

Sección 3.7. De los patios

3.7.1. GENERALIDADES SOBRE PATIOS.

3.7.1.1. Forma de medir los patios.

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros - que no podrán ser menores de 0,30 m.- y la proyección horizontal de todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas superficies salientes aisladas cuya suma total no exceda de 0,60 m² (ver esquema 3.7.1.1.). Las alturas para determinar las medidas de los patios, deberán ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio excluyendo el muro medianero.

Cuando el muro más alto corresponda a sobrelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30 % de la longitud del muro que se trata sólo se computará el 50 % de la altura correspondiente a la sobrelevación (ver esquema 3.7.1.1.).

3.7.1.2. Prohibiciones relativas a patios.

a) Prohibición de reducir dimensiones de patios. No podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este Reglamento.

b) Prohibición de cubrir patios. No se pueden cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo con este Reglamento mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulta innecesario según las prescripciones vigentes. Sólo se permiten toldos plegables de tela o metálicos.

3.7.1.3. Colocación de toldos en patios de viviendas.

a) Sólo se permitirán:

1.- Los toldos plegables rebatibles totalmente realizados en tela o cualquier material flexible.

2.- Los toldos de estructura fija realizados con materiales rígidos que posean aletas móviles; por lo tanto, prohíbense los toldos de estructura fija que no cumplan con esta condición y cubran toda la superficie del patio disminuyendo la iluminación y ventilación de los locales que se vuelcan a él.

b) Los toldos deberán distar del piso del patio en su parte más baja o cenefa perimetral 2,20 m como mínimo.

c) Cuando se coloquen toldos de estructura fija con aletas articuladas y la altura del muro perimetral más bajo (en relación con el lado de menor altura del toldo) sea igual a 2 m, la distancia del eje divisorio del muro debe ser: $a = 1/3$ de d . En caso de que todos los muros perimetrales

donde se va a colocar el toldo superen los 2 m, la distancia a se incrementará siendo $a = 1/2$ de d (ver esquema 3.7.1.3. c)).

Los toldos metálicos o de otro material rígido deberán tener en todos los casos, canaleta de desagüe con contrapendiente.

d) Los toldos metálicos o de otro material rígido colocados en patios de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con lo mencionado en los puntos anteriores.

Su colocación deberá llevarse a cabo hasta el espesor de la losa correspondiente al techo de la vivienda de planta baja, prohibiéndose su avance sobre dicha altura. En las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, previa autorización del consorcio del edificio para la colocación del toldo, el propietario deberá mantenerlo en perfectas condiciones de limpieza y conservación para no provocar molestias a los vecinos colindantes.

3.7.1.4. Clasificación de los patios.

Los patios de iluminación y ventilación, según sus tipos y dimensiones se clasifican en:

a) Patios en edificaciones de hasta 12 m de altura.

b) Patios en edificaciones de altura superior a 12 m.

3.7.1.5. Dimensiones de los patios.

3.7.1.5.1. Patios en edificaciones de hasta 12 m. de altura.

Hasta planta baja y un piso alto, con un máximo de 6 m. de altura los patios deberán poseer una superficie mínima de 12 m², fijándose el lado mínimo en 3 m.; se exceptúa el caso del pasillo de 2,80 m. de ancho entre ejes, originado en los planos de subdivisión que por su longitud podrán mantener dicho ancho como lado mínimo.

A partir de allí y hasta los 12 m. de altura la superficie mínima del patio se fija en 16 m², con el lado inferior no menor de 4 m.

Establécese en ambos casos que para casas o departamentos interiores por lo menos dos locales de 1ª clase deberán iluminar y ventilar a un patio cuya superficie se haya incrementado un 30 % de su superficie mínima original.

3.7.1.5.2. Patios en edificios de altura superior a 12 m. (ver esquema 3.7.1.5.)

Modificado por Ordenanza N°7199/01

a) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar locales de 1º Clase.

Para iluminar y ventilar locales de 1º clase será necesario utilizar los frentes a vía pública o bien patios o espacios entre cuerpos de edificios.

El lado mínimo de los patios debe ser igual a 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 m.

