



ANEXO A

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

MUNICIPALIDAD DE CRESPO.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN 1: DEL TÍTULO Y ALCANCES.

Art. 1.1 La presente ORDENANZA será conocida y citada como CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

Art. 1.2 Las disposiciones del Código alcanzarán a los asuntos relacionados con el uso, la ocupación y la subdivisión de la tierra en el ámbito jurisdiccional de la Municipalidad de Crespo.

SECCIÓN 2: ENTRADA EN VIGENCIA.

Art. 2.1 Entrará en vigencia definitiva a los 10 (diez) días de su promulgación por el Departamento Ejecutivo y su correspondiente comunicación a los medios informativos de la ciudad.

SECCIÓN 3: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS - GLOSARIO.

Art. 3.1 Relativo a los indicadores.

Art. 3.1.1 Altura: Define la magnitud de desarrollo vertical de una edificación. Puede ser en pisos o metros (o en ambos a la vez).

Art. 3.1.2 Factor de ocupación total del suelo (FOT): Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie máxima edificable sobre la misma. Se computarán como medias superficies las salientes del plano vertical correspondiente a balcones, terrazas, cocheras y galerías o similares.

En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del FOT no se incluirá:

- La superficie cubierta y semi-cubierta ubicada por debajo de la "cota de nivel +1.50" establecida para la parcela destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento.
- Los locales destinados a instalaciones de servicios centrales como: instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración centrales, sala de máquinas de ascensores y montacargas y artefactos para incineración, compactación o depósito transitorio de residuos. En el



caso de las salas de máquinas complementarias, estas tendrán una superficie máxima admisible de 15,00m², en aquellos casos donde las dimensiones superen la superficie máxima quedara sujeto a evaluación del Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) previa presentación técnica que justifique la propuesta.

Art. 3.1.3 Factor de ocupación superficial del suelo (FOS): Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie total correspondiente a la proyección sobre el plano horizontal de todo lo edificado. Se excluyen las salientes del plano vertical que corresponden a balcones o cornisas. Las superficies semi-cubiertas que proyecten sobre el plano horizontal computan al 100% para el cálculo del FOS.

Art. 3.1.4 Factor de Suelo Verde (FOSV): Porcentaje mínimo de la superficie total de la parcela que debe mantener su capacidad de absorber y/o retener agua de lluvia, para re-uso o para ser conducida a la vía pública.

Pueden ser incluidos como suelo absorbente toda superficie de suelo natural ajardinado o no, con pavimentos de piedra partida o similar, superficies de techos o azoteas verdes (de más de 3,00m² de superficie), jardineras o canteros sobre losas o contrapisos (de más de 2,00m² de superficie). Dentro de este factor pueden ser computadas azoteas verdes o techos verdes.

Este factor será de carácter obligatorio para obras y/o edificaciones de gran escala, y a modo de sugerencia para obras y/o edificaciones de pequeña escala.

Art. 3.1.5 Factor de Suelo Natural No Pavimentado (FNNP): Porcentaje mínimo de la superficie total del terreno que no puede ser transformada, dejándose en su estado natural para favorecer la infiltración natural del agua de lluvia al subsuelo. En estas superficies podrá incluirse jardines, parques, caminos o áreas vehiculares de estacionamiento de pedregullo o tierra asentados sobre suelo natural. No podrán ser incluidos en este porcentaje las azoteas verdes o jardineras.

Art. 3.1.6 Retiros: Son líneas de restricción a la edificación que se usan para mantener paisajes (casas con jardín frontal), evitar impactos (contactos entre vecinos) o para realizar previsiones para futuros ensanches, poniendo condicionantes de distancia a la construcción dentro de las parcelas de una zona o distrito. Pueden ser de frente, de fondo, laterales, bi-laterales. Los retiros son parte de los elementos que ayudan a conformar el espacio urbano.

Art. 3.1.7 Superficie Bruta: Define la superficie total de un área o sector, incluyendo todas las superficies públicas y privadas que hay en la misma, desde calles a parcelas privadas, desde parques y áreas naturales o de paisaje protegido como de equipamientos.

Art. 3.1.8 Superficie Neta: Define la superficie de un sector específico a desarrollar o evaluar, sin incluir calles, espacios o áreas públicas. En caso de parcelas con restricciones al dominio como las de cursos de agua, estas pueden ser incluidas en las superficies netas a efectos del cómputo de indicadores.

Art. 3.2 Relativo al terreno.

Art. 3.2.1 Cotas de la parcela: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulta la construcción de la acera en el punto medio de Línea Municipal (L.M.) que corresponde al frente de la parcela.



Art. 3.2.2 Frente de parcela: Segmento de la Línea Municipal comprendido entre las divisorias laterales, y que limita una parcela sobre vía o lugar público.

Art. 3.2.3 Línea divisoria lateral de la parcela: La que intersecta a la L.M. o a la línea divisoria de fondo.

Art. 3.2.4 Línea divisoria de fondo de la parcela: La opuesta o las opuestas a la L.M.

Art. 3.2.5 Línea Municipal: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o a la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas.

Art. 3.2.6 Línea Municipal de esquina: Línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos L.M. concurrentes, (en adelante L.M.E.), según se reglamenta en estas normas y que delimita la vía pública en las esquinas.

Art. 3.2.7 Macizo: Suelo rústico sin urbanizar y sin demarcar catastralmente como manzana urbana.

Art. 3.2.8 Nivel de cordón: Cota establecida por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde en el medio del frente de parcela, y referida al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

Art. 3.2.9 Ochava: Ver Línea Municipal de Esquina.

Art. 3.2.10 Parcela: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Art. 3.2.11 Parcela de esquina: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

Art. 3.2.12 Parcela intermedia: Aquella que no es "parcela de esquina".

Art. 3.2.13 Predio: Ver parcela.

Art. 3.2.14 Vía Pública: Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda, paso abierto al tránsito, declarado expresamente "Vía Pública", por la Municipalidad.

Art. 3.3 Relativos al tejido urbano.

Art. 3.3.1 Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal tomada sobre L.M. o las de retiro obligatorio, a partir de la "cota de parcela".

Art. 3.3.2 Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan volúmenes del mismo edificio cuya superficie de asiento es inferior a la que le sirve de base.

Art. 3.3.3 Cantidad de Unidades de Vivienda - CUV: Cantidad máxima de unidades de vivienda permitidas para cada zona por parcela.

Art. 3.3.4 Cantidad de Unidades Comerciales - CUC: Cantidad máxima de unidades comerciales permitidas para cada zona por parcela (pudiendo ser estas: locales comerciales, consultorios profesionales u oficina, etc.).



Art. 3.3.5 Centro libre de manzana: Superficie no edificable, a nivel del terreno destinado a espacio libre ajardinado formado por los retiros de fondo de las parcelas.

Art. 3.3.6 Edificio: Cualquier estructura para soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que esta fija al suelo en forma permanente.

Art. 3.3.7 Edificio entre medianeras: Edificio que apoya sobre las líneas divisorias laterales de parcela.

Art. 3.3.8 Edificio de perímetro libre: Aquel edificio cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento están retirados de las líneas divisorias de la parcela.

