



# ORDENANZA DE GALERIAS

**Resolución 151 de 14 de noviembre de 1977**

## SECCION 1

**Artículo 1º.-** Establécese para todas las Galerías Comerciales que se construyan, amplíen, reformen o reconstruyan, las exigencias mínimas contenidas en este Decreto, con el propósito de asegurar las buenas condiciones de higiene y seguridad de los comercios, lugares de reunión y demás locales que las integran, tanto para el personal de los mismos como para el público en general.

### Definición

**Artículo 2º.-** A los efectos de la aplicación de este Decreto se considera Galería Comercial la totalidad o parte de un edificio compuesto por circulaciones peatonales directamente accesibles desde calles o avenidas y los locales con frente y acceso a dichas circulaciones interiores, cuyo uso y destino se enumera en el artículo siguiente.

### Destinos y usos admisibles

**Artículo 3º.-** El destino y uso de los locales, quioscos o vitrinas que integran una Galería Comercial, será exclusivamente la exhibición y venta de artículos comerciales.-

Queda prohibido destinarlos a habitación, a exhibición o venta de animales vivos y a todo tipo de fabricación, preparación o elaboración parcial o total de cualquier género de mercadería o de productos alimenticios, o al almacenamiento de materiales peligrosos, molestos, nocivos o con riesgo de incendio. No obstante, cuando por las dimensiones, accesos, amplitud de las circulaciones y condiciones especiales de iluminación y aereación lo justifiquen, previo informe favorable de las oficinas competentes, la Intendencia Municipal podrá autorizar como destinos admisibles, los de Oficina Comercial o Bancaria, escritorio, confitería, peluquería, heladería, farmacia, relojería, exposiciones culturales, debiéndose en esos casos cumplir además con las disposiciones específicas que en cada caso correspondan.

Las circulaciones peatonales de las Galerías Comerciales podrán usarse como pasaje de acceso a viviendas y escritorios, debiendo cumplir en esos casos con las normas establecidas en el artículo 12º.

Las salas de espectáculos no podrán tener acceso único por la Galería, debiendo cumplir en un todo con las normas específicas de evacuación de aquellas, tolerándose previo informe de las oficinas municipales competentes y de la Dirección Nacional de Bomberos, la comunicación o vinculación con la Galería, cuando esto no signifique riesgo alguno para la seguridad.

## **SECCION 2**

### **CLASIFICACION**

#### **Condiciones Generales**

**Artículo 4º.-** Las Galerías Comerciales deberán cumplir las condiciones de dimensiones de área cubierta computable y las exigencias de evacuación o salida de público que se detallan en los incisos siguientes:

A) Se entiende por área cubierta computable la suma de las áreas de los distintos locales, quioscos, vitrinas, circulaciones, escaleras y servicios, que integran y se desarrollan en la totalidad de niveles ocupados por la Galería Comercial.

Los locales comerciales indicados en el artículo 14º podrán tener subsuelos y entresijos destinados exclusivamente a depósitos en cuyo caso sus áreas no se incluirán en el área cubierta computable. Estos depósitos en su conjunto no podrán exceder del doble del área cubierta computable de la Galería Comercial.

B) Si la Galería Comercial tiene una sola salida de público, su área cubierta computable no sobrepasará los trescientos (300) metros cuadrados y se deberá desarrollar en una sola planta a nivel de la vía pública.

La profundidad o recorrido lineal máximo de la Galería será para el público de diez (10) metros, medidos desde la línea de edificación.

C) Si la Galería Comercial tiene un mínimo de dos (2) salidas independientes de público a la misma calle, su área cubierta no sobrepasará los mil trescientos (1.300) metros cuadrados y podrán desarrollar uno o más niveles.

D) Si la Galería Comercial tiene un mínimo de dos (2) salidas independientes de público a distintas vías o calles, o tres a la misma calle, su área cubierta computable no sobrepasará los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados podrá desarrollarse en uno o más niveles.

