

- SECCION 6 -

6.1. GALERÍAS DE COMERCIOS

6.1.1. Concepto de Galerías.

Se entiende por galerías de comercios al Edificio o una de sus partes que contiene locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí con la ubicación del predio, con frente y acceso directo a una nave, bóveda o vestíbulo central para la circulación común y como medio de egreso exigido a la vía publica.

6.1.1.1. Dimensiones de locales y puestos en galerías de comercios.

En una galería de comercio, los locales y puestos que tienen acceso directo desde la vía pública, cumplirán las prescripciones generales sobre dimensionamiento, iluminación y ventilación contenidas en este Código para locales de 3ra clase, además de las que le son aplicables, según el uso. Los locales o puestos internos solo satisfarán las prescripciones relativas al uso y las de "Galerías de Comercios".

6.1.1.2. Medios de salida en galerías de comercio.

- a) Los medios de salida en una galería de comercio, satisfarán las prescripciones generales contenidas en este Código y su ancho se dimensionará aplicando el factor de ocupación $x = 3$ a la "superficie de piso" incrementada con la que corresponde a la de los medios exigidos de salida, según el criterio de "Ancho de corredores de piso", con un mínimo de 3.00 m. si el medio de salida tuviera locales a uno o ambos lados, el ancho a 1 del mismo, será aumentado como sigue:

| Número de salidas a la vía pública con locales | Puestos de un solo lado | Con locales o puestos de los dos lados |
|--|-------------------------|--|
| Una | a 1 = 1.5 a | a 1 = 1.6 a |
| Dos o más | a 1 = 1.25 | a 1 = 1.4 a |

- a) A los efectos de lo establecido en "Salidas exigidas en caso de Edificios con ocupación mixta". Se consideran compatibles con las galerías de comercio los usos que a título de ejemplo se citan: sala para actos culturales, fiestas, bailes, estudio de radiodifusión; confitería, restaurante; bar, cafés; "Cabaret"; "Boite"; exposiciones. La escalera que comunique distintas plantas o pisos de la galería, tendrá el ancho correspondiente al medio de egreso en ese lugar y no requiere que conforme caja de escalera.
- b) Las aberturas que comuniquen la galería de comercios con la vía pública no podrán cerrarse con puertas o rejas, durante las horas de labor o de funcionamiento.
- c) Se cumplimentará lo prescripto en "Señalización de los medios exigidos de salida".

6.1.1.3. Servicio de salubridad en galerías de comercios.

Una galería de comercios no requiere servicios de salubridad para el uso público. Las personas que trabajan en la galería deberán equipar con servicios de salubridad que puedan estar agrupados en compartimientos. La cantidad de retretes, lavabos y orinales se determinan según lo establecido en "Servicio Mínimo de Salubridad en Edificios Públicos, Comerciales e Industriales" y en la proporción de 60% de mujeres y 40% de hombres; a este efecto se aplicará el factor de ocupación $x = 8$ a la superficie de locales y puestos. Cuando éstos cuenten con servicios propios se descontarán del cómputo general.

6.1.1.4. Iluminación y ventilación en galerías de comercios.

En una galería de comercios, las prescripciones generales contenidas en este Código sobre iluminación y ventilación quedan modificadas como sigue:

a) Iluminación

La iluminación de la nave, bóveda o vestíbulo general de medios exigidos de egreso, de locales y de puestos internos de la galería, podrá ser artificial.

b) Ventilación

a. La ventilación de la nave, bóveda o vestíbulo común.

La ventilación de la nave, bóveda o vestíbulo común de la galería, se ajustará a lo establecido en "*Iluminación y Ventilación de locales de 3º clase*", computándose en el factor "A" la superficie del vestíbulo, salidas exigidas, locales y puestos, pero se descontará la de los últimos cuando tengan ventilación propia al exterior según las exigencias generales. Esta ventilación será regulable.

a) Ventilación de locales o puestos cerrados.