Art. 3.3.9 Espacio libre de manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los paramentos de los frentes internos.

Art. 3.3.10 Espacio urbano: Espacio aéreo, comprendido entre los volúmenes edificados en la ciudad, que permite lograr buenas condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables.

Art. 3.3.11 Ensanche urbano: Área urbana planificada para el crecimiento de la ciudad.

Art. 3.3.12 Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.M. o con la de retiro obligatorio.

Art. 3.3.13 Franja perimetral edificable: Superficie de la manzana comprendida entre la L.M. y las líneas de frente interno, que puede ser ocupada con volúmenes contruidos sobre el basamento.

Art. 3.3.14 Manzana: Superficie de terreno delimitada por vía pública registrada como tal por Catastro.

Art. 3.3.15 Retiro de Frente: Traza del plano que limita la edificación permitida en todo su desarrollo o por sobre alguna altura definida respecto a la línea municipal o de frente de parcela.

Art. 3.3.16 Plano Límite de Fondo: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela respecto del fondo del lote. Es una línea a un ángulo de 60° respecto a la horizontal del terreno a partir de los 4,00m tomados de la línea de retiro de fondo.

Art. 3.3.17 Plano de Retiro Lateral: plano que sirve para definir los retiros respecto a los ejes medianeros de los volúmenes edificables. Pueden ser a partir del nivel del terreno o respecto a una altura definida (ejemplo basamento) según distrito o zona.

Art. 3.3.18 Plano límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

Art. 3.3.19 Planta libre: Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.



Art. 3.3.20 Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entre suelos, voladizos, y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela. Las superficies semi-cubiertas se computarán como el 50% de la cubierta equivalente.

Art. 3.3.21 Tejido urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Art. 3.3.22 Volumen edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del presente Código.

Art. 3.3.23 Volumen edificado: Volumen total construido en la parcela.

Art. 3.3.24 Volumen No conforme: Volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de este Código.

Art. 3.4 Relativo al uso.

Art. 3.4.1 Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Art. 3.4.2 Pequeño Porte: Actividad que para su rubro (sea este cualquiera en su tipo) se desarrolla en superficies de pequeña escala que en general no generan impactos como el flujo de personas o mercaderías. En el caso de comercios, se puede estipular en menos de 100 o 200m² según el tipo de comercio. En actividades tipo talleres o industria liviana (herrerías, mecánicas) podría estar considerarse a aquellos que se desarrollan en superficies construidas menores a 500m².

Art. 3.4.3 Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Art. 3.4.4 Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el “volumen edificado” y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Art. 3.4.5 Refuncionalización: modificar una edificación conservando parcial o completamente su “volumen edificado”, “envolvente” o incluso su estructura interior pero cambiando los usos originales para los que fue construido.

Art. 3.4.6 Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Art. 3.4.7 Unidad de Uso: Ámbito compuesto de uno o más locales que admite un uso funcionalmente independiente, (Ej. Departamento, local de comercio, etc.).

Art. 3.4.8 Uso: El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él han sido diseñados, construidos, ocupados utilizados o mantenidos.

Art. 3.4.9 Uso dominante: es la actividad a desarrollar con las máximas posibilidades y que contará con el estímulo de la acción oficial.



Art. 3.4.10 Uso Complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal. También hace referencia a usos que pueden aparecer en una zona que son necesarios para el desarrollo en la misma del uso definido (Ej. comercios de pequeño porte – despachos de pan, almacenes, carnicerías, etc. – en zonas de uso residencial).

Art. 3.4.11 Uso Restringido o Condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño (superficie máxima), potencia instalada, etc., u otro condicionante según cada Distrito.

Art. 3.4.12 Uso No Conforme: Cualquier actividad que se desarrolla en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el Distrito en que este ubicado.

Art. 3.4.13 Uso Incompatible: El que por sus características no es compatible con el carácter de un Distrito. No es conveniente su continuidad en el distrito donde no está emplazada.

Art. 3.4.14 Uso Permitido: El que puede implantarse en un Distrito según las prescripciones de estas normas.

Art. 3.4.15 Usos Requeridos: Son aquellos que se consideran complementos necesarios de los usos que se permiten implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Art. 3.5 De los tipos de uso.

Art. 3.5.1 Artículo De Limpieza: Locales donde se efectúa la venta y distribución de artículos como jabones, detergentes, solventes, cepillos escobas, trapos, etc.

Art. 3.5.2 Auto-Cine: Explanada donde se ubican automóviles cuyos ocupantes asisten a la proyección de películas.

Art. 3.5.3 Autoservicio De Productos Alimenticios: Se define como autoservicio de productos alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca.
- Tenga un local de venta no inferior a 140 m². para los ramos obligatorios.
- Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos no inferior a 42 m².
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.

Art. 3.5.4 Autoservicio De Productos No Alimenticios: Se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.



- Venta obligatoriamente en algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, papelería y artículos escolares.
- Opere en un local de ventas con una superficie superior a 140 m², para los ramos obligatorios.
- Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 50 m² para los ramos obligatorios.
- Opere por el sistema de venta de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.

Art. 3.5.5 Bar: Establecimiento comercial donde se sirven bebidas alcohólicas y no alcohólicas y aperitivos y comidas rápidas en un servicio de barra o en mesa.

Art. 3.5.6 Biblioteca Local: Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, etc. Al servicio de una población zonal.

Art. 3.5.7 Biblioteca Central: Establecimiento de jerarquía regional o nacional, implica la existencia de un depósito de grandes dimensiones.

Art. 3.5.8 Centro Materno Infantil: Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.

Art. 3.5.9 Cochera: Unidad de estacionamiento de automotores definida en superficie, dentro de garaje.

Art. 3.5.10 Construcción Clase I - Minorista: (exposición y venta sin depósito): Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción por exhibición de muestras y por el sistema de envío.

Art. 3.5.11 Construcción Clase II - Minorista: (Exposición y venta con depósito sin materiales a granel): Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.

Art. 3.5.12 Construcción Clase III - Minorista: (Exposición y venta con depósito): Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.

Art. 3.5.13 Depósitos: un lugar o espacio físico específicamente diseñado para el almacenaje de bienes o productos. Será acondicionado con medidas de seguridad específicas dependiendo el producto a almacenar. Puede tener carácter de mayorista si es para almacenar bienes a ser distribuidos desde el mismo a la estructura de distribución minorista de un determinado producto.

Art. 3.5.14 Discotecas: es un local público pago con horario preferentemente nocturno para escuchar música grabada, bailar, interactuar con otras personas y consumir bebidas. Pueden realizarse shows de música en vivo.

Art. 3.5.15 Dispensario: Establecimiento donde se realizan actividades de medicina preventiva y sanitaria y de promoción de la salud.



Art. 3.5.16 Dúplex: Vivienda en dos niveles que puede estar en una parcela (lote) o ser parte de una propiedad horizontal ocupando una unidad funcional en un edificio (en torre o no) o en un condominio horizontal.

Art. 3.5.17 Edificio en Torre: Edificio que se desarrolla en altura con cuatro frentes libres, constituyendo las cuatro fachadas al espacio urbano.

