

## ORDENANZA N° 9888 CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE PARANÁ

**Artículo 1°.-** Apruébese el Código de Edificación de la Municipalidad de Paraná y el Anexo I- Carátula y Plegado, Anexo II- Nueva Areas de Cocheras y Anexo III- Aislaciones, que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 2°.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de los Diez (10) días corridos siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Entre Ríos.

**Artículo 3°.-** Los gráficos de detalle, planos y planillas técnicas, quedarán a disposición de los interesados en la Subsecretaría de Planeamiento -Dirección General de Fiscalización Construcciones Urbanas- y formarán parte de una publicación total del Código que se deberá poner a la venta al público, dentro de los nueve meses de la fecha de inicio de vigencia.

**Artículo 4°.-** Esta Ordenanza, el Código de Edificación de la Municipalidad de Paraná, Anexos y demás Ítems, se publicarán por una vez en el Boletín Oficial de la Provincia de Entre Ríos.

**Artículo 5°.-** El presente Código de Edificación, será publicado en la Página Web de la Municipalidad de Paraná.

**Artículo 6°.-** El Departamento Ejecutivo adoptará las medidas pertinentes para la impresión, del Código de Edificación y su venta a terceros interesados.

**Artículo 7°.-** Facúltase al Presidente Municipal a modificar por Decreto las zonas I, II y III, o a incluir calles o tramos de calles previo informe de la Comisión Permanente de Revisión y Actualización de la Normativa relativa al Planeamiento Urbano de la ciudad de Paraná.?

? Ver Ordenanza n° 9430 en este Digesto Municipal

**Artículo 8°.-** Deróguense las Ordenanzas N° 4.948, 6.288, 7.536, 9.382, y toda norma que se oponga a las disposiciones de la presente.

**Artículo 9°.-** Comuníquese.

---

## Código de Edificación de la Ciudad de Paraná

Comisión Permanente de Revisión y Actualización de la Normativa relativa al Planeamiento Urbano de la Ciudad de Paraná.

### Miembros Internos:

- Subsecretaría de Planeamiento
- Secretaría Legal y Técnica
- Secretaría de Proyectos Estratégicos
- Subsecretaría de Ambiente Sustentable
- Dirección de Gestoría Urbana Municipal
- Dirección de Fiscalización Construcciones Urbanas.
- Dirección de Diseño Urbano Arquitectónico
- Honorable Concejo Deliberante

### Miembros Externos:

- Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil de Entre Ríos
- Colegio de Arquitectos de Entre Ríos Regional Oeste-Noroeste.
- Colegio de Profesionales de la Agrimensura de Entre Ríos
- Colegio de Corredores Inmobiliarios de Entre Ríos.
- Colegio de Maestros Mayores de Obra y Técnicos de Entre Ríos
- Asociación de Desarrolladores Urbanos y de Vivienda de Entre Ríos –ADUVER
- Cámara Argentina de la Construcción –CAC, Regional Entre Ríos
- Colegio de Ingenieros Especialistas de Entre Ríos –CIEER

# INDICE

## CAPITULO I –GENERALIDADES

1.1. OBJETO:	1
1.2. AMBITO DE APLICACIÓN	1
1.3. DISPOSICIONES DE ORDEN PUBLICO	1
1.4. INTERPRETACION Y ACTUALIZACION	1
1.5. AUTORIDAD DE APLICACIÓN	1
1.6. OBJETIVOS	1
1.7. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL	2
1.8. REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS	2
1.9. PUBLICACION	3
1.10. COMISIONES	3
1.10.1. Comisión Permanente de Revisión y Actualización de la Normativa relativa al Planeamiento Urbano de la Ciudad de Paraná –Ordenanza nº 9430	3
1.10.2. Comisión de Preservación del Patrimonio Urbano Arquitectónico –Ordenanza nº 7305 y 7593	3

## CAPITULO II –AVISO – PERMISO DE OBRA- HABILITACIONES- SUJETOS DE OBRA – SANCIONES Y

PENALIDADES	3
2.1. TRAMITACIONES TÉCNICAS ADMINISTRATIVAS	3
2.2. AVISO	4
2.2.1. Aviso de Obra:	4
2.2.2. Aviso de Demolición	4
2.3. PERMISO DE OBRA	4
2.3.1. Documentación exigible	5
2.3.1.1. Planos de Obra	5
2.3.1.2. Conformidad de Copropietario o Condómino	6
2.3.1.3. Acreditación del Derecho para solicitar Permiso de Obra	7
2.3.1.4. Pago de Aranceles	7
2.3.2. Permiso Provisorio de Obra	7
2.3.3. Permiso de Obra-Casos Particulares	7
2.3.3.1. Permiso de Obra en una misma Parcela	7
2.3.3.2. Permiso de Obra de Uso Particularizado	7
2.3.3.3. Permiso de Obra de Protección Patrimonial	7
2.3.3.4. Permisos de Obras en Barrios en proceso de Reurbanización	8
2.3.4. Plazos de Vigencia	8
2.4. COMIENZO DE OBRA	8
2.4.1. Requisito del Comienzo de Obra	8
2.4.2. Obras a Ejecutar por Etapas	8
2.4.3. Requerimientos exigidos durante la Ejecución de Obras	8
2.4.4. Obras Paralizadas	9
2.4.5. Reanudación de Trámites de Expedientes Archivados	9
2.4.6. Modificación y Ampliaciones	9
2.5. REQUERIMIENTOS EXIGIDOS PARA LA HABILITACION DE OBRAS	9
2.5.1. Obras totalmente concluidas	9
2.5.2. Inspección Final	9
2.5.3. Inspección Final de Oficio	9
2.5.4. Certificación Parcial Final	9
2.5.5. Certificado de Estado de Obras	10
2.5.6. Inspección de Obras	10
2.5.6.1. Obras Paralizada	10
2.5.6.2. Vicios Ocultos	10

11	
2.5.6.3. Casos de Siniestros .....	11
11	
2.5.6.4. Obras en Contravención.....	11
11	
2.5.6.4.2. Demolición de una Obra en Contravención .....	11
11	
2.6. SUJETOS .....	11
2.6.1. Propietario .....	11
2.6.2. Profesionales .....	12
2.6.2.1. Cambio de Profesionales .....	13
2.6.2.2. Desvinculación de Profesionales .....	13
2.6.2.3. Registro de Profesionales .....	13
2.6.3. Constructores .....	13
2.6.3.1. Obligaciones .....	13
2.6.3.2. Registro de Constructores .....	14
2.6.4. Responsabilidades .....	14
2.6.5. Autoridad de Aplicación .....	14
2.6.5.1. Consultas Técnicas .....	15
2.6.5.2. Cuerpo de Inspectores.....	15
2.7. SANCIONES Y PENALIDADES .....	15
2.7.1. Generalidades .....	15
2.7.2. Clases de Penalidades .....	15
2.7.2.1. Apercibimiento .....	15
2.7.2.2. Multa .....	16
2.7.2.3. Suspensión del uso de la firma .....	17
2.7.3. Procedimiento para la aplicación de penalidades .....	18
2.7.3.1. Plazo para interponer recursos .....	18
2.7.3.2. Registro de penalidades .....	18
CAPITULO III – PROYECTO DE OBRAS.....	18
3.1. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS.....	18
3.1.1. Administración Pública .....	18
3.1.2. Comercio Mayorista .....	18
3.1.3. Comercio Minorista .....	18
3.2. CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS .....	21
3.2.1. Factor de ocupación por personas .....	22
3.3. IMPLANTACION CON RELACION AL MEDIO .....	22
3.3.1. Conceptos generales y clasificación .....	22
3.3.1.1. Línea de Edificación (L.E.).....	22
3.3.1.2. Línea Municipal (L.M.) .....	23
3.3.1.3. Línea de frente interno (L.F.I.) .....	23
3.3.2. Retiro obligatorio .....	23
3.3.3. Línea de edificación para sótano .....	23
3.3.4. Ochavas .....	23
3.3.5. Línea y nivel .....	25
3.3.6. Cercos y Tapiales .....	26
3.3.7. Veredas .....	26
3.3.7.1. Desniveles .....	26
3.3.7.2. Características de las veredas .....	27
3.3.7.3. Ocupación de la vereda .....	29
3.3.7.4. Plazo de ejecución .....	30
3.4. SUPERFICIE EDIFICABLE .....	31
3.4.1. Planos Límites .....	32
3.4.2. Fachadas .....	32
3.4.2.1. Fachadas de predios que lindan con parques, plazas, plazoletas, paseos públicos .....	32
3.4.2.2. Tratamiento de muros divisorios y privativos contiguos al predio lindero. ....	32
3.4.2.3. Tratamiento de fachadas y muros lindantes con vías férreas .....	32

3.4.2.4. Fachadas de vidrio tipo integral .....	32
3.4.2.5. Tanques, chimeneas, conductos para evacuar humos o gases y otras construcciones auxiliares .....	32
3.4.2.6. Agregados a las fachadas .....	33
3.4.2.7. Salientes de las fachadas .....	33
3.4.2.7.1. Salientes de balcones abiertos .....	34
3.4.2.7.2. Salientes de los cornisamentos .....	35
3.4.2.8. Marquesinas y aleros .....	35
3.4.2.9. Toldos .....	36
3.4.2.10. Volúmenes salientes cerrados .....	36
3.4.2.11. Columnas en ochavas .....	37
3.4.2.12. Desagües de techos y balcones .....	37
3.5. SUPERFICIES DE VIVIENDAS COLECTIVAS .....	37
3.6. LOCALES .....	37
3.6.1. Clasificación de los locales .....	37
3.6.2. Áreas y lados mínimos de los locales .....	38
3.6.3. Altura mínima de los locales .....	39
3.6.4. Iluminación y ventilación .....	41
3.7. COCHERAS, GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS .....	44
3.7.1. Cochera en vivienda unifamiliar o individual .....	45
3.7.2. Cochera y/o estacionamiento en edificios destinados a todo uso, público o privado .....	45
3.7.2.1. Edificios de viviendas colectivas .....	45
3.7.2.2. Edificios destinados a Hotel, Hostería, Bungalows, Apart-hotel, Residencial .....	46
3.7.2.3. Edificios destinados a Oficinas .....	47
3.7.2.4. Edificios otros usos .....	47
3.7.2.5. Edificios destinados a Sanatorios .....	48
3.7.2.6. Oficinas Públicas Clubes y Asociaciones .....	49
3.7.2.7. Mercados y Supermercados .....	49
3.7.2.8. Edificios destino mixto .....	49
3.7.3. Servidumbres .....	49
3.7.4. Distribución .....	49
3.7.5. Medios de salidas .....	51
3.7.6. Salida para Vehículos en Esquina .....	51
3.7.7. Rampa .....	51
3.7.8. Estacionamiento de bicicletas .....	51
3.7.9. Plataformas mecanizadas .....	53
3.7.10. Alturas, iluminación y ventilación .....	53
3.7.11. Eximiciones .....	53
3.7.12. Prohibiciones .....	53
3.8. PATIOS .....	53
3.8.1. Generalidades .....	53
3.8.2. Clasificación de los patios .....	54
3.9. CIRCULACIONES .....	54
3.9.1. Circulaciones horizontales .....	54
3.9.1.1. Separación mínima de construcción a eje divisorio entre predios .....	54
3.9.2. Circulaciones verticales .....	54
3.9.2.1. Escaleras .....	54
3.9.2.2. Rampas peatonales .....	59
3.9.2.3. Medios alternativos de elevación para personas .....	62
3.9.2.4. Accesos y rampas para vehículos .....	62
3.9.2.4.1. Rampas móviles y plataformas mecanizadas para vehículos .....	62
3.9.2.5. Ascensores .....	62
3.9.2.5.1. Generalidades .....	62
3.9.2.5.2. Dimensiones de rellanos .....	65
3.9.2.5.3. Pulsadores en rellano .....	65
3.9.2.5.4. Mirillas en puertas del rellano .....	65

3.9.2.5.5. Puertas de cabina y rellano .....	65
3.9.2.5.6. Tiempo de apertura y cierre de puertas automáticas .....	65
3.9.2.5.7. Cálculo de ascensores .....	66
3.9.2.5.8. Sala de máquinas .....	67
3.9.2.5.9. Mantenimiento de instalaciones mecánicas .....	67
3.10. MEDIOS DE SALIDA .....	67
3.10.1. Escaleras de prevención contra incendio o de emergencia .....	67
3.10.2. Salidas de emergencia .....	68
3.10.2.1. Situación de los medios de escape .....	70
3.10.3. Locales frente a vía pública .....	70
3.10.4. Locales interiores en pisos bajos, altos, entresijos o subsuelos .....	70
3.10.5. En pisos altos, sótanos y semisótanos se ajustará a lo siguiente .....	71
3.11. REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS .....	71
3.11.1. Subdivisión de locales .....	71
3.11.2. Reforma de edificios .....	71
3.11.3. Subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal .....	72
3.11.4. Edificios de interés Histórico –Arquitectónico .....	72
3.11.4.1. propiedades afectadas por Ordenanza de Preservación de Patrimonio Urbano Arquitectónico (7305/90) ...	72
3.11.4.2. Edificaciones ubicadas en parcelas adyacentes y frentistas a propiedades declaradas de interés patrimonial .....	72
3.11.4.3. Vestigios de valor arqueológico .....	72
3.12. OBRAS QUE AFECTAN A LINDEROS .....	73
3.12.1. Vista a predio linderos .....	73
3.12.2. Apertura de vanos en muros divisorios o en muro privativo contiguo a predio linderos .....	74
3.12.3. Instalaciones arrimadas a muros divisorios, privativo contiguo a predio linderos o separativo entre unidades de uso independiente .....	74
3.12.3.1. Instalaciones que producen vibraciones o ruidos .....	74
3.12.3.2. Instalaciones que transmitan calor o frío .....	74
3.12.3.3. Instalaciones que produzcan humedad .....	74
3.12.4. Árboles .....	75
3.13. DIMENSIONAMIENTO DE ESTRUCTURAS .....	75
3.14. ESTUDIO GEOTECNICO .....	75
3.15. INSTALACIONES REGLAMENTARIAS .....	75
3.15.1. Instalación de agua corriente y desagües .....	75
3.15.2. Desagües pluviales .....	76
3.15.3. Retardadores Pluviales .....	76
3.15.4. Canaleta de agua de lluvia en fachadas secundarias, tanques, chimeneas, ventilaciones, torres y contribuciones auxiliares .....	79
3.15.5. Evacuación de líquidos residuales industriales .....	79
3.15.6. Gas .....	79
3.15.7. Electricidad .....	79
3.15.8. Servicios sanitarios .....	79
3.15.8.1. Servicios mínimos convencionales según el tipo de edificio .....	80
3.15.8.2. Servicios para personas con movilidad reducida .....	82
3.16. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS .....	82
3.16.1. Locales para servicios específicos .....	82
3.16.2. Locales para instalaciones .....	83
3.16.3. Conductos para aire acondicionado .....	83
3.16.4. Pararrayos .....	83
3.16.5. Evacuación de humos y gases .....	83
3.16.6. Señalamiento e iluminación de construcciones, estructuras e instalaciones .....	84
3.17. SERVICIO CONTRA INCENDIO .....	85
3.17.1. Generalidades .....	85
3.17.2. Tramitación .....	86
3.17.3. Ejecución de las instalaciones contra incendio .....	86

3.17.3.1. Tanque de agua contra incendio .....	86
3.17.3.2. Matafuegos .....	86
3.18. SALUBRIDAD .....	92
3.18.1. Servicio Mínimo de Salubridad .....	92
3.18.1.1. Servicio Mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Públicos, Comerciales o Industriales .....	92
3.18.1.2. Servicio Mínimo de Salubridad para Personas con discapacidad (PcD) en todo predio donde se permanezca o trabaje .....	93
3.18.2. Servicio de Sanidad para Primeros Auxilios .....	100
CAPITULO IV –EJECUCIÓN DE LAS OBRAS .....	100
4.1. Generalidades .....	100
4.2. Instalaciones Auxiliares Provisorias .....	101
4.2.1. Valla Provisoria .....	101
4.2.1.1. Características de la valla provisoria .....	101
4.2.1.2. Retiro de la valla provisoria de las obras .....	101
4.2.2. Pasarelas .....	101
4.2.3. Letreros al frente de la obra .....	102
4.2.4. Estacionamiento de vehículos al frente de las obras .....	102
4.2.5. Andamios sobre la vía pública .....	102
4.2.6. Torres para grúas, guinches y montacargas .....	103
4.3. Medidas de Protección y Seguridad en Obras .....	104
4.3.1. Protección de las Personas en Obras .....	104
4.3.1.1. Bandejas .....	104
4.3.1.2. Cobertura verticales en edificios .....	105
4.3.2. Molestias a terceros .....	105
4.3.2.1. Descarga y ocupación de la vía pública con materiales y máquinas de obra .....	105
4.3.2.2. Uso de contenedores .....	105
4.3.3. Residuos de obra .....	105
4.3.4. Desechos cloacales u orgánicos .....	106
4.4. Demolición .....	106
4.4.1. Generalidades .....	106
4.4.2. Documentación técnica .....	106
4.4.3. Medidas de protección .....	107
4.4.4. Estructura linderas deficientes en caso de demolición .....	108
4.4.5. Mamparas protectoras para demoler muros divisorios .....	108
4.4.6. Procedimiento .....	108
4.5. Terraplenamientos .....	109
4.5.1. Obligación de Terraplenamiento .....	109
4.5.2. Ejecución de Terraplenamiento .....	109
4.6. Excavaciones .....	110
4.6.1. Desmontes .....	110
4.6.2. Excavaciones y Submuraciones .....	110
4.6.2.1. Ejecución de las excavaciones .....	110
4.6.2.2. Excavaciones que afecten a un predio o a la vía pública .....	111
4.6.2.3. Excavaciones que afecte a estructuras adyacentes o a muros separativos (medianeros o privativos) .....	111
4.6.2.4. Excavación que pudiera causar daño o peligro .....	112
4.6.2.4.1. Apuntalamiento de excavaciones .....	112
4.6.2.4.2. Protección contra accidentes .....	112
4.6.2.4.3. Depósito de tierra y materiales en la vía pública .....	112
4.6.2.5. Otros sistemas de excavación y submuración .....	112
4.7. Suelos .....	112
4.7.1. Generalidades .....	112
4.7.2. Estudio de suelos .....	113
4.7.2.1. Naturaleza del estudio de suelos .....	113
4.7.2.2. Perforaciones o pozos a cielo abierto .....	113
4.7.2.3. Profundidad .....	114

4.7.2.4. Extracción de muestras y ensayos de laboratorio .....	114
4.7.2.5. Aguas subterráneas .....	114
4.8. Cimientos .....	115
4.8.1. Generalidades .....	115
4.8.2. Profundidad y perfil de los cimientos .....	115
4.8.3. Distintas situaciones de cimientos .....	115
4.8.3.1. Cimientos próximos a sótanos o excavaciones .....	115
4.8.3.2. Bases a diferentes cotas .....	116
4.8.3.3. Bases dentro de los límites del predio .....	116
4.8.4. Bases de distintos materiales .....	116
4.8.4.1. Bases de hormigón simple .....	116
4.8.4.2. Bases de albañilería .....	116
4.8.4.3. Pilares de cimientos .....	116
4.8.4.4. Bases de emparrillados de vigas de acero .....	116
4.8.5. Pilotaje .....	117
4.8.6. Cimentaciones especiales .....	117
4.8.7. Submuraciones .....	117
4.9. Estructuras de elevación .....	117
4.9.1. Generalidades .....	117
4.9.2. Conservación de los límites del predio en estructuras .....	117
4.9.3. Ejecución de las estructuras .....	118
4.9.4. Cálculo de las estructuras .....	118
4.9.5. Sistemas y materiales autorizados para estructuras .....	118
4.9.6. Empleo de la madera como elemento resistente y cerramiento .....	118
4.9.6.1. Generalidades .....	118
4.9.6.2. Estructuras de maderas no contempladas en el CIRSOC 601 .....	120
4.9.6.3. Otros casos .....	120
4.9.7. Estructuras existentes .....	120
4.9.8. Empleo del vidrio en la construcción .....	120
4.9.8.1. Prevenciones generales .....	121
4.9.8.2. Posición de los vidrios .....	122
4.9.8.3. Responsabilidad del profesional o del propietario en cuanto a instalación y características constructivas.....	122
4.9.8.4. De los locales .....	122
4.9.8.5. De la instalación .....	122
4.9.8.6. Del espesor .....	122
4.9.8.7. Área de riesgo .....	123
4.9.8.8. Vidriados de un paño de vidrio, fijo o móvil .....	124
4.9.8.9. Malla de protección para vidriados inclinados .....	124
4.9.8.10. Espejos .....	125
4.9.8.11. Identificación .....	125
4.9.8.12. Reposición de superficies vidriadas fracturadas existente .....	125
4.9.8.13. Mantenimiento y limpieza .....	125
4.9.8.14. Adecuación .....	125
4.9.8.15. Cambio de destino de un inmueble .....	125
4.9.9. De los Sistemas y Materiales de la Construcción .....	126
4.9.9.1. Sistemas Constructivos No Tradicionales .....	126
4.9.9.2. Calidad de los materiales .....	126

4.9.9.2.1. Generalidades de su calidad.....	126
4.9.9.2.2. Ensayos de materiales a iniciativa de la Autoridad de Aplicación .....	126
4.9.9.3. Aprobación de materiales .....	126
4.9.9.4. Uso y aplicación de materiales .....	126
4.9.9.4.1. Uso obligatorio de determinados materiales .....	126
4.9.9.5. Compromiso derivado del pedido de aprobación de materiales o sistemas .....	127
4.9.9.6. Fiscalización de materiales y sistemas .....	127
4.9.9.7. Retiro de la aprobación de un material o sistema .....	127
4.9.9.8. Sistemas, materiales y productos de la industria aprobados .....	127
4.9.10. Método de construcción con tierra cruda .....	127
4.9.10.1. Sistema estructural .....	128
4.9.10.1.1. Sistema de estructura independiente .....	128
4.9.10.1.2. Sistema de muros portantes .....	130
4.9.10.2. Cubiertas .....	134
4.9.10.3. Revoques .....	134
4.9.10.4. Pinturas .....	134
4.9.10.5. Revestimiento .....	134
4.9.10.6. Instalaciones .....	135
4.9.10.7. Análisis y ensayos de materiales .....	135
4.10. Muros .....	135
4.10.1. Generalidades .....	135
4.10.1.1. Traba de muros .....	135
4.10.1.2. Anclaje de muros .....	135
4.10.1.3. Encadenado de muros .....	135
4.10.1.4. Sostén de muros durante su construcción .....	135
4.10.1.5. Pilares y pilastras .....	136
4.10.1.6. Recalce de muros .....	136
4.10.1.7. Dinteles y arcos .....	136
4.10.1.8. Preservación contra la humedad .....	136
4.10.2. Muros de materiales no cerámicos .....	136
4.10.2.1. Muros de hormigón y de bloques de hormigón .....	136
4.10.2.2. Muros de piedra .....	137
4.10.2.3. Muros de ladrillos o bloques de otros materiales .....	137
4.10.2.4. Muros con estructuras metálicas .....	137
4.10.2.5. Muros vidrios tipo "curtain-walls" .....	137
4.10.2.6. Muros de madera .....	137
4.10.3. Muros divisorios (entre predios) .....	137
4.10.3.1. Construcciones sin apoyar en muro divisorio existente .....	138
4.10.3.2. Cercas divisorias de albañilería u hormigón .....	138
4.10.4. Muros divisorios de unidades funcionales dentro de un mismo predio .....	138
4.10.5. Muros no cargados .....	138
4.10.5.1. Muros exteriores (muros de fachada y perimetrales) .....	138
4.10.5.2. Muros interiores .....	138
4.10.6. Muros de sostén .....	139
4.10.6.1. Cálculo de los muros .....	139
4.10.7. Muros de contención .....	139
4.10.8. Muros con sobrecarga lateral .....	139
4.10.9. Uso de muros existentes .....	139
4.10.9.1. Caso general .....	139
4.10.9.2. Caso de muro asentados en barro .....	139
4.10.10. Muros privativos contiguos a predios linderos .....	140
4.11. Revoques .....	140
4.11.1. Generalidades .....	140
4.11.2. Revoques exteriores .....	140
4.11.3. Revoques interiores .....	140
4.11.4. Revoque impermeable .....	140
4.12. Revestimientos .....	141
4.12.1. Revestimiento en muros .....	



