

Tabla de indicadores de potencial constructivo y parcelamiento para el Municipio de Crespo

DISTRITOS	PARAMETROS DE PARCELAMIENTO					PARAMETROS DE EDIFICACION													Observaciones	
	Patrones de Ocupación por Tipo	Parámetros parcelarios para reparcelamientos o nuevas subdivisiones				Parcela		Indicadores de ocupación en la parcela												
		Parcelas		Superficie mínima	Frente mínimo	Superficie mínima	Frente mínimo	Factores					Alturas			Retiros mínimos				
		Superficie mínima	Frente mínimo					FOS	Sobrellevo (S)	Vent (V)	Índice de permeabilidad (IP)	POT	Alm Basamento	Alm edificación	Altura máxima con basamento	Frontal	Lateral	Fondo		Retiros obligatorios basamento
CI	Basamento + Cuerpo de torre existente por sobre el basamento.	800m ²	20m	800m ²	20m	0,75 (1)	0,75	0,35 (1)	0,25 (1)	5,5	10m	Ver anexo 3			Plano límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)		Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación lenos sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 3 pisos con retiro	entre menos de 800m ² y 450m ²	15m	450m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,35 (1)	0,25 (1)	3,5	10m	19,5m	6	Ver anexo 3		Mínimo 4m (3)				
	Basamento + hasta 1 piso con retiro	450m ² - 250m ²	10m	-	6m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	2,8	10m	13m	4	Ver anexo 3		Mínimo 3m frontal				
RM1	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.	800m ²	20m	800m ²	20m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	3,2	7m	Ver anexo 3			Plano límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)		Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación lenos sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 3 pisos con retiro	entre menos de 800m ² y 450m ²	15m	450m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	3	7m	16,5m	5	Ver anexo 3		Mínimo 4m (3)				
	Basamento + 2 pisos con retiro	entre menos de 450m ² - 250m ²	10m	-	7,5m	0,7 (1)	0,7	0,3 (1)	0,2 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3		Mínimo 3m frontal				
RM2	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.	800m ²	20m	800m ²	20m	0,7 (1)	0,7	0,3 (1)	0,3 (1)	3,2	7m	Ver anexo 3			Plano límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)		Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación lenos sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 3 pisos con retiro	entre menos de 800m ² y 450m ²	15m	450m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	3	7m	16,5m	5	Ver anexo 3		Mínimo 4m (3)				
	Basamento + 2 pisos con retiro	entre menos de 450m ² - 250m ²	10m	-	7,5m	0,70 (1)	0,70	0,3 (1)	0,2 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3		Mínimo 3m frontal				
RM3	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.	600m ²	20m	600m ²	20m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	3	7m	Ver anexo 3			Plano límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)		Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación lenos sobre vacíos supere el 40% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 2 pisos con retiro	entre menos de 600m ² y 450m ²	15m	450m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3		Mínimo 4m (3)				
	Basamento + 1 piso con retiro	entre menos de 450m ² - 250m ²	10m	-	7,5m	0,70 (1)	0,70	0,3 (1)	0,2 (1)	2,2	7m	10m	3	Ver anexo 3		Mínimo 3m frontal				
RM4	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.	600m ²	20m	600m ²	20m	0,75 (1)	0,75	0,20 (1)	0,15 (1)	3	7m	Ver anexo 3			Plano límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)		Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación lenos sobre vacíos supere el 40% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 2 pisos con retiro	entre menos de 600m ² y 450m ²	15m	450m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,20 (1)	0,15 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3		Mínimo 4m (3)				
	Basamento + 1 piso con retiro	entre menos de 450m ² - 250m ²	10m	-	7,5m	0,7 (1)	0,7	0,15 (1)	0,15 (1)	2,2	7m	10m	3	Ver anexo 3		Mínimo 3m frontal				
R1	Bloques o Cuerpos bajos	600m ²	20m	600m ²	20m	0,7 (1)	0,7	0,3 (1)	0,2 (1)	2,8	-	13m (6)	4	3m	(4)	(5)	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	A partir del tercer nivel se exigirá un retiro de frente de 3m	
	Cuerpos bajos	entre menos de 600m ² y 250m ²	10m	-	7,5	0,7 (1)	0,7	0,3 (1)	0,2 (1)	2,2	-	10m	3	3m	(4)	(5)	-			
R2	Bloques o Cuerpos bajos (1)	450m ²	15m	450m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m	2	5m (6)	3m unilateral (8)	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Solo Área Servicio de Rutas - Colectora	
	Cuerpos bajos	250m ²	10m	500m ²	20m	0,65	0,65	0,3	0,2	1,8	-	7,5m (6)	2	-	(4)	(5)	-		Uso predominante: vivienda Complementario: Comercial, servicio. Anexo a vivienda	
	Cuerpos bajos			-	7,5m	0,65	0,65	0,2	0,2	1,6	-	7,5m (6)	2	-	(4)	(5)	-			
R3	Bloques o Cuerpos bajos (1)	450m ²	15m	450m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m	2	5m (6)	3m unilateral (8)	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Solo Área Servicio de Rutas - Colectora	
	Cuerpos bajos	250m ²	10m	500m ²	20m	0,65	0,65	0,3	0,2	1,8	-	7,5m (6)	2	-	(4)	(5)	-		Uso predominante: vivienda Complementario: Comercial, servicio. Anexo a vivienda	
	Cuerpos bajos			-	7,5m	0,65	0,65	0,2	0,2	1,6	-	7,5m (6)	2	-	(4)	(5)	-			
R3S	Bloques o Cuerpos bajos mas anexo. (7)	450m ²	15m	450m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	10m	3	5m	3 unilateral	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Uso Predominante: Industriales, talleres, depósitos y servicios. Uso Complementario: Viviendas	
	Cuerpos bajos mas anexo. (7)	entre menos de 450m ² y 250m ²	10m	-	7,5m	0,6	0,6	0,1	0,1	2	-	10m	3	5m	-	-	-		Solo para viviendas	
	Cuerpos bajos (vivienda)	entre menos de 450m ² y 250m ²	10m	-	7,5m	0,6	0,6	0,2	0,2	1,2	-	7,5m	2	-	(4)	(5)	-			
RPH	Cuerpos bajos en manzana compacta	250m ²	10m	250m ²	7,5m	0,7	-	0,2	0,2	1,4	-	7,5m (6)	2	-	-	(5)	-	-	Zona de Protección de Paisaje Histórico Aldea San José. Lineamientos de manejo paisajístico particular y cumplidos con las Directrices Urbanísticas del sector	
DI1	Bloques o Cuerpos bajos	360m ²	12m	360m ²	12m	0,65	0,65	0,2	0,2	1,4	-	7,5m (6)	2	-	(4)	(5)	-	-		
DI2	Bloques o Cuerpos bajos (1)	450m ²	15m	450m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m	2	5m	3m unilateral	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Solo Área Servicio de Rutas - Colectora	
	Bloques o Cuerpos bajos	Subdivisión (mínimo o múltiplos)	1440 m ²	24m	360m ²	12m	0,6	0,6	0,2	0,2	1,2	-	7,5m (6)	2	-	(4)	(5)	-		
Reparcelamientos	360m ²	12m																		
DI3	Bloques tipo galpón o taller: (1)	Subdivisión (mínimo o múltiplos)	1800m ²	30m	450m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m (6)	2	5	3 unilateral	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Uso Predominante: Industriales, talleres, depósitos y servicios. Uso Complementario: Viviendas
	Reparcelamientos	450m ²	15m																	
DI4	Cuerpos bajos aislados con retiro.	Subdivisión (mínimo o múltiplos)	2700m ²	30m	675m ²	15m	0,6	0,6	0,2	0,2	1,8	-	9,5m (6)	3	3	(4)	(5)	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pargolas no accesibles	Solamente se permitirán hasta tres niveles para viviendas unifamiliares.
	Reparcelamientos	675m ²	15m																	
RA	Cuerpos bajos	600m ²	15m	600m ²	15m	0,5	-	-	-	1	-	7,5m (6)	2	-	-	-	-	-	Solamente se permitirán dos niveles para viviendas unifamiliares.	
RI		6.000m ²	60m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Solamente en parcelas resultantes de la subdivisión que estén ubicadas frente a Rutas - Colectoras.	
		150.000m ² (15 Ha.)	150m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
AI	Bloques bajos tipo galpón o taller: (1)	450m ²	15m	450m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m (6)	2	5m	3 unilateral	-	-	-		
I	Bloques bajos tipo galpón o taller: (1)	1.250	25	1.000	25	0,8	-	-	-	2,5	-	-	-	5m	3	3	(5)	-	-	
DI	Bloques bajos tipo galpón o taller: (1)	1.250	25	1.250	25	0,8	-	-	-	2,6	-	-	-	5m	3	3	(5)	-	-	
UE	Según proyecto y Ordenanza Particular																			
CN	Cuerpos bajos	150	5	150	5	0,8	0,8	0,2	0,2	1,6	-	7,5m (6)	2	-	-	(5)	-	-	-	