Art. 3.5.18 Educación Pre-Escolar y Pre-Primaria: Establecimiento oficial y privado, destinado a niños entre 4 y 5 años de edad.

Art. 3.5.19 Educación Primaria: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre los 6 y 12 años de edad.

Art. 3.5.20 Educación Secundaria: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

Art. 3.5.21 Educación Superior: Donde se proporciona el tercer nivel preparación del sistema educativo. Puede ser universitaria o no universitaria, oficial o privada.

Art. 3.5.22 Escuela con Internado: Establecimiento de enseñanza en el cual parte o todos los alumnos tienen su residencia en el mismo.

Art. 3.5.23 Escuela Diferencial: Establecimiento donde se imparte enseñanza a niños y jóvenes con deficiencias psicofísicas.

Art. 3.5.24 Estación Terminal o Transferencia de Carga por Automotor: Estación central de transporte de carga de vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción despacho y/o transferencia de mercaderías.

Art. 3.5.25 Estación Terminal de Ómnibus de Media y Larga Distancia: Estación de pasajeros en la que se inician o terminan los viajes efectuados en ómnibus y micro-ómnibus, cuyos servicios están regulados, por la Dirección de Transportes y que unen la ciudad de Crespo con ciudades de la región y extra regionales.

Art. 3.5.26 Estación Terminal de Transportes Urbanos: Lugar fuera de la vía pública donde comienzan o terminan sus recorridos, líneas de transporte público de pasajeros, sin equipajes.

Art. 3.5.27 Equipamiento: Se entiende con este término, el conjunto de usos que satisfacen a las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también el conjunto de usos al servicios de otras funciones, ejemplo: el equipamiento educacional, satisface las necesidades del hombre como individuo y al mismo tiempo es una función necesaria al servicio de la función residencial. Lo mismo se aplica al equipamiento comercial que satisface a la necesidad de abastecimiento y de intercambio de bienes del individuo y completa necesariamente la función residencial.

Art. 3.5.28 Exposición Masiva: Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas científicas y de productos agro- industriales.

Art. 3.5.29 Expreso de Carga Liviana: Local donde se ofrecen servicios de transportes de carga liviana que incluye paqueterías y encomiendas. No incluye depósito de mercaderías.



Art. 3.5.30 Garaje: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes destinadas a guardar automotores o remolcados tanto para transporte de persona como de carga.

Art. 3.5.31 Garaje Privado: Destinado a cumplir con los requisitos, para guarda o estacionamiento de vehículos, previstos en este Código.

Art. 3.5.32 Garaje Comercial: Destinado a la guarda de vehículos automotores mediante el pago de un derecho.

Art. 3.5.33 Grandes Tiendas: Establecimiento minorista que venda obligatoriamente toda la gama de artículos de uso personal u hogareño, y que no opera por el sistema de auto-servicio.

Art. 3.5.34 Guarda-Coche: Lugar para guardar automóviles anexo a residencia individual. Puede ser cubierto, semi-cubierto o descubierto. En esta categoría no se incluyen aquellos lugares donde se guardan más de 3 vehículos.

Art. 3.5.35 Guardería Infantil: Local destinado al cuidado de niños menores de 4 años.

Art. 3.5.36 Hospital: Establecimiento donde se brinda atención de recuperación de la salud a pacientes internados o no. El nombre es aplicable a todas las instituciones públicas y privadas, aun cuando es habitual utilizar el término hospital para el establecimiento público y sanatorio o clínica para el establecimiento privado.

Art. 3.5.37 Instituto de Investigación: Dependencia donde se profundizan estudios particularizados con fines científicos o prácticos, puede ser:

- Sin Laboratorio: el procedimiento de investigación no debe generar molestias.
- Con Laboratorio (Físico, Químico, Biólogo, etc.): el procedimiento de investigación puede efectuarse con aparatos, máquinas ruidosas y sustancias nocivas, peligrosas o sépticas: según las normas vigentes.

Art. 3.5.38 Instituto o Academia: Establecimientos donde se dictan cursos oficiales y privados que por sus características en cuanto a duración, articulación y contenidos no forma parte de los niveles sistemáticos.

Art. 3.5.39 Lugar para Cargar y Descargar: Sitio cubierto o descubierto dentro de la parcela, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.

Art. 3.5.40 Mercado Feria Internada: Local para la venta minorista simultánea de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables de primera categoría(o sus equivalentes de otra categoría) para uso doméstico, en cantidad que no excedan los 150 litros.

Art. 3.5.41 Módulo de Estacionamiento: Superficie necesaria para guardado o estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde, y el egreso, hacia la vía pública se pueda hacer con el vehículo marcha adelante o hacia atrás, sin movilizar otro vehículo.



Art. 3.5.42 Museo: Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos de arte técnica o ciencia. El edificio en sí, puede constituir un bien artístico o histórico.

Art. 3.5.43 Oficina Pública con Acceso de Público: Local o edificio de la administración pública, Nacional, Provincial, Municipal o de entidades descentralizadas, Empresas o Sociedades del Estado, en el cual se atiende al público, con gran afluencia de personas.

3.5.44 Oficina Pública sin Acceso de Público: Local o edificio de la administración pública, Nacional, Provincial, Municipal o de entidades descentralizadas, Empresas o Sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas sin afluencia de público.

Art. 3.5.45 Playa de Estacionamiento: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinadas a los automotores que deben estacionarse por un tiempo limitado no mayor de 24 horas. Puede ser público o privado de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

Art. 3.5.46 Pub: Establecimiento comercial donde se sirven bebidas alcohólicas y no alcohólicas y aperitivos y comidas rápidas en un servicio de barra o en mesa y puede tener shows de música en vivo o música grabada.

Art. 3.5.47 Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venta obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje.
- Tenga un local de ventas no inferior a 1000 m² para los ramos obligatorios.
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superior a 200 m².
- Opere con el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.

Art. 3.5.48 Supermercado Total: Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:

- Sus compras y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venta obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene, menaje y productos de ferretería.
- Opere en un local de ventas de una superficie superior a 5000 m² cubiertos.
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superior a 1000 m² cubiertos.
- Opere con el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.

Art. 3.5.49 Vivienda Bi-familiar: Se denomina bi-familiar a un desarrollo en el formato de propiedad horizontal constituido solo por dos viviendas ocupando cada una, una unidad funcional en una misma parcela o terreno (lote).

Art. 3.5.50 Vivienda Multi-familiar: Es la modalidad de desarrollo de viviendas asociada a la Propiedad Horizontal, de carácter plurifamiliar y colectiva, donde las



unidades de viviendas constituyen unidades funcionales de un condominio desarrollado en altura (edificio en torre o no) o en formato horizontal (dúplex, ph, club de campo, etc.) en una sola parcela o terreno (lote).

Art. 3.5.51 Vivienda Unifamiliar: Son viviendas unifamiliares aquellas en las que vive un solo núcleo familiar y que se desarrollan en una sola parcela o terreno (lote). No puede haber en la parcela o lote destinado a vivienda unifamiliar otra unidad funcional donde viva otro núcleo familiar.

Art. 3.6 De las sustancias.