141	
4.12.2.	Revestimiento de madera ..... 141
4.12.3.	Revestimiento con vidrio ..... 141
4.12.4.	Revoque impermeable en locales de salubridad ..... 141
4.13.	Contrapisos y solados ..... 141
4.13.1.	Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno ..... 141
4.13.2.	Contrapiso debajo del solado de madera ..... 142
4.13.3.	Contrapiso debajo de solados especiales ..... 142
4.14.	Techos ..... 142
4.14.1.	Generalidades ..... 142
4.14.2.	Terrazas accesibles ..... 142
4.14.3.	Desagües de techos, azoteas y terrazas ..... 142
4.14.4.	Materiales de la cubierta de techos ..... 143
4.14.5.	Techos y muros verdes ..... 143
4.14.5.1.	Terrazas y balcones ..... 143
4.14.5.2.	Muros verdes –jardines verticales ..... 144
4.14.5.3.	Impermeabilización de los desagües de los techos y muros verdes ..... 144
4.14.5.4.	Separación de predios linderos ..... 144
4.14.5.5.	Cálculo estructural de las edificaciones ..... 144
4.14.5.6.	Mantenimiento y permanencia de la cubierta o muro verde ..... 144
4.14.5.7.	La Autoridad de Aplicación podrá adecuar los aspectos técnicos que considere convenientes para la correcta implementación, seguimiento y control de los denominados "Techos y Muros Verdes" ..... 145
	CAPITULO V – CONSERVACION Y MANTENIMIENTO ..... 145
5.1.	Generalidades ..... 145
5.1.1.	Manual de Mantenimiento Preventivo de los Edificios Librados al Uso ..... 145
5.1.2.	Conservación de Fachadas ..... 145
5.1.3.	Conservación de las Instalaciones Eléctricas ..... 146
5.1.4.	Conservación de Instalaciones Termomecánicas ..... 146
5.1.5.	Conservación de los Medios Mecánicos de Elevación ..... 146
5.1.6.	Conservación de las Instalaciones contra Incendio ..... 146
5.2.	Obras en mal estado o amenazadas por un peligro ..... 147
5.3.	Edificios o estructuras afectados por otro en ruinas u otros peligros ..... 147
5.3.1.	Instalaciones en mal estado ..... 147
	CAPITULO VI- EDIFICIO SEGÚN SU USO ..... 147
6.1.	CEMENTERIOS PRIVADOS ..... 147
6.2.	COCHERAS ..... 147
6.3.	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO ..... 147
6.4.	ESTACIONES DE SERVICIO ..... 147
6.5.	GUARDERIAS- JARDINES MATERNALES – JARDINES DE INFANTES ..... 147
6.6.	HOTELES ALOJAMIENTOS P/HORA ..... 147
6.7.	SALA DE JUEGOS ELECTRÓNICOS Y DE ENTRETENIMIENTO ..... 147
6.8.	CONFITERÍAS BAILABLES ..... 147
6.9.	SALAS DE VELATORIO ..... 148
6.10.	SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS ..... 148
6.11.	EDIFICIOS PARA ESPECTACULOS Y CONFERENCIAS ..... 148
6.11.1.	Generalidades ..... 148
6.11.2.	Sala o recinto ..... 148
6.11.3.	Sanitarios ..... 148
6.11.4.	Camarines ..... 148
6.11.5.	Accesibilidad y medios de salida ..... 149
6.11.6.	Iluminación y ventilación ..... 149
6.11.7.	Instalaciones complementarias ..... 149
6.11.8.	Otros requisitos ..... 149
6.12.	GERIATRICOS Y RESIDENCIAS GERONTOLÓGICAS ..... 149
6.12.1.	Generalidades ..... 149
6.12.2.	Escaleras y medios de salida ..... 150

6.12.3. Habitaciones para alojamiento .....	150
6.12.4. Servicios sanitarios .....	150
6.12.4.1. Para alojados .....	150
6.12.4.2. Para personal .....	151
6.12.5. Sala de estar .....	151
6.12.6. Comedor .....	151
6.12.7. Cocina .....	151
6.13. FIESTAS INFANTILES Y LOCALES DE ENTRETENIMIENTO .....	152
6.13.1. Denomínese "Salones de Entretenimientos" .....	152
6.13.2. Características .....	152
6.13.3. Localización .....	153
6.13.4. Otras disposiciones .....	153
CAPITULO VII – DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	154
7.1. DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	154
ANEXO I – CARATULA Y PLEGADO .....	156
ANEXO II – NUEVAS AREAS DE COCHERAS .....	158
ANEXO III – AISLACIONES .....	159
Apéndice A: normas de referencia .....	168

## CAPITULO 1 –GENERALIDADES

### 1.- OBJETO:

Las disposiciones del Código de Edificación tienen por objeto establecer los requisitos y procedimientos de las etapas que componen una obra en cualquiera de sus modalidades - construcción, ampliación, refacción, demolición, mantenimiento- tanto para la presentación y elaboración de su proyecto, como su ejecución y fiscalización, así como para las obligaciones y controles que hacen al cumplimiento de las disposiciones del inciso b) puntos b.1, b.2 y b.3 del artículo 11º de la Ley nº 10027. ?

? Ver Ley nº 10027 - de Municipios, en este Digesto Municipal

### 1.2. AMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones del Código de Edificación serán de aplicación dentro del Ejido Municipal de la Ciudad de Paraná, tanto a propiedades públicas como privadas.

### 1.3. DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO

Las normas contenidas en el presente Código tienen carácter de Orden Público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus preceptos y obligaciones.

La autoridad de aplicación podrá admitir soluciones constructivas no previstas expresamente cuando las mismas sean consideradas de aplicación equivalente o de mayores exigencias que las aquí establecidas.

### 1.4. INTERPRETACION Y ACTUALIZACIÓN

Las disposiciones del presente Código deberán mantenerse actualizadas, incorporando, modificando o eliminando cláusulas para alcanzar la adecuada correspondencia de la normativa con la evolución y planificación territorial de la ciudad de Paraná.

Para lograr tal cometido, como para el tratamiento de las solicitudes de excepción o asuntos no contemplados en esta norma o que requieran interpretación, tomará intervención la Comisión Permanente de Revisión y Actualización de la normativa relativa al Planeamiento Urbano de la Ciudad de Paraná, creada por Ordenanza nº 9430. ?

? Ver Ordenanza nº 9430 en este Digesto Municipal

### 1.5. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Será autoridad de aplicación de este Código, la Subsecretaría de Planeamiento o la que en el futuro la reemplace, y las Subsecretarías, Direcciones y áreas con incumbencia en el tema.

### 1.6. OBJETIVOS

En el proyecto de una obra, como en las etapas de ejecución o finalización de la misma, el proceso de edificación cumplirá los siguientes objetivos:

a) **Habitabilidad:** Son las cualidades que debe reunir una obra considerando la estructura y materialidad, ámbito espacial, dimensionamiento, con adecuados estándares térmicos, acústicos, lumínicos y de ventilación.

- b) **Seguridad:** El proceso constructivo deberá cumplir con las condiciones de seguridad de acuerdo a la calidad del suelo, capacidad portante, diseño de estructuras, calidad de materiales, cumplimiento de las buenas prácticas en la construcción y mantenimiento de la edificación, seguridad, higiene y protección de las personas que intervienen, prevención y seguridad contra incendios, entre otras.
- c) **Funcionalidad:** se basa en el propósito para el cual fue proyectada la obra, que se corresponda con dimensiones y dotación de las instalaciones necesarias.
- d) **Accesibilidad:** Permite a las personas con discapacidad o movilidad reducida gozar de las adecuadas condiciones de seguridad y autonomía como elemento primordial para el desarrollo de sus actividades, sin restricciones derivadas del ambiente arquitectónico para su integración y equiparación de oportunidades.
- e) **Sustentabilidad:** Utilización de las mejores prácticas constructivas para la disminución del impacto o deterioro del medio ambiente y un mayor bienestar de los ocupantes con la utilización de recursos reciclables, uso eficiente y racional de la energía, conservación, ahorro y reutilización del agua, etc.

### 1.7. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Todo documento vinculado o exigido por las normas contenidas en este Código o en las Reglamentaciones Complementarias, deberá estar escrito en idioma nacional, salvo que se trate de tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o documentación redactados en idioma extranjero, deberán ser incorporados con su respectiva traducción en idioma nacional, efectuada por traductor habilitado.

Es obligación el uso del sistema métrico decimal como sistema de medidas y los documentos en idioma extranjero que eventualmente utilicen otros sistemas de medición deberán convertirse a éste.

### 1.8. REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS

Este Código es complementado por las siguientes disposiciones y/o las que en el futuro las reemplacen:

- a) Código Civil y Comercial de la Nación
- b) Ley de Higiene y Seguridad nº 19587 y su reglamentación.(?)
- c) Leyes provinciales reglamentarias de la profesiones con incumbencia en la materia, normas de creación de los Colegios Profesionales y las que establezcan responsabilidades, ética, estimación y precepción de honorarios, etc.
- d) Código de Señalamiento Aéreo.(?)
- e) Ordenanza nº 8563 –Código Urbano de la Ciudad de Paraná (?)
- f) Ordenanza nº 7717 – Código Ambiental de la Ciudad de Paraná.(?)
- g) Ordenanza nº 7977 – Código Publicitario Municipal (?)
- h) Ordenanza nº 8088 –Supresión de Barreras Físicas en ámbito urbanos y arquitectónicos (?)
- i) Ordenanza nº 8218 – Arbolado Público de la ciudad de Paraná (?)
- j) Ordenanza nº 5950 – Reglamento de Instalaciones Eléctricas. (?)
- k) Reglamento de Cálculos de Estructuras.
- l) Reglamento de Instalaciones Sanitarias (?)
- m) Reglamento de Instalaciones Telefónicas.
- n) Reglamento de Instalaciones de Gas (ENARGAS)
- o) Normas IRAM, ISO, ASTM.
- p) Toda otra norma complementaria de este Código y de las disposiciones precedentemente consignadas.

(?) Estas normas pueden ser consultadas en este Digesto Municipal

### 1.9. PUBLICACIÓN

Este Código de Edificación será publicado íntegramente y en las sucesivas ediciones no podrá ser alterada la continuidad de su articulado. La publicación del mismo tiene como objetivo la difusión, formación y aportación de conocimientos en el ejercicio profesional de los responsables del proyecto y materialización de obras en la ciudad. Solo se tendrá por edición auténtica y original las que sean publicadas en ediciones oficiales.

Periódicamente se publicarán las hojas que correspondan a modificaciones o agregados al articulado del presente Código.

### 1.10. COMISIONES

1.10.1. **Comisión Permanente de Revisión y Actualización de la Normativa relativa al Planeamiento Urbano de la Ciudad de Paraná –Ordenanza nº 9430**

1.10.2. **Comisión de Preservación del Patrimonio Urbano Arquitectónico –Ordenanza nº 7305 y 7593**

(\*) Ver Ordenanza nº 9430 y Ordenanza nº 7305 y 7593, en este Digesto Municipal

## CAPITULO II: AVISOS- PERMISO DE OBRA- HABILITACIONES- SUJETOS DE OBRA- SANCIONES Y PENALIDADES

## **2.1. TRAMITACIONES TÉCNICAS ADMINISTRATIVAS**

El sistema alfa numérico es la metodología para el registro de expedientes para las tramitaciones Técnico-Administrativas que involucran obras civiles, privadas, públicas y urbanizaciones, en el cual al número le sigue una letra que designa a cada una de las Direcciones que intervienen, constituyéndose separatas en la misma carpeta.

De esta manera bajo un mismo número de registro se acumulan todas las actuaciones referidas a un mismo proyecto que permite la simultaneidad de las tareas de cada Dirección.

Las separatas son:

- a) Dirección de Diseño Urbano Arquitectónico
- b) Dirección de Catastro Municipal
- c) Dirección de Fiscalización Construcciones Urbanas
- d) Dirección de Vialidad Urbana
- e) Dirección General de Obras Sanitarias.
- f) Dirección de Alumbrado Público
- g) Dirección de Parques y Paseos
- h) Dirección de Medio Ambiente

La letra "I" fue asignada a Prestadores de Servicios.

La coordinación, monitoreo y control del cumplimiento de la metodología estará a cargo de la Dirección de Gestoría Urbana o la que la reemplace.

La presentación deberá ser de la forma indicada en el Decreto nº 1086/07 de Trámite Técnico Administrativo y/o la normativa que se dicte en su reemplazo.

(\*) Ver el Decreto nº 1086/2007 en este Digesto Municipal.

## **2.2. AVISO**

### **2.2.1. Aviso de obra:**

El aviso de obra debe tramitarse previamente al inicio de las siguientes tareas que afecten la vía pública y/o linderos.

- a) Cercar el frente.
- b) Ejecutar o cambiar revoques, revestimientos de fachadas o cercos de frente.
- c) Reparar, limpiar, pintar fachadas.
- d) Modificar la altura de muros de cerco.
- e) Instalar vidrieras y todos sobre la fachada en la vía pública.
- f) Agregar o reemplazar equipamiento o instalaciones fijas en cielorrasos y paredes.
- g) Ejecutar rellenos o excavaciones menores a 5 m<sup>3</sup>

El Aviso de Obra se otorga contra la presentación del Formulario correspondiente suscripto por el propietario junto con una Memoria Descriptiva de los trabajos a realizar, a excepción de los edificios con protección patrimonial que requieren un análisis particular.

La Dirección General de Fiscalización Construcciones Urbanas podrá exigir fundadamente que se solicite el Permiso de Obra en los casos en que lo considere necesario.

### **2.2.2. Aviso de Demolición**

Para proceder a la demolición total el propietario deberá presentar una nota comunicando la demolición, acompañada del plano de demolición y de la Memoria Descriptiva con el plan de trabajo que incluya las secuencias a realizar, suscripta por el profesional responsable.

En todos los casos se deberá presentar un Acta de Constatación de Medianera otorgada por Escribano Público o Acta de Inspección, en viviendas de escasos recursos.

Cuando las demoliciones se realicen junto con construcciones parciales, las partes a demoler se indicarán directamente en los planos de edificación en el Permiso de Obra, sin necesidad de la presentación del Aviso de Demolición.

En el caso de las edificaciones declaradas de interés o Protección Patrimonial o en parcelas adyacentes o frentistas a las mismas y/o construcciones ubicadas en áreas de protección patrimonial deberá tenerse en cuenta lo establecido en los art. 167 a 172 del Código Urbano (Ordenanza nº 8563)

(\*) Ver la Ordenanza nº 8563 Código Urbano, en este Digesto Municipal

## **2.3. PERMISO DE OBRA**

Se requerirá Permiso de Obra para la ejecución de las siguientes tareas, las cuales pueden ejecutarse individualmente o de forma combinada, a saber:

- a) Construcción de obra nueva.
- b) Ampliar o reformar edificios existentes.
- c) Modificación.
- d) Demolición

El Permiso de Obra será otorgado por la Autoridad de Aplicación, registrando la documentación correspondiente según el tipo de obra y conforme el procedimiento que se reglamente a tal fin.

### 2.3.1. Documentación exigible

#### 2.3.1.1. Planos de Obra

a) Carátula (Gráfico nº 1) Su formato será de 295 mm x 185 mm. Estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá:

- 1) Nombre del Edificio o designación de la obra (construcción, ampliación, reforma, demolición, relevamiento).
- 2) Nombre del propietario.
- 3) Calle y número.
- 4) Croquis de ubicación del terreno en la manzana indicando los datos catastrales, medidas del terreno, distancia a las esquinas, anchos de calles, distritos.
- 5) El punto cardinal Norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis.
- 6) Superficie cubierta y semi-cubierta discriminadas.
- 7) Superficie de terreno.
- 8) Firma y domicilio del propietario.
- 9) Firma, sello, número de matrícula y domicilio del proyectista.
- 10) Firma, sello, número de matrícula y domicilio del director de obra.
- 11) Firma, sello, número de matrícula y domicilio del calculista.
- 12) Firma, sello, número de matrícula y domicilio del constructor y Representante Técnico, quedando exceptuada de la misma las presentaciones de construcciones no mayor de 20,00m<sup>2</sup>.

b) Tamaño y Plegado (Anexo I-Gráfico nº 2)- La forma y tamaño mínimo de los planos es la indicada en el gráfico. La pestaña 40 mm por 295 mm, que tiene por objeto encarpetar la hoja en expedientes, va en todas las láminas. Las láminas podrán ser de un máximo en altura de tres veces 295 mm, y cualquier tamaño en ancho, pero una vez plegada deberán tener 185 por 295 mm.

El procedimiento a seguir es el plegado, que deberá respetar la modulación o parte de ella como lo indica el gráfico.

Elementos que lo integran:

- 1) Planta Baja: se harán constar los ejes divisorios de predios. Los locales deberán ser designados, acotados convenientemente, como mínimo en dos sentidos. Se indicarán las medidas de la ochavas, si las hubiere, las de espesores de muros y salientes, la L.M., L.E., ejes medianeros y el cordón de vereda demarcando el Espacio Verde y Arbolado Urbano. Se consignarán los niveles de los solados con respecto al nivel de vereda. Asimismo, se indicarán las medidas de la parcela.
  - 2) Plantas Restantes (pisos altos-entrepiso-subsuelo): se harán constar los ejes divisorios y las L.M., L.E. Los locales serán acotados en dos sentidos y designados de acuerdo a su destino. Se asignarán los espesores de muros y salientes.
  - 3) Plantas de techos y azoteas: como mínimo se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casilla de máquinas, tanques, conductos, parapetos, todo ello debidamente acotado.
  - 4) Cortes: se señalarán en las plantas. Se incluirán como mínimo dos, o lo necesario para dar una idea exacta de la construcción. Serán acotados con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.
  - 5) Fachada/s: deberán incluirse todas las que sean visibles desde vía pública considerando las verjas si las hubiere. En los casos de "edificio en torre", se presentarán todas sus fachadas. Se indicarán los materiales y/o revestimiento a emplear.
  - 6) Escalas métricas. Los planos de plantas, cortes y estructura se presentarán en escala 1:100 como mínimo. Las fachadas en escala 1:50 o 1:100 cuando el carácter de la fachada lo requiera. Los planos de construcciones a ejecutar en parcelas, de superficie menor a 10 m<sup>2</sup> deberán ser presentados en escala 1:20.
  - 7) Estructura: Los planos contendrán la ubicación de las bases, columnas, vigas, apoyos y sentido de carga de las losas y sus designaciones.
  - 8) Las planillas de cálculo, consignarán las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios.
  - 9) Planos de instalación sanitaria: deberán presentarse ante el Organismo Competente los planos de proyecto de las instalaciones sanitarias de agua potable, desagües cloacales y pluviales, sistema de captación de agua y sistema de tratamiento de los líquidos cloacales, cumplimentando con las normativas vigentes, requiriéndose la intervención de un matriculado habilitado y visado por el Colegio de Profesionales correspondiente.
  - 10) Cuando se trate de zonas no servidas por redes, deberán respetarse las normas vigentes, debiendo presentar, plano del proyecto de la instalación sanitaria y el del sistema de tratamiento de líquidos cloacales, requiriéndose la intervención de un matriculado.
  - 11) Planillas de ventilación: se confeccionarán conforme Gráfico nº 3.
  - 12) Planillas de balance de superficie: la misma asignará a cada local un número y determinará por cada uno la superficie cubierta, semi-cubierta y aleros.
- a) Colores Convencionales: en los planos se indicarán en negro las construcciones edificadas existentes, en rojo las construcciones nuevas, en amarillo las que deban demolerse, en siena las construcciones de madera, en azul las de hierro, y en gris las de hormigón armado.

b) Superficies: se consideran las siguientes:

- 1) Superficie cubierta: sumatorio total de las superficies de los locales cerrados y entresijos, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, hasta las líneas laterales de la parcela y comprendidas en todas las plantas que componen el edificio.
- 2) Superficie cubierta útil: es la superficie cubierta libre de muros y tabiques.
- 3) Superficie semi-cubierta: es la superficie de los locales abiertos al espacio exterior, en un 25% o más, del perímetro de los mismos.
- 4) Superficie cubierta edificable: es la superficie que se permite edificar de acuerdo a los parámetros contemplados para cada Distrito.
- 5) Áreas descubiertas: las dimensiones de las áreas descubiertas se determinarán con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de salientes mayores a 0,10m.
- 6) En el caso que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, sus dimensiones se considerarán desde una parcela distante 0,15m del eje divisorio entre parcelas.

#### **2.3.1.2. Conformidad de Copropietario o Condómino.**

Los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal o cualquier tipo de Condominio, ya sea que se trate de una obra nueva o ampliación, demoliciones y/o excavaciones, requieran el consentimiento de los copropietarios o los condóminos de acuerdo a las exigencias del Código Civil y Comercial de la Nación.