Todo local o puesto interno, cerrado, deberá contar con un vano de ventilación frente a la nave, bóveda o vestíbulo común, de abertura regulable de área "K" proporcional a la superficie "A" del local o puesto.

$$K = A / 15$$

Además, habrá otro vano cenital de Área no menor que "K" que comunique con el mismo ambiente común a un patio de cualquier categoría; el vano cenital podrá ser sustituido por un conducto en las condiciones y características especificadas en "*Ventilación de sótanos y depósitos por conducto*" en caso de no existir el vano cenital ni el conducto habrá una ventilación mecánica o a inyección de aire fresco que asegure, por lo menos, dos renovaciones horarias. Todas las ventilaciones mencionadas en este Ítem puede ser sustituidas por la instalación de "*Clima artificial*".

6.1.1.5. Protección contra Incendios.

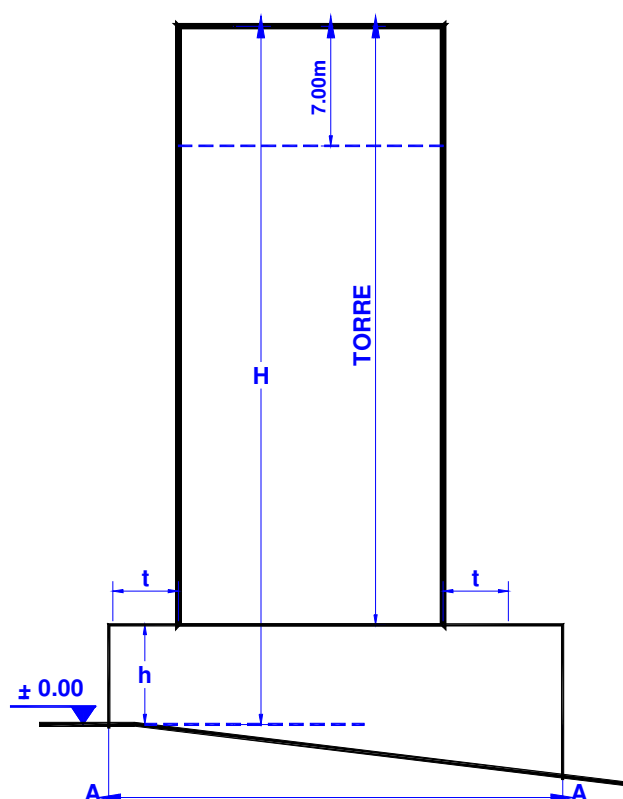
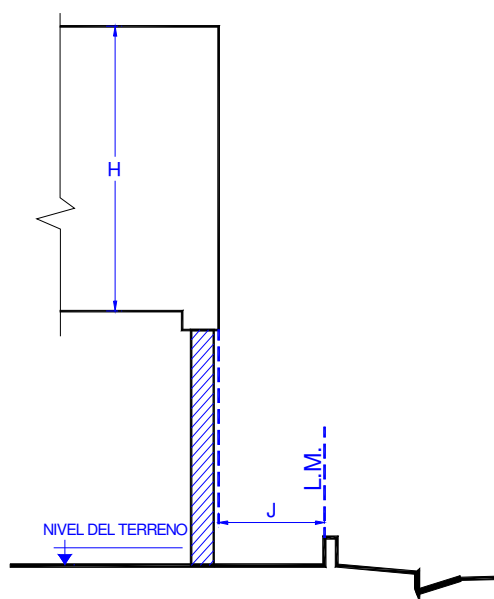
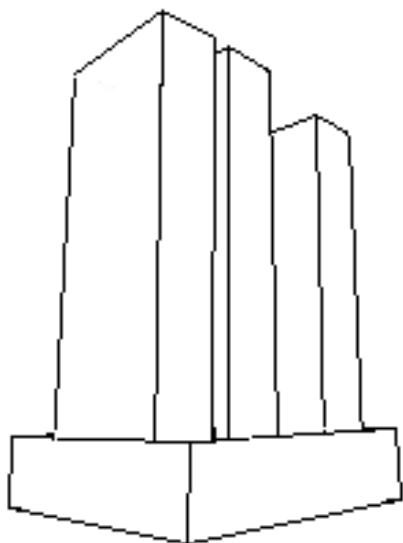
Sin perjuicio de satisfacer las exigencias contenidas en "*De la protección contra Incendio*", una galería de comercio cumplirá lo que sigue:

- a) La condición E-1, cuando la superficie de piso acumulada de la galería de comercios sea mayor que 1.500 m².
- b) La condición E-2, que podrá sustituirse por servicios o dispositivos equivalentes a juicio de la Dirección de Bomberos de la Policía Federal.
- c) La condición C-9, cuando los sótanos de más de 50 m² de superficie sean usados como depósitos.
- d) La condición C-3, para los muros separativos entre locales o puestos.
- e) Se colocará un matafuego en cada local o puesto.

6.2. DE LOS EDIFICIOS EN TORRES

6.2.1. Concepto del Edificio en Torre.

Las prescripciones del Capítulo "*De los Edificios en Torres*" determinan un tipo especial de construcción compuesto de basamento y una o más torres, que puede alcanzar mayor altura que las establecidas en "*De las alturas de fachadas*". Se deberán respetar las disposiciones vigentes en "*De las áreas edificables*" las presentes normas no podrán aplicarse a los Edificios en torres en forma fragmentaria y serán válidas las disposiciones generales del Código de Edificación no modificadas expresamente por aquella. El proyecto y dirección de obra y de instalaciones del Edificio en torre estará a cargo de Directores y/o Profesionales de primera Categoría.



6.2.1.1. **Características de los Edificios en torres.**

- Torre: Las fachadas serán de paramentos verticales y se separarán de los ejes divisorios del predio de una distancia "t" no menor de 4.00 m formando espacios abiertos que vinculan el fondo y la vía pública sin solución de continuidad.
- Cuando haya más de una torre, deberá respetarse las separaciones que se establecen más adelante.
- Pacios en Edificios en Torres: Los patios que sirven a los sótanos, semisótanos y basamentos cumplirán las prescripciones generales establecidas en "De los Patios" y no podrán continuarse en la torre. La iluminación y ventilación de los locales de la torre se efectuará directamente a la vía pública y espacios abiertos de fondo y laterales y no habrá patios interiores.

6.2.1.2. **Altura del basamento.**

La altura máxima "h" permitida para el basamento es función de la ubicación del predio con los siguientes valores:

| | |
|----------------|---------|
| ZONA 1: | 10.75 m |
| ZONA 2, 3 y 4: | 7.00 m |

6.2.1.3. Altura del Edificio en torre.

La altura máxima "H" del Edificio en torre incluye la altura del basamento y de la torre. La menor medida "t" elegida para cada torre regula su altura, a ésta podrá agregarse 7.00 m más.

- Con frente a la calle hasta 8.00 m de ancho:

$$H = a \cdot 5t \text{ más } 7.00 \text{ m.}$$
- Con frente a calles de más de 8.00 m de ancho:

$$H = a \cdot 10t \text{ más } 7.00 \text{ m}$$

En predio de esquina podrá adoptarse la altura mayor.
- Cuando el piso bajo esté constituido por pilotes:

H se determinará como indican las figuras.

En este caso todas las construcciones en el predio dejarán la planta baja libre, permitiéndose sólo las destinadas a las comunicaciones del Edificio con las medidas indispensables para servir a su fin.
- En predios rodeados por vía pública la altura H del Edificio en torre tiene como única limitación la que resulta de aplicar "*Distancia entre torre*".

6.2.1.4. Construcciones permitidas sobre la torre.

Por sobre el plano límite establecido a la altura "H" solo podrán sobresalir: pararrayos, antenas, instalaciones de balizamiento aéreo o cualquier otra instalación similar exigida por autoridad competente.

6.2.1.5. Basamento edificable en predio con Edificio en torre.

La construcción del basamento es optativa y se ajustará a lo establecido en "*De las áreas edificadas*".

6.2.1.6. Área edificable de la torre.

Caso general:

La superficie de la torre está limitada por:

- Las líneas Municipales o de retiro.
- Por paralelas a los ejes divisorios del predio distante el retiro "t" elegido.