Art. 3.6.1 Explosivo: Se denomina explosivo a cualquier especie química o grupo de ellas que por acción del calor o por percusión, compresión, interacción o fricción produce una sobre presión casi instantánea con generación de calor y grandes volúmenes de gases. El oxígeno, si es necesario para ese proceso, puede provenir de su molécula o del ambiente circundante o de otra especie química.

Los combustibles por auto combustión, en medios especiales, pueden constituir mezclas explosivas, pero no están incluidos en el grupo anterior.

Se consideran como explosivos, los siguientes compuestos: nitroglicerina, trotyl, gelinita, gelamón, amonita, pólvora negra, pólvora granulada, iniciadores de explosión, detonadores, espoletas, buscapiés, cohetes, agentes para voladuras, etc.

Art. 3.6.2 Gases Inflamables: Los que en condiciones normales, mezclados con un mínimo de 13% de aire, forman mezclas inflamables.

Art. 3.6.3 Inflamables de 1ra: Son los que en aparato Tag (v.a.), se inflaman a no más de 40° C.

Art. 3.6.4 Inflamables de 2da: Son los que en aparato Tag (v.a.), se inflaman entre 40°C y 135° C y en aparato Cleveland, a menos de 80° C.

Art. 3.6.5 Líquidos inflamables: Son los líquidos o mezclas de líquidos conteniendo sólidos en solución o suspensión que se inflaman a no más de 66° C en aparato Tag (v.a.).

Art. 3.6.6 Sólidos inflamables: Comprenden los sólidos no explosivos, que pueden calentarse en condiciones accidentales causando incendio por fricción.

Así también los que en otras condiciones físicas como absorción de humedad, por cambio físico o químico, o por desarrollo de calor en la preparación originan incendio.

Art. 3.6.7 Sólidos espontáneamente inflamables: Son los sólidos que en contacto con el aire por fricción originan inflamación espontánea y los sólidos que en contacto con el agua o humedad desprenden gases muy inflamables.

Art. 3.6.8 Sustancias comburentes: Son las sustancias que aunque no sean combustibles, liberan fácilmente oxígeno y activan la combustión de otras sustancias intensificando la violencia de las mismas.

Art. 3.7 Relativos a los servicios.



Art. 3.7.1 Servicios públicos imprescindibles: Se refiere a los mínimos indispensables para cada Distrito de Uso y servirán de guía para la planificación y ejecución de los mismos.

SECCIÓN 4: ABREVIATURAS Y SIGNIFICADOS.

Art. 4.1 Las abreviaturas y sus significados que se utilizan en el presente Código son las siguientes:

Art. 4.1.1 De las Zonas:

ZU - Zona Urbana.

ZUE - Zona Urbanizable.

ZNU - Zona No Urbanizable.

Art. 4.1.2 De los Distritos:

CI - Comercial Institucional.

RM1 - Residencial Mixto 1.

RM2 - Residencial Mixto 2.

RM3 - Residencial Mixto 3.

RM4 - Residencial Mixto 4.

R1 - Residencial 1.

R2 - Residencial 2.

R3 - Residencial 3.

R3S - Residencial y Servicios.

RA - Residencial Aldeas.

RPH - Residencial Paisaje Histórico.

Di1 - Diferido 1.

Di2 - Diferido 2.

Di3 - Diferido 3.

Di4 - Diferido 4.

DI - Distrito Industrial.



DEI - Distrito Expansión Industrial.

I - Industria.

AI - Apoyo Industrial.

RI - Rural Intensivo.

UE - Uso Especial.

Art. 4.1.3 De las Áreas:

APRA - Área de Protección de Ríos y Arroyos.

ASR - Área de Servicio de Ruta.

AP - Área Patrimonial.

AB - Área Buffer.

OUC - Área Operaciones Urbanas Concertadas.

SECCIÓN 5: ZONAS, USOS, PAISAJES.

Art. 5.1 Componentes del Modelo.

El modelo urbano territorial se descompone en paisajes homogéneos, que se propone, tengan características de paisaje urbano similar que en general está dado por una presencia de formas de ocupación del espacio y uso similares en las construcciones, una configuración urbana coincidente y un posible destino en el conjunto urbano para el que parecen coherentes. También están asociados a acciones o estrategias comunes como el completamiento urbano o la consolidación.

Los paisajes que componen son:

- a) Zona Rural.
- b) Área de Protección de Ríos y Arroyos.
- c) Uso Agro-intensivo.
- d) Completamiento.
- e) Completamiento Rur-Urbano.
- f) Consolidación.
- g) Macro Centro.
- h) Centro.
- i) Micro Centro.
- j) Distrito Industrial.
- k) Apoyo Industrial.
- l) Usos Especiales.
- m) Aldea San José.
- n) Espacios Verdes.

a) Zona Rural.

Estas - en general - son todas aquellas no urbanizables. Las áreas naturales y/o de protección de arroyos, de humedales, etc. de alguna manera se superponen o pueden quedar incluidas en estas.



Conservarán su valor productivo y tendrán limitantes en cuanto a nuevos usos y actividades. Se promocionará el uso asociado al turismo rural o a innovadoras actividades productivas rurales ambientalmente compatibles.

No se promoverán los loteos agrestes.

b) Área de Protección de Ríos y Arroyos.

Estas áreas buscan proteger los cuerpos de agua para evitar su degradación ambiental y para mitigar las inundaciones y/o anegamientos. Para ello se crean zonas de protección que "amortiguan" el impacto de la transformación del suelo cercana a los mismos.

En estas áreas se incluye el patrimonio forestal y de otra vegetación asociada al ecosistema propio del arroyo o cuerpo de agua.

c) Uso Agro-intensivo.

De alguna manera funciona como paisaje de amortiguación urbano - rural.

Es un área destinada a la promoción del desarrollo rural intensivo, a la agro-industria, o para soporte de la actividad rural como lugares de acopio, venta de maquinarias y otros servicios rurales. Busca crear ese paisaje de transición, que entre otras cosas no afecte a futuro la expansión de la ciudad.

d) Completamiento.

Es la zona de tierras aún vacantes y sin desarrollar dentro del área que se considera urbanizable a corto y mediano plazo. El objetivo es el completamiento de tejido y diversificación de usos y equipamientos. El paisaje que se quiere conseguir es el de ciudad jardín. En esta zona se estructura lo que llamaríamos las áreas de ampliación o ensanche urbano de la ciudad. Son distritos urbanos en los que está predefinida la estructura vial, de parques y equipamientos públicos y los principales puntos de conexión de calles y avenidas.

Dentro de estas directrices las intervenciones de urbanizaciones públicas o privadas se resolverán según su mejor conveniencia, pues están garantizados los grandes trazos de conectividad y equipamiento de la ciudad. Dentro de estos distritos serán preservados los accidentes naturales, especialmente aquellos asociados al esquema del manejo de aguas superficiales y pluviales. En la definición específica del Código se dan parámetros generales para estos completamientos, tanto en intensidad como en usos.

e) Completamiento Rur-Urbano.