En caso de edificios de varios cuerpos, el lado mínimo del patio no deberá ser inferior a 1/3 de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstos fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a 1/5 de la

altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos $1/5$.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto - 10%)

En ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 m.

b) Patios centrales y de contrafrente que permiten la iluminación y ventilación de un único local de 1º Clase.

Podrán proyectarse patios que puedan iluminar y ventilar un único local de 1º clase por unidad siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1) El local deberá pertenecer a una unidad que posea por lo menos 4 locales de 1º clase.

2) La unidad deberá iluminar y ventilar obligatoriamente los tres locales restantes a frente o patios como los definidos en el inc.a).

Los patios que permitan la franquicia enunciada podrán poseer un lado mínimo no inferior a $1/4$ de la altura total del edificio y si hubiere más de un cuerpo, $1/4$ de la semisuma de la altura de los cuerpos si estos fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos $1/5$.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto - 10%)

Dicho lado mínimo en ningún caso podrá ser inferior a 4 m.

c) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar exclusivamente locales de 2º Clase.

Los patios que permitan la iluminación y ventilación de este tipo de locales deberán poseer un lado mínimo de $1/6$ de la altura del edificio y si hubiere más de un cuerpo $1/6$ de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstas fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos $1/5$.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto - 10%)

Dicho lado mínimo en ningún caso podrá ser inferior a 4 m.

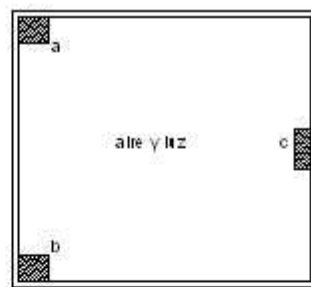
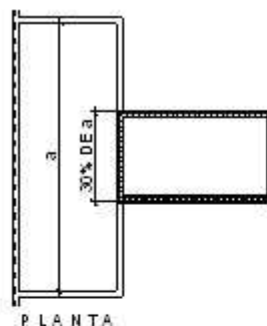
Lo dispuesto en la Ordenanza será de aplicación cumplidos 3 meses desde el 17/01/01, dando amplia difusión de los alcances de dicha normativa, a través de la Dirección General de Obras Particulares, y a los Colegios Profesionales de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Maestros Mayores de Obra y Técnicos.

Con lo cual toda ficha de edificación cuya fecha de ingreso sea posterior al plazo mencionado en el párrafo anterior, deberá cumplimentar con lo normado por la presente.

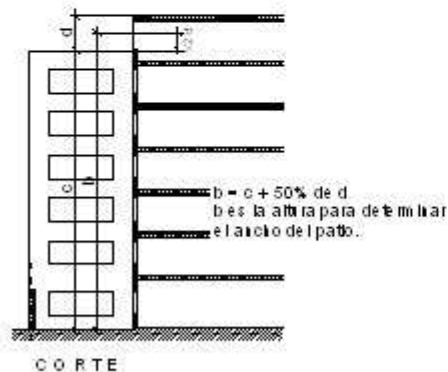
ESQUEMA 3.7.1.1

Patios principales sobre medianeras.

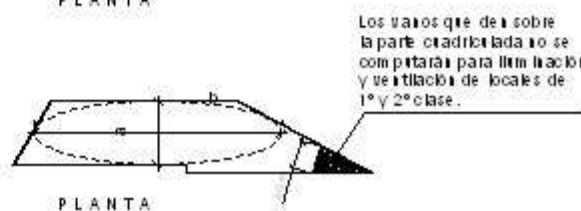
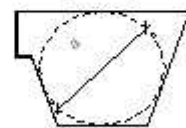
Superficies salientes en patios.