La Autoridad de Aplicación establecerá las condiciones particulares en los casos en que los propietarios hayan entregado el inmueble en posesión, concesión y/o servidumbre bajo el derecho de superficie.

#### **2.3.1.3. Acreditación del Derecho para solicitar Permiso de Obra**

Las personas que soliciten Permiso de Obra deben acreditar su derecho a solicitar el mismo. La Autoridad de Aplicación tiene la atribución de denegarlo en el caso que considere que no se ha producido esta acreditación.

#### **2.3.1.4. Pago de Aranceles**

En todos los casos de tramitaciones establecidas en este Código deben abonarse los derechos, tasas, sellados y aranceles establecidos en la Ordenanza Tributaria y Normativa Fiscal vigente.

#### **2.3.2. Permiso Provisorio de Obra**

El Permiso Provisorio de Inicio de Obra permitirá únicamente la realización de los siguientes trabajos:

- a) Limpieza y nivelación del terreno.
- b) Replanteo
- c) Obrador, cartel de obra y vallado
- d) Excavación hasta 1,00m de profundidad.
- e) Conexión de Servicio de Obra

Será otorgado con la condición de tener la factibilidad aprobada o en los casos en esta no se requiera.

#### **2.3.3. Permiso de Obra- Casos Particulares**

La Autoridad de Aplicación podrá determinar requisitos específicos para el Registro de Obras que tengan características especiales mediante resolución fundada.

##### **2.3.3.1. Permiso de Obra en una misma Parcela**

En el caso en que se solicite más de un Permiso de Obra en una misma parcela, los responsables de la misma deben delimitar el alcance y ámbito de su incumbencia. En el caso en que no exista definición clara a juicio de la Autoridad de Aplicación, esta establecerá el alcance de cada una de ellos.

##### **2.3.3.2. Permiso de Obra de Uso Particularizado**

Este permiso se aplica a los usos que deben llevar un tratamiento administrativo diferenciado, con los requisitos particulares que establezca la Autoridad de Aplicación.

##### **2.3.3.3. Permiso de Obra de Protección Patrimonial**

En el caso de edificaciones en inmuebles comprendidos en la Protección Patrimonial Urbana, u obras con frente adyacente a inmuebles incluidos en el Registro de Inmuebles catalogados, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 167 a 172 del Código Urbano (Ordenanza n° 8563)

(\*) Ver Ordenanza n° 8563 -Código Urbano, en este Digesto Municipal

##### **2.3.3.4. Permisos de Obras en Barrios en Proceso de Reurbanización**

Alcanza a aquellas obras que se proyecten o efectúen a fin de regularizar la infraestructura edilicia en barrios que se encuentran en proceso de reurbanización. En caso de solicitarse Permiso de Obra para la readecuación de viviendas existentes, la Autoridad de Aplicación podrá determinar los requisitos exigibles y las excepciones admisibles a las

disposiciones del presente Código.

En los casos de que dichos predios no cuenten con identificación parcelaria, titularidad de dominio, y que a la vez requieran trabajos constructivos en las viviendas ya existentes se exigirán requisitos especiales o excepciones sujetas a diversos niveles de adaptabilidad.

La Autoridad de Aplicación podrá dictaminar sobre aspectos edilicios no previstos expresamente en leyes especiales, a los fines exclusivos de la regulación de situaciones preexistentes.

#### **2.3.4. Plazos de Vigencia**

La vigencia del permiso de Obra será de 1 (un) año. Una vez otorgado, el plazo para retirarlo será de 30 (treinta) días desde su otorgamiento. En caso de que no lo retire se lo notificará otorgándole un último e improrrogable plazo de cinco días para retirarlo. Vencido dicho plazo, el permiso se considerará caduco y se presume el desistimiento de ejecución de obras, archivándose las actuaciones, previa inspección.

En el caso en que las obras en ejecución no hubieran finalizado dentro del plazo de vigencia del permiso, la Autoridad de Aplicación podrá extender su vigencia, hasta igual plazo, a pedido del interesado.

### **2.4. COMIENZO DE OBRA**

#### **2.4.1. Requisitos de Comienzo de Obra**

No se podrá iniciar ninguna obra sin el correspondiente permiso otorgado por la Dirección de Fiscalización de Construcciones Urbanas. Solo se permitirá la ejecución de las tareas que comprenda un permiso provisorio de obra.

#### **2.4.2. Obras a Ejecutar por Etapas**

La Dirección de Fiscalización de Construcciones Urbanas podrá autorizar en un solo expediente de tramitación de permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación definido, determinado los plazos de cada etapa. Si se excede en 1(un) año el plazo total fijado, sin haber concluido la obra, se dejará constancia de su estado archivándose el expediente.

#### **2.4.3. Requerimientos exigidos durante la Ejecución de Obras**

Durante el lapso que demande la ejecución de obras, en la misma deberá tenerse a disposición de la autoridad de aplicación la siguiente documentación:

- a) Los planos aprobados, a disposición de los inspectores de las obras.
- b) Letreros de obras conforme a la reglamentación y disposiciones de este Código.
- c) Constancia de Contratación Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros, suscripto por algunos de los sujetos mencionados en esta Ordenanza.

#### **2.4.4. Obras Paralizadas**

Si una obra estuviera en su ejecución durante un año, la Dirección de Obras Particulares, previa inspección y confección de un Acta dejando constancia del estado de los trabajos, enviara el expediente al archivo.

#### **2.4.5. Reanudación de Trámites de Expedientes Archivados**

La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos de haber sido enviado al archivo:

- a) 6 (seis) meses para los casos de desistimiento de obras.
- b) 12 (doce) meses para los casos de caducidad de los permisos y obras a ejecutar por etapas.
- c) 24 (veinticuatro) meses para obras paralizadas.

Excedidos estos plazos, será necesario gestionar nuevos permisos abonando los derechos respectivos.

#### **2.4.6. Modificaciones y Ampliaciones**

El propietario y los profesionales intervinientes en una obra no podrán introducir modificaciones o ampliaciones en los planos y planillas aprobados, sin obtener previo permiso de la Autoridad de Aplicación.

### **2.5. REQUERIMIENTOS EXIGIDOS PARA LA HABILITACIÓN DE OBRAS**

#### **2.5.1. Obras Totalmente Concluidas**

Una vez finalizada la obra y efectuarse las verificaciones correspondientes que reflejen la realidad de lo efectivamente construido y la información volcada en los planos se habilitará la obra con la aprobación de la Inspección Final de Obra.

#### **2.5.2. Inspección Final**

Debe solicitarse en la Dirección de Fiscalización de Obras Urbanas dentro de los 30 (treinta) días de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción, la inspección final de los trabajos.

Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el Certificado de Inspección Final, certificado que deberá

ser expedido dentro de los quince (15) días de haber sido solicitado.

#### **2.5.3. Inspección Final de Oficio**

Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el Certificado Final de Obra y no haya sido solicitado, la Dirección de Fiscalización de Obras Urbanas dejará constancia en el expediente y lo comunicará a la Dirección de Catastro Municipal y de Sistemas de Información Geográfica, fecha a partir de la cual se tomará a los fines de empadronamiento como finca y cobro de las tasas correspondientes.

La Autoridad de Aplicación, en tal caso, determinará las multas correspondientes por falta de solicitud de la inspección final.

#### **2.5.4. Certificación Parcial Final**

Para que una Obra sea habilitada parcialmente se requiere una inspección que otorgue un Certificado Final de la parte de la obra habilitada.

Toda unidad locativa o funcional de un edificio de P.B. o de pisos altos, incluso los que se someten al Régimen de Propiedad Horizontal, que posea una o más unidades terminadas y en condición de ser habilitada, sin que lo esté la totalidad del edificio, podrá ser considerada independiente a los efectos del otorgamiento de un Certificado Final Parcial, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

a) que la estructura resistente, muros portantes y albañilería gruesa y/o perimetral se halle totalmente ejecutada hasta la altura mínima correspondiente al Distrito en que se encuentre enclavada la obra, cumpliéndose además con el índice edilicio mínimo.

b) Que los servicios generales esenciales (obras sanitarias, agua corriente, energía eléctrica, gas, ascensores, protección contra incendio) necesarios para el uso de la unidad a ser habilitada, se encuentren en funcionamiento.

c) Que los trabajos necesarios para la terminación de las obras restantes no representen peligro para los habitantes de la unidad que se habilite.

Cumplidos los requisitos indicados, la Dirección de Fiscalización de Obras Urbanas, expedirá un Certificado Final Parcial, dejando constancia del estado total de la obra en dicha fecha y del plazo máximo para la terminación de la obra en su totalidad, estimado por la Autoridad de Aplicación.

A la terminación total de la construcción dentro del plazo máximo fijado por el presente artículo, deberá solicitarse el Certificado Final de Obra.

#### **2.5.5. Certificado de Estado de Obras**

No podrá solicitarse la inspección final de una obra, sin que ésta haya sido terminada. En caso que se haga constar, en el pedido, que la construcción se da por terminada, en el estado en que se encuentra, se otorgará un Certificado de Estado de Obra. Para proseguir los trabajos deberá solicitarse un nuevo permiso.

#### **2.5.6. Inspección de Obras**

El personal designado por la Dirección de Fiscalización de Obras Urbanas hará las inspecciones en la forma que lo considere conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente municipal. La falta de éstas inspecciones o la comprobación de fallas, no exceptúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales o propietarios.

La Autoridad de Aplicación tiene la facultad de actuar sobre las obras en contravención en el marco de sus competencias pudiendo suspender y/o dar de baja el permiso otorgado, labrando el Acta correspondiente consignando las causas que lo motivan.

##### **2.5.6.1. Obra Paralizada**

Cuando la Autoridad de Aplicación constate que en una obra se han realizado trabajos constructivos o de instalación por el lapso de ciento ochenta (180) días, se la considerará paralizada.

La paralización de una obra no implica la suspensión del plazo del permiso otorgado.

En caso de que la paralización o suspensión de la obra se produzca por motivos de una medida judicial, los plazos para el vencimiento de permisos se consideren suspendidos a partir de la comunicación judicial o fehaciente por parte de alguno de los sujetos interesados.

##### **2.5.6.2. Vicios Ocultos**

Cuando los inspectores municipales sospechen la existencia de vicios ocultos en obras, podrán exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

##### **2.5.6.3. Casos de Siniestros**

En casos de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, la Dirección de Fiscalización de Obras Urbanas podrá intervenir, ordenando la realización de las obras necesarias para restablecer las condiciones de seguridad del edificio. En caso, que el propietario o los responsables de la obra no realicen inmediatamente los trabajos, la Administración Municipal podrá realizarlos por cuenta de aquellos.

Si los trabajos iniciados se hubieran interrumpido y su falta de culminación pudiera originar situaciones riesgosas o



insalubres para las personas o el ambiente, el órgano competente intimara al propietario a ejecutarlos en tiempo perentorio.

#### **2.5.6.4. Obra en Contravención**

Una obra se encuentra en contravención cuando se detecte que:

- a) Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras y/o instalaciones sin tramitar el debido Aviso o Permiso de Obra, conforme a la normativa del presente Código.
- b) Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras y/o instalaciones de edificaciones, alterando las condiciones en que fuera otorgado el correspondiente Permiso de Obra.
- c) Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras y/o instalaciones de edificaciones vulnerando normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución afectándose la seguridad, salubridad, estética edilicia o protección patrimonial.

##### **2.5.6.4.1. Regularización de Obras en Contravención**

Cuando se detecte una obra en contravención, el propietario debe retrotraer la obra a la situación registral existente o proceder a la regularización registral debiendo presentar los planos conforme a lo efectivamente construido y acreditar el pago de los recargos sobre los derechos de construcción, según Ordenanza Tributaria vigente.

##### **2.5.6.4.2. Demolición de una Obra en Contravención**

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Autoridad de Aplicación podrá demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Código o en el Código Urbano. Se notificará al responsable de la obra y al propietario, otorgándole un plazo de treinta (30) días para la demolición, vencido el cual, de no haberse dado cumplimiento, se procederá a demoler a costa del infractor.

## **2.6. SUJETOS**

### **2.6.1. Propietario**

a) El propietario se encuentra obligado a conocer y cumplir la normativa contenida en el presente Código, siendo sus obligaciones, entre otras:

- 1) Cumplir con los requisitos de las tramitaciones exigidas en el "Aviso de Obra";
- 2) Ejecutar los trabajos alcanzados por el Aviso de Obra, cuando no requiera la intervención de una profesional;
- 3) Obtener los certificados y autorizaciones pertinentes;
- 4) Controlar los trabajos necesarios para la ejecución de las obras;
- 5) Contratar y asignar las responsabilidades a los profesionales con las incumbencias correspondientes para cada tarea y función del proyecto y de las obras;
- 6) Cambiar a los profesionales y responsables técnicos de la obra y designar nuevos que los reemplacen;
- 7) Contratar los seguros correspondientes;
- 8) Constituir domicilio legal en jurisdicción de este municipio, donde será válida toda notificación que se realice, debiendo comunicar de inmediato el cambio del mismo si lo hubiere;
- 9) Conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado mantenimiento y uso de sus espacios e instalaciones;
- 10) Facilitar la documentación e información previa necesaria para el desarrollo del proyecto;
- 11) Oportunamente suscribir el Acta de Recepción de Obra;

b) La Autoridad de Aplicación podrá autorizar por única vez al propietario de un inmueble de vivienda única de planta baja y un piso de hasta 100 m<sup>2</sup>, a construirse como constructor responsable, siempre que cuente con la representación técnica de un profesional de la construcción debidamente habilitado en los siguientes casos:

- 1) Cuando la estructura de sostén esté constituida por muros portantes y/o hasta un 50% de la misma se resuelva con elementos de H<sup>º</sup>A<sup>º</sup>, metálicos, madera, los cuales cumplan la función de encadenados, vigas, columnas y/o parantes.
- 2) Cuando la obra no posea estructuras complejas ya sean metálicas, de maderas, de plásticos (como hangares, galpones, etc).
- 3) Cuando el suelo en que esté fundada la construcción, previo Estudio de Suelo, no presente problemas de erosión, desmoronamiento, escasa resistencia, etc.

### **2.6.2. Profesionales**

Los profesionales intervinientes como responsables del Proyecto de Obra, de la Dirección de Obra, de la Construcción, de Cálculo Estructural, de la Ejecución Estructural, de la Ejecución de Instalaciones y de las Condiciones de Seguridad e Higiene, según las incumbencias de su título y categoría.

Los profesionales deben estar matriculados y habilitados en los Colegios respectivos y en el Registro de Profesionales de la Municipalidad de Paraná, debiendo dar cumplimiento a lo dispuesto en las Leyes Provinciales y Reglamentaciones respectivas.

Deberán constituir domicilio legal en jurisdicción de este Municipio, donde será válida toda notificación que se realice, debiendo comunicar cualquier cambio.

Comete al profesional o profesionales firmantes de los planos, la realización de las diligencias y gestiones administrativas del Expediente de Obra.

Los profesionales que intervengan en el Proyecto o Ejecución de una Obra pueden delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de sus obras siempre que no exista disposición en contrario. Se debe notificar a la Autoridad de Aplicación sobre la autorización o delegación conferida.

#### **2.6.2.1. Cambio de Profesionales**

El propietario puede sustituir profesionales bajo su responsabilidad. La Dirección de Fiscalización de Obras Urbanas registrará el cambio mientras sea autorizado por el Colegio respectivo, previa verificación del estado de obras labrando el Acta correspondiente al día siguiente de la comunicación cursada por el propietario.

Notificará por cédula al reemplazante y reemplazado. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor.

#### **2.6.2.2. Desvinculación de Profesionales**

Los profesionales pueden desvincularse de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

Dicha desvinculación se registrará bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

Una vez producida la desvinculación, se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Dirección de Fiscalización de Obras Urbanas registre al reemplazante propuesto y establezca el estado de las obras.

#### **2.6.2.3. Registro de Profesionales**

Los profesionales deben estar inscriptos en el Registro Municipal de Profesionales a cargo de la Dirección de Fiscalización Urbana.

En este Registro se constarán los datos identificatorios, las sanciones, inhibiciones o incompatibilidades para ejercer cualquiera de las funciones establecida en este Código.

Los profesionales deben firmar todos los documentos en los que se describen las actividades que proyecten o ejecuten en las etapas de la obra en la que intervengan.

Son responsables por la veracidad de los datos volcados en aquellos documentos, que revisten el carácter de Declaración Jurada.

#### **2.6.3. Construcciones**

A los efectos de este Código se considera Constructor a aquella persona física o jurídica que efectúa tareas comprendidas en una obra en sus distintas especialidades, tales como: excavación, demolición, construcción propiamente dicha, ejecución de instalaciones sanitarias, eléctricas, electromecánicas, térmicas, inflamables, elevadores, de prevención y extinción de incendios, así como toda actividad que en el futuro pueda integrarse a las enunciadas o sean reglamentadas por la Autoridad de Aplicación.

Para el caso en que el Constructor sea designado en calidad de Representante Técnico de empresas, su responsabilidad será de carácter solidaria con aquellas.

##### **2.6.3.1. Obligaciones**

Son obligaciones del constructor, entre otras:

- a) inscribirse en el Registro de Constructores o Contratistas, conforme al modo y la forma en que sea reglamentado por la Autoridad de Aplicación;
- b) Contratar profesionales habilitados que actuarán como Representante Técnico;
- c) Suscribir la documentación y el proyecto de los cuales resulte manifiesta su intervención;
- d) Ejecutar la Obra con sujeción al proyecto y a las instrucciones impartidas por el Director de Obra;
- e) Verificar la recepción en la Obra de los productos de construcción;
- f) Proveer de los recursos humanos y materiales que la misma demande para su cumplimiento;
- g) Contratar los seguros y garantías exigidos;
- h) Constituir domicilio legal en jurisdicción de éste municipio, donde será válida toda notificación que se realice, debiendo comunicar de inmediato el cambio del mismo si lo hubiere.

##### **2.6.3.2. Registro de Constructores**

Las personas humanas o jurídicas que participen en cualquiera de las etapas de Obras deben estar inscriptas en el Registro Municipal de Construcciones a cargo de la Dirección de Fiscalizaciones. En este Registro constarán los datos identificatorios, las sanciones, inhibiciones o incompatibilidades para ejercer cualquiera de las funciones establecidas en este Código.

Son responsables por la veracidad de los datos volcados en aquellos documentos, que revisten el carácter de Declaración Jurada.

#### **2.6.4. Responsabilidades**

Los profesionales y constructores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de éste Código, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Los profesionales y constructores intervinientes, como así también los propietarios deberán contar con Seguro de Responsabilidad Civil.

Los profesionales, propietarios y constructores son responsables de las infracciones que puedan cometer respecto al presente Código y las que pudieran surgir sin estar expresamente establecidas en el mismo. Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que le correspondan, según lo determinado en el expediente municipal.

#### **2.6.5. Autoridad de Aplicación**

La Autoridad de aplicación se encuentra facultada para exigir la intervención de más de un profesional en el proceso de una obra, especialmente en la Etapa de Ejecución, cuando se requiera organizar la logística y coordinación de las distintas actividades que se desarrollen y la misma requiera coordinación e integración.

La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir la designación e intervención de un Director de Obra, de Instalaciones, Empresa Constructora o Instaladora o su representante técnico de Categoría Superior, en caso que se trate de obras que por su magnitud y/o características técnicas así lo requieran.

##### **2.6.5.1. Consultas Técnicas**

La Dirección de Fiscalización de Obras Urbanas, contestara consultas de carácter técnico sobre una obra, exclusivamente cuando ella sea formulada por los profesionales responsables de la misma.

##### **2.6.5.2. Cuerpo de Inspectores**

Los Inspectores Municipales tienen la facultad y el deber de inspeccionar las obras conforme lo establecido en la reglamentación, y tendrán libre acceso a las mismas durante las horas de su trabajo.

En caso de negársele la entrada, el inspector hará constar la negativa en el Acta con la firma de dos testigos, a fin de solicitar la realización de la inspección, aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras, con el auxilio de la fuerza pública.

En el caso que el Inspector Municipal lo solicite, con determinación de día y hora al efecto, el profesional y/o propietario tendrán la obligación de presentarse en la obra.

La notificación será hecha con una anticipación no menor a 3 (tres) días hábiles por carta certificada, telegrama o cédula con aviso de recepción.

### **2.7. SANCIONES Y PENALIDADES**

#### **2.7.1. Generalidades**

Las sanciones establecidas en este capítulo, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código, independientemente de las establecidas en la Ordenanza nº 5614 y otras normativas municipales.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza y/o gravedad de la falta y de acuerdo a los antecedentes del infractor.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, es decir, la corrección de las irregularidades que las motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige dichas irregularidades. Son responsables del fiel cumplimiento de este Código tanto el propietario como el profesional y constructores, y se podrán aplicar sanciones independientes a ellos, cuando, por un mismo u otro motivo, transgredan sus disposiciones.

#### **2.7.2. Clases de Penalidades**

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

##### **2.7.2.1. Apercibimiento**

Se aplicará a profesionales y/o constructores según corresponda:

- a) Por no tener en obra los documentos aprobados.
- b) Por no concurrir a una citación, o no acatar una orden o intimación de la Autoridad de Aplicación o del Departamento Ejecutivo.
- c) Por impedir a los Inspectores de Obra el acceso a la misma.
- d) Por no colocar el cartel de obra.
- e) Por tener un expediente observado por más de treinta (30) días corridos, contados a partir de la notificación sin subsanar la o las observaciones.
- f) Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los supuestos arriba mencionados. En caso

de reincidencia, se aplicará suspensión en el uso de la firma de un (1) mes a un (1) año.

#### **2.7.2.2. Multa**

Ordenanza nº 5614 (Texto Ordenado con las modificaciones introducidas por las Ordenanzas nº 6664, 6797, 6982, 7539, 8243, 9211 y 9233) y Ordenanza nº 5421 modificada por Ordenanza nº 7369 y 8243.(?)

a) Se aplicarán a profesionales, constructor o propietario (según corresponda), por ejecutar obras que cumplimenten las normas edilicias dispuestas en este Código sin el correspondiente permiso municipal.

1) Con presentación espontánea del infractor: 4 % del monto de obras construidas.

2) Con presentación compulsiva exigida por detección de la infracción por parte de la Autoridad de Aplicación: 6 % del monto de obras construidas.

b) Por ejecutar obras que no cumplimenten las normas edilicias dispuestas en este Código siempre que no se halle comprometida la seguridad, higiene o habitabilidad de las mismas; aceptando una tolerancia en los casos de reducción de patios y espacios de aire y luz, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación contemplar aquellos casos que admitan tolerancias, otorgándose un visado de: "Plano Registrado", al solo efecto de empadronar las obras denunciadas.