E) Si el área cubierta de la Galería Comercial supera los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, las oficinas municipales competentes, determinarán en cada caso u de acuerdo con las características del proyecto, las condiciones mínimas de salidas exigibles, las que no podrán ser inferiores a las fijadas en el inciso anterior.

#### **Diferentes Niveles**

**Artículo 5º.-** Si la Galería Comercial se desarrolla además del piso principal a nivel de la vía pública o calle, en otros niveles o pisos, éstos deberán contar con dos (2) escaleras o salidas independientes para el público, convenientemente separadas entre sí. Una escalera será la principal y la otra será complementaria o de auxilio de acuerdo con los artículos 8º y 9º.

Se admitirá una sola escalera si el desarrollo o la distancia de la Galería servida en ese nivel no supera ni el área cubierta de doscientos (200) metros cuadrados, ni la distancia de diez (10) metros lineales medidos a partir de la escalera.

## **SECCION 3**

### **CIRCULACIONES EN GENERAL**

#### **Circulaciones peatonales**

**Artículo 6º.-** Las circulaciones generales para el público, como las escaleras y rampas deberán estar dispuestas y estudiadas de tal forma que la corriente peatonal se dirija hacia salidas sin congestión y con continuidad perfecta.

Los pasajes colectivos tendrán como dimensiones mínimas en cualquier punto de su desarrollo un ancho de tres (3) metros y una altura de tres (3) metros.

Se administrará la existencia de zonas, cuya superficie no deberá exceder del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total, con una altura mínima de tres (3) metros. En el caso de techos inclinados, se admitirá cuatro (4) metros como promedio con un mínimo de tres (3) metros.

El ancho libre de tres (3) metros no podrá ser disminuido, ni obstaculizado en ningún punto y por ninguna circunstancia. Está prohibido instalar cualquier elemento saliente o de propaganda que se deposite, interponga o modifique las dimensiones mínimas establecidas para la circulación general.

#### **Salidas obligatorias**

**Artículo 7º.-** Las puertas de acceso de público a la Galería, se abrirán siempre hacia el exterior, no pudiendo clausurarse durante las horas de funcionamiento de la misma.- El ancho libre no será inferior al ochenta por ciento (80%) del ancho mínimo del pasaje y el ancho mínimo de un vano será de un (1) metro con cuarenta (40) centímetros para las dos hojas.

Las puertas de acceso a los locales comerciales o quioscos, deberán abrirse hacia su interior.

#### **Escaleras principales**

**Artículo 8º.-** Las escaleras principales colectivas de la Galería, tendrán las siguientes medidas mínimas:

Ancho: tres (3) metros

Paso libre: dos metros con diez centímetros (2.<sup>10</sup>) de alto, medido en la vertical de la nariz del escalón.

Escalones que cumplan la fórmula  $g + 2h = 64$  cmts., siendo  $h$  el alto máximo de dieciocho (18) centímetros y  $g$  la huella. Cuando la escalera supere los dieciocho (18) escalones continuos se exigirá un descanso intermedio equivalente a tres veces la huella del escalón. En caso de dividirse en dos ramas paralelas, el ancho mínimo de cada una, será de 2 (dos) metros.-

Las contrahuellas pueden ser caladas o huecas en un máximo de dos tercios (2/3) de su alto de dieciocho (18) centímetros.

Las escaleras de funcionamiento mecánico podrán ser complementarias de las fijas, siendo el ancho total de ambas sumadas, el establecido precedentemente.

En este caso particular, no se exigirá el mínimo de dos (2) metros para el ancho de la escalera mecánica. Las barandas protectoras de las circulaciones en general, medirán un (1) metro de alto mínimo y no tendrán huecos o vacíos que excedan los catorce (14) centímetros libres entre sus elementos.

