENTOS MINIMOS DE ESTACIONAMIENTO SEGUN USOS (continuación)

	USOS Y RUBROS	MODULOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
H	Hospital, Clínica, Sanatorio de más de 500 m2	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total y no menos de: 1 módulo cada 2 consultorios y 1 módulo cada 10 camas de internación	Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
	Hoteles, Residenciales, Pensiones y Hospedajes	Hasta 9 habitaciones: 1 módulo. Para el excedente, 1 módulo para el 70% de las habitaciones que se proyecten.	Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
I	Industrias y Talleres	1 módulo cada 250 m2 de superficie cubierta o fracción	Los talleres de Servicio del Automotor se registrarán según lo establecido en los Artículos 6.7.3.3 y 6.7.4.1. Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
	Institutos y Academias de Enseñanza no Sistemática	1 módulo cada 4 aulas y no menos de 1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total para la actividad en su conjunto.	Cuando se incluyan Gimnasios y/o Salas de Baile u otras actividades complementarias, se exigirá además el estacionamiento requerido para esos usos en la Planilla. Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, artículo 1.
J	Juegos Infantiles, Salón de (salvo electrónicos)	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total y descubierta destinada a la actividad.	Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
L	Laboratorios de análisis clínicos, radiológicos	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total	Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
M	Mensajería, Servicio de	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total y no menos de 2 módulos y 30 m2 de superficie.	No se admiten eximiciones al estacionamiento requerido. Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
	Mercado y/o Autoservicio Minorista hasta 500 m2.	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total.	Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
	Mercado y/o Autoservicio Minorista más de 500 m2	1 módulo cada 60 m2 hasta 500 m2 de superficie cubierta total. A partir de los 500 m2: 1 módulo cada 30 m2 de superficie cubierta total y no menos de una vez y media dicha superficie en concepto de áreas de estacionamiento y superficie de circulación.	No se admiten eximiciones al estacionamiento requerido. Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
	Museos		Según estudios de impacto urbanístico. Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.

TABLA DE REQUERIMIENTOS MINIMOS DE ESTACIONAMIENTO SEGUN USOS (continuación)

	USOS Y RUBROS	MODULOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
N	Natatorio Comercial		Ver Deportes. Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
P	Parque de Diversiones o Juegos, Circos	1 módulo cada 30 m2 de superficie cubierta total o descubierta destinada a la actividad.	Podrán aumentarse las exigencias según resulte de los estudios de impacto urbanístico que se realicen. No se admiten eximiciones al estacionamiento requerido. Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
R	Remises, Alquiler de autos	1 módulo por cada unidad en servicio (Mínimo 6).	No se admiten eximiciones al estacionamiento requerido.
	Restaurante, Parrilla, Bar, Pizzería, Heladería	Idem Bar.	Ver Bar, Salón de té. Obligación de estacionamiento. Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
S	Servicio Comercial de Reparación		Rigen las exigencias que en forma general se aplican a Comercios. Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1
	Servicio del o para el Automotor		Ver Capítulo 6.7.
	Servicios, Prestación de		Rigen las exigencias que en forma general se aplican a Comercios y Oficina.
T	Taller anexo a vivienda con no más de 50 m2	No se exige.	rigen las exigencias que serán de aplicación a la Vivienda.
	Talleres del Automotor		Ver Capítulo 6.7.
	Talleres en general, excluidos del Automotor		Ver Industrias.
	Teléfonos, Locutorios	No se exige.	
	Templos, Cultos	Para Cultos reconocidos por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, no se exige. Otros un módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total.	Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R.. Anexo 6, Artículo 1.
	Terminales de Transporte Público y/o Carga	1 módulo para cada unidad y conforme se establece en el Artículo 8.5.4.3.	El estacionamiento público tendrá la capacidad que determine el Departamento Ejecutivo sobre la base de los estudios de Impacto Urbanístico que se realicen.

