



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 3 7 5

CONTENIDO:

ORDENANZA Nro. 8367: MODIFICACIONES -Código de Edificación -
Ascensores y Escaleras.

DECRETO 1598/2008: *Promulgación Ordenanza*

Publicado, el día 31 de Julio de 2008



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 3190-I-2008.-

SAN ISIDRO, 17 de julio de 2008.-

**PROMULGADA POR DTO N° 1598
Del 23 de julio de 2008.**

Al Sr. Intendente Municipal
Dr. Gustavo Angel Posse

S _____ / _____ D

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Intendente, con el objeto de comunicarle que el Honorable Concejo Deliberante, en su NOVENA REUNION – OCTAVA SESION ORDINARIA de fecha 16 de julio de 2008, ha sancionado la ORDENANZA N° 8367, cuyo texto transcribo a continuación:

ORDENANZA N° 8367
MODIFICACIONES
Código de Edificación
Ascensores y Escaleras

ARTICULO 1°.- Modifícase el artículo 4.2.3.5 del Código de Edificación -Texto Ordenado por Decreto 1992/94, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“4.2.3.5.: Medios exigidos de salida: dimensiones mínimas libres de entradas, rampas, pasos, pasajes, circulaciones y puertas según el destino del edificio.

Todo edificio cuyo destino implique el acceso de población en general, sea de propiedad pública o privada, tendrá accesos, medios de circulación interna e instalaciones de servicios, que satisfagan las exigencias de este Código de Edificación y que permitan la utilización por parte de personas con capacidades motrices y/o sensoriales diferentes o reducidas.

El acceso principal, o el alternativo, siempre deberán vincularse con todos los locales o Unidades Funcionales del edificio, a través de circulaciones y medios accesibles.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 3190-I-2008.-

1- a) Dimensiones mínimas de puerta principal de acceso, egreso e interiores en todo edificio (excepto vivienda unifamiliar o de espectáculos públicos):

- Ancho y altura mínimos, libres de todo obstáculo:

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local, que comuniquen con paso general o público, o con la vía pública, será de 0,90m para las primeras 50 personas, con un adicional de 0,15m por cada 50 personas o fracción de exceso.

Altura mínima libre = 2,00m

b) Dimensiones mínimas de puertas a despachos, ascensores, sanitarios, locales, oficinas, y otros ambientes que posean acceso de público y/o empleados, en edificios de propiedad privada:

Ancho mínimo libre = 0,90m

Altura mínima libre = 2,00m

2- Puerta de acceso a vivienda unifamiliar, a vivienda en Unidad Funcional desde circulación común, y a espacios de uso común en diferentes tipos de edificios, en circulaciones comunes, excepto lo indicado en el punto 1-b :

Puerta: ancho libre mínimo = 0,85m

Puerta: altura libre mínima = 2,00m

3- Pasos, pasillos y circulaciones.

a) Edificio con acceso de público, de propiedad pública o privada.

Anchos mínimos libres para circulación general o de uso común = 1,50m

Ancho mínimo libre para circulación general cuando accede a un solo local = 1,10m

b) Edificio de viviendas multifamiliares o colectivas. Para pasajes de uso general o del dominio común.

Pasaje de entrada: ancho mínimo libre = 1,20m

Paso o pasillo interno : ancho mínimo libre = 1,10m

Ambas dimensiones rigen para una ocupación de hasta 50 personas. Se aumentará en 0,15m el ancho, por cada 50 personas o fracción, que exceda a las primeras 50 personas.