### **Escaleras Secundarias**

**Artículo 9º.-** Las escaleras complementarias o de auxilio para el público, señaladas en el artículo 5º, tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1.20) y en los demás aspectos se ajustarán a lo establecido en el artículo precedente.

### **Rampas**

**Artículo 10º.-** Las rampas de uso colectivo o circulaciones, tendrán una pendiente máxima del diez por ciento (10%) siguiendo en los demás aspectos, las normas para escaleras.

### **Iluminación y Ventilación**

**Artículo 11º.-** Las circulaciones colectivas podrán servir como ventilación común de los locales, quioscos, cuando cumplan las siguientes condiciones mínimas:

Deberán tener salida amplia a una vía pública y por el otro extremo de la galería, otra fuente de ventilación mínima de dos (2) metros cuadrados que podrán ser a otra vía pública, patio abierto o ventanas altas al exterior, de manera de establecer una permanente circulación de aire cruzada. Como norma básica se fija una distancia máxima de cuarenta y cinco (45) metros lineales entre ambas fuentes de ventilación, que deberán ser ubicadas opuestas o en los extremos de la galería.

Cuando la galería se integre de diferentes niveles o pisos igualmente se deberá cumplir esta exigencia de ventilación en cada tramo o nivel de ellas.-

El servicio de instalaciones mecánicas y eléctricas exigirá ventilación mecánica si las condiciones precedentemente no son satisfactorias.

### **Normas Básicas Constructivas y de Seguridad**

**Artículo 12º.-** En todas las circulaciones, escaleras, rampas y servicios, los elementos constructivos y de terminación de los techos, cielorrasos, muros, pavimentos, paramentos, revestimientos, entrepisos, escaleras, elementos decorativos y demás, serán de materiales incombustibles.

Se ejecutará el servicio contra incendio aconsejado por la Dirección Nacional de Bomberos, el cual deberá estar siempre en perfectas condiciones y libre de obstáculos. Cada local o quiosco, deberá disponer siempre en su interior de un extintor a espuma carbónica en lugar próximo a la puerta de salida.

Respecto a salas de espectáculos públicos o de reuniones públicas, se aplicará el criterio del artículo 3º.-

Si por la galería se accede a viviendas y escritorios, se tomarán las siguientes precauciones mínimas: los ascensores tendrán puertas de chapa herméticas y las escaleras serán protegidas con puertas cortafuego en algún punto de su desarrollo o circulación

entre la galería y la vivienda o escritorio de manera de evitar la eventual propagación y el tiraje de humo.

Asimismo, el desarrollo lineal entre el acceso a las viviendas o escritorios y la entrada desde la vía pública no podrá ser mayor de ocho (8) metros debiéndose agregar el ancho mínimo del pasaje, dos (2) metros, cuando exceda de diez (10) el número de apartamentos o escritorios.

## **SECCION 4**

### **LOCALES, QUIOSCOS Y VITRINAS**

#### **Clasificación**

**Artículo 13°.-** Las unidades privadas de una Galería Comercial se clasifican en tres (3) tipos según sus características: locales, quioscos y vitrinas.

Todas deben poseer vidriera o vinculación directa sobre la Galería o pasaje colectivo general de circulación.

Sus áreas y dimensiones en planta y alzado deben delimitarse en forma precisa y bien definida, pudiendo ser unidades enajenables por Ley 10.751 de 25 de Junio de 1946 y complementarias y modificativas (Propiedad Horizontal) cuando cumplan las condiciones constructivas de este Decreto los locales o quioscos.

Las vitrinas serán bienes comunes de uso exclusivo de cualquiera de los propietarios de unidades de la Galería.

#### **Locales**

**Artículo 14°.-** Los locales tendrán como medidas mínimas, un área de ocho (8) metros cuadrados principales a nivel de la Galería, que le sirva y un lado de dos metros cincuenta centímetros (2.50). El área máxima será de trescientos (300) metros cuadrados en total incluyendo todos los niveles posibles y áreas secundarias o de servicio o depósitos que le pertenezcan en forma exclusiva.