REFERENCIAS

(1) En el caso de Uso Comercial, el FOS para la Planta Baja (hasta 4m de altura) podrá ser del 90%. El FOSV y FNVP podrá ser del 10%.

(2) A partir de los 4m de altura, deberá cumplirse los retiros obligatorios y con los factores indicadores de ocupación de la parcela del distrito en el que está ubicado.

(3) En parcelas existentes menores a la superficie mínima de reparcelamientos, se utilizarán los indicadores de intensidad de esta última.

(4) Solo un retiro lateral obligatorio por sobre el Basamento.

(5) Se contemplan: a) Frenos de 0 a 12m sin retiro. b) Frenos entre 12m hasta 20m, sin retiro en FOS, para los demás niveles se exigirá un retiro de 3m de un lateral. c) Frenos de más de 20m, retiro de 3m de un lateral en todos los niveles.

(6) Se permite ocupar el fondo del lote pudiendo tener una altura máxima de 4m. Toda construcción que supere dicha altura debe contemplar un retiro de fondo que será de 1/5 de la profundidad del lote.

(7) * En lides de profundidad menor a 20m, el retiro mínimo deberá ser de 5m. * En lides en esquina, el retiro de fondo estará compuesto por líneas paralelas a los ejes medianeros, que al cruzarse determinarán una superficie que no podrá tener lados inferiores a 1/5 de la profundidad del lote y como mínimo 5 m. Se admitirán hasta 2m de altura mas por sobre la altura de edificación en techos con pendiente. Esta disposición no aplica para las superficies proyectadas en el fondo del lote.

(8) Deberá prevverse dentro de los límites de la parcela, estacionamientos y sector de carga y descarga.

(9) La altura de edificación en metros se considerará desde piso terminado hasta la cara superior de losa. No incluye barandas.

(10) En caso de vivienda exclusiva no se exigirá retiro de frente y se exigirá retiro lateral conforme al inciso 4.

* Los planos de obras deben graficarse contemplando el espacio de vereda (entre L.M. y cordón cuneta) e indicando dimensiones generales, conexión con veredas contiguas, niveles, pendientes y ubicación de árboles existentes. Toda construcción debe ser proyectada acorde a Ordenanza 0219 - Art.10.