Se realizarán ensanches de 1,50m x 1,50m en los cambios de dirección, y cada 20m de recorrido, y frente a las puertas de todo ascensor.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 3190-I-2008.-

- c) Edificio de vivienda unifamiliar y unidades funcionales destinadas a uso residencial :
 - c₁) Pasaje de entrada e interiores en vivienda unifamiliar: ancho mínimo libre = 1,00 m.
 - c₂) Pasillos internos en unidades funcionales de vivienda: ancho mínimo libre = 1.00 m para pasillos interiores de unidad funcional con destino residencial, de edificio subdividido en Propiedad Horizontal.
- 4- El cristal templado debe utilizarse como material componente de una puerta en edificio con acceso de público de propiedad pública o privada.
La puerta giratoria se prohíbe como puerta de entrada y salida, si es la única operable, debiendo el inmueble contar con otra reglamentaria como medio exigido de salida.
Cumplimentará las condiciones del art. 4.6.3.10. inc. c) del C.E.C.A.B.A. no especificadas en el presente.
- 5- Para edificios de gran superficie, que superen los 500m² por planta, las Oficinas Técnicas podrán establecer otros requisitos en cuanto a los medios de circulación y salida, fundados en razones de seguridad y/o cumplimentando criterios de mayores exigencias, en mérito al destino y densidad de ocupación del inmueble.
- 6- En todos los casos verificarán las disposiciones sobre “Medios de Salida” (puertas, escaleras, rampas), generales e interiores y salidas horizontales que incluyan pasajes a modo de vestíbulos y “Medios Exigidos de Salida para Incendio” que según el destino y tipo de edificio, establece este C.E. y por analogía, según art. 2.7.1. del mismo, el C.E.C.A.B.A.”

ARTICULO 2º-Modifícase el texto del artículo 4.2.5.5 del Código de Edificación -Texto Ordenado por Decreto 1992/94, el que quedará con la siguiente redacción:



“4.2.5.5. Rampas interiores y exteriores:

En edificios en general, y en particular en aquellos que tienen acceso de público, sean los inmuebles de propiedad pública o privada, se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de escaleras y/o escalones, para salvar un desnivel. Tendrán fácil acceso desde un lugar común de paso, o desde un vestíbulo general o público, en cada piso. El ancho mínimo de una rampa será de 1,10m para edificios con acceso de público. Su pendiente será de 1/12,5 (8%) para salvar desniveles hasta 1,40 m de altura, y con tramos no mayores a 6 m entre descansos, los cuales tendrán una longitud mínima de 1,50 m. Su diseño se ajustará a lo dispuesto en el art. 4.6.3.8. y subsiguientes del C.E.C.A.B.A., en todo aquello no especificado en el presente.

La rampa, o el sistema compuesto por rampa y escalera, deben complementarse con los medios alternativos de elevación, si el desnivel a salvar entre solados, supera 1,40m de altura.

El solado de la rampa será plano y antideslizante, no admitiéndose cambios de dirección con pendiente.

En los artículos 3.4.1. y 4.2.6.1. de este C.E. se describen otros medios alternativos para salvar diferencias de nivel.”

ARTÍCULO 3.- Modificase el artículo 4.2.5.1 del Código de Edificación -Texto Ordenado por Decreto 1992/94-, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo: 4.2.5.1.- Escaleras principales – sus características:

1. Definición

Se entiende por escalera principal a aquella de tramos rectos, sin escalones compensados y que con las dimensiones y el diseño establecidos en este C.E., sirve de acceso y medio de salida a un edificio o a parte del mismo. No se admite la compensación de escalones, ni que éstos difieran entre sí en su pedada y alzada.

2. Determinación del ancho libre y de pasamanos de una escalera principal



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 3190-I-2008.-

El ancho libre se medirá entre zócalos y será exento de todo obstáculo.

Si el pasamano sobresaliera más de 0,075m de la proyección del zócalo, se medirá entre los dos pasamanos, los cuales son obligatorios en la escalera principal, excepto para la de edificios de vivienda y locales de comercio sin acceso de público (entrepisos) en los que se exige un solo pasamano.

Ancho mínimo de escalera-Caja de Escaleras-Antecámara.

a. Edificio con acceso de público, de propiedad pública o privada:

- El ancho mínimo de la escalera principal será de 1,20m.

- Con dos (2) o más pisos o niveles elevados: deberá contar con Caja de Escalera.

