

TABLA 1 - PARÁMETROS PARCELARIOS Y EDILICIOS

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

DISTRITOS	PARAMETROS DE PARCELAMIENTO				PARÁMETROS 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	FACTORES				FOT	Altura Basamento	Altura edificación	Altura en niveles (sin subsuelos)	Retiros mínimos							
			Superficie mínima	Frente mínimo			FOS	Subsuelo (SS)	Verde (V)	Natural no Pavimentado (NNP)					Frontales	Lateral	Fondo	Retiros obligatorios s/basamento	Salientes y cuerpos salientes			
CI	Basamento + Cuerpo de torre exenta por sobre el basamento.		800m²	20m	800m2	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, iniciando por las coordenadas hm y R.F. (5)	Minimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación llenos sobre vacios 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 800m² y 450m²	15m	450m2	15m	0,75 (1)	0,75	0,35 (1)	0,25 (1)	3,5	10m	19,5m	6	Ver anexo 3		Minimo 4m (3)					
	Basamento + hasta 1 pisos con retiro		450m2 - 250m2	10m	-	6m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	2,8	10m	13m	4			Minimo 3m frontal.					
RM1	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.		800m²	20m	800m2	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, iniciando por las coordenadas hm y R.F. (5)	Minimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación llenos sobre vacios 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 800m² y 450m²	15m	450m2	15m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	3	7m	16,5m	5	Ver anexo 3		Minimo 4m (3)					
	Basamento + 2 pisos con retiro		Entre menos de 450m2 - 250m2	10m	-	7,5m	0,7 (1)	0,7	0,3 (1)	0,2 (1)	2,8	7m	13m	4			Minimo 3m frontal.					
RM2	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.		800m²	20m	800m2	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, iniciando por las coordenadas hm y R.F. (5)	Minimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación llenos sobre vacios supere el 40% 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 800m² y 450m²	15m	450m2	15m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	3	7m	16,5m	5	Ver anexo 3		Minimo 4m (3)					
	Basamento + 2 pisos con retiro		Entre menos de 450m2 - 250m2	10m	-	7,5m	0,70 (1)	0,70	0,3 (1)	0,2 (1)	2,8	7m	13m	4			Minimo 3m frontal.					
RM3	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.		600m2	20m	600m2	20m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	3	7m	Ver anexo 3			Plano límite a 60° de la horizontal, iniciando por las coordenadas hm y R.F. (5)	Minimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación llenos sobre vacios 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 600m² y 450m²	15m	450m2	15m	0,75 (1)	0,75	0,3 (1)	0,2 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3		Minimo 4m (3)					
	Basamento + 1 piso con retiro		Entre menos de 450m2 - 250m2	10m	-	7,5m	0,70 (1)	0,70	0,3 (1)	0,2 (1)	2,2	7m	10m	3			Minimo 3m frontal.					
RM4	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.		600m2	20m	600m2	20m	0,75 (1)	0,75	0,20 (1)	0,15 (1)	3	7m	Ver anexo 3			Plano límite a 60° de la horizontal, iniciando por las coordenadas hm y R.F. (5)	Minimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación llenos sobre vacios 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 600m² y 450m²	15m	450m2	15m	0,75 (1)	0,75	0,20 (1)	0,15 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3		Minimo 4m (3)					
	Basamento + 1 piso con retiro		Entre menos de 450m2 - 250m2	10m	-	7,5m	0,7 (1)	0,7	0,15 (1)	0,15 (1)	2,2	7m	10m	3			Minimo 3m frontal.					
R1	Bloques o Cuerpos bajos		600m²	20m	600m2	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 pérgolas no accesibles.	A partir del tercer nivel se exigirá un retiro de frente de 3m		
	Cuerpos bajos		entre menos de 600m² y 250m²	10m	-	7,5	0,7 (1)	0,7	0,3	0,2 (1)	2,2	-	10m	3	3m	(4)		-				
R2	Bloques o Cuerpos bajos (7)		450m2	15m	450m2	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m	2	5m	3m unilateral	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Solo Area Servicio de Rutas.		
	Cuerpos bajos		250m²	10m	500m2	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)		-				
R3	Bloques o Cuerpos bajos (7)		450m2	15m	450m2	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m	2	5m	3 unilateral	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Solo Area Servicio de Rutas.		
	Cuerpos bajos		250m²	10m	500m2	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)		-				