Se ha definido un sector al oeste de la planta urbana, entre calle Estanislao López (futura Avenida Perimetral Oeste) y el arroyo Hondo de la Cruz con posibilidades de desarrollos urbanos de características morfológicas orgánicas. La idea en esta área, es promover un sector de paisaje de quintas, con lotes de no menos de 675,00m² y con limitaciones a la manzana máxima cerrada (incluso para loteos abiertos). Al igual que con el sector **d) Completamiento**, se han pautado directrices mínimas de urbanización, que incluyen la definición de un trazado básico de avenidas y calles para integrarse a la trama urbana.



f) Consolidación.

Son las actuales áreas periurbanas, recién urbanizadas o aunque ya tengan varios años de existencia, aún no han alcanzado estatus de área urbana consolidada por falta de infraestructura, servicios, diversificación de usos y densidad.

Se propone completarlo en todos los aspectos necesarios para transformarlo en un área urbana con todos los valores que esto significa, desde completamiento del sistema de calles y avenidas, dotación de infraestructuras de saneamiento y servicios básicos a los equipamientos de salud, educación y seguridad o de esparcimiento como espacios públicos, etc.

g) Macro Centro.

Básicamente es un área de transición. Podría definirse como aquellos sectores urbanos que, aunque ya consolidados, no han adquirido todos los roles o características de la ciudad consolidada. Son áreas urbanas que a través del tiempo y por aumento de la ocupación se está consolidando desde los aspectos residenciales pero no aun desde la complejidad de actividades o usos. Es por esto que no se la puede equiparar con el centro.

Sus características son netamente residenciales, pero hay intromisiones de usos no compatibles con esa dominancia como talleres, que deberán mudarse con el tiempo para terminar de configurar a esta área como una complementaria del centro de la ciudad, con mayor densidad y diversidad de usos.

h) Centro.

Es el área central de la ciudad, donde ya se dan hoy los usos más complejos, pero que aún se mezclan usos. Se buscará el aumento de la diversidad y complejidad, y el uso residencial con densidad en nuevos modelos de vivienda colectiva.

i) Micro Centro.

Es el sector central del centro de la ciudad, donde está la concentración de negocios e instituciones de la ciudad. También de muchos de los servicios. Es el sector donde se puede distinguir un incipiente paisaje comercial e institucional.

La idea es consolidar estas funciones y trabajar sobre la mejora del paisaje urbano, para generar un centro inclusivo, prioridad peatón que lo transforme en un espacio de encuentro cívico y social.

j) Distrito Industrial.

Es un sector preparado para la actividad industrial y afines con servicios centralizados y optimizados para tal fin. Permite analizar las actividades industriales en un marco adecuado y con las infraestructuras adecuadas, reduciendo los impactos y aumentando la seguridad operativa y de los procesos. Debe estar circundado por cortinas forestales.

k) Apoyo Industrial.

Se crea este sector para generar un espacio buffer entre el área residencial y los sectores industriales, para evitar los impactos de estos últimos sobre las actividades de residencia. Tendrá usos de servicios industriales como depósitos o pequeños talleres.



I) Usos Especiales.

Son áreas destinadas a usos asociados a infraestructuras públicas (plantas de saneamiento, plantas de tratamiento, subestaciones eléctricas, etc.), instalaciones de transporte (estaciones de ferrocarril, ómnibus, etc.), y otros usos específicos que no quedan encuadrados en los usos habituales.

m) Aldea San José.

Se define como un distrito especial, el sector de la Aldea San José, por su carácter de espacio fundacional y con valores patrimoniales, para considerarlo un área de paisaje a trabajar de forma homogénea y diferenciada de los otros de la ciudad.

n) Espacios Verdes.

Son los espacios donde predomina la vegetación y el paisaje y su función principal es la de servir a la recreación de la comunidad y a la mejora de los valores ambientales. Pueden o no ser de dominio público.

El modelo propone trabajarlo como un sistema de espacios verdes públicos, no como espacios aislados, enlazando plazas, el sistema de bulevares, las cañadas y los arroyos en un solo sistema, con nuevos valores ecosistémicos.

Art. 5.2 Sobre las Infraestructuras de Servicios.

La Municipalidad de Crespo facilitará la formación de consorcios público/privados para la construcción y explotación de infraestructuras para brindar servicios eléctricos, de agua corriente y de gas en las zonas urbanas y urbanizables en las que las empresas prestatarias no pudieran brindar esos servicios en el tiempo y la forma necesarios.

A través de mecanismos como la incorporación de estrategias de manejo térmico en las edificaciones, la obligatoriedad de coeficientes mínimos de transmitancia térmica en muros, cerramientos y techos, o el uso de sistema de re-uso o reciclaje de aguas grises, retención y uso de aguas de lluvia por parcela, incluidos en los lineamientos para el ajuste del Código de Edificación, se generarán ahorros tanto en la necesidad de provisión de energía (electricidad y/o gas) y de dotación de agua potable que disminuirán el impacto de las nuevas edificaciones en el sistema de infraestructuras urbanas actuales y necesarias para los nuevos ensanches.

Art. 5.3 Sobre la Estructura Viaria y los Espacios Abiertos.

En todo Territorio y especialmente en los Urbanos, la Estructura Viaria es uno de los componentes que los definen, caracterizan y orientan su desarrollo urbano.

Los Espacios Abiertos, por definición son los espacios públicos en general, tanto sean Parques, Plazas, Paseos como calles y avenidas. Los Espacios Abiertos en un conjunto urbano aportan espacios de encuentro social, esparcimiento, deporte, contemplación entre otras actividades. También áreas de cursos de arroyos o cañadas u otros elementos naturales son parte de la estructura de Espacios Abiertos. El manejo de la Estructura Viaria y de los Espacios Abiertos es fundamental para conseguir un Plan equilibrado. La distribución de estos componentes puede facilitar o comprometer el desarrollo de un sector o de una estrategia.



En el presente Plan la definición de la Estructura Viaria y de Espacios Abiertos está enlazada con las estrategias de distribución de potencial constructivo y poblacional, usos y actividades formando un todo relacionado o Estructura Urbana.

Art. 5.4 Sobre el Transporte Público y la Movilidad.

Asociado al tema del punto anterior y siguiendo las premisas del Código de Uso, el plan trabajó sobre el sistema de movilidad, principalmente favoreciendo estrategias asociadas a la movilidad sustentable. Esto quiere decir que se favorecerá la movilidad peatonal, en bicicleta o en transporte público como premisa fundamental, así como la conectividad o el fácil contacto entre los distintos puntos del municipio, especialmente dentro de las aéreas urbanas.

Para conseguir una movilidad eficiente, de calidad y de características lo mas homogéneas posible en todo el territorio, se planificó un sistema jerarquizado de vías principales y vías secundarias, donde a veces una avenida o calle es parte de uno u otro sistema, dependiendo de su rol previsto en el sistema de movilidad más que por su sección transversal o capacidad. Este sistema en red e integrado define también las necesarias ampliaciones, continuidades o conexiones para lograr los objetivos planteados.

En la línea de la movilidad sustentable, centralmente a pie o en bicicleta, se verá que se propone un sistema ciclovuario y otros proyectos asociados a las mejoras de aceras para favorecer la movilidad a pie.

CAPÍTULO II

ZONIFICACION Y PARAMETROS URBANÍSTICOS.

SECCIÓN 1: ZONIFICACIÓN (CONCEPTOS).