Cuando el Edificio se componga de dos o más torres las distancias entre ellas se determinará de acuerdo a lo establecido en "*Separaciones entre Torres*".

6.2.1.7. Separación entre torres de un predio.

Cuando se ocupe el área edificable de la torre con dos o más cuerpos, la separación mínima "d" entre ellos será:

- Si "d" es paralela a la línea Municipal:

"d" debe ser igual o mayor " $H' / 5$ "
donde H' es la altura de la torre más baja.
- Si "d" es perpendicular a la línea Municipal:

$$d \geq t + t'$$

Siendo t y t' los retiros adoptados para cada torre.

6.2.1.8. Fachadas de Edificios en torre.

a) Arquitectura de las Fachadas

Las fachadas de un Edificio en torre tendrán un adecuado tratamiento arquitectónico que armonice, con el conjunto y los materiales utilizados serán de la misma calidad para todas ellas. Cualquier variante que no se ajuste a los delineamientos generales contenidos en estas disposiciones, será motivo de aprobación especial por la Dirección.

b) Entrantes de Fachadas

Podrán existir entrantes en la fachada en toda la altura del Edificio, arrancando en cota del predio o sobre el techo del basamento, con una abertura "a" y una profundidad "b" vinculadas como sigue:

| A | b |
|-------------------------|---------|
| 4.00 m | ≤ 1.5 a |
| Entre 4.00 m y 6.99 m | ≤ 2 a |
| Entre 7.00 m y 9.99 m | ≤ 2.5 a |
| Entre 10.00 m y 12.99 m | ≤ 3 a |
| Entre 13.00 m y 16.99 m | ≤ 4 a |
| Entre 16.50 m y 20.00 m | ≤ 5 a |

Si la profundidad "b" excede de 25 m, la abertura "a" no será menor que la separación "d" exigida por "Separación entre torres de un predio".

- a) Salientes en las Fachadas
- Son permitidas todas las salientes que autoriza el Código de Edificación en su parte pertinente, con las siguientes excepciones:
- a. En las fachadas laterales, las salientes de balcones serán equivalentes a la duodécima parte de las medidas "t", "d", "a", "b", independientemente adoptadas.
 - b. Los cuerpos salientes cerrados sólo se permiten sobre la ochava.

6.2.2.1. Tratamiento de muros divisorios frente a Edificios en torre.

- a) Un muro divisorio de Edificio lindero a Edificio en torre visible desde la vía pública, deberá ser tratado arquitectónicamente una sola vez por el Propietario del Edificio en torre siguiendo en ornato de la fachada principal existente, en toda su altura, y hasta alcanzar el límite del primer patio o una extensión mínima equivalente a 2 "t" a contar del plano de la fachada más próximo a la Línea Municipal. Previa aprobación especial por la Dirección, el tratamiento de muro divisorio podrá ser reemplazado por pantallas caladas ubicadas sobre o próximas a la Línea Municipal u otro sistema adecuado.
- b) Un caso de reedificación del Edificio lindero existente, el tratamiento de muro divisorio estará a cargo del Propietario de este predio.

6.2.2.2. Ventilación de baños, retretes y orinales.

Estos locales no requieren iluminación por luz del día y su ventilación podrá realizarse por cualquiera de las siguientes formas:

- a) De acuerdo alo que establece el Código de Edificación en "*Baños, Retretes y Orinales*" del Artículo "*Iluminación y Ventilación de locales de segunda clase*" y "*Ventilación de baños y retretes por conductos*".
- b) Por sendas tuberías reunidas en un conducto común. En este caso la tubería individual tendrá la siguiente característica:
- I. Su sección no será inferior a 0.003 m² con una relación no mayor que 1/3.
 - II. El recorrido horizontal podrá alcanzar hasta 2.00 m.
 - III. La abertura de comunicación estará situada en el 1/3 superior de la altura del local y habrá un dispositivo automático a tablillas de superficie mínima libre no menor de 0.003 m² colocada en forma tal que impida la corriente de aire en sentido inverso a la expulsión. El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical no menor que 1.00 m y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo 0.50 m.
 - IV. El conducto común tendrá en todo su recorrido una acción transversal libre no inferior a 0.50 m² uniforme en toda su altura y de superficie interior lisa. La relación de sus

lados no será mayor que 1/3. El remate estará provisto de un mecanismo estático de tiraje automático.