R3S	Bloques o Cuerpos bajos mas anexos. (7)		450m ²	15m	450m2	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	10m	3	5m	3 unilateral	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Uso Predominante: Industriales, talleres, depósitos y servicios. Uso Complementario: Viviendas
	Cuerpos bajos mas anexos. (7)		entre menos de 450m ² y 250m ²	10m	-	7,5m	0,8	0,6	0,1	0,1	2	-	10m	3	5m	-	-	-		
	Cuerpos bajos (viviendas)		entre menos de 450m ² y 250m ³	10m	-	7,5m	0,6	0,6	0,2	0,2	1,2	-	7,5m	2	-	(4)	(5)	-	Solo para viviendas	
RPH	Cuerpos bajos en manzana compacta		250m2	10m	250m2	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 cumpliendo con las Directrices Urbanísticas del sector
Di1	Bloques o Cuerpos bajos		360m2	12m	360m2	12m	0,65	0,65	0,2	0,2	1,4	-	7,5m (6)	2	-	(4)	(5)	-		
Di2	Bloques o Cuerpos bajos (7)	Subdivisión (mínimo o múltiplos) Reparcelamientos	450m2	15m	450m2	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m	2	5m	3m unilateral	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Solo Area Servicio de Rutas.
	Bloques o Cuerpos bajos		1440 m2	24m	360m2	12m	0,6	0,6	0,2	0,2	1,2	-	7,5m(6)	2	-	(4)	(5)	-		
			360m2	12m																
Di3	Bloques tipo galpón o taller. (7)	Subdivisión (mínimo o múltiplos)	1800m2	30m	450m2	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m(6)	2	5	3 unilateral	-	-	Solo aleros, bandas, hasta 0,6m y pérgolas no accesibles.	Uso Predominante: Industriales, talleres, depósitos y servicios. Uso Complementario: Viviendas
		Reparcelamientos	450m2	15m																
Di4	Cuerpos bajos aislados con retiros.	Subdivisión (mínimo o múltiplos)	2700m2	30m	675m2	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 pérgolas no accesibles.	Solamente se permitirán hasta tres niveles para viviendas unifamiliares.
		Reparcelamientos	675m2	15m																
RA	Cuerpos bajos		600m2	15m	600m2	15m	0,5	-	-	-	1	-	7,5m(6)	2	-	-	-	-	-	Solamente se permitirán dos niveles para viviendas unifamiliares.
RI			6000m2	60m			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AI	Bloques bajos tipo galpón o taller. (7)		450m2	15m	450m2	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m(6)	2	5m	3 unilateral	-	No	-	
I	Bloques bajos tipo galpón o taller. (7)		1.250	25	1.000	25	0,8	-	-	-	2,5	-	-	-	5m	3	3	No	-	
DI	Bloques bajos tipo galpón o taller. (7)		1.250	25	1.250	25	0,8	-	-	-	2,6	-	-	-	5m	3	3	No	-	
UE	Según proyecto y Ordenanza Particular																			

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 FNNP podrá ser del 10%. A partir de los 4m de altura, deberá cumplir los retiros obligatorios y con los factores indicadores de ocupación de la parcela del distrito en el que esté ubicado.
- (2) En parcelas existentes menores a la superficie mínima de reparcelamientos, se utilizarán los indicadores de intensidad de esta última.
- (3) Solo un retiro lateral obligatorio por sobre el Basamento.
- (4) Se contempla: a) Frentes de 0 a 12m sin retiros.
b) Frentes entre 12m hasta 20m, sin retiro en PB, para los demás niveles se exigirá un retiro de 3m de un lateral.
c) Frentes de mas de 20m, retiro de 3m de un lateral en todos los niveles.
- (5) Se permite ocupar el fondo del lote, pudiendo tener una altura máxima de 4m. Esta construcción computa en el FOS y en el FOT.
- (6) Se admitirán hasta 2m de altura mas por sobre la altura de edificación en techos con pendiente.
- (7) Deberá preverse dentro de los límites de la parcela, estacionamientos y sector de carga y descarga.
La altura de edificación en m. se considera desde piso terminado hasta la cara superior de losa. No incluye barandas.