1) Con presentación espontánea del infractor: 8 % del monto de obras construidas.

2) Con presentación compulsiva exigida por detección de la infracción por parte de la Dirección de Fiscalización de Construcciones Urbanas: 10 % del monto de obras construidas.

c) Por impedir el acceso de Inspectores de Obras de la Autoridad de Aplicación.

d) Por no concurrir a una citación, o no aceptar una orden y/o intimación de la Autoridad de Aplicación o del Departamento Ejecutivo Municipal.

e) Por exceder en más del 10 % la superficie autorizada en obras con permiso municipal: 6% del valor del excedente. En tal caso el excedente no podrá generar una unidad funcional de las permitidas según el Código.

f) Por ocupación de la vía pública con materiales, maquinarias y otros elementos, según lo establecido en el artículo 4.2. del presente Código.

g) Por falta de valla correspondiente según lo establecido en el artículo 4.2. del presente Código.

h) Por no solicitar Inspección Final de obra o bien solicitando la misma antes de haber finalizado los trabajos.

i) Por no construir, reparar y/o conservar cercos y/o veredas según lo previsto en el artículo 3.3.6 y 3.3.7. cerca del presente Código.

j) Por elaborar, depositar y/o descargar mezclas húmedas en la vía pública, según lo establecido en el artículo 4.2. del presente Código.

k) Por no conservar todo a parte de su edificio en perfecto estado de solidez, higiene y/o buen aspecto, y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/o estética u ocasionen un perjuicio público, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.16.1. del presente Código.

l) Por no acatar órdenes de paralización de trabajos dispuestos por la Dirección General de Fiscalización Construcciones Urbanas o por el Departamento Ejecutivo Municipal.

m) Por cualquier infracción al presente Código que a juicio de la Dirección General de Fiscalización Construcciones Urbanas sea imputable al propietario.

n) Por sin autorización total o parcialmente una propiedad sujeta a protección patrimonial cualquiera sea su grado.

(?) Las Ordenanzas pueden ser consultadas en este Digesto Municipal

#### **2.7.2.3. Suspensión del uso de la firma**

Se aplicarán a profesionales la suspensión en el uso de la firma, debiendo la Municipalidad notificar al propietario y a los Colegios de la Provincia de Entre Ríos en los siguientes casos:

a) Por iniciar obra sin permiso municipal correspondiente: de seis (6) meses a tres (3) años, la primera vez; de uno (1) a cinco (5) años: hasta tres (3) veces; de tres (3) a diez (10) años: más de tres (3) veces.

b) Por efectuar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones acordadas con las condiciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente y siempre que la misma no supere el 10% de la superficie de obra; de seis (6) meses a dos (2) años.

c) Por efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes: de seis (6) meses a dos (2) años.

d) Por no acatar una orden de paralización de trabajos: de seis (6) meses a dos (2) años;

e) Por no solicitar inspección final: de seis (6) meses a dos (2) años.

f) Cuando se hubieren aplicado tres (3) apercibimientos se suspenderá en el uso de la firma durante seis (6) meses; al cuarto apercibimiento: un (1) año; del quinto en adelante hasta tres (3) años;

g) Por presentar para su aprobación planos y/o documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/o con datos falsos: de seis (6) meses a dos (2) años; cuando tales circunstancias fueran realizadas con el objeto de evadir el cumplimiento del Reglamento, la suspensión será de dos (2) a seis (6) años;

h) Por graves negligencias de los profesionales firmantes del expediente, y, asimismo, cuando se produzcan derrumbes parciales o totales, por deficiencias en los cálculos, proyectos y/o en la construcción: de tres (3) a diez (10)

años;

i) Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervengan en la obra: de tres (3) a diez (10) años;

j) Por cualquier infracción al presente Reglamento que a juicio de la Dirección de Fiscalización de Construcciones Urbanas de obras urbanas sea imputable al profesional: suspensión de hasta dos (2) años.

k) La suspensión en el uso de la firma, significará para el profesional, la imposibilidad de presentar nuevos planos, construir, demoler, regularizar y/o instalar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida.

l) Cuando la suspensión que se aplique sea menor a un (1) año, podrán continuar con los trámites del expediente iniciados y con las obras con permiso concedido. Cuando la suspensión que se aplique sea de un año (1) y hasta (5) años, podrá llevar como penalidad accesoria para el profesional suspendido, su eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo.

m) Cuando la suspensión que se aplique supere los cinco (5) años, llevara como penalidad accesoria la eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo.

#### **2.7.3. Procedimiento para la aplicación de penalidades.**

a) A Propietarios: el Juzgado de Faltas sustanciará y aplicará las penalidades de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza nº 5614 y demás normas complementarias. Para los porcentajes establecidos en los artículos precedentes se tomará como precio del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) el estipulado por la Cámara Argentina de la Construcción.

b) A Profesionales: la Autoridad de Aplicación tendrá facultades para apercibir.

c) Las suspensiones en el uso de las firmas y multas serán sustanciadas y aplicadas por el Juzgado de Faltas, previa intervención de la Autoridad de Aplicación.

##### **2.7.3.1. Plazo para interponer recursos**

Las sentencias firmes dictaminadas por los Jueces de Faltas son pasibles de la interposición de recurso, dentro de los tres días hábiles desde la notificación o acto de notificación de la misma de acuerdo a la Ordenanza nº 5421 y sus modificatorias.

##### **2.7.3.2. Registro de Penalidades**

La Autoridad de Aplicación llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada profesional.

El Departamento Ejecutivo Municipal gravará con una Tasa Municipal Diferenciada a aquellas propiedades que no cumplan con las normas vigentes de forma permanente mientras subsistan las anomalías. Una vez subsanadas las mismas, se volverá al régimen normal.

Esta condición deberá explicitarse en los planos y en los volantes de las tasas municipales a los efectos de que esta información sea pública.

### **CAPITULO III – PROYECTO DE OBRAS**

#### **3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

Denominación de los edificios en coincidencia con el Código Urbano de la ciudad de Paraná Ordenanza nº 8563

##### **3.1.1. Administración Pública**

- a) Oficinas Públicas
- b) Cuartel de Bomberos
- c) Oficinas Descentralizadas
- d) Comisaria
- e) Penitenciaria, reformatorio

##### **3.1.2. Comercio Mayorista**

- a) Sin depósito
- b) Con depósito

##### **3.1.3. Comercio Minorista**

- a) Materiales de Construcción
- b) Mercados:
  - 1) Autoservicios
  - 2) Mercados y ferias
  - 3) Productos alimentarios
  - 4) Supermercados
  - 5) Hipermercados
- c) Transporte automotor:
  - 1) Autos nuevos y usados
  - 2) Embarcaciones nuevas y usadas

- 3) Camiones, Tractores, etc.
- 4) Motocicletas, Bicicletas y Accesorios
- 5) Repuestos y Accesorios de camiones, autos, aviones y embarcaciones.
- d) Varios:
  - 1) Artículos de goma, ferretería, materiales eléctricos, herrajes, plásticos, papeles pintados.
  - 2) Sustancias químicas y peligrosas
  - 3) Artículos para cirugía, odontología, óptica, ortopedia, fotografía y máquinas para oficina.
  - 4) Artículos para deportes, caza y pesca, vestimenta sin taller.
  - 5) Artículos para limpieza.
  - 6) Artículos de bazar, cristalería, hogar, electrodomésticos, iluminación y papelería.
  - 7) Artículos de botonería, mercería, fantasías, marroquinería.
  - 8) Artículos textiles, piles, cueros, artículos personales.
  - 9) Casa de música, venta de instrumentos musicales, disquerías, videoclubes.
  - 10) Casa de remates, compraventa, antigüedades.
  - 11) Artículos de tapicería, talabartería, cerrajería.
  - 12) Artículos de cotillón, filatería, librería, papelería, art. de escritorio, santería.
  - 13) Farmacia, perfumería.
  - 14) Florería, semillas e implementos de jardinería.
  - 15) Locales de venta de gas envasado.
  - 16) Galerías comerciales, grandes tiendas.
  - 17) Paseos de compras (shoppings).
  - 18) Artículos de joyería, relojería.
  - 19) Kioscos de revistas, de diarios, tabaquería, lotería, tómbola y Quini 6.
  - 20) Artículos de maquinarias y herramientas.
  - 21) Maquinarias agrícolas.
  - 22) Veterinarias y venta de animales pequeños.
  - 23) Vidrios y espejos.
  - 24) Viveros (venta de plantas)
  - 25) Vestimenta de dama o caballero con taller anexo.
- e) Cultura, Culto y Esparcimiento:
  - 1) Autódromo
  - 2) Club de tiro.
  - 3) Estadio, Hipódromo, Velódromo.
  - 4) Biblioteca, Galería de arte, Museo.
  - 5) Teatro
  - 6) Templo.
- f) Confitería bailable, Comedor Bailable, Salón Bailable.
  - 1) Cantina y comedores bailables.
  - 2) Salones de Fiestas.
  - 3) Whiskerías.
  - 4) Restaurant con difusión de música con aparatos electrónicos y/o número en vivo.
  - 5) Bar-Pub, Café Concert, Bowling y Pool.
  - 6) Camping.
  - 7) Centro de Exposiciones.
  - 8) Cine.
  - 9) Circo rodante, parque de diversiones.
  - 10) Salón cubierto social y cultural, club social.
  - 11) Club de deportes al aire libre y cubierto, gimnasio natatorio, cancha de tenis.
  - 12) Jardín botánico, acuario.
  - 13) Jardín zoológico.
- g) Educación:
  - 1) Escuelas o colegios con internados.
  - 2) Escuelas diferenciales.
  - 3) Jardines de Infantes y maternas.
  - 4) Escuelas para nivel inicial, educación general básica, intermedia y polimodal.
  - 5) Institutos técnicos, academias.
  - 6) Instituto de investigación (con laboratorio)
  - 7) Institutos de investigación (sin laboratorio)
  - 8) Universitaria y superior no universitaria.
  - 9) Concentración universitaria/ciudad universitaria.
- h) Industrias:

- 1) Clase 1
- 2) Clase 2
- 3) Clase 3
- i) Depósito:
  - 1) Clase 1
  - 2) Clase 2
  - 3) Clase 3
  - 4) Clase 4
  - 5) Clase 5
- j) Infraestructura de Servicios:
  - 1) Central de teléfonos.
  - 2) Correo central.
  - 3) Estación transformadora de electricidad
  - 4) Estación de radio y TV.
  - 5) Antenas de celulares.
  - 6) Depósito de gas.
  - 7) Planta de tratamiento de líquidos cloacales.
- k) Residencia:
  - 1) Casa de pensión.
  - 2) Hogar de ancianos y/o residencia personas mayores adultas.
  - 3) Vivienda Colectiva.
  - 4) Vivienda Individual.
  - 5) Convento.
  - 6) Otros usos especiales.
- l) Sanidad:
  - 1) Casa de reposo y convalecencia.
  - 2) Dispensarios (primeros auxilios), Centros de salud.
  - 3) Hospital.
  - 4) Sanatorios privados.
  - 5) Sanatorios para enfermos mentales.
- m) Servicios
  - 1) Agencias comerciales (empleo, turismo, etc.). Estudio y consultorio profesional.
  - 2) Alimentación en general.
  - 3) Cementerios.
  - 4) Copias, fotocopias.
  - 5) Entidades financieras y crediticias –cajeros automáticos.
  - 6) Estación de servicio o lavadero mecánico.
  - 7) Estudios o consultorios profesionales anexos a viviendas.
  - 8) Estudios de radio y televisión.
  - 9) Hoteles residenciales y otros lugares de alojamiento (40 camas)
  - 10) Hotel, apart hotel, residenciales, y otros lugares de alojamiento (más de 40 camas).
  - 11) Hotel por horas.
  - 12) Laboratorios de análisis industriales.
  - 13) Laboratorios de análisis no industriales.
  - 14) Cocheras.
  - 15) Playas de estacionamiento.
- n) Prestaciones con algún proceso industrial o artesanal:
  - 1) Grados de molestia 5.
  - 2) Grados de molestia 4
  - 3) velatorios.
  - 4) Sucursal de correos, Telecabinas, Telecentros, locutorios, oficinas para pago de servicios, cibers.
  - 5) Cadetería.
  - 6) Desarmaderos.
  - 7) Barracas.
  - 8) Guarderías caninas.
  - 9) Edificios para depósitos.
- o) Transporte:
  - 1) Expreso de carga liviana.
  - 2) Expreso de carga pesada, mudanzas.
  - 3) Talleres de mantenimiento y/o lavadero de grandes vehículos de transporte terrestre, público de pasajeros.
  - 4) Remisería.

### 3.2. CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área cubierta encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a circulación horizontal y vertical, de uso común, terrazas, balcones o patios), por el o los factores de ocupación respectivos. En caso de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la destinada a tribunas para público.

#### 3.2.1. Factor de Ocupación por Persona

El factor de ocupación se establece de acuerdo a la finalidad a que está destinado el edificio. Cuando resultase que el mismo no se hallare tipificado en los casos que se enumeran más abajo o careciera de estilo definido, los organismos competentes serán los encargados de determinarlo.

Destino=  $\text{m}^2/\text{persona}$ .

a) Edificios residenciales:

1) Viviendas individuales y colectivas = 2 personas/1 dormitorio (10  $\text{m}^2$ ) Estimado para establecer el cálculo de ascensores. 12  $\text{m}^2$ .

2) Internados, conventos, etc. = 8  $\text{m}^2$ .

a) Edificios institucionales = 16,00  $\text{m}^2$ .

b) Edificios para reunión:

1) Edificios o estructuras para reunión al aire libre.

2) Museos = 8,00  $\text{m}^2$ .

3) Bibliotecas = 8,00  $\text{m}^2$ .

4) Restaurantes, incluso cocina = 3,00  $\text{m}^2$

5) Gimnasios: 5,00  $\text{m}^2$

6) Locales para reunión sin asientos fijos (auditorios, salas de baile, exposiciones, etc.) = 1,00  $\text{m}^2$

d) Edificios para oficinas = 8  $\text{m}^2$

e) Edificios comerciales = 3,00  $\text{m}^2$

f) Edificios industriales = 16  $\text{m}^2$

g) Edificios educacionales = 2  $\text{m}^2$  de la superficie del aula.

h) Edificios para depósitos = 30,00  $\text{m}^2$ .

i) Edificios para usos peligrosos = 15,00  $\text{m}^2$

El número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales, de distinto Factor de Ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el Factor correspondiente a cada una de ellas.

### 3.3. IMPLANTACION CON RELACION AL MEDIO

#### 3.3.1. Conceptos generales y clasificación.

##### 3.3.1.1. Línea de Edificación (L.E.):

Es la línea que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma y que, generalmente, coincide con la línea municipal, salvo en los casos en que se exija retiro obligatorio.

Toda nueva construcción en la vía pública deberá seguir la línea oficial que fijará la Dirección de Catastro Municipal u otra repartición que la sustituya.

##### 3.3.1.2. Línea Municipal (L.M.):

Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías.

La Dirección General de Fiscalización Construcciones Urbanas, cuando lo crea conveniente, permitirá que la fachada de un edificio se construya detrás de la Línea Municipal, siempre que se observen las mismas restricciones establecidas para las construcciones sobre Línea Municipal. Las partes de las paredes divisorias existentes de los edificios vecinos que quedan aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.

##### 3.3.1.3. Línea de Frente Interno (L.F.I.):

Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

#### 3.3.2. Retiro obligatorio.

En las construcciones que se proyecten o inicien en predios ubicados sobre las avenidas y calles o dentro de los Distritos Urbanos, la Línea de Edificación se debe retirar de la Línea Municipal a una distancia que para cada caso se establece en el Código Urbano.

#### 3.3.3. Línea de edificación para sótano

En los casos de construcciones de sótanos estos no podrán sobrepasar el límite de la Línea Municipal del predio.



#### 3.3.4. Ochavas

Fijase como Línea de Edificación a las esquinas de calles y pasajes las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las Líneas Municipales (Gráfico nº 1).

Es de utilidad pública, la formación y ensanche de las ochavas y, por lo tanto, la Dirección de Catastro Municipal, exigirá su ejecución, de acuerdo a las dimensiones establecidas en el Código Urbano.

#### GRAFICO Nº 1

image not found or type unknown



image not found or type unknown



image not found or type unknown



a) Ochavas curvas y poligonales: se podrán proyectar ochavas con trazos curvos y poligonales, siempre que éstos no rebasen las líneas oficiales. Estas ochavas tendrán que ser sometidas a las Dirección de Catastro Municipal para su aprobación.

b) Edificación fuera de la línea o sin ochava reglamentaria: queda prohibido hacer refacciones de cualquier clase en edificios o cercas que se hallen fuera de la Línea Municipal o que no tengan la ochava correspondiente.

#### 3.3.5. Línea y nivel

Las Direcciones de Catastro Municipal y de Sistemas de Información Geográfico darán por escrito dentro de los quince (15) días de solicitado, la Línea Municipal y/o la Línea de Edificación que corresponda.

La Dirección de Vialidad Urbana o el organismo competente, dará por escrito dentro de los quince días de solicitado, el nivel de la vereda para las obras.

#### 3.3.6. Cercos y Tapiales.

Generalidades: En la zona comprendida en Planta Urbana, ampliación de Planta Urbana y Suburbana, es obligatoria la construcción y conservación de cercos y tapiales.

Los cercos y tapiales se ajustarán a lo siguiente:

a) En predios baldíos sobre calles de tierra y en zona carente de edificación, los terrenos deberán cercarse con alambrados adecuados.

b) En zonas edificadas, sobre calles de tierra, los frentes baldíos o los edificados dentro de la Línea Municipal, deberán cercarse por lo menos con alambre tejido hasta una altura mínima de un metro cuarenta, pudiendo no tener zócalo, emparejándose uniformemente las veredas y cortando los yuyos y malezas.

c) En predios baldíos, sobre calles pavimentadas, los frentes deberán contar con tapiales de dos metros de altura y espesor necesario para resistir el empuje de las distintas presiones a que pudieran estar sometidos, debiendo estar avalado el cálculo respectivo por un profesional habilitado. La Dirección General de Fiscalización Construcciones Urbanas, cuando lo estime necesario, podrá obligar a levantar, sobre la Línea Municipal, muros de la altura necesaria para impedir que se vean, desde la vereda de enfrente, estructuras de aspectos antiestéticos, como ser: cobertizos, estibas de materiales, yuyales, etc.

d) En los predios, sobre calles que tengan retiro obligatorio, no se permite proyectar o ejecutar construcciones o edificaciones en el espacio entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación. La entrada de vehículos y el ingreso principal deberá hacerse sobre caminos de 0,60 m y 0,80/1,00m de ancho, debiendo mantenerse en terreno absorbente el resto del retiro. En los casos especiales como por ejemplo Salones de Fiestas, pese a tener retiro, se estudiarán particularmente caso por caso.

e) Sobre Línea Municipal y sobre la Línea divisoria de predios, en el espacio o sector comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación sólo se permitirá la construcción de muros, con la altura máxima de 1,00m, permitiéndose alturas mayores en caso de utilizar rejas o setos vivos.

f) No podrán usarse puertas que abran hacia el exterior.

g) la aplicación del retiro de frente no podrá reducir la superficie disponible para edificación, a menos de 130m<sup>2</sup> o afectar más del 25 % de la superficie del terreno.

h) En los lotes en esquina, afectados por retiro de Línea de Edificación en ambos frentes donde los mismos afecten una superficie mayor del 25%, se exigirá el retiro reglamentario establecido para cada Distrito hasta una distancia de 3,00m medida desde los ejes medianeros.

i) la superficie restante, hasta llegar al 25 % del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a retiro de Línea de Edificación, no pudiendo ser menor de 1,50m la dimensión del espacio libre medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal.

j) El retiro reglamentario hasta 3,00m del eje medianero, aludido en el párrafo anterior, será obligatorio, aunque queden menos de 130m<sup>2</sup> de superficie disponible o se afecte más del 25% de la superficie del lote.

k) Los cercos divisorios de parcelas, en el centro de manzana, no podrán superar los 3,00m ni menores de 1,80 m de altura, a excepción de los casos en que los mismos estén contruidos con especies arbóreas o vegetales en general.

l) El Departamento Ejecutivo, en casos debidamente justificados por las características del terreno (nivel, superficie, medida) o de la edificación existente, podrá autorizar la edificación de construcciones para cocheras o espacios guarda vehículos y otro destino complementario de la edificación principal en el espacio entre Línea Municipal y Línea de Edificación, determinando las características de las mismas. Previo a autorizar la construcción de las cocheras el Departamento Ejecutivo solicitará un Dictamen a la Comisión del Código Urbano a fin de evaluar el caso.

### 3.3.7. Veredas

En la zona comprendida en Planta Urbana, ampliación de Planta Urbana y Suburbana, es obligatoria la construcción y conservación de veredas, observando el estricto cumplimiento de lo aquí establecido y las especificaciones técnicas que determine la Autoridad de Aplicación.

Las veredas deben ejecutarse con materiales que por su firmeza aporten estabilidad, durabilidad y rigidez. Dichos materiales deben ser antideslizantes, resistentes e inalterables al contacto con el agua o líquido en general.

La construcción de veredas será de los siguientes tipos y características:

a) Contemplarán un ancho mínimo en todo su recorrido de 1,50m que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.

b) Los solados serán antideslizantes, sin resaltos ni aberturas o rejas cuyas separaciones superen los 0,02m

c) Las barras de las rejas serán perpendiculares al sentido de la marcha y estarán enrasadas con el pavimento o suelo circundante.

d) La pendiente transversal de los senderos y veredas tendrán un valor máximo de 2% y un mínimo de 1%. La pendiente longitudinal será inferior al 4%, superando este valor se la tratará como rampa.

En senderos parquizados se instalarán pasamanos que sirvan de apoyo para personas con movilidad reducida. Se deberá tener en cuenta el acceso a las playas fluviales.

Toda construcción de veredas, peatonal, rampa o cruce de calle peatonal que lleve adelante el Departamento Ejecutivo Municipal deberá incluir senderos para el desplazamiento seguro de personas con discapacidad visual y motriz.

#### 3.3.7.1. Desniveles

a) Vados y rebajes de cordón:

Los vados se forman con la unión de tres superficies planas con pendiente que identifican en forma continua la diferencia de nivel entre el rebaje de cordón realizado en la acera.