Si el local superase los trescientos (300) metros cuadrados máximos referidos, deberá cumplir como local comercial independiente con las ordenanzas correspondientes.-

Las alturas mínimas libres, serán de tres (3) metros para el local principal y de dos metros con cincuenta centímetros (2.<sup>50</sup>) para el subsuelo o entresuelo de depósito que le pertenezcan.

Se admitirá en los locales de doble altura, un entresuelo cuya área no supere la mitad de la del local, y que se ubicará a una altura mínima de dos metros con sesenta centímetros (2.<sup>60</sup>). Dicho entresuelo deberá ser abierto hacia el vacío del local principal y con una mínima altura de dos metros con sesenta (2.<sup>60</sup>) si se le diera el mismo destino del local, y dos metros con veinte centímetros (2.<sup>20</sup>) si fuera depósito.

Para el acceso a sub-suelos o entresuelos de depósitos del local, podrán usarse escaleras incluso helicoidales, de ancho mínimo libre de setenta (70) centímetros y escalones de veinte (20) por veinte (20) centímetros.

## **Condiciones Constructivas de Locales**

**Artículo 15°.-** Los muros separativos o límites con otros locales o dependencias tendrán un espesor mínimo de quince (15) centímetros de mampostería o de ocho (8) centímetros de hormigón armado y debiendo resultar las distintas unidades perfectamente compartimentadas del piso al techo. Todos los elementos estructurales, como entrepisos, muros, techos, cielorrasos, pavimentos, escaleras, serán de materiales incombustibles.- Se admitirá como tolerancia un solo entrepiso de madera dentro del local, con un área máxima de veinte (20) metros cuadrados, con acceso de escaleras de igual material.

## **Iluminación y Ventilación de Locales**

**Artículo 16°.-** Como iluminación propia, solo se exigirá iluminación artificial eléctrica suficiente.

Todos los locales, incluso depósitos o entrepisos, serán ventilados mecánicamente a la Galería o al exterior, de manera de renovar el aire un mínimo de tres (3) metros cúbicos por metro cuadrado por hora. Se organizarán los elementos mecánicos de manera de no dejar áreas sin ventilación ni generar molestia alguna a la circulación de público.

Las instalaciones correspondientes serán aprobadas por el servicio de instalaciones mecánicas y eléctricas.

**Artículo 17°.-** Los quioscos tendrán como características, la de ser locales reducidos donde no entre público, no pudiendo tener entrepisos o subsuelos que lo integren.

Los quioscos tendrán como mínimo, un área de tres (3) metros cuadrados y un máximo de cuatro (4) metros cuadrados con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.<sup>50</sup>) entendiéndose esta medida como espacio libre interno.

En caso de ser techados su altura mínima será de dos metros con cuarenta centímetros (2.<sup>40</sup>) con techos inclinados, éste será su promedio de altura y el mínimo dos metros con diez centímetros (2.<sup>10</sup>) de alto.-

Las condiciones constructivas de los quioscos son libres, debiéndose utilizar materiales o elementos incombustibles.

Respecto a la iluminación propia, solo se exigirá iluminación artificial suficiente. Se exigirá ventilación de acuerdo al criterio citado para locales si se trata de un quiosco cerrado. El número de quioscos de una Galería Comercial, no podrá exceder del diez por ciento (10%) de la cantidad de locales para ella.

## **Vitrinas**

**Artículo 18°.-** Las vitrinas serán espacios para exhibición solamente, no pudiendo exceder su profundidad de cincuenta (50) centímetros.

## SECCION 5

### SERVICIOS HIGIENICOS

#### **Servicios Higiénicos Obligatorios**

**Artículo 19°.-** Para uso exclusivo del personal de la Galería Comercial, se deberán instalar servicios higiénicos con llave, pidiéndose ubicarlos en otro nivel o sitio próximo a los usuarios.