-Si el nivel de acceso a plantas altas supera los doce (12) metros de altura a contar del nivel cero fijado por Código de Ordenamiento Urbano, tendrá antecámara para acceder a la Caja de Escalera. La antecámara tendrá puerta de cierre automática en todos los niveles, asegurando la no contaminación de la caja, mediante un sistema que evite el ingreso de los productos de la combustión.

b. Edificio de vivienda multifamiliar o residencia colectiva:

-Ancho mínimo de escalera:

Para edificios multifamiliares de hasta 25 m de altura:

Ancho mínimo de la escalera principal = 1,10m.

Para edificios multifamiliares mayores 25 m de altura:

Ancho mínimo de escalera principal = 1,20m

Escalera interna de una Unidad Funcional que sirve hasta un piso de la misma Unidad Funcional = 0,80m.

c. Edificio de vivienda unifamiliar

Escalera de acceso a la unidad de vivienda: ancho mínimo libre = 1,00m

Escalera interna de la unidad de vivienda: ancho mínimo libre = 0,90 m.



d. Edificios para locales de comercios, oficinas y otros usos no Residenciales, sin acceso de público en general:

La obligatoriedad de construir Caja de Escalera y Antecámaras a la misma, es idéntica a la especificada en el ítem 2.a., para edificios con acceso de público, de propiedad pública o privada, excepto en los siguientes casos:

d1 -Escalera que comunica al local principal ubicado en Planta Baja con otro anexo ubicado en pisos inmediatos (superior o inferior), al del local principal:

Área del anexo $\leq 50 \text{ m}^2$: Ancho mínimo libre = 0,70m

Área del anexo $> 50 \text{ m}^2$ y $\leq 100 \text{ m}^2$: Ancho mínimo libre = 0,90m

d2 -Si se trata de escalera principal para acceder a local de Primer Piso, habitable para trabajo y/o con acceso de público, o cuando la superficie del local supere los 100 m^2 , la escalera del acceso desde la Planta Baja y/o de acceso, tendrá un ancho mínimo libre = 1,20m

e. La TABLA 1, anexa a esta Cuarta Parte del CE, sintetiza lo expuesto en el presente en lo atinente al ancho libre mínimo de las escaleras principales, y sus construcciones complementarias, en función del destino y altura del edificio al cual pertenece.

3. Características de diseño de escaleras principales

a. Tramos de escalera principal. Pasamanos. Su forma y condiciones.

a 1 - Tramos :

- Los tramos de escalera principal serán rectos y no tendrán más de doce (12) alzadas corridas entre descansos o rellanos, a excepción de la escalera principal de un edificio residencial de vivienda multifamiliar, de Planta Baja y hasta tres (3) pisos altos, la cual podrá contar con tramos rectos de hasta 21 alzadas corridas entre descansos.
- La escalera principal de un edificio con acceso de público, tendrá un pasamano en cada lateral, admitiéndose uno sólo en escalera principal de edificios de vivienda y comercio sin acceso de público.

No se admitirán escaleras principales con compensación de escalones ni que estos presenten pedadas de anchos variables y/o alzadas de distintas alturas.



a 2 –Pasamanos en Caja de Escalera:

-En la Caja de Escalera, se instalará siempre un pasamano por cada lateral de la escalera.

b. Escaleras compensadas. Su admisión en casos particulares.

Se admitirán únicamente en casos de vivienda unifamiliares y en aquellos edificios que posean además una escalera reglamentaria (tramos rectos), conformada como medio exigido de salida para incendio, según el destino del edificio y su altura, conforme a las disposiciones de este C.E.

c. Dimensiones de escalones - Línea de huella y compensación .

Las medidas y las alzadas de todos los escalones, tomadas en su caso sobre la línea de huella, serán iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$$2a + p = 0,61 \text{ a } 0,63\text{m}$$

donde:

a = alzada, no menor de 0,15m ni mayor que 0,18m

p = pedada, no menor de 0,26m ni mayor de 0,30m

La nariz no puede sobresalir más de 0,035m, identificándose con la alzada mediante un plano a 60° con la horizontal.