La superficie que enfrenta el rebaje del cordón, perpendicularmente al eje longitudinal de la acera, llevará una pendiente que se extenderá de acuerdo con la altura del cordón de la acera y con la pendiente transversal de la misma. Las pendientes se fijan según la siguiente tabla:

Image not found or type unknown



**3.3.7.2. Características de las veredas** Las superficies laterales de acondicionamiento con la pendiente longitudinal, tendrán una pendiente de identificación, según la que se establezca en la superficie central, tratando que la transición sea suave y nunca con una pendiente mayor que la del tramo central, salvo condiciones existentes, que así lo determinen pudiendo alcanzar el valor máximo de 1:8 (12,50%).

Los vados llevarán en la zona central una superficie texturada en relieve de espina de pez de 0,60 metro de ancho, inmediatamente después del rebaje de condón. Toda la superficie del vado, incluida la zona texturada se pintará o realizará con materiales coloreados en amarillo que ofrezca suficiente contraste con el del solado de la acera para prevenir accidentes de personas con disminución visual.

Los vados y rebajes de condón en las aceras se ubicarán en coincidencia con las sendas peatonales, tendrán el ancho de cruce de la senda peatonal y nunca se colocarán en las esquinas. El solado deberá ser antideslizante. No podrán tener barandas.

Los vados y rebajes de condón deberán construirse en hormigón armado colado in situ con malla de acero de diámetro 0,042 metros cada 0,15 metros o con la utilización de elementos de hormigón premoldeado.

El desnivel entre el rebaje de condón y la calzada no supera los 0,02 metros. En la zona de cruce peatonal a partir del condón cuneta de la calzada, la pendiente de la capa del material de repavimentación no podrá tener una pendiente

mayor de 1:12 (8,33%), debiendo en caso de no cumplirse esta condición, tomar los recaudos constructivos correspondientes para evitar el volcamiento de la silla de ruedas o el atascamiento de los apoyapiés.

Las veredas tendrán la pendiente transversal del 1 al 2% como máximo. Cuando hubiera diferencia de nivel entre la vereda a construir y otra existente la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima del 12%, en ningún caso por medio de un escalón. Esta transición se efectuará en terreno de la vereda que no esté a nivel definitivo y por el propietario de la finca correspondiente.

b) Vereda – cordón:

En zona con calles existentes, las aceras donde la vereda va a nivel superior del cordón por existir diferencias de nivel, se proveerá la ejecución de un espacio, vereda-cordón, de 1,00 m de ancho.

a) Veredas en calles pavimentadas: las características varían según la zona:

1) En la zona comprendida entre las Calles La Paz, Laprida, San Juan, 9 de Julio, Bavio, Gualeguaychú, Italia, Santa Fe, las veredas a construirse ocuparán todo el espacio comprendido entre la Línea Municipal y el cordón de la calzada.

2) Se excluye de la zona comprendida en el punto anterior la Calle 25 de Mayo entre Monte Caseros e Irigoyen, cuyas veredas poseen un material unificado. Las reparaciones o alteraciones se realizarán con piezas de dimensiones similares, permitiéndose la incorporación de elementos de hormigón lavado, de color gris, blanco o negro. Los cambios deberán ser justificados por escrito y autorizados por la repartición competente.

3) La zona comprendida entre las Calles Remedios de Escalada de San Martín, Bvard. Mitre y Etchevehere, ambas aceras, las veredas se construirán a 1,50 m. de la Línea Municipal y de 2,00 m. de ancho. Los cordones de contención, serán de ladrillos revocados en cemento colorado o bien de ladrillos. La vereda en esta zona deberá ser de piezas cuyo color sea similar al existente en la zona, previa aprobación del Organismo de Aplicación.

4) En el resto de las zonas no comprendidas en a) y c), las calles en donde las veredas sean de más de 3,50 m. de ancho las aceras serán de 2,00 m. de ancho dejando una cinta verde a fin de permitir una mayor absorción de agua de lluvia, a partir de la Línea Municipal. En veredas iguales o menores a 3,50 m el ancho mínimo será de 2,00 m pudiendo ocupar todo el espacio comprendido entre la Línea Municipal y el cordón de la calzada cuando el ancho no permita una cinta verde (deberá ser autorizada por el Organismo de Aplicación).

5) En Bvard. Moreno, las veredas serán de 2,50 m. contigua a la Línea Municipal.

6) Cuando la vereda es contigua a la Línea Municipal y no ocupa todo el espacio hasta el cordón de la calzada, las partes de tierra tendrán césped y serán mantenidas en buenas condiciones por los propietarios frentistas o inquilinos.

7) En acceso de vivienda se construirán entradas desde el cordón de la calzada, de 1,20 m. de ancho. Las aceras en su contacto con la tierra tendrán un borde de hormigón o de ladrillos comunes revocados.

8) Las esquinas, serán embaldosadas desde la Línea Municipal hasta los cordones de calzada. Si el ancho de vereda fuera igual o menor de cuatro metros se construirá el embaldosado cubriendo todo el espacio hasta 4,25 m. desde la prolongación imaginaria de la Línea Municipal. (Gráfico n° 2)

**GRAFICO Nº 2**

image not found or type unknown



9) Cuando en las veredas queden espacios verdes, el cuidado de los mismos estará a cargo de los propietarios o inquilinos frentistas y el no cumplimiento de esta disposición será sancionada.

b) Veredas en calles sin pavimento: en calles de tierra, se construirán contiguas a la Línea Municipal, veredas de un metro de ancho, pudiendo ser mosaicos, lajas de hormigón o ladrillos asentados en contrapisos de hormigón de cascote. En las esquinas dicha vereda se ejecutará también contigua a la ochava. Si la vereda fuera de mosaicos reglamentarios, cumplirá con los requisitos establecidos para las mismas.

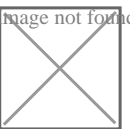
**3.3.7.3 Ocupación de la vereda**

a) Rampas para discapacitados: En obras en construcciones, es obligatoria la construcción de vados o rampas para facilitar la circulación de personas discapacidad o movilidad reducida en los accesos de edificios públicos o privados que se construyan o refaccionen. Las mismas tendrán un diseño y grado de inclinación que permita la transitabilidad, utilización y seguridad. Esto corresponde a obras en ejecución y serán provisorios.

El Organismo Competente podrá eximir del cumplimiento de esta obligación cuando la refacción sea de escasa magnitud y la construcción de la rampa o vado ocasione otros problemas o dificultades de imposible solución. (Gráfico n° 3)

**GRAFICO Nº 3**

image not found or type unknown



b) Arbolado: En toda obra nueva, refacción o modificación, se deberán identificar con precisión los árboles existentes en el frente.

1) No se aprobará plano alguno, cuyos accesos vehiculares sean proyectados y afecten a árboles.

2) En correspondencia con los árboles se dejarán sin embaldosar un cuadro no menor de 1,00 x 1,00 m. cuyo borde se protegerá con un cordón de ladrillos comunes u hormigón que no rebasará el nivel de vereda.

c) Entrada para vehículos: El solado que sirve de entrada, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de su entrada. Este piso se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga se hará con materiales que ofrezcan suficientes adherencia y resistencia al tránsito.

1) Las entradas vehiculares no podrán ocupar más del 50% del frente del terreno y en el caso de lotes en esquina sólo sobre uno de sus lados.

2) Rebaje de cordón, sólo se ejecutará en las entradas para vehículos. El cordón de la calzada, coincidente con la entrada, tendrá una elevación de 0,05 metro sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso tendrá un desarrollo máximo de 1,00 metro desde el interior del cordón, debiendo quedar como mínimo un ancho de 0,60 metro contra la Línea Municipal con la pendiente normal y se identificará al resto de la acera mediante rampas laterales. En caso de que el ancho de la vereda no permita el cumplimiento de las medidas establecidas, la Dirección de Fiscalización Construcciones Urbanas se expedirá al respecto.

3) Para modificar o alterar el cordón es requisito indispensable poseer una autorización previa del Organismo de Aplicación.

c) Soporte para propaganda: Se prohíbe la instalación de todo tipo de columna o sostén para propaganda en las aceras dentro del radio municipal. La Dirección de Fiscalización Construcciones Urbanas considerará los casos en que la misma acompañe a elementos de equipamiento urbano.

#### **3.3.7.4. Plazo de ejecución**

Los trabajos de construcción y reconstrucción de vereda deberán ejecutarse con celeridad, dentro de los plazos establecidos a fin de entorpecer el menor tiempo posible el tránsito.

Los materiales que resultarán de la reconstrucción de la vereda tales como escombros, etc., serán levantados en el día. Caso contrario, se les aplicará el derecho de ocupación de la vía pública de acuerdo al Régimen Tributario vigente.

Para la reparación de veredas y/o tapias se fijarán los siguientes criterios:

a) Cuando se constate por cualquier forma o modo el incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en la Ordenanza nº 5786, se intimará al responsable para que ejecute los trabajos de construcción, reconstrucción, reparación o mantenimiento en debidas condiciones de higiene, seguridad y limpieza de los cercos, veredas y espacios verdes aledaños a éstos, en un plazo de diez (10) días a treinta (30) días corridos que determinará el agente interviniente.

b) El Organismo de Aplicación podrá ampliar este plazo a pedido del responsable, el que no podrá exceder de treinta (30) días corridos. Para la fijación del plazo de la intimación o el de ampliación se tendrá en cuenta las circunstancias del caso y situación del responsable.

c) En caso de incumplimiento de la intimación se labrará acta de constatación de la infracción, con arreglo a las respectivas disposiciones del Código de Faltas. Asimismo, el Organismo de Aplicación podrá ordenar una nueva intimación o, si lo considera necesario por razones basadas en el interés general, elevará las actuaciones al Departamento Ejecutivo, para que éste decida la realización o no, por administración, de los trabajos correspondientes, con cargo al responsable.

d) En caso de ejecución de los trabajos se aplicarán las siguientes normas:

1) Se notificará al responsable la decisión del Departamento Ejecutivo.

2) Una vez realizado los trabajos se practicará liquidación en la que se incluirán los gastos actualizados de mano de obra y utilización de equipo y herramientas, con más un veinte por ciento de los mismos en concepto de gastos de administración; asimismo, se adicionarán los gastos que se hubieren efectuado en caso de notificación de edictos.

3) La liquidación se formulará a cargo del propietario, usufructuario o poseedor a título de dueño; será firmada por el Director o Jefe del Organismo de Aplicación y el Contador de la Municipalidad, o sus subrogantes legales, y se notificará en el domicilio real.

4) La liquidación debe ser pagada dentro de diez (10) días hábiles administrativos de la notificación. En caso de falta de pago al vencimiento de dicho plazo se producirá la mora automática y se aplicarán las actualizaciones, recargos e interese que corresponda, con arreglo a lo establecido en el Código Tributario Municipal – Parte General-, pudiéndose promover su cobro judicialmente, mediante juicio de apremio, sin necesidad de ningún otro requerimiento ni intimación previa, aplicándose las disposiciones pertinentes de dicho Código Tributario.

5) En caso de falta de pago o si no se ha promovido juicio, oportunamente se podrá incluir el importe de la liquidación en la boleta de cobro de la Tasa General del período siguiente.

e) En caso de formularse una nueva intimación, la misma se efectuará por un plazo de diez (10) días corridos, bajo apercibimiento de disponer la ejecución de los gastos por administración, con arreglo a las disposiciones de esta Ordenanza.

f) La intimación y la liquidación a que refiere esta Ordenanza se notificará personalmente, o por cédula, carta documento, carta certificada con aviso de retorno, telegrama colacionado o por edictos.

g) la notificación por edictos se efectuará con arreglo a lo siguiente:

1) intimación previa en los artículos anteriores se podrán notificar por edictos que se publicarán por tres (3) días en el Boletín Oficial y en un diario o radio de la ciudad, indicando como mínimo la ubicación del inmueble, sin necesidad de consignar el nombre y domicilio del propietario. En los edictos se puede incluir la notificación a una o varias personas. Los plazos se computarán a partir de la fecha de la última publicación.

2) La liquidación prevista en el artículo 3º, se notificará por edictos, cuando no se conozca el domicilio real del responsable. En estos casos se aplicarán las normas del inciso anterior, consignando además el nombre y apellido del responsable, el importe de la liquidación y el plazo del pago previsto en el inciso 4 del citado artículo 3º.

h) El Departamento Ejecutivo determinará que repartición de la administración municipal será Organismo de Aplicación y control de las disposiciones de esta Ordenanza y de la Ordenanza n° 5786.

i) Las acciones para el cobro de las liquidaciones formuladas con arreglo a lo dispuesto en esta Ordenanza prescribirán a los cinco (5) años, contados a partir del día siguiente de notificado.

j) En todos los casos que se requiera libre deuda de tributos municipales, se debe informar si se adeuda algún importe por trabajos por administración ejecutados en virtud de lo dispuesto en esta Ordenanza.

k) Las infracciones a las disposiciones de la Ordenanza n° 5786 o a esta Ordenanza, se juzgarán y sancionarán con arreglo a las disposiciones del Código de Faltas y Régimen de Penalidades para Faltas. Las multas no pagadas se podrán incluir en la boleta de la Tasa General del período siguiente, y en caso de falta de pago se gestionará su cobro mediante juicio de apremio, conjuntamente con el de la referida tasa, sin necesidad de ningún otro requerimiento ni intimación previa. En estos casos se aplicará a partir de la fecha de vencimiento de la Tasa General, las actualizaciones, recargos e intereses que correspondan con arreglo a lo establecido al respecto en el Código Tributario Municipal –Parte General.

### **3.4 SUPERFICIE EDIFICABLE**

Se considerará como superficie edificable la totalidad de los espacios cubiertos que se puedan ejecutar cualquiera fuere su destino.

#### **3.4.1 Planos Límites**

Los planos límites permitidos para la edificación serán los que resulten de aplicar las disposiciones contenidas en el Código Urbano (altura, retiros, y/o perfiles, etc.).

#### **3.4.2 Fachadas**

Todas las fachadas, medianeras o paramentos exteriores de un edificio corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

##### **3.4.2.1 Fachadas de predios que lindan con parques, plazas, plazoletas, paseos públicos:**

a) Los edificios en predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas o paseos públicos pueden poseer fachada hacia los mismos, la que aún en el caso de emplazarse sobre el eje separativo respectivo será apta, a través de sus vanos, para proporcionar iluminación y ventilación reglamentaria a los locales del edificio desde el espacio urbano conformado por dichos lugares públicos.

b) Los predios privados no pueden tener acceso desde los jardines públicos.

##### **3.4.2.2 Tratamiento de muros divisorios medianeros y privativos contiguos al predio lindero:**

a) Cuando las fachadas principales se hallen ubicadas detrás de la Línea Municipal, los muros comprendidos entre la Línea Municipal y Línea de Edificación siempre que sean visto desde la vía pública cumplirán con las mismas condiciones y altura estipuladas para las que estén ubicadas sobre Línea Municipal, debiendo ser considerados como perteneciente a la fachada retirada y recibir tratamiento análogo.

b) Cuando las medianeras de un edificio sobrepasen las alturas de las construcciones vecinas, deberán ser tratadas arquitectónicamente.

##### **3.4.2.3. Tratamiento de fachadas y muros lindantes con vías férreas**

Todo edificio o predio lindero en forma inmediata y directa con zonas de vías férreas debe tener fachada posterior y/o medianera tratada.

Las fachadas con frente a vías férreas a partir de los 6 metros de altura, contados a partir del nivel de la vía, pueden practicar aberturas para iluminación y ventilación. En ningún caso se puede ejecutar balcones sobre las fachadas, salientes y/o lindantes a las vías férreas.

##### **3.4.2.4. Fachadas de vidrio tipo integral**

En caso de instalación de este tipo de fachadas debe cumplirse con las normas de calidad, seguridad, mantenimiento y limpieza, establecidas en los Reglamentos Técnicos correspondientes.

#### 3.4.2.5 Tanques, chimeneas, conductos para evacuar humos y gases y otras construcciones auxiliares:

Los tanques chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares que se encuentren sobre el edificio o aislados, además de cumplir con los requisitos obligatorios, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal.

Se deben ejecutar de modo que no ocasionen perjuicio a terceros y que los gases o fluidos sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias.

La Autoridad de Aplicación dispondrá mediante los reglamentos técnicos los requerimientos que se estimen necesarios para que sean satisfechos los propósitos indicados.

#### 3.4.2.6 Agregados a las fachadas:

La colocación y/o instalación de agregados no establecidos expresamente en este Código son admitidas:

a) Las cajas de medidores u otro tipo de instalaciones se ubicarán de modo tal que no afecten la composición arquitectónica del edificio y no podrán sobresalir de los perfiles autorizados en el presente Código.

b) Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y sus terminaciones no deberán ser visibles desde la vía pública. En el caso de requerirse la sobre elevación de conductos en el frente de un predio, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisional siempre que esté situada como mínimo a tres metros del plano de fachada.

c) Los artefactos de acondicionamiento de aire, climatizadores, ventilaciones de estufa a tiro balanceado y demás instalaciones de calefacción se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes, siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma y no se encuentren a una altura inferior a 2,00 metros y que no sobresalga más de 0,30 metros del plomo del paramento. Si se trata de edificios afectados por Ordenanzas n° 7305 y modificatorias, n° 7167 y n° 7577, los cuales son considerados de interés patrimonial, la instalación de los artefactos mencionados está sujeto a permiso y aprobación especial del Área de Preservación.

#### 3.4.2.7 Salientes de las fachadas:

Sobre la vía pública de debe garantizar que todo volumen saliente se encuentre libre de riesgo. Ningún elemento de fachada puede sobresalir de la L.O. hasta la altura total de dicho volumen saliente, incluyendo hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, barandas, rejas, cortinas de enrollar y motores de accionamiento.

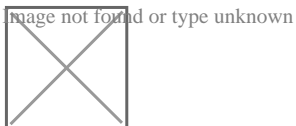
Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, en voladizos que a cualquier altura de los edificios sobrepasen en su proyección horizontal la Línea Municipal o el plano de fachada.

a) Por debajo de los 2,70 metros de altura, medidos desde el nivel de vereda, se permitirán:

1) Umbrales y antepechos, podrán sobresalir 0,05 m. siempre que se redondeen las aristas.

2) Ménsulas de balcones o voladizos, molduras u otros elementos decorativos, a una altura superior a los 2,30 metros y dentro del perfil (indicado en el Gráfico n° 4).

#### GRAFICO Nº 4



No está permitido sobresalir con el abatimiento de puertas, ventanas, celosías, barandas, rejas, etc.

a) Por arriba de los 2,70 metros de altura, se permitirán:

Detalles arquitectónicos: en forma de pantallas horizontales o verticales sin constituir cuerpos cerrados, como así también molduras ornamentales, pilastras o similares que tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30m. y disten más de 0,15m. de las divisorias de predios.

##### 3.4.2.7.1. Salientes de balcones abiertos:

a) Los balcones abiertos podrán tener saliente, fuera de la Línea Municipal, en los Distritos en los cuales no exista basamento obligatorio.

b) La saliente será como máximo igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo exceder de 1,00 metro, debiendo distar como mínimo 0,50 metro de la línea de proyección del cordón de vereda, excepción hecha de los que correspondan a edificios frente a plazas o parques, que podrán tener un saliente máximo de 1,20 metro. Cualquier parte del balcón no podrá distar menos de 0,15 metro de las líneas divisorias de los predios.

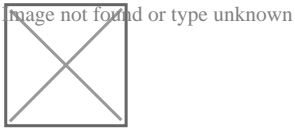
c) Los balcones podrán tener a los costados y al frente elementos verticales que los unan siempre que estos elementos no ocupen más del 20% de la superficie comprendida entre la baranda o antepecho y la losa del balcón superior.

d) La superficie cubierta no podrá superar el 25% del balcón.

e) El antepecho o baranda tendrá una altura mínima de 1,00 metro y estará ejecutado de forma tal de resguardar de todo peligro.

f) Las salientes de balcones abiertos podrán sobrepasar la línea de ochava. (Gráfico n° 5)

## GRAFICO Nº 5



### 3.4.2.7.2 Salientes de los cornisamentos:

Para el saliente de los cornisamentos se aplicará el mismo criterio que para saliente de balcones abiertos y puede dar vuelta sobre el predio lindero hasta una profundidad no mayor que su saliente, siempre que exista una distancia mínima de 2,00 metros entre la parte más baja y cualquier elemento de la construcción lindera. Lo precedente no rige, salvo autorización expresa, para áreas o distritos con regulaciones especiales establecidas en el Código Urbano y los edificios declarados de Interés Patrimonial

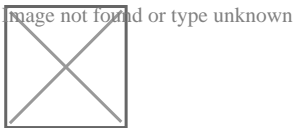
### 3.4.2.8 Marquesinas y aleros:

- a) Se entiende por marquesinas al voladizo que cubre solamente los ingresos. Las marquesinas colocadas a una altura menor de 3,00 metros y los aleros tendrán una saliente máxima igual al autorizado para balcones abiertos.
- b) Cuando se ejecuten por encima de los 3,00 metros las marquesinas podrán tener un saliente máximo igual al ancho de la vereda menos cincuenta centímetros y la altura y saliente de las ménsulas se ajustarán a lo establecido para salientes en los pisos bajos.

En ningún caso se aceptarán elementos estructurales fijos de sostén en las veredas.

- c) Cuando la calle posea árboles y/o instalaciones de servicio público, el borde de la marquesina se mantendrá alejado 1,00m. de la alineación de los troncos de los mismos al igual que para los elementos del servicio público - (Gráfico n° 6).

## GRAFICO Nº 6



- d) Si el techo de las marquesinas es traslúcido, se construirá con material resistente.

La Autoridad Competente podrá en cualquier momento y con simple notificación, exigir al Propietario la reforma de un voladizo por su cuenta cuando se reduzca el ancho de la acera, se afecten árboles o elementos para el servicio público.

Las salientes de marquesinas y aleros en edificios declarados de interés patrimonial sólo serán autorizadas, previo informe favorable del Área de Preservación, teniendo en cuenta características constructivas, dimensiones, entre otras .

### 3.4.2.9 Toldos:

- a) En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos fijos o rebatibles hacia la Línea Municipal, cualquier parte de su estructura debe distar no menos de 2,20 metros del solado de la acera y si posee faldones el borde inferior no estará por debajo de los 2,00 metros medidos desde la acera.
- b) Cuando los toldos sean mantenidos por medio de soportes verticales, éstos deberán ser desmontables de sección no mayor de 0,10 metros y serán colocados a 0,50 metros del cordón. En estos casos será examinado por la Autoridad Competente para su aprobación.
- c) No se podrá colocar este tipo de toldo en las ochavas ni en las veredas de un ancho menor de 3,50 metros.
- d) En calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas un toldo no podrá dañar troncos ni ramas de árboles ni tocar los sostenes de servicios públicos.
- e) Los toldos que se coloquen en la vía pública no deberán impedir la visibilidad de las chapas de nomenclaturas ni la señalización oficial de las calles.