Art. 1.1 La zonificación es el establecimiento de zonas diferenciadas de uso y ocupación del suelo, para dar a cada región del territorio municipal la mejor utilización en función de sus características ambientales y de los lineamientos estratégicos adoptados por el Plan en lo referente a procurar una ciudad compacta, diversificada y multicéntrica para el desarrollo armónico y sustentable de la comunidad y el bienestar de sus habitantes.

Se la ha dividido en dos instancias, la Macro Zonificación (delimitación en zonas) y la Micro Zonificación (delimitación por distritos). A continuación, se explican ambas clasificaciones y sus funciones.

SECCIÓN 2: MACRO ZONIFICACIÓN.

Art. 2.1 Las macro zonas forman un gradiente de urbanización desde áreas naturales protegidas (o que merecen la máxima protección y la menor alteración) sin prácticamente actividad humana, hasta áreas más densamente construidas y con mayor concentración de habitantes y actividades.

La Macro Zonificación es el primer gran componente de la delimitación del suelo. Incluye 3 (tres) categorías de macro zonas que son las siguientes:



ZU - Zona Urbana.

ZUE - Zona Urbanizable.

ZNU - Zona No Urbanizable.

a) Zonas Urbanas: Son zonas ya consolidadas, con la mayoría de los servicios y relacionadas con los sectores de lo que se denominaría la ciudad.

b) Zonas Urbanizables: Son las zonas del territorio municipal potencialmente transformables en zonas urbanas. Se las considera potencialmente transformables porque, por su contigüidad o relación con lo urbano en corto, mediano o largo plazo será necesaria su transformación por presión de la demanda o por necesidad de la política territorial. La transformación se logra al darle los atributos de urbanas con la apertura de calles y la dotación de las infraestructuras indispensables.

c) Zonas No Urbanizables: Son las zonas que por razones de preservación de patrimonio natural o paisajístico se las protege de la presión del desarrollo urbano. Otro caso puede ser las zonas donde no existe aptitud para el desarrollo urbano como áreas de riesgos de inundación o por otras cosas. También dentro de este rubro se encuadran las áreas rurales, de producción agraria o de suelo rústico (aun no transformadas) que por su relación con las zonas urbanas se busca que no entren en las opciones de suelos potencialmente urbanizables y de esa manera desordenen el modelo de ciudad propuesto.

Las zonas no urbanizables incluyen:

- Áreas de riesgo o de riesgo potencial.-
- Áreas naturales (si las hubiera o si se creasen).-
- Áreas de cauces de arroyos o humedales.-
- Áreas de espejos de agua permanente (lagunas).-
- Suelo rústico y/o áreas rurales.-

La División por Macro Zonas sirve para regular y controlar el procedimiento de transformación del suelo de rural a urbanizable y de urbanizable a urbano imponiéndole condiciones.

Art. 2.2 Los límites de cada una de las zonas en que se integra la jurisdicción de la ciudad son los que se indican en el **Anexo 1 (Plano de Macro Zonificación Municipal y Plano de Macro Zonificación Urbana)** y que forman parte del presente Código.

Art. 2.3 Las Zonas de la Jurisdicción de Crespo se encuentran formadas por Distritos, los que conformarán las unidades operativas de aplicación al presente Código.

Art. 2.4 Los Distritos para cada Zona, y que se indican en el **Anexo 1 (Plano de Micro Zonificación Municipal y Plano de Micro Zonificación Urbana)**, son:

ZONA URBANA.

CI - Comercial Institucional.

RM1 - Residencial Mixto 1.

RM2 - Residencial Mixto 2.

RM3 - Residencial Mixto 3.



RM4 - Residencial Mixto 4.

R1 - Residencial 1.

R2 - Residencial 2.

R3 - Residencial 3.

R3S - Residencial y Servicios.

RA - Residencial Aldeas.

RPH - Residencial Paisaje Histórico.

Di1 - Diferido 1.

I - Industria.

UE - Uso Especial.

ZONA URBANIZABLE.

Di2 - Diferido 2.

Di3 - Diferido 3.

Di4 - Diferido 4.

ZONA NO URBANIZABLE.

DI - Distrito Industrial.

DEI - Distrito Expansión Industrial.

AI - Apoyo Industrial.

RI - Rural Intensivo.

SECCIÓN 3: DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS DISTRITOS.

Art. 3.1 Salvo indicación en contrario, las parcelas pertenecientes a distritos de una misma zona, cuyos frentes sean linderos, calle por medio, tomarán las condiciones de uso, ocupación y subdivisión de cualquiera de ambos, excepto cuando estén específicamente referidos a uno o ambos lados de una calle.

Art. 3.2 En los límites de Distritos de distintas Zonas, las parcelas frentistas a ellos, tomarán condiciones de uso, ocupación y subdivisión de la zona en que se encuentren.

Art. 3.3 En el caso de los Corredores y Distritos RM1, RM2, RM3 y RM4, se tomará como tal, al lote perpendicular a la calle.



Art. 3.4 Los parámetros constructivos para todos los distritos o zonas, son detallados en el **Anexo 2 - Tabla de indicadores** y **Anexo 3 - Normas de Manejo Volumétrico en las edificaciones**.

Art. 3.5 Los Distritos constituyen la delimitación básica del Código de Planeamiento Urbano y Uso del Suelo. Define sectores de paisaje y uso homogéneo. Los Distritos se diferencian por indicadores, por usos o por ambas condiciones. Los Distritos afectan a las parcelas (en domino privado o público), no a los espacios públicos.

Art. 3.6 Distrito CI - Comercial Institucional.

Distrito de alta diversidad de usos y actividades, donde dominan los usos de centralidad e institucional, conviviendo con la residencia y el esparcimiento. Los indicadores buscan no solo facilitar la caracterización del lugar, sino mejorar su calidad espacial y ambiental para lograr su re-valorización y potenciación, acompañando las ideas de ciudad sustentable.

En la idea de una renovación con alta densidad y diversidad, creando la nueva imagen de Crespo, este distrito no tiene limitación de alturas para terrenos de frentes y superficies amplias. Para lotes menores hay otros condicionantes.

Como mecanismo de transición se podrá configurar un cuerpo de basamento de hasta 10,00m de altura o 3 (tres) niveles.

Los límites de este distrito están comprendidos por:

Noreste: Calle Entre Ríos, desde Av. Francisco Ramírez hasta San Martín.

Sureste: Calle San Martín, desde Entre Ríos hasta Sarmiento; Calle Sarmiento, desde San Martín hasta 25 de Mayo. Calle 25 de Mayo, desde Sarmiento hasta Av. M. Belgrano, luego por esta en sentido Noreste-Sureste hasta calle Humberto A. Seri; Calle Humberto A. Seri, desde Av. M. Belgrano hasta Av. Independencia.

Suroeste: Av. Independencia, desde la intersección con Humberto A. Seri hasta Ramírez.

Noroeste: Av. Francisco Ramírez, desde Av. Independencia hasta Entre Ríos.

Art. 3.7 Distrito RM1 - Residencial Mixto 1.

Es el Distrito residencial y comercial de mayor densidad. A diferencia del Distrito CI, los aspectos institucionales no son tan representativos.