Se calculará un servicio higiénico para cada seis (6) locales o fracción menor, los quioscos se computarán como medio local a esos efectos. Los servicios higiénicos como mínimo, serán uno para hombres y otro para mujeres.

Cuando algún local disponga de baño propio se rebajará de la cifra total de locales a considerar.

El servicio higiénico mínimo constará de un inodoro pedestal en local de ochenta (80) centímetros de ancho y un metro con veinte decímetros cuadrados ( $1.20 \text{ m}^2$ ) de área y para taza turca de un metro cuadrado ( $1 \text{ m}^2$ ) debiendo tener antecámara de un metro con ochenta decímetros cuadrados ( $1.80 \text{ m}^2$ ) de área y un (1) metro de ancho con lavabo agregando un mingitorio en el caso de los hombres.

Cada servicio higiénico adicional aumentará un inodoro o taza turca y un lavatorio, y en el caso de hombres, un mingitorio cada dos inodoros o taza turca o fracción, aumentándose proporcionalmente el área de la antecámara.

El alto del local será de dos metros con veinte centímetros ( $2.20$ ) como mínimo, ventilado reglamentariamente y con revestimiento de azulejos de colores claros en su contorno hasta una altura de un metro ochenta centímetros ( $1.80$ ).

Tanto los servicios higiénicos referidos en el presente artículo como en el siguiente, estarán dotados de ductos especiales de ventilación permanente, con tiraje forzado, el cual se logrará mediante la colocación de sistemas mecánicos a viento o eléctricos que aseguren como mínimo, ocho (8) renovaciones por hora del volumen de aire de cada una de esas dependencias. Las rejillas de ventilación de los ambientes serán regulables y desmontables para su limpieza. Estos equipos mecánicos rotores de viento o electromecánicos, serán aceptados, habilitados y controlados periódicamente por el servicio de instalaciones mecánicas y eléctricas.

#### **Servicios Higiénicos Eventuales**

**Artículo 20°.-** Para el público de la Galería se exige baño, locales expresamente reglamentados, se deberán instalar los servicios higiénicos reglamentarios que las Ordenanzas específicas lo exijan en estos casos ( locales comerciales, café, bares, confiterías, etc.).

## SECCION 6

### VARIOS

#### Galerías Sobre Distintos Padrones

**Artículo 21°.-** Cuando la Galería Comercial proyectada se desarrolle abarcando más de un padrón, se podrá autorizar el permiso de construcción si previamente se garantiza la permanencia de comunidad o servidumbre recíproca, por un convenio otorgado por los propietarios en escritura pública con intervención de la autoridad municipal, y, anotación en los títulos de propiedad respectivos.

#### Contralor e Inspección de Obras

**Artículo 22°.-** La aplicación de las disposiciones generales sobre construcción, contenidas en el presente Decreto y las medidas mínimas y máximas de los locales, pasajes, etc., de cada proyecto, serán específicamente controladas por las Oficinas Técnicas pertinentes, en las siguientes etapas:

- A) A la presentación de los planos.
- B) En el momento del replanteo de las obras.
- C) A la terminación de los rústicos; y
- D) En la inspección final.

Las inspecciones de las etapas enumeradas, quedarán documentadas mediante actas, las cuales se deberán incorporar al expediente principal con notificación personal al propietario y a los profesionales responsables del proyecto y de la ejecución de las obras.-

#### Sanciones

**Artículo 23°.-** Las infracciones al presente Decreto, serán las establecidas en la Ordenanza General de Construcción, sin perjuicio de las demoliciones o modificaciones a que hubiere lugar.

#### Vigencia o Divulgación

**Artículo 24°.-** El presente Decreto entrará en vigencia a los treinta (30) días de su aprobación. No obstante, los interesados en ampararse en sus disposiciones, podrán hacerlo a partir de la fecha de la referida promulgación.



