



Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

13

Expediente I-48082/2018

VISTO

La Ordenanza de Zonificación N° 11451/97; y

CONSIDERANDO

Que los pedidos efectuados al Municipio en concepto de construcción, que en el Partido siguen manteniendo el ritmo desde hace varios años, merece la reformulación de las exigencias de reserva de cocheras que establece la Normativa actual;

Que sumado a ello debe destacarse que ha crecido, en la última década, el parque automotor, por lo cual es necesario lograr la construcción de más espacio de estacionamiento en los nuevos desarrollos inmobiliarios;

Que es necesario adaptar las exigencias de cocheras a las dimensiones de los lotes predominantes en nuestro Partido, que generalmente son menores a 12 metros de ancho;

Que ante tal este Cuerpo estima conveniente y oportuno proceder al dictado de la norma pertinente;

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda, ha sancionado en Sesión Ordinaria, la siguiente

O R D E N A N Z A

Artículo 1°.- Modifícase el Artículo 3.6 del Anexo I de la Ordenanza de Zonificación N° 11451/97, sobre las exigencias de reserva de cocheras y estacionamientos, el que será reemplazado por el Anexo I de la presente Ordenanza.

Artículo 2°.- Regístrese, etc.

Dada la sanción legislativa en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda a los 19 días del mes de junio de 2018.



Roberto Damián Sicari  
SECRETARIO  
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA

Hugo Dimo Barrueco  
PRESIDENTE  
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA

Avellaneda, 19 de junio de 2018.

REGISTRO OFICIAL DE ORDENANZAS.

ORDENANZA registrada

DECRETOS, RESOLUCIONES

bajo el N° 28207

Y COMUNICACIONES



Bernardo Abel Cubillas  
SUBDIRECTOR  
COORDINACION LEGISLATIVA  
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA



## ANEXO I

### **COCHERAS.**

#### **1.- GENERALIDADES.**

En toda actividad, excluidos los locales para uso comercial, bancos o similares, será obligatoria la previsión de espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos para cocheras, según lo siguiente:

#### **1.a) MÓDULO MÍNIMO DE COCHERA:**

Un espacio de **12,50 m<sup>2</sup>**, con su Lado Menor, igual o mayor que **2,50m.**; y su Lado Mayor igual o mayor que **5,00m.**-

#### **1.b) VIVIENDA UNIFAMILIAR:**

Se deberá prever como mínimo un (1) módulo de cochera.

#### **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:**

Se determinará según el ancho del lote y de la cantidad y superficies de las unidades

#### **1.c) - Frentes menores a 12 (doce) metros -**

- Unidades de hasta 60 m<sup>2</sup> => 1 módulo cada 3 unidades.
- Unidades de mas de 60 m<sup>2</sup> => 1 módulo cada 1 unidades.

#### **1.d) Frentes iguales o mayores a 12 (doce) metros -**

Se regirá con la relación de **3,50m<sup>2</sup>. de espacio para estacionamiento por persona** como mínimo, teniendo en cuenta que la cantidad total de módulos se obtendrá dividiendo esa superficie por 12,50 m<sup>2</sup> (módulo de estacionamiento).-

#### **1.e) OFICINAS - o SIMILARES:**

Se exigirá un espacio para estacionamiento mínimo equivalente al 10% (diez por ciento) de la superficie cubierta construida y/ o a construir, ubicada sobre la cota de parcela, destinada a la actividad en cuestión.-

Si la superficie cubierta total de la actividad NO supera los 100 m<sup>2</sup>, no será obligatorio contar con espacio para estacionamiento.-

En los casos de Edificios de o con Oficinas donde el Departamento Ejecutivo considere que las mismas son aptas para viviendas podrá aplicar los ítem 1.c) y 1.d) precedentes, como se indica en el ítem 1.h).-

#### **1.f) INDUSTRIAS - MAYORISTAS - o SIMILARES:**

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga (supermercados, distribuidores o comercios mayoristas, depósitos, etc.) deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga, descarga y estacionamiento se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública. En estos casos, la superficie mínima de estacionamiento será de 30 m<sup>2</sup> para un camión y la cantidad de espacios necesarios dependerá de la superficie cubierta del establecimiento, descontando las superficies destinadas a oficinas o similares:

- 1.** Hasta 1.000 m<sup>2</sup> 2 espacios mínimos (60 m<sup>2</sup>)
- 2.** Mayor de 1.000 m<sup>2</sup> y hasta 2.500 m<sup>2</sup> 3 espacios mínimos (90 m<sup>2</sup>)
- 3.** Mayor de 2.500 m<sup>2</sup> y hasta 5.000 m<sup>2</sup> 4 espacios mínimos (120 m<sup>2</sup>)
- 4.** Por cada adicional de 5.000 m<sup>2</sup> o fracción se sumará un (1) espacio mínimo.-
- 5.** 1 espacio mínimo = 30 m<sup>2</sup>.-



Para estos casos se agregará espacio de estacionamiento para vehículos (módulo de 2.50m<sup>2</sup>) equivalente al 10% de la superficie destinada dentro del proyecto a oficinas o dependencias similares.-