El Departamento Ejecutivo podrá exigir, dentro de un plazo prudencial, el retiro de un toldo y sus soportes en la fachada principal y de los plantados en la acera cuando se descuide el buen estado de conservación o cuando lo considere necesario mediante resolución fundada.

### 3.4.2.10 Volúmenes salientes cerrados:

Los mismos no podrán sobresalir de la Línea de Edificación.

### 3.4.2.11 Columnas en ochavas:

No se permitirá su ejecución en la misma.

### 3.4.2.12 Desagüe de techos y balcones:

Los techos y balcones no podrán desaguar en la vía pública directamente.

### 3.5. SUPERFICIES DE VIVIENDAS COLECTIVAS

A los fines de asegurar ciertas condiciones mínimas de habitabilidad se establecen las siguientes superficies mínimas útiles en los Distritos U.C.C1, U.C.C.2, U.R.1.1, U.R.1.2, U.R.E.1, U.R.E.2, U.R.3, U.R.6, U.R.7., U.R.8. y U.R.T. -

Se entiende por superficie útil la superficie correspondiente a los lados interiores de las unidades funcionales, excluyendo los muros y balcones.

Tipología (superficie útil)

a) 1 dormitorio = 35 m<sup>2</sup>

b) 2 dormitorios = 50 m<sup>2</sup>

c) dormitorios = 60 m<sup>2</sup>

d) dormitorios = 70 m<sup>2</sup>. En el caso viviendas de interés social podrán tener una superficie útil, un 10% menor.

e) Monoambiente = 24 m<sup>2</sup> + lavadero/tendedero.

En el monoambiente el local principal estará destinado al desarrollo de actividades propias de: estar comedor, dormitorio o estudio, deberá tener un ancho mínimo de 3,00 m. y una superficie igual o mayor a 16 m<sup>2</sup>.

Los locales complementarios -baño, cocina, lavadero, balcones, vestidores, palier o paso- no serán considerados dentro de la superficie del local principal y deberán tener las dimensiones mínimas establecidas.

Además, se deberá considerar 2 m<sup>2</sup>, más destinados a lavadero/tendedero semicubierto o descubierto si no existe la posibilidad de su ubicación en terraza.

### 3.6 LOCALES.

Los locales deben cumplir con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, salubridad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad conforme los usos permitidos.

#### 3.6.1 Clasificación de los locales.

A los efectos del presente Código, los locales se clasificarán de la siguiente manera:

a) Locales de Primera Categoría: dormitorios, comedores, salas, salas de estar, bibliotecas, estudios y todo otro local de permanencia habitual o prolongada en relación a la residencia.

b) Locales de Segunda Categoría: cocinas, lavaderos, cuarto de costura y/o planchado, cuarto de servicio cuando su ubicación sea en zona de servicio.

c) Locales de Tercera Categoría: baños, toiles, cajas de escaleras, vestidores o cuartos de ropero, despensas y/o depósitos, halles y circulaciones, salas de máquinas, garajes, espacios para cocinar.

d) Los espacios para cocinar (kitchenette) solo podrán proyectarse como tales cuando no excedan una superficie de 2,25 m<sup>2</sup>, e integren unidades habitacionales que no superen los 24 m<sup>2</sup> de superficie útil.

e) Locales de Cuarta Categoría: locales para comercio y trabajo, oficinas, vestuarios de clubes, locales deportivos, depósitos comerciales, salas de reuniones y espectáculos públicos, locales escolares y aulas, bibliotecas públicas, bares y confiterías.

f) Locales de dudosa clasificación: La determinación del destino o uso de cada local será el que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no el que arbitrariamente pudiera ser considerado en los planos. La Dirección de Fiscalización Construcciones Urbanas, o en el futuro quien la reemplace, podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio, además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, la Dirección podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una futura división no reglamentaria.

#### 3.6.2. Áreas y lados mínimos de los locales

Generalidades: los lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los muros y placares o espacio de guardado (profundidad mínima 0,60m). La superficie mínima incluye placares o espacio para guardado.

a) Locales de Primera Categoría:

1) En el caso de monoambientes, excluido el espacio para cocinar y sanitario, el lado mínimo será de 3,00 m. y el área 16 m<sup>2</sup>.

2) En el caso de viviendas permanentes de uno o dos dormitorios, el lado mínimo del mismo será de 2,80 m. y la superficie: 10,00 m<sup>2</sup>.

3) Si se trata de viviendas con tres o más dormitorios, el tercero o sucesivos podrá contar con un lado mínimo de 2,20 m. y una superficie 8,40 m<sup>2</sup>.

b) Locales de Segunda y Tercera Categoría:

1) Cocinas: lado mínimo 1,50 m. y área mínima 4,00 m<sup>2</sup>.

2) Espacios para cocinar (kitchenette): profundidad no mayor de 1,00 m. ni menor de 0,60 m. y un área máxima de 2,25 m<sup>2</sup>.

3) Baño completo: lado mínimo 1,50 m. y área mínima 3,30 m<sup>2</sup>.

4) Retrete (inodoro solamente): lado mínimo 0,80 m. y área mínima 1,10 m<sup>2</sup>.

5) Toilete (inodoro y lavabo): lado mínimo 0,90 m. y área mínima 1,30 m<sup>2</sup>.

6) Dormitorio de servicio: lado mínimo 2,20 m, superficie 8,40 m<sup>2</sup>, debiendo contar con un baño de servicio contiguo.

7) A los efectos de posibilitar la movilidad de personas con discapacidad o movilidad reducida se establece que la



puerta del baño principal tendrá un ancho mínimo de 0,80 m. y el pasillo de acceso de 0,90 m.

**c) Locales de Cuarta Categoría.**

1) Oficina: local individual, lado mínimo 3,00 m. y superficie 10,00 m<sup>2</sup>.

2) Oficina: unidades de uso de dos o más locales, lado mínimo 2,50 m y superficie 8,00 m<sup>2</sup>.

Alojamiento transitorio en cualquiera de sus denominaciones: las habitaciones tendrán un lado mínimo 2,60 m. y superficie de 9,00 m<sup>2</sup> para una cama y de 10,50 m<sup>2</sup> para dos camas.

**d) En locales de planta irregular**

Los lados mínimos podrán ser inferiores a los establecidos en los artículos precedentes siempre que pueda inscribirse en la superficie del local, la silueta de un local que reúna las condiciones de lado y áreas mínimo establecidos.

En cuanto a lo establecido, referente a "iluminación y ventilación" y "medios de salida", relativo a la superficie de un local, se considerará la superficie total del local de planta irregular.

**3.6.3. Altura mínima de los locales**

Generalidades: Se entiende por altura de un local la distancia existente entre el piso y el cielorraso terminado. Si hay vigas u otros desniveles en el cielorraso, éstos dejarán una altura libre no menor de 2,20 m. y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local.

a) **Altura mínima de los locales:** La altura mínima de los locales serán las siguientes:

- Categoría Local: Primera: altura libre mínima (h): 2,50 m exigibles en locales: Todos

- Categoría Local: Segunda: altura libre mínima (h): 2,30 m exigibles en locales: Hasta 10,00 m<sup>2</sup>.

- Categoría Local: Segunda: altura libre mínima (h): 2,40 m exigibles en locales: más 10,00 m<sup>2</sup>.

- Categoría Local: Tercera: altura libre mínima (h): 2,30 m exigibles en locales: Todos

- Categoría Local: Cuarta: altura libre mínima (h): 2,50 m exigibles en locales: Hasta 15 m<sup>2</sup>.

- Categoría Local: Cuarta: altura libre mínima (h): 3,00 m exigibles en locales: Mayor a 15 m<sup>2</sup> hasta 30 m<sup>2</sup> y 6 m profundidad máxima.

- Categoría Local: Cuarta: altura libre mínima (h): 3,50 m exigibles en locales: mayor de 30 m<sup>2</sup> hasta 50 m<sup>2</sup> y 6 m prof.

- Categoría Local: Cuarta: altura libre mínima (h): 4,00 m exigibles en locales: mayor de 50 m<sup>2</sup>.

Para locales no determinados en este Código, la Dirección General de Fiscalización Construcciones Urbanas queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,50 m.

b) **Alturas mínimas de locales con entresijos:** Todo local podrá tener entresijo de altura menor a lo establecido en el cuadro anterior, siempre que cumpla con las siguientes condiciones.

1) Para los locales de primera categoría en "Dúplex" de casa habitación y para oficinas, con cubierta plana, las alturas pueden reducirse a 2,40 metros siempre que den a locales cuya altura sobre la parte vidriada sea de 4,90 metros como mínimo. El entresijo del "Dúplex" no podrá cubrir más de dos tercios de la profundidad del local (Gráfico n° 7).

**GRAFICO N° 7**

Image not found or type unknown



2) En los locales de cuarta categoría, excepto oficinas, el entresijo puede tener una altura mínima de 2,40 metros, cuando la profundidad no sea mayor a 4,00 metros y una altura mínima de 2,60 m. cuando la profundidad no exceda los 6,00 m. La altura de la parte situada debajo del entresijo, no será menor a la adoptada para la parte superior.

3) En ningún caso los entresijos podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, ni exceder los 10 metros, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada. (Gráfico n° 8)

**GRAFICO N° 8**

Image not found or type unknown



c) **Altura mínima de locales en subsuelo:** Los locales de 2ª y 3ª categoría, ubicados en subsuelo o sótanos, podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente y siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. Para locales de 2ª categoría se exigirá que el antepecho de las ventanas esté como máximo a una altura de 1,30 metros del piso del local.

d) **Relación de altura con profundidad:** Cuando la profundidad del local exceda el doble del lado donde está ubicado el vano de iluminación, las alturas de los locales de 1ª, 2ª categoría, locales comerciales y oficinas se aumentarán de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad x 0,10 (Gráfico n° 9).

**GRAFICO N° 9**



e) Locales con techos inclinados: En locales con techos inclinados se permitirá una altura mínima interior de 2,20 metros, siempre que los mismos posean la altura promedio, lado y superficie mínima acordes con la clasificación que le corresponda a su categoría.

f) Cuando se trate de conjuntos habitacionales de viviendas de interés social construidas con asistencia especial desde el Estado, se respetarán los parámetros edilicios establecidos por los Organismos Nacionales con injerencia en el tema.

### 3.6.4 Iluminación y ventilación.

Generalidades:

a) Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema traslúcido, que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior.

b) La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean susceptibles de apertura, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. De igual modo, los medios de ventilación podrán ser independientes de los de iluminación. Los vanos de iluminación y ventilación de locales de 1ª categoría que den a patios auxiliares, se vincularán en forma directa, no debiendo existir áreas o espacios comunes entre ambos.

c) La superficie de los vanos de iluminación y ventilación estará supeditada a la superficie del local. Se denominará "I" al área de iluminación, "V" al área de ventilación, "S" a la superficie del local y "S1" a la superficie de la parte cubierta a través de la cual ilumina o ventila un local.

d) En caso de locales irregulares (con quiebres, en forma de L, etc.) a los fines del cálculo de la superficie se considerará la suma de las superficies de las distintas áreas del mismo. Dichos locales serán considerados como uno solo a los efectos de cumplimentar las consideraciones de iluminación y ventilación, cuando la línea recta que partiendo del punto 1 y pasando tangencialmente al punto 2 divida al apéndice del local de modo que la superficie incluida en el "cono de sombra" no supere el 50% del total de dicho apéndice (Gráfico n° 10).

#### GRAFICO N° 10



e) En locales con entrepiso, para obtener el valor de "S" se sumará la superficie del local más la del entrepiso. Aún en los casos en que se utilicen medios mecánicos o sistema de aire acondicionado, debe cumplirse con los requisitos determinados para ventilación por vanos y/o conductos.

1) En los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, no podrán ubicarse dichos equipos a una altura inferior a los 2,00 metros, debiendo preverse sistemas de evacuación de líquidos de modo que no afecten a terceros y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas, metales, maderas, etc.)

2) En edificios no residenciales, la Dirección de Fiscalización Construcciones Urbanas podrá autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En esos casos se instalará algún sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire. El proyecto debe presentarse y su autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario.

f) Las condiciones de iluminación lateral podrán disminuirse en un 30% cuando sea complementada por iluminación cenital (en techos o paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a los 60° con respecto al piso del local).

1) Podrán iluminar y ventilar a espacio urbano (centros de manzana, patios principales, patios apendiculares y vía pública) la totalidad de los locales.

2) Los locales de primera categoría podrán iluminar y ventilar a patios auxiliares y a sus extensiones apendiculares, cuando el edificio que los contiene no supere la altura de basamento establecida para el Distrito.

g) Para el caso que el Distrito no posea altura de basamento especificada deberá adoptarse una altura de 12,50 metros. Además no podrán proyectarse salientes o saledizos mayores a 0,50 metros en el plano de las fachadas que conforman dicho patio. Para el cálculo de la superficie de los patios este se hará libre de aleros y saledizos.

h) Cuando el edificio supere la altura de basamento sólo podrán ventilar e iluminar a patios auxiliares un local de primera categoría de cada unidad funcional, siempre y cuando no existan salientes o saledizos mayores a 0,50 metros en el plano de las fachadas que conforman patio.

i) Los monoambientes sólo podrán ventilar a espacio urbano.

j) Podrán iluminar y ventilar a patio de servicio los locales de segunda y tercera categoría.

k) Los locales de Primera y Segunda Categoría deberán cumplir con:

1) Área mínima iluminación: "I" = 1/8 de S

2) Área mínima ventilación: "V" = 1/16 de S

3) Cuando los locales den al exterior bajo parte semi-cubierta, el valor "S" se obtendrá sumando la superficie propia del local más la superficie de la parte semi-cubierta.

l) Cuando la distancia desde el vano o de la proyección de la parte semicubierta exterior, hasta el punto más alejado del local, supere los 5,00 m., los valores mínimos exigidos serán multiplicados por el coeficiente 1,2. Cuando el vano esté situado dentro del tercio superior de la altura del local se aumentará el área exigida en un 50%.

m) Los locales de Tercera Categoría podrán recibir aire y luz natural de patios de servicio o ser iluminados y ventilados por lucernarios o diferencia de techos, los que tendrán una superficie mínima de 0,25 m². y dispondrán de ventilación regulable.

n) Además podrán ventilar por conductos.

1) Los conductos de ventilación serán preferentemente prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa.

2) En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical. Sólo podrán tener en su iniciación un trazado horizontal no mayor de 1,20 metros.

3) Los conductos de ventilación arrancarán dentro del quinto superior a la altura que corresponda al local.

4) Los conductos rematarán por lo menos 0,50 metros sobre el techo y a 2,00 metros en caso de tratarse de azotea con acceso. En cualquier caso, tendrán libre ventilación y estarán ubicados a no menos de 1,50 metros de cualquier paramento y/o medianera.

5) Si los conductos de ventilación tienen sistema de regulación, al estar abiertos, dejarán libre una sección igual a la del conducto correspondiente.

6) Los conductos de entrada de aire cumplirán –con los mismos requisitos- de recorrido y remate, que los conductos de ventilación.

7) Las secciones de los conductos de ventilación serán 1/400 de la superficie del local.

o) Deberán cumplir obligatoriamente con alguno de los sistemas mencionados los locales: baños, garajes, sala de máquinas, espacio para cocinar, etc.

p) La iluminación y ventilación de locales de Cuarta Categoría y para los no determinados en este Código, podrá ser natural o artificial y forzada, de acuerdo al uso y destino del local.

q) En todos los casos deberá presentarse a la Dirección de Fiscalización Construcciones Urbanas anteproyecto o memoria técnica que justifique la solución adoptada.

### **3.7 COCHERAS, GARAJES Y ESTACIONAMIENTO**

Todo edificio nuevo o que se refaccione ampliando como mínimo el 50% de su superficie cubierta deberá contar obligatoriamente con una superficie mínima cubierta o descubierta destinada a garaje o espacio guarda vehículos de acuerdo a lo que se establece seguidamente:

Se determinan las distintas zonas de acuerdo a sus características urbanas, que a continuación se detallan:

#### **Zona 1:**

Boulevard B. Mitre, Boulevard M. Moreno, Calle Salta, Calle Gral. Belgrano, Calle Paraguay, Calle Córdoba y Avda. Alameda de la Federación.

#### **Zona 2:**

Av. José M. Estada, Calle Croacia, Av. Larramendi, Calle N. Laprida, Calle A. Medina, Calle 1019, Calle La Lastra, Calle L. Díaz, Calle de las Tres Carabelas, y Calle 1365, Calle Intendente Bertozzi, Calle Los Vascos, Calle A. Osinalde, Calle Panamá, Calle Patagonia, Calle España, Calle F. Ameghino, Calle Gran Chaco, Calle Perú, Calle Diamante, Calle Itzaingó, Boulevard Racedo, Av. Ramírez, Calle S. Maciá, Calle J.R. Pérez, Av. Almafuerte, Boulevard Ramírez, Av. Antonio Crespo, Calle F. Soler, Calle A. Bravard, Av. Ramírez, Calle C. Fuentealba, Calle S. Bolívar, Av. Laurencena, Calle La Rioja, Calle Liniers, Calle S. Santander, Av. Laurencena, Calle Gregoria Matorras de San Martín, Av. L. Etchevehere, hasta Boulevard Mitre, Calle S. Maciá, Calle D. de los Andes, Calle M. Sastre, Calle J. R. Pérez, Calle R. Ross, Calle Cnel. C. Díaz, Calle S. Eccleston, Calle Santos Domínguez, Calle División de los Andes, hasta Calle R. Ross.

#### Vías correspondiente a Zona 2:

Calle F. Ameghino desde Calle El Pingo hasta Calle Rep. De Siria.

Calle Itzaingó desde Calle El Pingo hasta Calle Montiel.

Calle Montiel desde Calle Itzaingó hasta Calle Galán.

Calle Galán desde Calle Montiel hasta Av. Ejército Argentino.

Av. Ejército desde Calle Gutiérrez hasta Boulevard Racedo.

Av. De las Américas desde Boulevard Racedo hasta P Kentenich.

Av. Ramírez desde Boulevard Racedo hasta Calle Prov. Unidas.

Calle Prov. Unidas desde Av. Ramírez hasta Av. Zanni.

Calle S. Domínguez desde Av. Ramírez hasta Av. Zanni.

Calle Almafuerte desde Av. Ramírez hasta Av. Zanni.

Calle Churruarín desde Av. Ramírez hasta Calle Rondeau.

Calle Alm. Brown desde Av. Ramírez hasta Calle Días Vélez.

Calle Don Bosco desde Av. Ramírez hasta Av. Blas Parera.

Av. José Hernández desde Calle F. Soler hasta Av. Blas Parera.  
Calle Ayacucho desde Av. Son Bosco hasta Av. Almafuerde.  
Calle Rondeau-Juan Garrigó desde Calle J. Hernández hasta Calle Prov. Unidas.  
Av. Blas Parera-Av. Zanni desde Calle Prov. Unidas hasta Av. José Hernández.

**Zona 3:**

Todo el resto de la Ciudad.

Se incorpora el mapa con las distintas zonas como Anexo.

**3.7.1. Cochera en vivienda unifamiliar o individual:**

Son los espacios guarda vehículos destinados al uso exclusivo de su dueño y familia.

a) En los ubicados en Zona 1, superficie mínima 15,00 m<sup>2</sup>.

Se eximen del cumplimiento: en los casos de lotes internos, cuando la medida del pasillo no permita el ingreso vehicular.

b) En las demás zonas, superficie mínima 15,00 m<sup>2</sup> cuando el terreno tenga un frente mayor a 5,00 metros y una superficie mayor o igual a 180 m<sup>2</sup>.

Se eximen del cumplimiento:

a) En el caso de vivienda individual o unifamiliar que utilice el 80% o más del frente del predio con local comercial en PB.

b) En los casos de lotes internos, cuando la medida del pasillo no permita el ingreso vehicular.

c) El ancho deberá ser como mínimo 2,50 metros y deberán cumplir con los requisitos necesarios de iluminación, ventilación y altura correspondiente.

**3.7.2 Cochera y/o estacionamiento en edificios destinados a todo uso, público o privado:**

**3.7.2.1. Edificios de viviendas colectivas**

En los ubicados en la Zona 1: se considerará para el cálculo una superficie no menor del 20% (libre de circulación), de la "superficie útil total" de las unidades de viviendas.

En los ubicados en la Zona 2: se considerará para el cálculo una superficie no menor del 15% (libre de circulación), de la "superficie útil total" de las unidades de viviendas.

En los ubicados en la Zona 3: se considerará para el cálculo una superficie no menor del 9% (libre de circulación), de la "superficie útil total" de las unidades de viviendas.

En los casos de edificios de viviendas colectivas, determinada la superficie destinada a garajes o espacios guarda vehículos, ésta se dividirá por 12,50m<sup>2</sup>, considerada como el área promedio ocupada por un vehículo; de esta manera se obtendrá la cantidad de garajes o espacios guarda vehículos que deberá preverse libre de circulación.

La cantidad de garajes o espacios guarda-vehículos y el área ocupada por éstos se deben considerar libre de la parte correspondiente a circulación y accesos.

a) Cuando el número de garajes o espacios guarda –coches, sea mayor que el número de unidades funcionales, se exigirá como mínimo un espacio o garaje por cada unidad funcional que posea 2 (dos) o más dormitorios. Además le corresponderá al resto de las unidades la relación porcentual establecida en el párrafo anterior.

b) Se exige de estos requisitos: cuando el predio posea una superficie menor de 160 m<sup>2</sup> la superficie cubierta total máxima no deberá exceder el triple de la superficie del lote.

c) Cuando el número resultante de garajes o espacios guarda-coches sea mayor que el número de unidades funcionales, se exigirá como mínimo un espacio por cada unidad.

d) En los conjuntos habitacionales de interés social, el número de cocheras se regirán por los porcentajes establecidos para cada Distrito.

e) En las viviendas colectivas, pueda darse el ingreso peatonal y vehicular por el mismo portal de entrada del inmueble siempre que se cumpla con los anchos mínimos, y que el local hall o palier esté completamente cerrado de manera de ser un local independiente.

f) En los casos que se retiren los edificios y/o planta baja de viviendas colectivas de la Línea Municipal, podrá usarse dicho espacio como cochera o estacionamiento siempre y cuando el vehículo salga hacia adelante.

g) En el caso del dúplex (tipo P.H.) frentista a calle, no podrá ocupar más del 50% del ancho del lote para ingreso vehicular.

h) El ancho mínimo del ingreso deberá ser de 3,00 metros y los vehículos deberán salir hacia adelante. El módulo de cocheras es de un ancho mínimo de 2,50 metros y una superficie libre de columnas de 12,50 metros. Cuando por razones constructivas y/o diseño, en edificios sometidos al régimen de P.H., podrán crearse servidumbres reales con predios en los cuales se construyan garajes, cocheras o se destinen a estacionamiento, de acuerdo a las siguientes condiciones:

1) El predio sirviente deberá estar ubicado a una distancia máxima de 100 m, medido en línea recta o quebrada sobre el condón de la acera, a partir del eje central de la puerta principal del inmueble.