$a + b + c = 0.60 m^2$

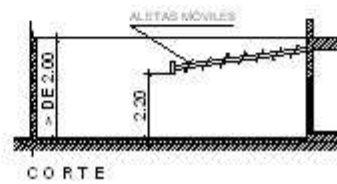
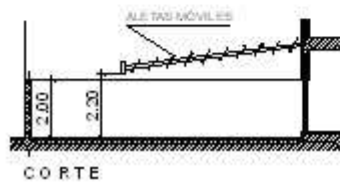
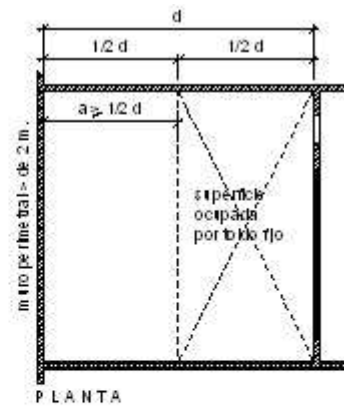
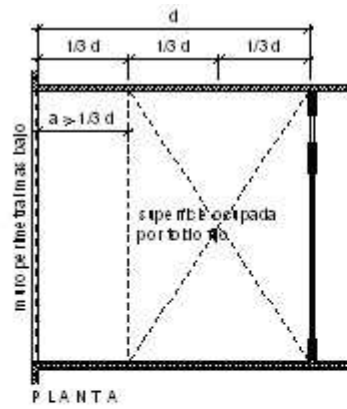


ESQUEMA 3.7.1.6
Patios principales no rectangulares.

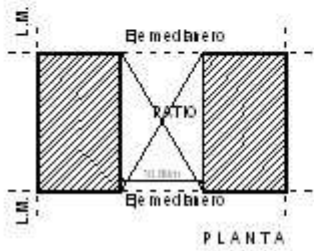
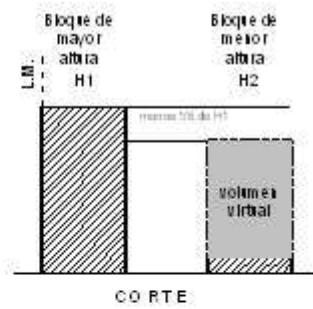
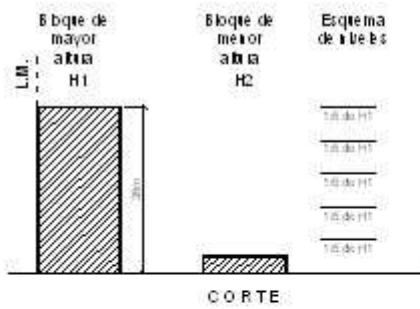


ESQUEMA 3.7.1.3(C)

Toldos fijos en patios de vivienda.



ESQUEMA 3.7.1.5.2.



Tempo de cálculo

H de cálculo
 H2 es: $H1 - 1,5 \text{ de } H1 \text{ (volumen virtual)}$
 $36 - 7,2 = 28,8$

$$\frac{H1 + H2}{2} = \frac{36 + 28,8}{2} \quad H \text{ de cálculo} = 32,40\text{m}$$

Lado mínimo del patio

* Para patios de 1ª categoría con altura mayor a 12m
 corresponde 1/3 de H de cálculo.
 $32,40 : 3 = 10,8$ (Lado mínimo del patio)

3.7.1.5.3. Formas de determinación de las alturas que dan origen a cada dimensión mínima de patio y perímetro del mismo

- 1) Se define como arranque del patio, el nivel del cual existan locales clasificados de modo tal que requieran iluminación y ventilación a patio mínimo y se sirvan de él.
- 2) A los efectos de resguardar al máximo eventuales cerramientos laterales por edificaciones linderas, para patios en edificios de más de 12 m de altura, en aquellos casos que la semisuma de alturas del edificio que determinará el lado mínimo del patio resulte inferior a la altura máxima de fachada permitida sobre línea municipal, deberá tomarse esta altura para dicha determinación.

Incorporado por Resolución SPI 5/94.

Establécese que, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 3.7.1.5.3. (inciso 2º), la "altura máxima de fachada permitida sobre línea municipal", medida desde el nivel de vereda, constituye la altura del potencial cerramiento lateral de patios por edificación lindera, y en esta condición constituye la altura de uno de los lados del patio a ser considerada a los efectos del procedimiento de cálculo del lado mínimo reglamentario del patio.

- 3) La sobrelevación de tanques y sala de máquinas para que no sea computada en la altura que determina el lado mínimo del patio, no deberá sobrepasar el 50 % de ancho de la longitud total del lado de patio donde se encuentra la sobrelevación.