TABLA DE REQUERIMIENTOS MINIMOS DE ESTACIONAMIENTO SEGUN USOS (continuación)

	USOS Y RUBROS	MODULOS DE ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES
V	Velatorio	1 módulo cada sala velatoria	Se exigirá además 1 módulo exclusivo para ambulancia o coche fúnebre cada 2 salas velatorias según se establece en el Artículo 8.5.3.4. No se admiten eximiciones al estacionamiento requerido.
	Veterinaria, Clínica y Cirugía	1 módulo cada 60 m2 de superficie cubierta total.	Deberán reservar en vía pública para P.M.C.R. Anexo 6, Artículo 1.
	Video Bar		Ver Bar.
	Videos, Alquiler de películas		Rigen las exigencias que en forma general se aplican a Comercios.
	Vivero de plantas, Invernadero	2 módulos.	Cuando hubiera venta directa al público, rigen las exigencias que en forma general se aplican a Comercios.
	Vivienda		Ver Artículo 8.5.5.1.

8.5.5.5 ESTACIONAMIENTO PARA COMERCIOS Y OFICINAS

Salvo que en la Planilla del Artículo 8.5.5.4 se indicara expresamente otro valor, se exigirá un módulo de estacionamiento por cada sesenta metros cuadrados (60 m²) de superficie destinada a comercios y/u oficinas en general (casos específicos surgen de la tabla de requerimientos mínimos). Para el cálculo de esta superficie se incluirán entresijos y circulaciones de las unidades funcionales, debiendo también verificarse que el cómputo arroje no menos de un módulo de estacionamiento por cada una (1) unidad funcional o local de comercio u oficina. En ningún caso, a excepción de los contemplados en el Título 8.5.7, se admitirá menor cantidad de módulos de los establecidos por el presente y en caso de discrepancia entre las diferentes formas de cálculo, deberá adoptarse la que defina la MAYOR cantidad de módulos de estacionamiento. En el caso de los edificios de oficina se deberá contemplar un adicional del 10% de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes, más otro 5% adicional de superficie para uso exclusivo de estacionamiento de motos y motocicletas resueltos de manera independiente, con acceso directo desde la vía pública y delimitado físicamente. Esta delimitación deberá ser fija y no removible.

8.5.5.6 ESTACIONAMIENTO PARA USOS COMERCIALES NO CONTEMPLADOS

Para los usos no contemplados en el cuadro del Artículo 8.5.5.4 ó cuando existieran dudas en la aplicación del cuadro del Artículo y en tanto no exista reglamentación especial al respecto, se determinará un módulo de estacionamiento por cada cuatro ocupantes según establece el Título 4.3.4. Para todos los casos, siempre se verificará como mínimo un (1) módulo de estacionamiento cada sesenta metros cuadrados (60 m².) de superficie cubierta total, incluyendo depósito, entresijo, etc..

8.5.6 SERVIDUMBRE

8.5.6.1 CONDICIONES

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones fijadas por este Capítulo referentes al requerimiento de módulos de estacionamiento para vivienda y comercio, podrá establecerse servidumbre real, entre la parcela dominante y con una o varias parcelas sirvientes en la que se construya un garaje o se destine un espacio para estacionamiento, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a.- Se permite estacionamiento y/o garaje comercial en otra parcela como uso permitido en la zona.
- b.- La superficie destinada a estacionamiento, en la/s parcela/s sirviente/s, o la sumatoria de metros cuadrados de estacionamiento entre la dominante y la/s sirviente/s no será inferior a la superficie requerida por la dominante. La superficie de estacionamiento de la/s parcela/s sirviente/s restada la superficie requerida para completar la dominante, debería alcanzar para satisfacer los estacionamientos de la primera.
- c.- La servidumbre deberá establecerse antes de la concesión del permiso de obra o registro de planos de la parcela dominante, con la correspondiente escritura pública e inscripciones en el Registro de la Propiedad para cada una de las parcelas afectadas. En el caso de dos parcelas pertenecientes al mismo dueño, en reemplazo de la servidumbre, el propietario podrá establecer un compromiso formal.
- d.- Esta obligación deberá constar en las fichas catastrales de ambas parcelas.
- e.- Las superficies correspondientes a los módulos de estacionamiento en la parcela sirviente, deberán estar construídas y habilitadas antes de la concesión del permiso de obra o registro de planos de la parcela dominante.
- f.- La misma parcela podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en este Artículo, siempre que se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.
- g.- La superficie objeto de cada servidumbre o compromiso formal, deberá estar específicamente establecida y figurará en los planos correspondientes.
- h.- Las P.M.C.R. tendrán prioridad en el estacionamiento en las cercanías al local.

