

Expediente 2022 E 1892

DESPACHO DE LA COMISION DE OBRAS Y PLANEAMIENTO URBANO

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Créase el "RÉGIMEN DE HABILITACIÓN DE TERRAZAS Y MIRADORES GASTRONÓMICOS Y CULTURALES" en el Partido de General Pueyrredon.

ARTÍCULO 2º: El régimen mencionado en el artículo precedente refiere a las condiciones exigibles para la habilitación de terrazas, miradores, y/o patios internos o externos de los edificios del Partido de General Pueyrredon que cumplan con los requisitos establecidos por esta normativa y las que fije la Autoridad de Aplicación en la reglamentación.

ARTÍCULO 3º: Esta norma será aplicable a edificios existentes o a construir cuyo destino sean algunos de los siguientes:

- a) hotel, apart hotel y condo hotel.
- b) vivienda de propiedad horizontal.
- c) uso comercial, profesional y de oficinas en propiedad horizontal.
- e) usos mixtos que incluyan los puntos b) y c).

ARTÍCULO 4º: Para la admisión de proyectos y posterior evaluación de la autoridad competente al presente régimen serán exigibles los siguientes requerimientos:

- a) Autorización fehaciente del consorcio peticionante conforme al Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio para el uso de los espacios comunes destinados al régimen mencionado en el artículo 1º.
- b) Disponer de vías de ingreso, salidas de emergencias, sistemas de elevación suficientes, así como la viabilidad de la permanencia y tránsito de múltiples personas, o factibilidad de adecuación al Reglamento General de Construcciones y el Reglamento de Instalaciones Eléctricas, Mecánicas, Técnicas y de Inflamables vigentes, o las que en el futuro las reemplacen.
- c) Factibilidad de aplicación del protocolo específico de circulación, indicación y señalización del tránsito, desplazamiento y recorrido de personas, así como de las áreas habilitadas y restringidas para el uso público y de acceso exclusivo a copropietarios.
- d) Factibilidad de aplicación de protocolos autorizados para la prevención de siniestralidad y evacuación del edificio.
- e) Cronograma claramente indicado e informado a los copropietarios de días y horas de trabajo con proveedores.
- f) Factibilidad de espacio de carga y descarga independiente.
- g) Evaluación del impacto ambiental y estructural de los espacios cuya habilitación se solicite.
- h) Evaluación de higiene acústica.

ARTÍCULO 5º: Serán autoridades de aplicación la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano y el área de Inspección General, quienes reglamentarán el régimen mencionado

en el artículo 1° y tendrán las atribuciones de evaluar, autorizar o rechazar los proyectos y peticiones admitidas.

ARTÍCULO 6°: Marco Normativo

Ordenanza 6997/87 Reglamento General de Construcciones.

Ordenanza 12236/98 y modificatorias 16589/05 Reglamento para Instalaciones Eléctricas, Mecánicas, Térmicas y de Inflamables.

Reglamento del Servicio Anexo I de la Resolución ENARGAS N° I-4313/17 (y modificatorias).

Ley n° 19587/79 Ley de Higiene y Seguridad en el trabajo.

ARTÍCULO 7°: Se incorpora como **Anexo I** de la presente ordenanza el informe emitido por el Cuartel de Bomberos del Partido de General Pueyrredon, el cual especifica las condiciones mínimas de seguridad anti siniestros que deben ser consideradas para la habilitación de las terrazas, miradores, y/o patios mencionados en esta normativa.

ARTÍCULO 8°: Los requisitos comprendidos en la presente, así como las disposiciones establecidas en la reglamentación deberán ser publicadas en el sitio web de la Municipalidad.

ARTÍCULO 9: Comuníquese. De forma.

ANEXO I
MEDIDAS MINIMAS DE SEGURIDAD ANTISINIESTRAL

1.-Evacuación:

1.1- Medios de escape:

El principio básico es lograr la evacuación de las personas en un tiempo prudencial, consistiendo en que cada uno de los sectores de incendio comuniquen con lugares de desplazamiento protegidos, que los vinculen con una salida, denominados medios de escape. Los medios de escape deben poseer espacios seguros y adecuados, frente a la acción del fuego, humo y gases producto de la combustión, contando con iluminación de emergencia, en caso de corte del suministro eléctrico, identificando perfectamente el recorrido. Estos medios de escape deben proyectarse constituyendo una línea natural, y el desplazamiento a través de los mismos debe efectuarse por pasos comunes y libres de obstrucciones. Las puertas que los comunican con los sectores de incendio deben abrir de modo que afecten el ancho del medio de escape y las que se instalen en el mismo deben abrir en sentido de la evacuación.

1.2- Unidades de ancho de salida— UAS: *(Remitirse a la Ley de Higiene y Seguridad 19.587 y su Decreto Reglamentario de 351/79).*

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 evacuación 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 imposible las ampliaciones se permitirán anchos menores.

1.3- Salidas de emergencia:

En todos los casos las salidas de emergencias deberán tener barral antipánico, apertura según sentido de evacuación y estarán señalizadas con cartel luminoso autónomo con la leyenda de "SALIDA DE EMERGENCIA".

1.4- Cajas de escaleras:

Todo edificio de cuatro (4) pisos altos o más, y cuya terraza fuere a ser utilizada para actividad comercial, deberá contar con caja de escalera

A) Serán construidas en material incombustible y resistente al fuego al igual que sus acabados y revestimientos interiores.

B) Su acceso no debe efectuarse en forma directa, sino por medio de una antecámara, a través de puertas doble contacto - con cierre automático - con una resistencia al fuego de un mínimo F60 (puertas contra Incendio CERTIFICADAS POR ENTE OFICIAL) de igual rango que el de los muros de la caja, serán de 0.90m mínimo de paso (ancho de hoja). Estas puertas se mantendrán permanentemente cerradas, y se deberá instalar 1 -UNO- por piso.

C) Deberá estar claramente señalizada e iluminada en el ingreso a la misma en todos los niveles con carteles autónomos con la leyenda de "SALIDA DE EMERGENCIA•".

D) Deberá estar libre de obstáculos, no permitiéndose a través de ella, el acceso a ningún tipo de servicio, tal como armarios para útiles de limpieza, conductos para incinerador y/o compactador, puertas de ascensores, hidrantes de alto nivel y otros.

E) Deberá estar claramente señalizada e iluminada.

F) Los escalones y desniveles deben tener dos franjas antideslizantes en la pedada en su borde.

G) Las alzadas deberán estar señalizadas con cinta reflectante, al igual que la pedada del primer y último escalón.

H) Todos los escalones deberán ser iguales.

I) El ancho mínimo de la escalera a construir deberá ser de 1,10 m.

J) Los acabados y revestimientos interiores, serán de material incombustibles y resistentes al fuego.

K) Cuando tenga una de sus caras sobre la fachada de la edificación, la iluminación podrá ser natural, utilizando materiales transparentes resistentes al fuego.

L) Las escaleras se construirán en tramos rectos que no podrán exceder de 21 alzadas c / uno, las medidas de todos los escalones de un tramo serán iguales entre sí, y responder a la siguiente formula. $2a + p = 0,60 \text{ m a } 0,63 \text{ m}$ (a= alzada, p= pedada), donde la alzada no será mayor de 0,18 m. y donde la pedada, no será mayor de 0,26m.

M) Los descansos tendrán el mismo ancho que el de la escalera, en el caso de ser compensada el ancho mínimo de los escalones será de 0,18 m y el máximo de 0,38 m.

N) La proyección de los pasamanos laterales y centrales no deben exceder los 0,20 m y su altura deben ser de 0,85 m como mínimo.

Ñ) La caja de escalera que sirva a seis o más niveles, deberá ser presurizada convenientemente, con capacidad suficiente para garantizar la estanqueidad al humo. Las tomas de aire se ubicarán de tal forma que durante un incendio el aire inyectado no contamine con humo los medios de escapes.

1.5- Escaleras principales y desniveles:

A) Los escalones deberán poseer en el borde de su pedada dos franjas de cinta antideslizantes. También podrán realizar en los sectores en donde las escaleras sean de mármol o granito, el bruñido sobre la pedada dándole las características anteriormente citadas.

B) Las alzadas deberán estar señalizadas con cinta reflectante, al igual que las pedadas del primer y último escalón.

C) Deberá estar señalizada e iluminada.

1.6- Distancia máxima a una caja de escalera:

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

2. Luminarias de emergencia

Se asegurará mediante equipos especiales como luces de emergencia la iluminación de los medios de escape, en los recorridos de evacuación (pasillos y lugares de paso), de todo el local y en los locales de riesgos especiales, (tableros eléctricos, cocinas, etc.), se deberá instalar un sistema de iluminación de emergencia de baja tensión, que, al faltar el suministro eléctrico, se accionará automáticamente. El sistema brindará una iluminancia no menor de 30 luxes a 80 cm del suelo, facilitando la evacuación de las personas.

3.- Señalización:

Las vías naturales de escape deberán tener señales indicativas de dirección de los recorridos a seguir, desde todo origen de evacuación, hasta el punto desde el que sea visible la salida o la señal que la indique mediante cartelería foto luminiscente (140mmx 410 mm, letras blancas sobre fondo verde). En los puntos de cualquier recorrido de evacuación en los que existen alternativas que pueden inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas de forma tal que quede claramente indicada la alternativa correcta, Se utilizarán el siguiente rótulo: SALIDA para indicar una salida de uso habitual. En lo que respecta a los extintores contra incendio se le deberá colocar la correspondiente chapa - baliza que indique a qué clase de fuego pertenece y si es o no apto para la corriente eléctrica.

4.- Factor de ocupación:

Se determinará el Factor de Ocupación, que es el número teórico de personas que pueden ser acomodadas sobre la superficie de piso, remitiéndose a la Ley de Higiene y Seguridad 19.587 y su Decreto Reglamentario de 351/79, en donde discrimina la cantidad de personas x m² acorde al tipo de uso, según cuadro. Para actividades en sectores de terraza corresponde un factor de una persona cada 3m². Dicho factor también estará condicionado por el ancho de la salida de emergencias.

5.- Tratamiento ignifugo:

Los cielorrasos, solados y demás estructuras de naturaleza combustible del local, deberán tener un tratamiento ignifugo cuando sea necesario, según el criterio de la autoridad de aplicación. No se admitirá elementos decorativos como el uso de alfombras u otro material en sectores que constituyan medios escapes horizontales, que vinculen a salidas o lugares seguros. Por consiguiente, deberán retirarlos y reemplazarlos por un material menos combustible. Los medios de escapes deberán ofrecer seguridad a las personas que se hallen presente en el establecimiento y que tengan que desplazarse por los mismos en caso de producirse un incendio u otro siniestro que demande la evacuación total de personas del lugar. Los lugares en donde se acepte el uso de alfombras u otro material como goma, madera etc., deberán realizarle la protección anteriormente citada. En caso en que los medios de escapes fueran de piso de madera se le deberá realizar algún tratamiento, como el anteriormente citada.

6.- Condiciones generales de extinción:

6.-1.- Extintores portátiles:

El inmueble deberá poseer extintores de incendio con un potencial mínimo de extinción equivalente a 1 A y 5 BC colocados en lugares accesible y prácticos e instalados a una altura desde el solado acorde a lo exigido por la norma IRAM. Se ubicarán en cada piso distribuidos a razón de 1 cada 200 m². Los extintores deberán poseer su chapa balizas para la clase de fuego que sirve. La cantidad de extintores se determinarán según las características y áreas de los mismos: importancia del riesgo, carga de fuego, clases de fuego involucrado y distancia a recorrer para alcanzarlos. Las distancias a recorrer hasta el extinguidor serán de 20 m para fuegos de clase A y 15 m para fuegos de clase B.

6.2- Red de incendio:

Todo edificio de cuatro (4) pisos altos o más. y cuya terraza fuere a ser utilizada para actividad comercial, deberá contar con red de incendios.

7.- Instalación da gas y electricidad:

Se ubicarán a una distancia Inferior a 5,00 m. de la Línea Municipal, al ingreso del Inmueble y en un lugar accesible las llaves que permitan el corte de suministro eléctrico y de gas en todo el establecimiento, quedando éstas bien señalizadas e Iluminadas.

Se asegurará mediante línea y/o equipos especiales, el funcionamiento del equipo hidroneumático de incendio, de las bombas elevadoras de agua, de los ascensores contra incendios, de la iluminación y señalización de los medios de escapes y de otro sistema directamente afectado a la extinción y evacuación, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica en caso de un siniestro.

La protección del circuito eléctrico, deberá realizarse mediante interruptor diferencial y llave termo magnética, acorde a la potencia de las áreas a las que sirvan, además deberá contar con la correspondiente puesta a tierra mediante jabalina, todo acorde a lo dispuesto en el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnicos. En el caso de haber cajas de tensión en lugares accesibles al público, o personal propio del inmueble, se le deberá colocar el correspondiente cartel indicador de "PELIGRO RIESGO ELECTRICO" sobre la tapa, que deberá estar permanentemente cerrada. Los tableros deberán poseer sus correspondientes diagramas mímicos, en los cuales se especifica el equipo que se está energizando y todas aquellas recomendaciones que sean necesarias para su normal funcionamiento. Las maquinarias deberán contar con su correspondiente puesta a tierra para dirigir las cargas electrostáticas a tierra.

8.- Otras observaciones:

- A) No se permite la manipulación de inflamables o cualquier producto que genere llama expuesta dentro de los establecimientos.
- B) Las barandas perimetrales deberán presentar una altura mínima de 1.20mts.
- C) Se deberá mantener un continuo control del orden e higiene en general, especialmente en las áreas inaccesibles, poco transitada o habitadas.
- D) Eliminar cualquier subdivisión o decoración de naturaleza combustible, las prescindibles e imprescindibles. - Sustituir éstas por otras de material más conveniente que proporcionen una resistencia al fuego superior, que retarden en caso de incendio una posible propagación vertical y/u horizontal. -
- E) Si resultare imprescindible emplear elementos combustibles para los propósitos antes mencionados, el material se deberá someter a tratamientos con pintura ignífugas o intumescentes. - Si bien esto no constituye una solución ideal, por lo menos disminuye la combustión del material a límites aceptables ya que la velocidad de propagación se vería retardada.
- F) Se retirarán todos aquellos obstáculos de las salidas del establecimiento.
- G) En caso de corresponder, los propietarios de los establecimientos deberán presentarse en la oficina técnica de bomberos para solicitar el correspondiente Asesoramiento Técnico en materia de seguridad contra incendios y posterior Final de Obra.