- 4) Cuando se proyectan patios de iluminación y ventilación de locales con por lo menos uno de sus lados abierto sobre la vía pública podrá disminuirse el lado mínimo hasta un 20 %.

En el resto de los patios cualquiera sea su ubicación podrá disminuirse por razones de proyecto hasta un 10 % el lado mínimo siempre y cuando

el área del patio se incremente en un 30 %.

En ambos casos se admitirá que a disminuciones menores de lado mínimo deberá incrementarse proporcionalmente la superficie.

5) Cuando por razones de proyecto se produzcan entrantes en el perímetro del patio resultante del cálculo, los locales que se encuentran recedidos deberán cumplir con las siguientes condiciones de dimensiones mínimas:

- a) La entrante máxima no sobrepasará de los 4/5 de la altura del dintel del local recedido.
- b) El ancho de dicha entrante no podrá ser inferior al mayor ancho que el local posea en toda su extensión.

3.7.1.6. Patios no rectangulares.

En los patios no rectangulares deberá poder inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor al lado mínimo fijado en el punto anterior. En caso de patios alargados deberá poder inscribirse una elipse cuyos ejes (mayor y menor) resulten iguales o mayores a los lados mayor y menor correspondientes a los lados mínimos fijados para el patio rectangular (ver esquema 3.7.1.6.).

3.7.2. CENTRO DE MANZANA.

3.7.2.1. Generalidades sobre centro de manzana.

En las manzanas que por sus dimensiones lo permitan se dejarán espacios centrales según lo establecido en el C. U. en el punto 7.4. y de acuerdo con lo que se especifica en los puntos 3.7.2.2., 3.7.2.3., 3.7.2.4. y 3.7.2.5.

En casos de grandes edificios que ocupen la totalidad o más de 60 % de la manzana podrá suprimirse el centro de manzana, siempre que se deje como mínimo, libre de edificación la superficie equivalente a los patios reglamentarios del proyecto y al centro de manzana que hubiere correspondido.

En las zonas industriales delimitadas por la Ordenanza Nº 1330/54 se podrán suprimir los centros de manzana.

3.7.2.2. Manzanas de tres lados.

En los casos de manzanas triangulares, para determinar los centros de manzana, se aplicará la fórmula siguiente:

$$a = L \cdot 0,06$$

En que:

a es la profundidad edificable

L es el perímetro del triángulo y

0,06 es un coeficiente. (Ver esquema 3.7.2.2.).

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de la fórmula; a no podrá ser menor de 25 m. ni mayor de 40 m.

No habrá centros de manzana:

- a) Si L es menor de 420 m.
 - b) Si existen lados menores del 27 % de L.
- (ver esquema 3.7.2.2.)

3.7.2.3. Manzanas de cuatro lados.

Cuando la manzana sea un cuadrilátero se aplicarán las fórmulas siguientes:

$$a = \frac{B + B'}{2} \cdot 0,3 \quad \text{y} \quad b = \frac{A + A'}{2} \cdot 0,3 \quad (\text{Ver esquema 3.7.2.3.})$$

Para determinar la profundidad edificable a se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por el coeficiente 0,3 y para determinar la profundidad de b, se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por el coeficiente 0,3.

En los Distritos A y B en lugar de aplicar el coeficiente 0,3 se aplicará el coeficiente 0,35. (ver esquema 3.7.2.3.).

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de estas fórmulas, a y b no podrán ser menores de 25 m ni mayores de 40 m. No habrá centros de manzana cuando la semisuma de los lados A A o B B sea menor de 70 m. (ver esquema 3.7.2.3.)

3.7.2.4. Manzanas de cinco lados.

Si la manzana es un polígono de cinco lados, y si se quiere determinar el centro correspondiente, se aplicará la fórmula: $a = L \cdot 0,08$ en que :

a es la profundidad edificable

L es el perímetro

0,08 es un coeficiente (ver esquema 3.7.2.4.).

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de esta fórmula, a no podrá ser menor de 25 m ni mayor de 40 m. (ver esquema 3.7.2.4.)

No habrá centro de manzana:

- Quando L sea menor de 315 m;
- Quando existan lados que sean menores del 15 % o mayores del 30 % de L.