8.5.6.2 LOCALIZACION DE PARCELAS EN EL CASO DE SERVIDUMBRES PARA VIVIENDA
La parcela sirviente podrá estar localizada a una distancia no mayor a doscientos cincuenta metros (250.0 m.) de la parcela dominante medidos a través de la vía pública en la línea recta o quebrada entre los ejes divisorios más próximos a ambas parcelas.

8.5.6.3 LOCALIZACION DE PARCELAS EN EL CASO DE SERVIDUMBRES PARA COMERCIO EN GENERAL Y DIVERSION NOCTURNA
La parcela sirviente deberá estar localizada en la zona donde se permite diversión nocturna para estos casos y donde se admite estacionamiento y garaje comercial para los usos comerciales, y a una distancia no mayor a cien metros (100 m.) de la parcela dominante medidos, a través de la vía pública en línea recta o quebrada entre los ejes divisorios más próximos a ambas parcelas.

8.5.7 EXIMICION DE LA OBLIGACION DE PROVISION DE ESTACIONAMIENTO Y/O ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA

8.5.7.1 EN OBRAS CON HASTA DOS VIVIENDAS
Será optativo el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento vehicular establecidos en este Capítulo para viviendas unifamiliares, multifamiliares y colectivas en los siguientes casos:

- a.- Parcelas con una superficie igual o menor a doscientos veinte metros cuadrados (220 m²).
- b.- Parcelas con frentes menor o igual a diez metros (10 m.).
Ver Artículo 8.5.7.6.

8.5.7.2 EN OBRAS CON USOS COMERCIALES
Será optativo el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento vehicular establecidos en este Capítulo para locales comerciales con hasta tres unidades funcionales con una superficie cubierta total de hasta doscientos metros cuadrados (200 m²) por parcela, en los siguientes casos:

- a.- Parcelas con una superficie igual o menor a doscientos veinte metros cuadrados (220 m²).
- b.- Parcelas con frente menor o igual a diez metros (10 m.).
Ver Artículo 8.5.7.6.

8.5.7.3 ESTACIONAMIENTO PARA TALLERES Y SERVICIOS DEL AUTOMOTOR
No se permite eximición de la obligación de proveer espacios de estacionamiento en obras nuevas o ampliaciones de edificios para los usos de Talleres y Servicios del Automotor establecidos en la Sección 6.

8.5.7.4 CUMPLIMIENTO OPTATIVO EN REFORMAS
Será optativo el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento vehicular en los casos de reformas parciales en edificios de cualquier tipo, cuando cumplan integralmente los siguientes requisitos:

- a.- El proyecto no implique una renovación substancial de los elementos portantes.

- b.- El proyecto no implique un aumento del número de habitantes de la parcela, según la intensidad de ocupación indicada en el Título 4.3.4.
- c.- El proyecto mantenga o mejore las condiciones existentes de habitabilidad.
- d.- El proyecto no elimine los espacios existentes para estacionamiento que sean exigibles.