Como mecanismo de transición, se establece también un basamento, pero en este caso será de 7,00m de altura máxima o 2 (dos) niveles.

Este distrito comprende los siguientes corredores:

- Av. Manuel Belgrano desde Av. Francisco Ramírez hasta Av. Int. E. Pesante.

- Av. Int. E. Pesante, desde la intersección con Av. Manuel Belgrano, hasta Av. Independencia.

- Av. Independencia, desde la intersección con Av. Int. E. Pesante, hasta Av. Francisco Ramírez.

- Calle Enrique Carbó desde Av. Manuel Belgrano hasta calle Berutti.

- Área comprendida entre los límites: Noreste: Calle Sarmiento desde calle 25 de Mayo hasta calle Enrique Carbó. Sureste: Calle Carbó desde Sarmiento hasta Av. Manuel Belgrano, calle Crisóstomo Soñez desde Av. Manuel Belgrano hasta calle Av. Independencia. Suroeste: Av. Independencia desde calle Crisóstomo Soñez hasta calle Humberto A. Seri. Noroeste: Calle Humberto Seri desde Av. Independencia hasta Av. Belgrano, luego por esta en sentido sureste-noroeste hasta calle 25 de Mayo y luego en sentido suroeste-noreste hasta calle Sarmiento.



Art. 3.8 Distrito RM2 - Residencial Mixto 2.

Es un Distrito que completa el centro hacia el sur, y al igual que en el RM1, extiende la diversificación de actividades y un aumento de la densidad hacia otras áreas de la ciudad, asociada a las parcelas frentistas a las avenidas y calles principales de la parte central de la ciudad. Se diferencia de la anterior por la menor complejidad de los usos comerciales así como un menor aprovechamiento del suelo, por una disminución de los indicadores urbanísticos.

En este Distrito, al igual que en RM1, se establece un basamento de 7,00m de altura máxima o 2 (dos) niveles.

Este distrito comprende los siguientes corredores:

- Av. Independencia desde calle 1º de Mayo hasta Av. Int. E. Pesante.
- Av. Int. E. Pesante desde la intersección con Av. Independencia, hasta calle 1º de Mayo.
- Calle Rodríguez Peña desde Av. Int. E. Pesante hasta Av. Francisco Ramírez.
- Av. Belgrano desde calle Dr. Crisóstomo Soñez hasta Los Reseros.
- Enrique Carbó desde calle Berutti hasta Los Reseros.
- Área comprendida entre los límites: Noreste: Av. Independencia desde Av. Francisco Ramírez hasta calle San Martín. Sureste: Calle San Martín desde Av. Independencia hasta Rodríguez Peña. Suroeste: Calle Rodríguez Peña desde calle República Argentina hasta Av. Ramírez. Noroeste: Av. Francisco Ramírez desde calle Rodríguez Peña hasta Av. Independencia.

Art. 3.9 Distrito RM3 - Residencial Mixto 3.

Es un Distrito caracterizado por corredores de movilidad que hacen la transición del centro y macro-centro (Distritos CI, RM1, RM2, y R1) con las áreas periurbanas ya consolidadas o por consolidarse. Al estar asociado al sistema de movilidad principal o secundario alberga usos diversos y complejos que deben atender a los usos urbanos.

En este Distrito, al igual que en RM1 y RM2 se establece un basamento de 7,00m de altura máxima o 2 (dos) niveles, pero se diferencia de estos, por una disminución de la altura máxima de edificación.

Este distrito comprende los siguientes corredores:

- Calle 1º de Mayo desde Av. Int. E. Pesante hasta calle Entre Ríos.
- Calle Entre Ríos desde 1º de Mayo hasta Av. Francisco Ramírez y desde San Martín hasta Los Reseros.
- Calle Los Reseros desde calle Entre Ríos hasta Antonio Stronatti.
- Calle Antonio Stronatti desde calle Los Reseros hasta calle República Argentina.
- Av. Los Constituyentes desde calle Teresa Ratto hasta calle José Hernández.
- Acc. Pte. Raúl Alfonsín desde calle Misiones hasta calle De Las Azucenas.
- Av. Int. E. Pesante desde calle Entre Ríos hasta la intersección con calle Democracia, y calle Democracia, desde dicha intersección, hasta calle Alemanes del Volga.
- Área comprendida entre los límites: Noreste: Calle Rodríguez Peña entre Av. Francisco Ramírez y calle San Martín. Sureste: Calle San Martín entre calle Rodríguez Peña hasta calle Los Polvorines. Suroeste: Calle Los Polvorines entre calle San Martín y Av. Francisco Ramírez. Noroeste: Av. Francisco Ramírez entre calle Los Polvorines y calle Rodríguez Peña.

Art. 3.10 Distrito RM4 - Residencial Mixto 4.



Es un Distrito asociado a las parcelas frentistas al sistema principal y secundario de movilidad al sur de las vías del ferrocarril hasta la Ruta Nacional N° 131 y calle Libertad desde calle Entre Ríos hasta la Ruta Nacional N° 12. Es similar en indicadores al RM3, pero se diferencia en mayor complejidad de usos, permitiendo algunas actividades que en los anteriores "RM" no se permitían, por entender que se está en un entorno donde se dan asociados a las viviendas oficios y talleres. También por estar en vías de conexión con el área rural y con presión para usos asociados a esta actividad.

Se exige un basamento de hasta 7,00m o 2 (dos) niveles.

Este distrito comprende los siguientes corredores:

- Calle Libertad desde Ruta Prov. N° 12 hasta calle Entre Ríos.
- Calle A. U. Illia desde calle Los Olivos hasta calle Int. Jorge Heinze.
- Calle Pte. Juan D. Perón desde Ruta Nac. N° 131 hasta Av. Los Constituyentes.
- Av. Los Constituyentes desde Ruta Nac. N° 131 hasta calle Teresa Ratto.

Art. 3.11 Distrito R1 - Residencial 1.

Es el Distrito del sector residencial consolidado de la ciudad de Crespo, donde se busca completar el paisaje de media densidad.

La altura máxima permitida es hasta 4 niveles y a diferencia de los otros distritos vecinos, no se exige la configuración de un basamento.

Es un Distrito de baja diversidad, donde domina el uso residencial y los usos comerciales están permitidos, pero asociados a usos diarios (panaderías, kioscos, carnicerías, verdulerías, etc.) y de pequeñas dimensiones.

Los límites de este distrito están comprendidos por:

R1 (Oeste):

Noreste: Calle Entre Ríos, desde calle 1° de Mayo hasta Av. Francisco Ramírez.

Sureste: Av. Francisco Ramírez desde calle Entre Ríos hasta Rodríguez Peña.

Suroeste: Calle Rodríguez Peña desde Av. Francisco Ramírez hasta Av. Int. E. Pesante, luego por esta en sentido Noreste-Suroeste desde calle Rodríguez Peña hasta 1° de Mayo.

Noroeste: Calle 1° de Mayo desde Av. Int. E. Pesante hasta calle Entre Ríos.

R1 (Este):

Noreste: Calle Entre Ríos, desde San Martín hasta Los Reseros.

Sureste: Calle Los Reseros, desde calle Entre Ríos hasta Antonio Stronatti.