3.7.2.5. Manzanas de seis lados.

Cuando se quiera determinar la profundidad edificable en manzanas poligonales de seis lados, se aplicará la fórmula siguiente:

$$a = L \cdot 0,07$$

en que : a es la profundidad edificable

L es el perímetro

0,07 es un coeficiente (ver esquema 3.7.2.5.).

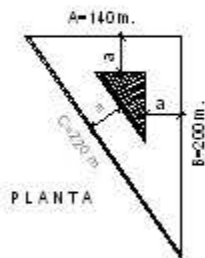
Cualquiera sea el resultado de la aplicación de esta fórmula, a no podrá ser menor de 25 m. ni mayor de 40. (ver 3.7.2.5.)

No habrá centro de manzana:

- Quando L sea menor de 360 m;
- Quando haya lados que sean mayores del 25 % de L;

c) Cuando existan ángulos mayores de 120°.

ESQUEMA 3.7.2.2
Manzanas de tres lados.



PLANTA

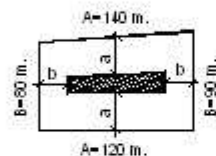
$$L = A + B + C$$

$$L = 140\text{m} + 200\text{m} + 220\text{m} = 560\text{m}$$

$$a = L \times 0,06$$

$$a = 560\text{m} \times 0,06 = 33,60\text{m}$$

ESQUEMA 3.7.2.3
Manzana de cuatro lados.



PLANTA

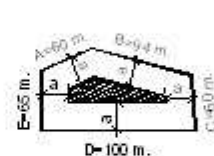
En los distritos A Y B el coeficiente de 0,3 se reemplazará por 0,35

$$a = \frac{B + B'}{2} \times 0,3 \quad b = \frac{A + A'}{2} \times 0,3$$

$$a = \frac{80\text{m} + 90\text{m}}{2} \times 0,3 = 25,50\text{m}$$

$$b = \frac{140\text{m} + 120\text{m}}{2} \times 0,3 = 39,00\text{m}$$

ESQUEMA 3.7.2.4
Manzana de cinco lados.



PLANTA

$$L = A + B + C + D + E$$

$$a = L \times 0,08$$

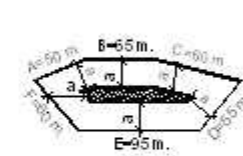
$$L = 60 + 94 + 60 + 100 + 65 = 379$$

$$a = 379\text{m} \times 0,08 = 30,32\text{m}$$

$$379 \times 15\% = 56,85\text{m}$$

$$379 \times 30\% = 113,70\text{m}$$

ESQUEMA 3.7.2.5
Manzana de seis lados.



PLANTA

$$L = A + B + C + D + E + F$$

$$a = L \times 0,07$$

$$L = 50 + 65 + 60 + 65 + 95 + 60 = 385$$

$$a = 385\text{m} \times 0,07 = 26,95\text{m}$$

$$bdo = 385 \times 25\% = 96,25$$

3.7.2.6. Cálculo del centro de manzana en zona jardín.

Para el cálculo del centro de manzana en zona jardín se aplicará la siguiente fórmula:

$$S.E. = S.T. - (S.C.M. + S.P.R. + S.R.J.)$$

donde:

S.E. es superficie edificable;

S.T. es superficie del terreno;

S.C.M. es superficie centro de manzana;

S.P.R. es superficie patio reglamentario;

S.R.J. es superficie de retiro zona jardín

Déjase establecido que el cálculo de centro de manzana de zona jardín no modifica el retiro de 4 (cuatro) m de la línea de edificación exigida para dicha zona.

3.7.3. PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE AMPLÍEN O REFACCIONEN

Modificado por Ordenanza N° 7209/01

En viviendas con planos aprobados en vigencias de anteriores reglamentaciones, cuya obra haya sido materializada de acuerdo a dichos planos, podrán efectuarse ampliaciones, sin exigir adecuación de las dimensiones mínimas de los patios a las normas vigentes.

En tales casos la ampliación no podrá superar las superficies determinadas por los índices edilicios máximos, según el distrito que comprenda al lote referido.