Compensación de escalones :

Las pedadas y los descansos de una escalera en el sector de compensación, se medirán sobre la “línea de huella”, la cual corre paralela a la línea del limón interior de la escalera, a una distancia igual a la mitad del ancho de ésta, sin superar a 0,60m.

En las partes de la escalera con eje curvo, siendo la proyección horizontal del limón interior un arco de circunferencia de radio menor a 1,00m, los escalones serán compensados como sigue, aplicando los distintos procedimientos para ello:

- I) Hasta cuatro (4) escalones de la parte más crítica podrán tener como mínimo 0,12m de pedada, en correspondencia del limón interior, alcanzando como mínimo 0,26m en la línea de huella.
- II) Los restantes escalones, tendrán pedadas progresiva y armónicamente aumentadas sobre la línea del limón, hasta alcanzar la pedada normal reglamentaria para la escalera.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 3190-I-2008.-

- III) La medición se efectuará sobre el limón interior, perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta de cada escalón.

d. Dimensiones de los descansos, en el sentido del avance por la escalera.

En casos de tramos rectos sin giro, la profundidad del descanso podrá ser igual al 80% del ancho libre y no menor que 0,95m.

Cuando se produzcan giros entre 90° y 180° la profundidad será igual a 2/3 del ancho de la escalera y no menor de 1,20m.

e. Altura libre de paso

La altura libre de paso será como mínimo de 2,00m en todo el desarrollo de la escalera, y se medirá desde el solado de un rellano a escalón, al cielorraso u otra saliente inferior a éste.”

ARTICULO 4.- Modificase el art. 4.2.6.1. del Código de Edificación, Texto Ordenado por Decreto 1992/94, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo: 4.2.6.1.- Medios electromecánicos de elevación. Ascensores: dimensiones y características de sus cabinas. Disposiciones generales.

1. Ascensores: tipos de cabinas admisibles. Disposiciones generales

Cabina tipo 0:

Sus dimensiones interiores mínimas son 0,80m x 1,22m, con puerta en el lado menor, o dos puertas opuestas en sus lados menores. Esta cabina permite alojar a una persona en silla de ruedas.

No es apta para ascensor principal, y se admite solamente en edificios que cuenten como mínimo con otro ascensor de cabina tipo 1, 2 ó 3, descriptas en este apartado.



Cabina tipo 1:

Sus dimensiones interiores mínimas son 1,10m x 1,40m, con una sola puerta, o dos puertas enfrentadas en los lados menores.

Esta cabina permite alojar una persona en silla de ruedas con su acompañante.

Cabina tipo 2:

Sus dimensiones mínimas interiores permiten alojar y girar 360° a una persona en silla de ruedas, con las siguientes alternativas dimensionales:

– **Cabina tipo 2a:**

–

1,50m x 1,50m.

Estas dimensiones permiten el giro de 360° de la silla de ruedas, en una sola maniobra.

La cabina tendrá una sola puerta o dos puertas en lados contiguos u opuestos.

– **Cabina tipo 2b:**

–

1,30m x 1,73m.

El giro de la silla de ruedas de 360°, se efectúa en tres maniobras.

La cabina tendrá una sola puerta o dos puertas en lados contiguos u opuestos.

Cabina tipo 3:

Sus dimensiones interiores mínimas son de 1,30m x 2,05m, con una sola puerta o dos puertas en lados opuestos o contiguos.

La cabina permite ubicar una camilla y un acompañante.

3. Disposiciones generales.

Botonera en cabina:

En todos los tipos de cabina, la botonera se ubicará en una zona comprendida en altura desde el piso de cabina, entre 0,80m y 1,30m.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 3190-I-2008.-

Se instalará a 0,50m de las esquinas. Los comandos de emergencia se colocarán en la parte inferior de la botonera. Siempre la botonera deberá permitir su accionamiento por personas con capacidades diferentes.

Espacio o pasadizo para la instalación de un ascensor:

Tendrá las dimensiones necesarias y suficientes para ubicar la cabina y demás instalaciones técnicas complementarias, según características y destino del edificio.