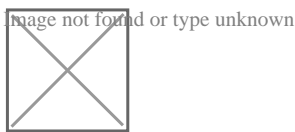
2) la servidumbre debe establecerse antes de concederse el Permiso de Obra en el predio dominante mediante escritura pública e inscripción en el Registro de Propiedad (para cada uno de los predios afectados), aunque éstos

sean del mismo dueño.

i) El local destinado a garaje debe tener una altura mínima de 2,20 m. Esta altura incluye el fondo de viga u otro elemento que se encuentre en la parte superior del local.

j) En los casos en que se superpongan las áreas de estacionamiento a media altura, debe cumplirse con el gráfico n° 11.

#### GRAFICO N° 11



#### 3.7.2.2. Edificios destinados a Hotel, Motel, Hostería, Bungalows, Apart-hotel, Residencial

El número de cocheras o espacios para estacionamiento será el que establece la "Reglamentación de Alojamientos Turísticos" para la Provincia de Entre Ríos – Ley 7360 y futuras modificaciones.

El estacionamiento podrá estar integrado al edificio o ubicado en sus adyacencias hasta 150,00 metros, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera, a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.

#### 3.7.2.3. Edificios destinados a Oficinas

Cuando la superficie del predio sea mayor de 300 m<sup>2</sup> deberá contar con una superficie como mínima del 24% de la "superficie cubierta total" (libre de circulación).

#### 3.7.2.4. Edificios otros usos

Se regirán por lo establecido en las Ordenanzas particulares.

a) En playas de carga y descarga para comercio, industria, depósito, el ancho mínimo de salida será de 4,00 metros y los vehículos deberán salir hacia delante.

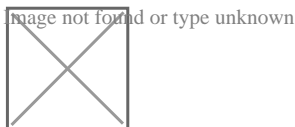
b) Las cocheras cumplirán con lo establecido en las disposiciones establecidas en el presente Código, Edificios Especiales y Ordenanzas n° 5785, 7063, 8384 y modificatorias.

c) En estacionamiento de vehículos en edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado y estacionamientos comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento especiales", según lo siguiente:

1) El módulo de estacionamiento especial no será exigible cuando la cantidad de módulos convencionales sea menor de 10 (diez). A partir de 10 se dispondrá de un módulo especial, añadiéndose un módulo cada 30 (treinta) módulos convencionales o fracción.

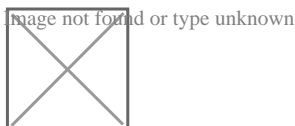
2) Los módulos para vehículos adaptados para personas con discapacidad motora, tendrán un ancho mínimo de 3,50 m por 6,00 m de largo. (Gráfico n° 12).

#### GRAFICO N° 12



3) En caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de 6,00 metros, en el sector central se señalará una franja común de 1,00 metro de ancho. (Gráfico n° 13).

#### GRAFICO N° 13



4) Cuando los módulos de estacionamiento no estén dispuestos en P.B. será obligatoria la instalación de un ascensor con los tipos de cabina 1 ó 2 que llegará al nivel correspondiente.

5) La línea natural de libre trayectoria entre cualquier módulo de estacionamiento especial y la salida a la vía pública o al medio de circulación vertical no superará los 30 metros.

6) Los "módulos de estacionamiento especial", se indicarán con la pictografía aprobada por la norma IRAM 372, pintada en el solado y también colocada en señal vertical.

7) La Municipalidad podrá requerir cuando lo considere conveniente la ejecución de cocheras en Distritos o arterias no establecidas en este Código.

Todo edificio nuevo o que se refaccione ampliando como mínimo el 50% de su superficie cubierta, debe contar con una superficie cubierta o descubierta destinada a garaje o espacio guarda vehículo de acuerdo a lo que se establece seguidamente.

Se prohíbe la ejecución de cocheras y accesos a predios o edificios (cuyo destino sea la guarda transitoria de

vehículos) con frente a pasajes, calles o espacios de uso peatonal y semipeatonal. En las esquinas no se pueden ubicar las salidas.

#### 3.7.2.5. Edificios destinados a Sanatorios

Cuando tengan más de 15 habitaciones:

- a) Los ubicados en ZONA I: deberán contar con una garaje o espacio guarda-vehículos cada 3 habitaciones (los consultorios se consideran habitaciones).
- b) Los ubicados en ZONA II y III deberán contar con un garaje o espacio guarda-vehículos cada 4 habitaciones.

#### 3.7.2.6. Oficinas Públicas Clubes y Asociaciones

El Departamento Ejecutivo previo informe de la Comisión Permanente de Revisión y Actualización de la Normativa relativa al Planeamiento Urbano de la ciudad de Paraná, determinará la necesidad de exigir o no garaje o espacio guarda-vehículos y en su caso la cantidad, teniendo en cuenta las características del precio y el destino del edificio.

#### 3.7.2.7. Mercados y Supermercados

Cuya superficie cubierta sea mayor a 300 m<sup>2</sup>, deberá destinarse un espacio para garaje o guarda-vehículos cada 40 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total

#### 3.7.2.8. Edificios Destino Mixto

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

#### 3.7.3. Servidumbres

La superficie destinada a garajes o espacios guarda vehículos, puede estar comprendida dentro del predio o ubicada en un predio sirviente en la misma manzana o con frente a las calles perimetrales a la misma. La servidumbre debe ser real y establecerse antes del otorgamiento del permiso de edificación en el predio dominante, mediante escritura pública inscrita 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.

#### 3.7.4. Distribución

La distribución de los vehículos dentro del garaje o espacio guarda-vehículos, se hará dejando calles de amplitud necesario para su cómodo paso y maniobra, ubicadas de modo que permanentemente queda expedito el camino para cada vehículo entre la vía pública y el sitio en que se guarda el mismo, al que deberá accederse y salir con el vehículo en marcha hacia adelante. Ver Gráfico n° 14, 15 y 16.

En los legajos de construcciones que se presentan para la aprobación, deberá demostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente.

Módulos de estacionamiento para automóviles: las cocheras o espacios demarcados en los garajes deben tener un ancho de 2,50 m y un largo de 5 m, permitiendo el libre acceso de los vehículos estacionados al medio de salida.

Debe preverse una distancia mínima de 0,50 metros entre vehículos, que deberá demarcarse en el solado del guarda-vehículos o garaje.

El solado del garaje y el sector de circulación hasta el medio de salida debe permitir el acceso permanente de vehículos aún en días de lluvias.

#### GRAFICO N° 14

Para estacionamiento a 90°

Para estacionamiento a 45°



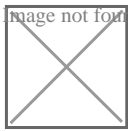
#### GRAFICO N° 15

Para estacionamiento a 30°

Para estacionamiento a 180°



#### GRAFICO N° 16



### 3.7.5. Medios de Salidas.

Cuando el edificio tenga una salida común para personas y vehículos, se diferenciará el paso destinado para las personas mediante veredas sobre elevadas de 0,10 metros. El ancho total de la salida no será inferior a 3,00 metros.

### 3.7.6. Salida para vehículos en Esquina

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de esquina y la salida debe estar alejada no menos de 8,00 metros del encuentro de las líneas municipales de las calles concurrentes.

### 3.7.7. Rampa

Cuando la diferencia de nivel la "cota del predio" y el "lugar de estacionamiento" es mayor de 0,50 metros y se acceda por un declive superior al 5%, habrá junto a la Línea Municipal un rellano de 4,00 metros de longitud mínima cuya pendiente no excederá del 1,5%.

La rampa tendrá una pendiente máxima en el sentido de su eje longitudinal del 20%. Su ancho mínimo será de 3,00 metros convenientemente ampliado en la curvas.

### 3.7.8. Estacionamiento de bicicletas

Las regulaciones de este capítulo alcanzan a toda superficie desinada a estacionamiento de bicicletas.

#### a) Habitabilidad:

La Autoridad de Aplicación puede ponderar soluciones alternativas que signifiquen ajustes dimensionales y proyectuales alternativos en situaciones particulares. Un espacio de estacionamiento para bicicletas debe cumplir con lo siguiente:

1) la dimensión mínima de un espacio de estacionamiento para bicicletas en posición horizontal es:

- \* Longitud mínima: 1,80 m
- \* Ancho mínimo: 0,60 m
- \* Altura libre mínima: 2 m

2) La dimensión mínima de un espacio de estacionamiento para bicicletas si se coloca en posición vertical sobre una pared, estructura o dispositivo mecánico es:

- \* Longitud mínima o altura libre de 20 m
- \* Ancho mínimo de 0,60 m
- \* Distancia mínima desde la pared de 1,20 m

3) Si se proporciona un espacio de estacionamiento de bicicletas apilado (estructura con asistencia mecánica para levantar la bicicleta), la altura libre mínima para cada espacio de estacionamiento de bicicletas es 1,20 m. Un área utilizada para proporcionar espacios de estacionamiento para bicicletas debe tener una altura libre mínima de:

- \* Para espacios de estacionamiento de bicicletas apiladas: 2,40 m
- \* En todos los demás casos: 2 m

Los espacios para estacionamiento de bicicletas deben contar con estructuras para el atado de las bicicletas. Dichas estructuras deben:

- Estar firmemente ancladas al suelo o a la estructura del edificio.
- Asegurar la estabilidad y seguridad de la bicicleta;

#### b) Accesibilidad:

Los espacios de estacionamiento para bicicletas deben estar ubicados, en caso de ser posible, en el interior del edificio, o en su defecto establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya "playa de estacionamiento y garaje comercial", según lo establezca la normativa urbanística vigente.

Deben asegurar la protección y seguridad de la bicicleta a factores climáticos.

Los espacios para estacionamiento de bicicletas no deben interferir con la circulación peatonal.

El diseño debe proporcionar acceso seguro y cómodo

Los medios seguros incluyen, pero no se limitan, a rapas y pasillos anchos. Las escaleras y escaleras mecánicas no son considerados medios seguros y convenientes de entrada y salida.

Cualquier ascensor necesario para acceder al estacionamiento de bicicletas debe tener las dimensiones necesarias para transportar las bicicletas sin necesidad de realizar maniobras.

1) Uso comercial: los espacios de estacionamiento para bicicletas que se encuentren en los garajes y en las playas de estacionamiento de automóviles deben localizarse en el nivel más cercano a los medios de salida. Cuando sea factible se ubicarán cerca de los ascensores y las entradas peatonales principales a los usos a los cuales son accesorias, y no deben estar ubicados en o inmediatamente adyacentes a áreas de servicio, basura o carga.

2) Uso residencial: en los casos de los edificios de uso residencial, los espacios de estacionamiento para bicicletas deben ser considerados como espacios de uso común, entendiéndose que no deben estar ubicados dentro de las unidades de vivienda o balcones.

c) Señalización de los espacios de estacionamiento para bicicletas:

Cuando las áreas de estacionamiento para bicicletas no se encuentren en un lugar exterior visible para ciclistas que se aproximen desde caminos o senderos públicos adyacentes, las señales indicarán la ubicación de las instalaciones en el exterior del edificio, en cada entrada principal y en otros lugares apropiados.

d) Reglamentación:

Reglamentado por la Ordenanza nº 8384.

### 3.7.9. Plataforma Mecanizadas

Ver Capítulo 3.9.2.4.

### 3.7.10. Alturas, iluminación y ventilación

Los garajes a que se refiere esta Ordenanza deben tener una altura mínima, iluminación y ventilación suficientes para ese destino. Además, deberá cumplirse con las normas aplicables del Reglamento de Edificación y concordantes. Ver Capítulo 3.6.

### 3.7.11. Eximiciones

En los casos en que por las medidas del terreno o por las características del edificio a refaccionar no sea posible cumplimentar alguna de las disposiciones de este Capítulo 3.7., la eximición podrá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe favorable de la Comisión Permanente de Revisión y Actualización de la Normativa relativa al Planeamiento Urbano de la ciudad de Paraná.

### 3.7.12. Prohibiciones

Dentro de las zonas I y II queda prohibido la construcción de edificios nuevos o refacción de existentes, para destinarlos total o parcialmente a guarda de camiones o de ómnibus.

## 3.8 PATIOS

### 3.8.1 Generalidades:

a) Forma de medir las áreas descubiertas: las dimensiones se determinan con exclusión de los muros medianeros y la proyección horizontal de voladizos salientes mayores de 0,10 metros.

b) Las alturas para determinar las medidas de los patios, deben ser tomadas desde el piso del local a ventilar e iluminar hasta el nivel del paramento más alto que conforme el patio, excluyendo el muro medianero.

c) En caso de paramentos de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determinará considerando el promedio de altura de los mismos.

d) Cuando el muro más alto tenga sobreelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30% de la longitud del muro que corresponda; sólo se computará el 50% de la altura de la sobreelevación.

e) Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas: las áreas descubiertas que constituyen espacio urbano, patio auxiliar o servicio no podrán cubrirse con elementos fijos o móviles, opacos, translúcidos o transparentes.

f) Edificios que se amplían o refaccionan: El Organismo de Aplicación podrá permitir refacciones de poca importancia en edificios existentes cuyos patios no se ajusten estrictamente a las disposiciones de este Código, pero siempre que a su juicio las condiciones de ventilación e iluminación de los locales sea satisfactoria y no se disminuya la superficie de los patios existentes. Cuando se trate de refacciones o ampliaciones de importancia, deberá exigirse que la construcción se ajuste íntegramente a lo establecido en este Código.

### 3.8.2 Clasificación de los patios

Los patios se clasificarán según lo establecido en el Código Urbano, siendo la medida mínima 3,00 metros x 3,00 metros (libre de aleros y saledizos).

## 3.9. CIRCULACIONES

### 3.9.1 Circulaciones horizontales

a) Una entrada a un pasaje general o público debe tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,20 m y de 1,10 m cuando posea ascensor siempre que en este Código no se fije una medida determinada. (Gráfico nº 17).

#### GRAFICO Nº 17

image not found or type unknown



b) El ancho mínimo de los pasillos con circulación de público será de 1,20m/1,10m, según el caso para un número de hasta 100 (cien) ocupantes con un adicional de 0,15m. por cada 50 (cincuenta) ocupantes en exceso o fracción.

c) El ancho mínimo de los pasillos internos de las unidades habitacionales será de 0,90 m.



### 3.9.1.1 Separación mínima de construcción contigua a eje divisorio entre predios

- a) El ancho de pasajes y corredores abiertos, contiguos a eje divisorio entre predios se mide sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio. Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de ese muro como mínimo 1,15 metros.
- b) De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas, ménsulas y pilastras con una saliente no mayor de 0,25 metros.

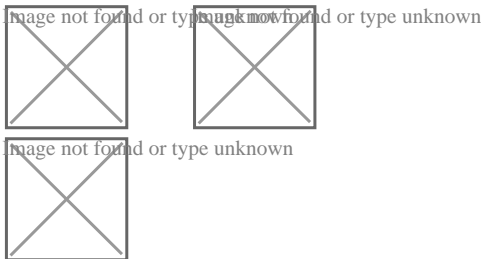
### 3.9.2 Circulaciones verticales

#### 3.9.2.1 Escaleras

a) Generalidades: Las escaleras ubicadas en locales de acceso de público o que sirvan a más de una unidad locativa o funcional serán accesibles desde el hall o circulación.

- 1) No se admitirán compensaciones ni escalones en coincidencia con los umbrales de las puertas.
- 2) Las medidas mínimas para los anchos que se determinan más adelante se entienden libres entre paredes y/o pasamanos y no serán menores que los anchos exigidos para las circulaciones horizontales.
- 3) Se deberán respetar las superficies libres y a un mismo nivel, de aproximación para puertas siendo la luz útil (I.U.) mínima 0,80 metros (Gráfico n° 18).

#### GRAFICO Nº 18



#### b) Pasamanos

1) En todas las escaleras de circulación de público se colocarán a ambos lados pasamanos de una altura entre 0,85 metros y 0,95 metros medidos desde la nariz del escalón hasta el plano superior de los mismos.

2) Los pasamanos se sujetarán por la parte inferior, su anclaje será firme y la forma de fijación no interrumpirá su continuidad. La sección transversal será circular o anatómica. La sección tendrá un diámetro entre 0,04 metros y 0,05 metros. Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento a una distancia mínima de 0,04 metros. Se extenderán horizontalmente, a la misma altura del tramo oblicuo, antes de comenzar y después de finalizar el mismo, con una longitud mínima de 0,15 metros y un máximo de 0,40 metros. Al finalizar los tramos horizontales los pasamanos se curvarán hacia la pared o hacia abajo o se prolongarán hasta el piso. (Gráfico n° 19)

3) Cuando el ancho de la escalera supere los 2,40 metros se colocará un pasamano intermedio con separación de 1,00m con respecto a uno de los pasamanos laterales.

c) Solado de prevención: En los edificios públicos o de gran afluencia de público, al comenzar y finalizar cada tramo de escalera, se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto al de los escalones y el solado del local, con un largo de 0,60m por el ancho de la escalera.

d) Escaleras principales: Son aquellas que salvan desniveles mayores de 1,00 metro y vinculan áreas con gran afluencia de público, unidades funcionales en edificios de viviendas colectivas y/o locales de 1º categoría en unidades habitacionales o de otros usos.

1) Ancho libre: El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos y no puede ser inferior al ancho de la puerta principal. Si el pasamano que se coloque sobresale más de 7,5 cm. de la proyección del zócalo se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

#### 2) Anchos mínimos:

a) Caso general: 1,10 metros (en el caso de poseer ascensor) / 1,20 metros en todos los casos no comprendidos en los ítem que siguen.

b) Locales de comercio: 0,70 metro cuando la escalera comunique con local ubicado en piso inmediato al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no posea una superficie mayor a 50 m² y será de 0,90 metro cuando éste supere dicha superficie.

c) Viviendas: 1,00 metro cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda. 0,90 metro cuando esta vivienda sea para el portero o encargado, 0,80 metros cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad.

3) Altura de paso: La altura de paso no será inferior a 2,00 metros y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

4) Tramos: Los tramos de la escalera tendrán no más de 10 (diez) alzadas corridas, entre descansos o rellanos.

#### 5) Línea de huella y compensación de escalones:

a) Las pedradas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la

zanca o limón interior, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 metros (Gráfico nº 19).

b) Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$2a + p = 0,60 \text{ metros a } 0,63 \text{ metros}$

Donde:

a = (alzada), no será mayor que 0,175m

p = (pedada), no será menor que 0,28 metros

c) Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 metros.

d) Las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 metros. La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación:

e) Las pedadas de hasta 4 (cuatro) escalones, en la parte más crítica (junto al limón interior) puede tener 0,12 metros como mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal. La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón. Cuando el radio es mayor que 1,00 metro se considera la escalera como de tramos rectos.

e) Escaleras secundarias: Son aquellas circulaciones verticales auxiliares en el caso de edificios públicos y/o privados y en el caso de vivienda conectan locales de segunda y cuarta clase.

1) Ancho libre: El ancho libre no será menor de 0,70 metros.

2) Tramos y escalones: Los tramos tendrán no más de 12 (doce) alzadas corridas. La alza no excederá de 0,20 metro la pedada no será menor de 0,23 metros sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.

3) Altura de paso: La altura de paso será por lo menos 2,00m medida desde el solado de un rellano o descanso al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

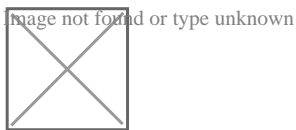
4) Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los siguientes lugares:

Azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio.

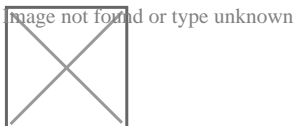
Locales de segunda y cuarta clase pueden ser escaleras secundarias, las escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

#### GRAFICO Nº 19

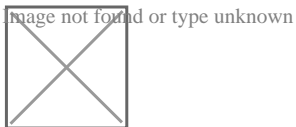
##### Diseño de escalones



##### Señalización en solados



##### Terminación de los tramos horizontales de los pasamanos



##### f) Escaleras verticales o de gato

Pueden servir de acceso sólo a los siguientes lugares:

1) Salas de máquinas

2) Azoteas no accesibles

3) Tanque de reserva de agua. Ésta será de barras metálicas macizas de 12mm. de sección como mínimo, separadas entre sí por 0,30 metros a 0,35 metros. Su ancho no inferior a 0,40m. y estará distanciadas del paramento al cual se fija, no menos de 0,15 metros.

Además deberán ofrecer suficientes medidas de seguridad, especificadas por los proyectistas con sus correspondientes cálculos y planos.

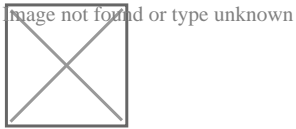
#### 3.9.2.2 Rampas peatonales

Se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de escaleras y escalones para salvar cualquier tipo de desnivel.

a) El ancho libre se medirá entre zócalos y tendrá un ancho mínimo de 1,10 m. y máximo de 1,30m; para anchos mayores se deberán colocar pasamanos intermedios, separados entre sí a una distancia mínima de 1,10m. y máxima de 1,30m. en caso de que se presente doble circulación simultánea.

b) No se permitirán tramos con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6,00m., sin la interposición de descansos de superficie horizontal de 1,50m. de longitud mínima, por el ancho de la rampa. (Gráfico n° 20).