6.2.2.3. Garajes en Edificios en torre.

En predios donde se construya (Edificio en torre) se cumplirá la obligación de construir garaje cuando las normas generales del Código de la Edificación así lo establezcan.

6.2.2.4. Anuncios en Edificios en torre.

Con las limitaciones establecidas en el Código de la Edificación se permitirá la colocación de anuncios solamente en el basamento, exclusivamente relacionados con los estudios de Profesionales, comercios o industrias que se hallen instalados en el Edificio en Torre.

6.3. DE LOS EDIFICIOS EN MAL ESTADO

6.3.1.0. Generalidades sobre Edificios en mal estado.

6.3.1.1. Apreciación del peligro de ruina.

La Dirección considerará un Edificio en peligro de ruina cuando sus muros o estructuras estén comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando un muro esté vencido alcanzando su desplomo al 1/3 de su espesor o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.
- b) Cuando un muro tuviere cimiento al descubierto o con profundidad insuficiente. En estos casos se ordenará su recalco hasta alcanzar la profundidad que corresponda de acuerdo con las prescripciones de éste Código.
- c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan rebasado los límites admisibles de trabajo. En estos casos se ordenará su refuerzo o demolición según resulte de las apreciaciones analíticas.

6.3.1.2. Duración de los apuntalamientos.

Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia es considerado de carácter provisional o transitorio; los trabajos definitivos se iniciarán dentro de los treinta (30) días. No podrá efectuarse apuntalamiento alguno sobre la vía pública sin dar cuenta inmediata a la Dirección.

6.3.1.3. Edificios linderos afectados por un peligro.

En caso de urgencia o cuando por derrumbamiento o ruina de un Edificio, se produzca resentimiento de los linderos se ejecutarán convenientemente los apeos que correspondan.

6.3.2. Procedimiento en caso de peligro de derrumbe.

6.3.2.1. Facultad de la Dirección en caso de peligro de derrumbe.

La Dirección podrá ordenar la demolición de todo Edificio o parte de él que amenace desplomarse. Se notificará al Propietario los trabajos que deberán realizarse y el plazo de su ejecución.

Cuando el Propietario no estuviera conforme con la orden se seguirá lo dispuesto en "*Pericia en caso de disconformidad del Propietario de Edificio ruinoso*".

Si el Edificio fuera gubernamental se fijará a la autoridad competente por la vía legal.

6.3.2.2. Pericia en caso de disconformidad del Propietario del Edificio ruinoso.

El Propietario de una finca que se considere ruinoso tiene derecho a exigir una nueva inspección y a nombrar por su parte un perito a su costo para reconocer la finca y dictaminar dentro de los tres días, contados desde la notificación al Propietario. La Dirección resolverá en definitiva teniendo a la vista este dictamen.

6.3.2.3. Trabajos por administración en Edificios ruinosos.

Si el Propietario no cumpliere con la intimación que le dirija la Dirección dentro de los plazos fijados, se efectuarán por administración las obras respectivas y a su costa.

6.3.3. Peligro inminente de derrumbe.

En caso de inminente peligro de ruina de un Edificio o parte de él, la Dirección, con arreglo a lo dispuesto en éste Código, queda autorizada a proceder como sigue:

- a) Si la ruina de un Edificio fuese inminente y no diese tiempo a cumplir los trámites que señala este Código, mandará desalojarlo y cerrarlo haciendo los apuntalamientos necesarios, pudiendo llegar a la demolición inmediata por cuenta del Propietario del Edificio.
- b) Si la finca se hallare en litigio o fuese desconocido el Propietario, comunicará al juez y efectuará de oficio los trabajos necesarios con cargo a la finca. En ambos casos se labrará el acta respectiva que firmará el inspector Municipal y un agente de la Policía de la Provincia de Buenos Aires.