Tipología de ascensores:

En edificios con un solo ascensor, éste será de cabina tipo 1, 2a, 2b ó 3 y deberá brindar accesibilidad a todas las unidades, cualquiera sea su destino o función.

En edificios con más de un ascensor, al menos uno de ellos será de cabina tipo 1, 2a, 2b ó 3, y brindarán sus servicios en las condiciones y alcances puntualizados precedentemente.

4. Intervención de las Oficinas Técnicas:

En edificios de vivienda multifamiliar con hasta cuatro (4) Unidades Funcionales por planta, y con un único piso elevado respecto del nivel cero ($\pm 0,00$ según Código de Ordenamiento Urbano y Zonificación), las Oficinas Técnicas podrán analizar situaciones particulares para autorizar la instalación de medios alternativos de movilidad vertical, tales como plataformas, elevando opinión fundada al Departamento Ejecutivo para el dictado de la resolución final. Las silleas mecánicas de movilidad vertical, sólo podrán instalarse en las viviendas unifamiliares o dentro del ámbito privado de las Unidades Funcionales de uso residencial.

ARTICULO 5.- Inclúyase como Anexo I, de la Cuarta Parte del Código de Edificación, la siguiente Tabla referente a la aplicación de los artículos 4.2.5.1. y 4.2.6.1., considerándose la clasificación de los edificios establecida en el artículo 5.8.2.1 de este C.E.



“TABLA I –aplicación de los artículos 4.2.5.1. y 4.2.6.1.

DIMENSIONES MINIMAS DE ASCENSORES Y ESCALERAS SEGÚN DESTINO DEL EDIFICIO (5)

EDIFICIOS PUBLICOS/COMERCIALES/HOTELES (1) Y OTROS CON ACCESO DE PÚBLICO.

PLANTAS DEL EDIFICIO ALTURAS (3)	CABINAS DE ASCENSORES	ESCALERAS PRINCIPALES
a. .Planta Baja y un nivel o piso alto	CABINA 1 (1.10m x 1.40m)	Ancho mínimo: 1.20m No requiere caja
b. Planta Baja y 2 pisos y hasta 300m ² de superficie de planta por piso	CABINA 1 (1.10m x 1.40m)	Ancho mínimo: 1.20m Debe conformar Caja
c. Hasta 12m de altura (excepto lo indicado en cuadro anterior :b).	CABINA 2a (1.50m x 1.50m) CABINA 2b (1.73m x 1.30m)	Ancho mínimo:1.20m Debe conformar Caja
d. .Mayor a 12m de altura	CABINA 3 (1.30 X 2.05)	Ancho mínimo: 1.20m Debe conformar Caja con antecámara



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 3190-I-2008.-

EDIFICIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIVIENDA UNIFAMILIAR: VER NOTA (4))

PLANTAS DEL EDIFICIO ALTURAS (3)	CABINAS DE ASCENSORES	ESCALERAS PRINCIPALES
a. Menor o igual a 12m de altura que sirva a cuatro unidades como máximo .ver casos especiales (6)	CABINA 1 (1.10m x 1.40m)	Ancho mínimo: 1.10m
b. Mayor a 12m de altura y menor o igual a 25m Mayor a 25m y hasta 30 m , con hasta dos unidades por piso y/o hasta 10 ocupantes	CABINA 2a (1.50m x 1.50m)	Ancho mínimo: 1.10m Debe conformar Caja
c. Mayor de 25m de altura y mas de dos unidades de vivienda por piso y/o mas de diez ocupantes por piso (2).	CABINA 3 (1.30 X 2.05)	Ancho mínimo: 1.20m Debe conformar Caja con antecámara

Nota (1): En el caso de la Hotelería, la accesibilidad a las áreas comunes será considerada como edificio público.

Nota (2): Se considerarán dos personas por dormitorios y una persona por habitación de servicio.

Nota (3): Las alturas establecidas se tomarán desde el nivel +/- 0.00 fijado por el Código de Ordenamiento Urbano para la zona respectiva y hasta el acceso del último piso habitable, cuya entrada se produzca a través de una circulación común.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 3190-I-2008.-

Nota (4): las dimensiones de escaleras para viviendas unifamiliares y locales no indicados en la tabla, se reglamentan en el artículo 4.2.5.1.inc. 2.