8.5.7.5 CUMPLIMIENTO OPTATIVO EN AMPLIACIONES

Será optativo el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento vehicular en los casos de ampliaciones en edificios de cualquier tipo, cuando se cumplan integralmente los siguientes requisitos:

- a.- Las superficies cubiertas y semicubiertas de la ampliación no superen el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del edificio existente debidamente aprobado o con planos registrados.
- b.- El proyecto no signifique un aumento del número de habitantes de la parcela, según la intensidad de ocupación indicada en el Título 4.3.4.
- c.- Los locales existentes en Planta Baja o Semisótano del edificio no dejen al frente del predio un espacio mínimo de cinco metros (5.00 m.) y dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.) de ancho que posibilite el estacionamiento vehicular o cuando el paso al interior del predio con áreas potenciales de estacionamiento sea inferior a los dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.) de ancho.
- d.- El proyecto no elimine los espacios existentes para estacionamiento que sean exigibles.

8.5.7.6 DIMENSIONES DE LOS MODULOS EN AMPLIACIONES Y REFORMAS

Se permitirá una disminución en las dimensiones de los módulos de estacionamiento en obras de ampliación y reforma cuando reúnan integralmente las siguientes condiciones:

- a.- La estructura del edificio existente limitare las dimensiones máximas en los espacios donde se podrá incorporar estacionamiento.
- b.- El proyecto no elimine los espacios existentes para estacionamiento.
- c.- Las dimensiones de estacionamiento aseguren espacio suficiente para el o los vehículos, sin que éstos o los portones se proyecten a través de la Línea Municipal.

8.5.7.7 EXIMICION DE REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO EN CASOS PARTICULARES
ANULADO

8.5.7.8 EXIMICION DE LOS REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO EN PARCELAS CON LOCALES HABILITADOS EN QUE NO SE CUMPLEN LOS REQUERIMIENTOS MINIMO DE ESTACIONAMIENTO AL MODIFICAR EL USO
ANULADO

8.5.7.9 CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO EN CASOS DE CAMBIOS DE USOS

Cuando se pretenda cambiar el uso de un local por otro, cuyas exigencias de estacionamiento sean mayores en más de un 10% a las del uso o destino consignado en el último antecedente de plano aprobado, o deban agregarse más de dos (2) módulos de estacionamiento, se deberán realizar las modificaciones y adecuaciones necesarias para cumplimentar con las exigencias de estacionamiento para el uso que se quiere instalar. Caso contrario, no se admitirá el uso.

8.5.7.10 EN OBRAS CON USO MIXTO COMERCIAL Y VIVIENDA

Será optativo el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento vehicular establecidos en este Capítulo para edificios de uso mixto comercial, y vivienda y oficina, en los siguientes casos:

- a.- Parcelas con una superficie igual o menor a doscientos veinte metros cuadrados (220 m²).
- b.- Parcelas con frente menor o igual a diez metros (10 m.).
- c.- En obras con uso mixto, comercial, oficina y vivienda, con hasta tres (3) unidades funcionales por parcela (un comercio de superficie cubierta de hasta doscientos metros cuadrados (200 m².) y dos viviendas o dos comercios con una superficie cubierta total de hasta doscientos metros cuadrados (200 m²) y una vivienda).
- d.- En obras con uso mixto, comercial, oficina y vivienda, en las enclavadas en Zona C5, hasta tres (3) unidades, se permite un módulo de estacionamiento para las primeras dos (2) viviendas de un (1) ambiente o dos (2) comercios u oficinas cuya superficie, en conjunto, no supere los ochenta metros cuadrados (80 m².) cubiertos sin contar expansiones.
- e.- En Zona C5 Ugarte, entre D. F. Sarmiento y Pacheco, con más de tres (3) unidades, se permite un módulo de estacionamiento para las primeras dos (2) viviendas de un (1) ambiente o dos (2) comercios u oficinas cuya superficie, en conjunto, no supere los ochenta metros cuadrados (80 m².) cubiertos sin contar expansiones. Ver Artículo 8.5.7.6.