#### GRAFICO N° 20



c) Cuando la rampa cambia de dirección, girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, este cambio se debe realizar sobre una superficie plana y horizontal en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50m. de diámetro, que permita el giro de una silla de ruedas. (Gráfico n° 21)

#### GRAFICO N° 21



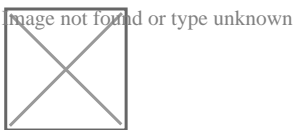
d) Llevarán zócalos de 0,10m. de altura mínima a ambos lados, en los planos inclinados y descansos.

e) Al comenzar y finalizar una rampa debe existir una superficie de aproximación que permita inscribir un círculo de 1,50m. de diámetro como mínimo que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

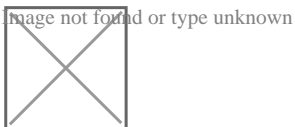
f) La superficie del solado será antideslizante.

g) Pendientes máximas de rampas:

Pendiente de rampas interiores



Pendiente de rampas exteriores



Prescripciones en rampas:

a) Cuando el giro es a 90°, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 metro de diámetro.

b) Cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el ancho de la rampa, más la separación entre ambas ramas.

c) La pendiente transversal de las rampas exteriores, en los planos inclinados y en descansos, será inferior al 2% y superior al 1%, para evitar la acumulación de agua.

d) Al comenzar y finalizar cada tramo de rampa se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los solados de la rampa y del local, con un largo de 0,60 m por ancho de la rampa.

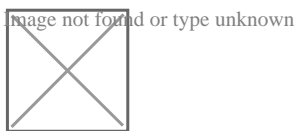
Pasamanos en rampas:

Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir el deslizamiento de la mano y su anclaje será firme. La altura de colocación del pasamano superior será de 0,90 m + 0,05 m y la del inferior será de 0,75 m + 0,05 m, medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano. La distancia vertical entre ambos pasamanos será de 0,15 metros. Las secciones de diseño anatómico observarán las mismas medidas. Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento como mínimo 0,05 m y se fijarán por la parte inferior (Grafico n° 22)

Los pasamanos se extenderán con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de 0,30 m a las alturas de colocación indicadas anteriormente, al comenzar y finalizar la rampa. No se exigirá continuar los pasamanos, salvo las prolongaciones anteriormente indicadas en los descansos y en el tramo central de las rampas con giro. Al finalizar los tramos horizontales los pasamanos se curvarán sobre la pared, se prolongarán hasta el piso o se unirán los tramos horizontales del pasamano superior con el pasamano inferior. Las prolongaciones horizontales de los pasamanos no invadirán las circulaciones.

En las rampas exteriores, los planos inclinados y descansos tendrán una pendiente transversal inferior al 2% y superior al 1%, para evitar la acumulación de agua

#### **GRAFICO Nº 22**



##### **3.9.2.3 Medios alternativos de elevación p/ personas**

En caso de no contar con medios de circulación vertical adecuados a personas con discapacidad se utilizarán plataformas mecánicas elevadoras o plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera. Estos medios permanecerán plegados en el rellano superior o inferior del desnivel al cual están vinculados en forma fija y no invadirán los anchos mínimos exigidos en pasajes y escaleras cuando son utilizados. Se deberá prever una superficie de aproximación de 1,50m x 1,50m al comienzo y a la finalización del recorrido.

##### **3.9.2.4. Accesos y rampas para vehículos**

###### **3.9.2.4.1. Rampas móviles y plataformas mecanizadas para vehículos:**

Se incluyen los aparatos mecánicos movibles que dan paso a vehículos de un nivel a otro, consistentes en: planchada levadiza o plataforma de circulación vertical.

a) Cuando en una cochera se guarda vehículos mediante una plataforma mecanizada, sin su motor en marcha, se cumplirá lo siguiente:

1) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios con predios linderos.

2) En cada cuerpo del edificio destinado a guardar vehículos y para cualquier superficie habrá una "escalera de escape" (Ver Capítulo III – 3.10.1).

b) Para la instalación de estas rampas y plataformas se adjuntará Memoria Técnica donde consten: naturaleza y calidad de los materiales, coeficientes de resistencia y de trabajo, capacidades de carga, características de las cajas, condiciones de seguridad de la instalación y de sus partes y toda otra especificación que se considere pertinente, acompañada por la documentación técnica del fabricante. Esta deberá ser aprobada por el Organismo de Aplicación, previa a su instalación.

##### **3.9.2.5. Ascensores**

###### **3.9.2.5.1. Generalidades**

a) Todo edificio en altura, de Planta Baja y más de tres pisos deberá llevar obligatoriamente ascensor, no considerándose como cuarto piso la vivienda del portero en azotea, ni la planta superior de un duplex.

b) Cualquiera sea el número de ascensores de un edificio, por lo menos uno de ellos llevará una cabina de los Tipo 1, 2 ó 3, accesibles a discapacitados. (Gráficos Nº 23) Las demás unidades tendrán una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup> y su ancho mínimo no será inferior a 1,00m.

1) Tipo 1: las dimensiones interiores mínimas serán 1,10 metros x 1,30 metros con una sola puerta o dos puertas opuestas en los lados menores.

2) Tipo 2: las dimensiones interiores mínimas serán de 1,50 metros x 1,50 metros con puertas en lados contiguos, permitiendo el giro de una silla de ruedas.

3) Tipo 3: las dimensiones interiores mínimas será de 1,30 metros x 2,05 metros, con una sola puerta o dos puertas en lados contiguos u opuestos, permitiendo alojar una camilla y un acompañante.

Cualquiera de estos tipos cumplirá con los siguientes requisitos:

a) Botonera o panel de comando, se ubicará entre 0,80m. a 1,30m. de altura y 0,50m. de las esquinas y los números de pisos y comandos serán en color contrastantes y caracteres en relieve. El pulsador o botón de alarma, estará colocado en la parte inferior de la botonera.

b) Pasamanos, colocados a 0,80m. de altura, separado a 0,04 metros del plano vertical y de sección circular o rectangular y dimensión de 0,04 metros a 0,05 metros.

c) Señal luminosa que indique el sentido de movimiento de la cabina y señal sonora diferenciada para pedidos internos y desde palier.

d) Piso antideslizante, en caso de alfombras serán pegadas y de 0,02 metros de espesor máximo.

e) Pulsadores en los rellanos, a una altura de 0,90 m a 1,00m., los que tendrán una señal luminosa indicadora de que la llamada se ha registrado y señales sonoras.

f) La altura de paso de las puertas de cabina y de rellano no puede ser menor a 2,00m. y el ancho mínimo de paso debe ser de 0,80m.

g) La circulación frente a un ascensor o grupo de ascensores se dimensionará de acuerdo a la capacidad de la o las cabinas. El lado mínimo será de 1,20m. hasta 10 personas y se aumentará 0,05m por cada persona que exceda esa

cantidad.

h) En los rellanos que sirvan a cabinas del Tipo 1 o del Tipo 2, se debe disponer como mínimo, frente a la puerta del ascensor, una superficie que inscriba un círculo de 1,50m. de diámetro.

i) En el caso de que se coloquen puertas de hojas rebatibles hacia el palier, el giro de las mismas no deberá invadir la superficie de libre circulación de aquél.

j) En todas las paradas la diferencia de nivel entre el solado del rellano y el piso de la cabina será como máximo de 0,02m y la separación horizontal máxima entre ambos será de 0,03m.

#### GRAFICO Nº 23

Image not found or type unknown



Image not found or type unknown



Image not found or type unknown



#### 3.9.2.5.2. Dimensiones de rellanos

El rellano a un ascensor o grupo de ascensores se dimensionará de acuerdo a la capacidad de la/s cabina/s, computándose las de los coches de cajas enfrentadas, adyacentes o que formen ángulo. El lado mínimo del rellano será igual a 1,50m hasta diez (10) personas y se aumentará a razón de 0,20m por cada persona que exceda de diez (10). Los rellanos no serán ocupados por ningún elemento o estructura (fijos, desplazables o móviles). En rellanos que comunican con circulaciones horizontales se observarán las superficies de aproximación a las puertas del ascensor que abren sobre el rellano, según lo prescripto en el apartado A.1.3. de este artículo y que no serán ocupadas por ningún elemento o estructura (fijos, móviles o desplazables). En los rellanos cerrados que sirvan a cabinas del tipo 1 o del tipo 2, se debe disponer como mínimo, frente a la puerta del ascensor una superficie que inscriba un círculo de 1,50 m de diámetro cuando las puertas del rellano sean corredizas. Cuando las hojas de las puertas del palier barren sobre el rellano, la superficie mínima del rellano cerrado se indica en el. Si el rellano cerrado sirve a una cabina tipo 3, debe disponer como mínimo frente a la puerta del ascensor una superficie que inscriba un círculo de 2,30 m de diámetro.

#### 3.9.2.5.3. Pulsadores en rellano

Los pulsadores en rellano se colocarán a una de 0,90 metros a 1,00 metros medidos desde el nivel solado. La distancia entre el pulsador y cualquier obstáculo será igual o mayor a 0,50 metros. Los pulsadores de llamada tendrán una señal luminosa indicadora que la llamada se ha registrado produciendo un sonido diferente al de la llegada de la cabina a nivel.

#### 3.9.2.5.4. Mirillas en puertas del rellano

Las puertas del rellano accionada manualmente con hojas o paños llenos o ciegos, tendrán mirilla de eje vertical, con un ancho mínimo de 0,05 metros y un largo de 1,00 metros cuyo borde inferior estará ubicado a 0,80 m de altura del nivel del solado. Cuando las hojas sean plegadizas, el área de abertura será de 0,05 m<sup>2</sup> y un lado no menor de 0,05 m ubicada a la misma altura indicada en el párrafo precedente. La abertura contará con una defensa indeformable de vidrio armado. La puerta del rellano que corresponde a sótano no habitable será ciega e incombustible.

#### 3.9.2.5.5. Puertas de cabina y rellano

a) Altura de las puertas de cabina rellano.

1) La altura de paso mínimo de las puertas de la cabina y del rellano será de 2,00 metros.

b) Ancho mínimo de las puertas de cabina y rellano.

1) La luz de paso mínimo de las puertas de la cabina y del rellano será de 0,80 metros.

c) Separación entre puertas de cabina y rellano.

1) la separación entre puertas enfrentadas de cabina y de rellano no será mayor de 0,10 m.

2) Esta separación se entiende entre planos materializados que comprenden la totalidad de los paños de las puertas. Queda prohibida cualquier variación que amplíe dicha medida.

#### 3.9.2.5.6. Tiempo de apertura y cierre de puertas automáticas

a) El tiempo mínimo durante el cual la puertas permanecerán abiertas será de 3 segundos. Este lapso se puede acotar o prolongar si se accionan los correspondientes botones de comando de puertas desde la cabina.

- b) Nivelación entre el piso de la cabina y el solado del rellano:
- c) En todas las paradas, la diferencia de nivel entre el solado terminado del rellano y el piso de la cabina será como máximo de 0,02 metros.
- d) Separación horizontal entre el piso de la cabina y el solado del rellano.
- e) La separación horizontal máxima admitida entre el piso de la cabina y el solado del rellano será de 0,03 metros.

### 3.9.2.5.7. Cálculo de ascensores

Para el cálculo de ascensores necesarios, se tendrá en cuenta el número de pasajeros posibles de trasladar en un tiempo adoptado de cinco minutos en función del 8% de la población total del edificio y el número de pasajeros que lleva una cabina, para garantizar la correcta evacuación del edificio.

- a) 1º Paso – Cálculo Cantidad de Personas a trasladar en 5'  $N^{\circ} P (5') = (P.t. \times 8) / 100$

$N^{\circ} P$  = número de personas a trasladar en 5'

P.t. = Población total

S = superficie cubierta por piso ( $m^2$ )

N = número de pisos

F.O. = factor de ocupación (cant.  $m^2$ /pers.)

- b) Tipo de Edificio  $m^2$ /personas

Bancos = 5

Corporaciones = 7

Oficinas = 8

Talleres = 15

Vivienda = 2 personas por dormitorio

Para calcular P.t.

$P.t. = (S \times N) / F.O.$

- c) 2º Paso - Cálculo de la Capacidad de Traslado de un ascensor en 5'

$C.T. (5') = (300'' \times P) / T.T$

P =  $N^{\circ}$  de pasajeros que transporta la cabina

T.T = Tiempo Total de duración del viaje

$T.T. = T1 + T2 + T3 + T4$

T1 = duración del viaje completo (dato en función de las características del ascensor y del edificio)

$T1 = h / v$

h = altura de recorrido del ascensor

v = velocidad (dato extraído de manuales de ascensores actuales y normalizados)

T2 = tiempo invertido en paradas, ajustes y maniobras

$T2 = 2'' \times n^{\circ}$  paradas

T3 = duración entrada y salida por cada usuario

$T3 = (1'' + 0,65'') \times n^{\circ}$  paradas

T4 = tiempo óptimo admisible de espera, se adopta 1,5 minutos (90'')

- d) 3º Paso: Cálculo de número de ascensores necesarios

Obtenido el  $N^{\circ} P$  (número de pasajeros posibles a trasladar) que como se ha visto está en función del tiempo adoptado, 5', en función del 8% al 10% de la población total del o de los edificios y del número de pasajeros que lleva la cabina, en el mismo espacio de tiempo adoptado, obtendremos el número de ascensores necesarios capaces de cubrir las necesidades mínimas establecidas.

$\text{Ascensores Necesarios} = (N^{\circ} P (5')) / C.T.$

C.T. = Capacidad de Traslado

### 3.9.2.5.8. Sala de máquinas

a) El local destinado para instalar la máquina de ascensores, dispositivos de control, convertidores y demás elementos, serán construidos con material incombustibles, deberá mantenerse siempre seco y con ventilación cruzada.

b) Las alturas mínimas libres y de paso serán de 2,00 metros. El lado mínimo será de 2,40m. para una cabina de capacidad de cuatro personas, para cabinas de mayor capacidad se deberá ajustar a lo requerido por el fabricante, previa conformidad del Organismo de Aplicación.

c) El acceso a la sala de máquinas se efectuará en forma permanente, fácil y cómoda. La altura de paso libre de la puerta de entrada, no debe tener menos de 1,90m. y abrirá hacia afuera. No se permiten las tapas-trampas como acceso a estos locales.

### 3.9.2.5.9. Mantenimiento de instalaciones mecánicas

Todo edificio que cuente con instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles y guarda mecanizada de vehículos dispondrá obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica ajustándose a la Ordenanza nº 8661.

### 3.10 MEDIOS DE SALIDA

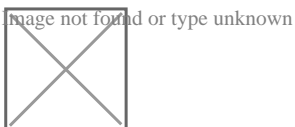
#### 3.10.1 Escaleras de prevención contra incendio o de emergencia

- a) Todo edificio de uso y acceso de público de más de 1 planta y de viviendas de más de 4 plantas (P.B. y 3 pisos) ó 12m, una por lo menos de las escaleras por cuerpo deberá estar conformada como "caja de escalera".
- b) Todo edificio que supere las alturas mencionadas precedentemente contarán con una antecámara para acceder a la caja de escalera. Esta antecámara tendrá puerta de cierre automático en todos los niveles, asegurando en caso de incendio la no contaminación de la caja, utilizando un sistema que evite el ingreso de los productos de la combustión misma. En caso de edificios que alberguen más de 500 (quinientas) personas (tendrán dos medios de escape ajustados a las disposiciones de esta reglamentación. Podrá ser una de ellas auxiliar "exterior", conectada con un medio de escape general o público).
- c) Las escaleras auxiliares será abierta, de material incombustible, con un ancho mínimo libre de zócalos y baranda de 1,10 m (o "según cálculo de unidades de anchos de salida") No podrán ser compensadas.
- d) En caso de edificios que alberguen más de 500 (quinientas) personas se ubicará una escalera exterior, abierta, de material incombustible, con un ancho mínimo libre de zócalos y baranda de 1,10 m (o "según cálculo de unidades de anchos de salida"). No podrán ser compensadas.
- e) Las escaleras serán construidas en tramos rectos, no admitiéndose las denominadas compensadas, debiendo poseer en todos los casos las respectivas barandas pasamanos.
- f) La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los niveles a los cuales sirve, quedando interrumpida en la planta baja en cuyo nivel comunicará con la vía pública.
- g) La escalera será construida en material incombustible y contenida entre muros resistentes al fuego acorde con el mayor riesgo y la mayor carga de fuego que contenga el edificio.
- h) El acceso a la caja de escalera será a través de puertas doble contacto con una resistencia al fuego de igual rango que los muros de la misma. Las puertas abrirán en el sentido de la evacuación sin invadir el ancho de paso y tendrán cierre automático.
- i) La caja debe estar libre de obstáculo, no permitiéndose a través de ella el acceso a ningún tipo de servicios tales como: armario para útiles de limpieza, hidrantes, otros.
- j) La caja deberá estar claramente señalizada e iluminada. Contará con iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.
- k) La caja de escalera no podrá comunicarse con ningún montante de servicios, ni esta última correrá por el interior de la misma. Cuando las montantes se hallen en comunicación con un medio exigido de salida (pasillo) deberá poseer puerta resistente al fuego doble contacto, de rango no inferior a F30 y acorde a la carga de fuego circundante. Las cajas de servicios que se derivan de las mismas, deberán poseer tapas blindadas. Los montantes deberán sectorizarse en cada piso.
- l) Las puertas que conforman la caja poseerán cerraduras sin llave ni picaportes fijos, trabas, etc. dado que deberán permitir en todos los niveles, inclusive en planta baja, el ingreso y egreso a la vía de escape sin impedimento. Cuando por razones de seguridad física requieran un cierre permanente, podrán utilizarse sistemas adecuados tipo barral anti pánico, que permitan el acceso desde los distintos niveles al medio exigido de evacuación o impida su regreso.
- m) Los acabados y revestimientos en todos los medios exigidos de salida deben ser incombustibles.

#### 3.10.2 Salidas de emergencia

- a) Ancho de pasillo, corredores y escaleras:

El ancho total mínimo, la posición y el número de salidas y corredores, se determinará en función del factor de ocupación del edificio y de una constante que incluye el tiempo máximo de elevación y el coeficiente de salida. El ancho total mínimo se expresará en unidades de anchos de salida que tendrán 0,55 m. cada una para las dos primeras, y 0,45 m para las siguientes, para edificios nuevos. Para edificios existentes, donde resulten imposibles las ampliaciones se permitirán anchos menores, de acuerdo al siguiente cuadro:



- b) Ancho mínimo permitido Unidades Edificios Nuevos Edificios Existentes dos (2) unidades 1,10 m 0,96 m 3 unidades 1,55 m 1,45 m. 4 unidades 2,00 m 1,85 m 5 unidades 2,45 m 2,30 m 6 unidades 2,90 m 2,80 m. El ancho mínimo permitido es de dos (2) unidades de ancho de salida. En todos los casos, el ancho se medirá entre zócalos.

- c) En número "n" de unidades de anchos de salida requeridas se calculará con la siguiente fórmula:  $n = N/100$ , donde N: número total de personas a ser evacuadas (calculando en base al factor de ocupación). Las fracciones iguales o superiores a 0,5 se redondearán a la unidad por exceso 3.2.1. A los efectos del cálculo del factor de ocupación, se establecen los valores de X.



d) En subsuelo, excepto para el primero a partir del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta del cuadro anterior.

e) A menos que la distancia máxima del recorrido o cualquier otra circunstancia haga necesario un número adicional de medios de escape y de escaleras independientes, la cantidad de estos elementos se determinará de acuerdo a las siguientes reglas.

f) Cuando por cálculo, corresponda no más de tres unidades de ancho de salida, bastará con un medio de salida o escalera de escape. Ancho de salida, el número de medios de escape y de escaleras independientes se obtendrán por la expresión:

$$N: \text{de medios de escape y escaleras} = \frac{"n" + 1}{4}$$

Las fracciones iguales o mayores de 0,50 se redondearán a la unidad siguiente.

### 3.10.2.1. Situación de los medios de escape

a) Deberá estar emplazada lo más alejada posible del ingreso principal y se situarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación. Si no conectare directamente con la vía pública, podrá hacerlo directamente a una circulación de uso común del edificio, siempre que éste comunique directamente con la vía pública.

b) Con la finalidad de poder localizar fácilmente la salida de emergencia, en las paredes de los locales deberá pintarse o colocarse un cartel con la leyenda "Salida de Emergencia" y una flecha que indique la dirección de la misma, cuyas características tendrán una dimensión de 0,10m. de alto, de color amarillo, sobre fondo contrastado y recuadro amarillo. La leyenda y la flecha deberán ser fosforescentes. Se deberá respetar la norma IRAM vigente para estos casos.

c) La salida de emergencia podrá conectar con locales de uso común existentes en un piso alto, a través de una escalera de hormigón armado o hierro, con las características fijadas en el punto Escaleras Principales.

d) En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o entrada de salida de vehículos se acumularán los anchos exigidos.

e) En los lugares de afluencia masiva de público la Municipalidad podrá pedir disposiciones de seguridad adicionales no contempladas en el presente Capítulo.

### 3.10.3 Locales frente a vía pública

a) Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas y algún punto del local diste más de 40,00m. del ingreso, tendrá por lo menos dos medios de salida. Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el hall principal del edificio.

b) No se exigirá salida de emergencia cuando el frente del local presente sobre la calle alguna zona vidriada fácilmente destruible y distanciada del acceso principal por lo menos 8,00 metros.

### 3.10.4 Locales interiores en pisos bajos, altos, entrepisos o subsuelos

a) Todo local que tenga una capacidad mayor de 200 personas, contará por lo menos con dos puertas, lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a la circulación principal.

b) La distancia máxima desde cualquier puerta del local a un hall o circulación general que conduzca a la vía pública, será de 40,00 metros medidos a través de la línea de libre trayectoria.

c) La comunicación, desde el subsuelo, con la salida de emergencia a nivel planta baja se realizará a través de una escalera de hormigón armado o hierro, con las características establecidas en el punto Escaleras Principales.

### 3.10.5. En pisos altos, sótanos y semisótanos se ajustará a lo siguiente:

a) Números de salidas: en todo edificio con superficie de piso mayor de 2.500m<sup>2</sup> por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos medios de escape. Todos los edificios que en adelante se usen para comercio o industria cuya superficie de piso exceda de 600 m<sup>2</sup> excluyendo el piso bajo tendrán dos medios de escape ajustados a las disposiciones reglamentarias, conformando "caja de escalera". Podrá ser una de ellas auxiliar "exterior", conectada con un medio de escape general o público.

b) Distancia máxima a una caja de escalera. Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará no más de 40 metros de la caja de escalera a través de la línea de libre trayectoria; esta distancia se reducirá a la mitad en sótanos.

c) Las escaleras deberán ubicarse en forma tal que permitan ser alcanzadas desde cualquier punto de una planta, a través de la línea de libre trayectoria, sin atravesar un eventual frente de fuego.

d) Independencia de la salida. Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios exigidos de escape. En todos los casos las salidas de emergencia abrirán en el sentido de circulación.