Nota (5)- El tipo de edificios se encuentra definido en el art.5.8.2.1 de este C.E.”

Nota (6)- Casos Especiales según artículo 4.2.5.6 de este C.E.

ARTICULO 6°- Incorpórese en el Código de Edificación, -Texto Ordenado por Decreto 1992/94- el artículo 3.4.1., que quedará redactado de la siguiente forma:

“3.4.1. Obligación de colocar ascensor y/o medios alternativos electromecánicos de movilidad vertical

1. Obligatoriedad de contar con medios electromecánicos de Elevación

Todo edificio con acceso de público, (de propiedad pública o privada), o sometido al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 3512) con áreas comunes, que presente un nivel funcional soterrado o sobreelevado, respecto del piso de ingreso en Planta Baja, deberá contar con medios mecánicos reglamentarios de movilidad vertical general, que se ajusten a lo dispuesto sobre el particular por este C.E.

Se exceptúan de esta obligación, los edificios para vivienda unifamiliar con alturas reglamentarias y las Unidades Funcionales para vivienda que cuenten con superficies propias en diferentes niveles.

2. Edificios Públicos, Comerciales, Hoteles y otros con acceso de público:

- a. Deberán contar con ascensor los edificios que posean un primer nivel o piso alto con acceso de público, y conforme a lo dispuesto en el art. 4.2.6.1. de este C.E.
- b. Las silleas mecánicas se aceptarán solo dentro de las Unidades Funcionales y en áreas privadas exclusivamente.



- c. En caso de que el proyecto no permita la colocación de rampa peatonal para salvar desniveles en los accesos y circulaciones comunes, podrá evaluarse particularmente por parte de las Oficinas Técnicas, la colocación de medios alternativos de movilidad vertical (plataformas o similares) en tanto se garanticen los principios de accesibilidad y franqueabilidad de barreras para discapacitados, regulados por este Código y demás normativas de aplicación.

3. Edificios De Vivienda Multifamiliar

- a. Deberán contar con medio de movilidad vertical(ascensor), pudiendo admitirse la colocación de plataformas como medio alternativo de elevación vertical , en casos particulares, debiendo ajustarse a lo dispuesto en el art. 4.2.6.1. de este C.E.
- b. Las silletas mecánicas se aceptarán solo dentro de las Unidades Funcionales y en áreas privadas exclusivamente.

4. Viviendas Unifamiliares y Areas propias de Usos Privados (sin acceso de público):

Se aceptarán en estos casos la colocación de silletas mecánicas siempre que sirvan a áreas y sectores exclusivamente privados, sin acceso de público.

Ver artículo 4.2.6.1. y TABLA I- Anexa”

ARTICULO 7º- Incorpórese en el Código de Edificación, el artículo 4.2.5.6. , con el siguiente texto:

“4.2.5.6. – Situaciones no contempladas y casos especiales

Para el tratamiento de las demás cuestiones no contempladas en el presente Código de Edificación o que merecen interpretación especial por parte de las Oficinas Técnicas municipales, serán de aplicación las normativas vigentes en la materia: Leyes Nacionales y Provinciales, y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme lo determina el artículo 2.7.1 de este C.E.”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 3190-I-2008.-

ARTICULO 8°- Derógase el artículo 3.4.3.4. del Código de Edificación, Texto Ordenado por Decreto 1992/94.

ARTICULO 9°- Efectúense todas las correcciones necesarias para compatibilizar el Texto Ordenado del Código de Edificación de San Isidro a lo dispuesto en la presente Ordenanza y efectúense en la Ordenanza N° 6631 todas las modificaciones necesarias para su adaptación a lo dispuesto en la presente.-

ARTICULO 10 °.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc.-

Sirva la presente de atenta nota de envío.-

p.b.

JOSÉ MARIA AMADO

Secretario
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro



JULIA RITA KUZIS

Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro