

## **ORDENANZA N° 45.425 (B.M. 19.287)**

### **LOS EDIFICIOS A CONSTRUIR O EN ESTADO DE EXCAVACION DEBERAN CONTAR CON LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDAS PARA INCENDIO.**

**Art. 1º** A partir de la promulgación de la presente ordenanza todos los edificios a construir o aquellos que se encuentren en estado de excavación y/o preparación de fundaciones deberán contar con los medios exigidos de salidas para incendio, denominados "escaleras" de acuerdo a las siguientes generalidades:

**1.1** Los acabados y revestimientos en todos los medios exigidos de salida deben ser incombustibles.

**1.2** Todo edificio de dos (2) pisos altos o más, deberá contar con caja de escalera; en viviendas residenciales colectivas esta exigencia será a partir de los 12 metros de altura.

**1.3** Todo edificio que posea más de 30 metros de altura destinado a vivienda - residencia colectiva y más de 12 metros de altura para el resto de los usos, contará con antecámara para acceder a la caja de escalera. Esta antecámara tendrá puerta de cierre automático en todos los niveles, asegurando la no contaminación de la caja, utilizando un sistema que evite el ingreso de los productos de la combustión misma.

**1.4** Las escaleras serán construidas en tramos rectos, no admitiéndose las denominadas compensadas, debiendo poseer en todos los casos las respectivas barandas pasamanos.

**1.5** La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo en cuyo nivel comunicará con la vía pública.

**1.6** 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.

**1.7** El acceso a la caja será a través de puertas de doble contacto con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la misma. Las puertas abrirán en el sentido de la evacuación sin invadir el ancho de paso y tendrán cierre automático.

**1.8** 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, aberturas para conductos de incinerador y/o compactador, hidrantes y otros.

**1.9** La caja deberá estar claramente señalizada e iluminada, esta iluminación puede ser del tipo natural, siempre y cuando no sea afectada por un posible frente de fuego. Sin perjuicio de ello, contará con iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.

**1.10** 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 de 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. Las montantes deberán sectorizarse en cada piso.

**1.11** Las puertas que conforman 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 antipánico, que permitan el acceso desde los distintos niveles al medio exigido de evacuación o impida su regreso.

**Art. 2º** En lo que se refiere a los edificios existentes, las generalidades a cumplir son las siguientes:

**2.1** Todos los edificios existentes, en principio deberán cumplir las exigencias previstas en "Medios exigidos de salida" para edificios a construir.

**2.2** En caso de no poder dar estricto cumplimiento a lo inserto en el inciso anterior deberán:

1. Cuando cualquiera de los medios exigidos de salida posean elementos constitutivos y/o decorados combustibles, deberán ser reemplazados, indefectiblemente por otros de carácter incombustibles.

2. Deberán acreditar que las puertas que separan los pasillos de las unidades aseguren una resistencia al fuego acorde con el uso y el riesgo.

3. Los montantes de servicios deberán sectorizarse con materiales incombustibles y a nivel de cada piso, logrando así su hermeticidad.

4. Los medios de escape horizontales y verticales deberán poseer iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.

5. Si es posible se incorporará a los pasillos un sistema de ventilación adecuado para disminuir la posibilidad de que el humo invada la escalera.

**2.3** En caso de que alguna de las especificaciones no pueda concretarse, se podrá presentar una alternativa para cada caso en particular, la que será estudiada y aprobada por el organismo municipal competente.

**Art. 3º** Para los edificios comprendidos en el artículo 1º se otorga un plazo de 120 días a partir de la fecha de promulgación de ordenanza (N. del E.: Decr. del 30/12/1991) para ratificar o rectificar los planos ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

**Art. 4º** Para los edificios comprendidos en el artículo 2º, puntos 2.1 y 2.2 se otorga un plazo de 360 días para cumplir con las disposiciones establecidas. Para los comprendidos en el punto 2.3 se otorga un plazo de 180 días para presentar el problema ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires a los efectos de encontrar la solución al problema, una vez hallada la misma tendrá 360 días para ejecutar la obra necesaria.

**Art. 5º** Deróganse las Ordenanzas Nros. 38.302 y 37.141, sobre el mismo tema.