**1g)** En todos los casos deberá tenerse en cuenta, además del espacio para el estacionamiento, el espacio para maniobras; salvo en el punto "c)" de este inciso, donde la superficie determinada incluye espacio para estacionamiento y maniobras.-

**1.h)** Los casos particulares deberán ser aprobados por las oficinas de Planeamiento, de la Sec. de Obras y Serv. Públicos como Reglamento Especial.-

## 2.- EXCEPCIONES GENERALES.

Quedan exceptuados de la reglamentación precedente los siguientes casos:

- Los predios con frente cuyo lado menor, medido entre lados opuestos, sea **menor a 8m** (ocho) o que su superficie sea **menor a 200 m<sup>2</sup>** (doscientos).-
- Las ampliaciones o modificaciones de construcciones existentes, cuando por la ubicación dentro del predio se demuestre que es imposible cumplir con las exigencias de cochera mínima.-

## 3.- COCHERAS EN SEMISÓTANO.

Podrán proyectarse cocheras en semisótano que cubran la superficie de la parcela destinada al Espacio Libre de manzana; la cota superior de dichas construcciones no superará el 1.80 m. medido a partir de la cota del I.G.M. + 3.80 mts.-

Estas construcciones no computarán en el FOS ni en el FOT.-

## 4.- SERVIDUMBRE.

Podrá establecerse servidumbre real con otros predios en el que se construyan las cocheras exigidas si se cumple con la siguiente reglamentación:

- El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana o fracción en un radio no mayor a 200 m. (doscientos) medidos desde la LM y los ejes divisorios de los mismos.-
- La servidumbre deberá establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de Propiedad para cada uno de los predios afectados aunque estos sean de un mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.-
- La superficie o cantidad de módulos de cocheras a ubicar en el predio sirviente será la cantidad solicitada o faltante de módulos del predio servido.-
- Las cocheras sirvientes deberán estar construidas antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.-
- Un mismo predio podrá servir a varios edificios dominantes que cumplan con los requisitos exigidos del presente punto, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas para cada caso.-

### 5.- PROYECTOS EDIFICIOS EN ALTURA EN PREDIOS DE ESCASAS DIMENSIONES.

Para los casos de edificios de Viviendas y/u Oficinas, o similares donde las escasas dimensión de parcela no permita cumplir con las exigencias establecidas en el punto 1.c) precedente al desarrollar el local de cocheras entre las PB. y Semisótano deberá realizar como mínimo un nivel superior (1° piso) con el destino de Cocheras y así conformar un Zócalo o Basamento.-

En estos casos el Departamento Ejecutivo procederá como se indica en el ítem 1.h).-

### 6.- PREMIO POR COCHERAS.

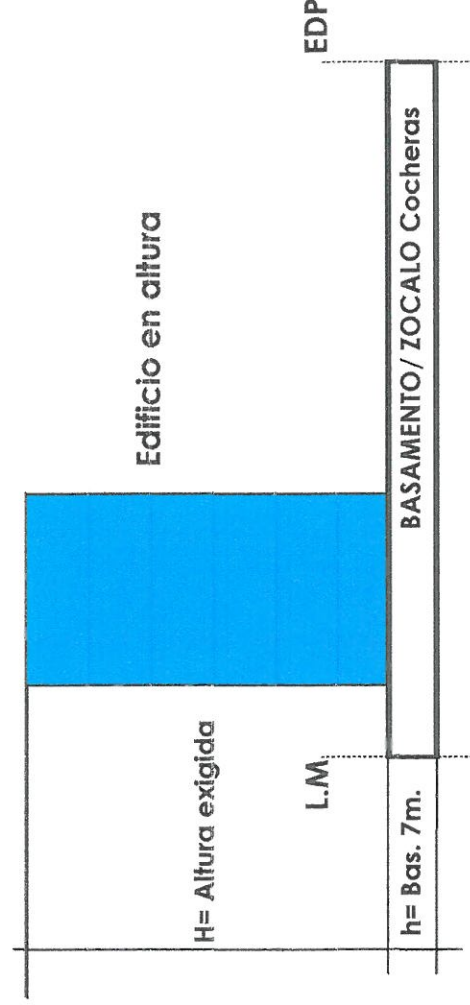
**6.a)** En todos los casos donde se proyecten cocheras, los niveles que conformen Zócalo o Basamento y alberguen cocheras, dicho espacio se podrá solicitar que NO COMPUTARA FOT ni FOS. El mencionado Zócalo o Basamento tendrán una altura mínima estimada de **7,00m.**

**6.b)** En los proyectos de Viviendas y/u Oficinas y similar que cuenten con Zócalo o Basamento con cocheras, se podrá solicitar que la Altura Máxima exigida para todo el emprendimiento, según el Distrito de emplazamiento, se mida desde el nivel superior del Zócalo/Basamento.

**6.c)** También se podrá solicitar que el FOS de dicho Zócalo/Basamento llegue al 100% de la superficie de la parcela.

Para aquellos casos donde se dificulte la realización de rampas de acceso a pisos inferiores o superiores se deberá proyectar algún elemento mecánico de elevación.

Para los casos **6.a); 6.b)** y **6.c)** las oficinas de Planeamiento, de la Sec. de Obras y Servicios Públicos autorizarán lo indicado como Reglamento Especial.



CORTE LONGITUDINAL (ilustrativo)