Suroeste: Calle Antonio Stronatti, desde Los Reseros hasta calle República Argentina. Luego subiendo por esta en sentido Sur-Norte hasta calle Rodríguez Peña, luego por esta en sentido Este-Oeste hasta calle San Martín, luego por esta hasta Av. Independencia, luego en sentido Oeste-Este hasta calle Dr. Crisóstomo Soñez, luego por esta hasta Av. Manuel Belgrano, misma línea por calle Carbó hasta calle Sarmiento, transitando por esta hasta Calle San Martín.

Noreste: Calle San Martín, desde Sarmiento hasta calle Entre Ríos.

Art. 3.12 Distrito R2 - Residencial 2.

Es el Distrito residencial de reciente ampliación y en proceso de consolidación. Busca esta normativa la consolidación del paisaje residencial, con control de la subdivisión y/o la explotación excesiva de las parcelas de poca superficie. También busca ordenar los usos para que no aparezcan aquellos incompatibles con el paisaje y uso residencial permanente.



También se ha indicado esta denominación para algunas porciones del sector norte de la ciudad que, aunque no estén urbanizadas, ya son urbanas.

Los límites de este distrito están comprendidos por:

R2 (Oeste):

Norte: Calle Alemanes del Volga, entre Fraternidad y Acceso. Pte. Raúl Alfonsín.

Este: Calle Acceso. Pte. Raúl Alfonsín, entre Alemanes del Volga y Misiones, luego por esta en sentido Este-Oeste hasta calle Conscripto Jacob circulando en sentido Norte-Sur hasta calle Entre Ríos.

Sur: Calle Entre Ríos, desde calle Conscripto Jacob hasta calle Fraternidad.

Oeste: Calle Fraternidad, desde Entre Ríos hasta calle Alemanes del Volga.

R2 (Este):

Noreste: Calle De Las Achiras (Ruta Nac. N° 12), desde Acc. Pte. Raúl Alfonsín hasta calle Libertad.

Este: Línea Norte-Sur por el límite Este del lote Partida N° 30.388 (Pl. N° 92.681, hoy Mz 437) hasta Calle Int. Hamad Hamdan, luego por esta hasta el límite Este de la Mz 662, bajando en el sentido Norte-Sur por dicha línea hasta Calle Enrique Santos Discépolo, luego en el sentido Oeste-Este por dicha calle hasta el límite Este del inmueble Partida N° 33.897 (Mz 757), luego en sentido Norte-Sur siguiendo tal límite y calle Florencio Molina Campos hasta zonas de Vías del FFCC, luego en sentido Noreste-Sureste por Vías Levantadas hasta Arco de Vías del FFCC.

Sur: Arco de Vías del FFCC, desde Vías Levantadas, luego continúa en la misma línea por calle Antonio Stronatti hasta calle Los Reseros.

Oeste: Calle Los Reseros, desde Antonio Stronatti hasta Int. Hamad Hamdan, luego por esta en sentido Este-Oeste por calle Entre Ríos hasta Luis Kaehler, transitando por esta en sentido Sur-Norte hasta calle Misiones, seguidamente en trayecto Este-Oeste hasta Acc. Pte. Raúl Alfonsín, en sentido Sur-Norte hasta calle De Las Achiras.

Art. 3.13 Distrito R3 - Residencial 3.

Es el Distrito residencial de reciente ampliación y en proceso de consolidación, al igual que R2. Busca esta normativa la consolidación del paisaje residencial, con control de la subdivisión y/o la explotación excesiva de las parcelas de poca superficie. También busca ordenar los usos para que no aparezcan aquellos incompatibles con el paisaje y uso residencial permanente.

También se ha indicado esta denominación para algunas porciones del sector sur de la ciudad que, aunque no estén urbanizadas, ya son urbanas.

Los límites de este distrito están comprendidos por:

Norte: Calle Los Polvorines desde calle Rosario Vera Peñaloza hasta Estanislao López, siguiendo por esta hasta calle Las Higuierillas y continuando en sentido Norte-Sur hasta Los Ombúes, luego por esta en sentido Norte-Sur hasta calle Int. Jorge Heinze, transitando por esta hasta Av. Los Constituyentes, luego por la misma continuando por zonas de vías de FFCC hasta intersección Zona levantada de Vías del FFCC.

Este: Zona levantada de Vías del FFCC, desde intersección con Vías levantadas hasta Ruta Nacional N° 131.

Sur: Ruta Nacional N° 131 desde Zona levantada de Vías del FFCC hasta Av. Los Constituyentes, luego continúa por calle Los Olivos desde Av. Los Constituyentes hasta calle Almafuerte, luego por esta en sentido Sur-Norte hasta intersección con calle Liniers, luego por esta en dirección Este-Oeste hasta Rafael Obligado, luego por esta en dirección Este-Oeste por calle Gob. Lucio Uranga. Luego transitando por calle Los Tilos desde A. U. Illia hasta calle Int. Jorge Heinze, luego por esta en



sentido Norte-Sur hasta límite Sur de Partida N° 199.430 (Pl. N° 2.188), luego en dirección Este-Oeste por este límite siguiendo por calle Los Mapuches hasta intersectar con calle Los Araucanos.

Oeste: Calle Los Araucanos en sentido Sur-Norte hasta vías del FFCC, transitando en sentido Este-Oeste hasta límite Oeste de la Partida N° 197.244 (Pl. N° 174.578), luego subiendo por calle Florentina Gómez Miranda, Rosario Vera Peñaloza hasta límite con calle Los Polvorines.

Art. 3.14 Distrito R3S - Residencial y Servicios.

Es una zona en proceso de consolidación, donde se permite la convivencia de pequeñas Industrias (talleres y depósitos), siendo estos lo predominantes, con usos residenciales. Se absorberá por medio de características especiales las molestias provenientes de ruidos, vibraciones, humos, olores, polvillos etc. Deberá disponerse de espacios para carga y descarga dentro de los límites de la parcela. En caso de viviendas unifamiliares únicamente, no se exigirá retiros.

Los límites de este distrito son los siguientes:

Norte: Calle Los Tilos, desde Int. Jorge Heinze hasta calle A. U. Illia.

Este: Calle A. U. Illia, desde calle Los Tilos hasta Los Olivos.

Sur: Calle Los Olivos, desde A. U. Illia hasta Int. Jorge Heinze.

Oeste: Calle Int. Jorge Heinze, desde calle Los Olivos hasta Los Tilos.

Art. 3.15 Distrito RA - Residencial Aldeas.

Son los sectores urbanos de las Aldeas que forman parte del Municipio de Crespo. En este Distrito se intenta consolidar y completar el paisaje de “pueblo rural”. Se ha trabajado centralmente en relación a los usos para evitar el impacto de usos inconvenientes.

Art. 3.16 Distrito RPH - Residencial Paisaje Histórico.

Es el sector de la Aldea San José, espacio que a diferencia de las otras aldeas ya está incorporado a la zona urbana de la ciudad de Crespo. La intención es mantener y potenciar su paisaje como expresión de un momento histórico de la ciudad. Se controlan por tanto las alturas, volumetrías, retiros, el tejido urbano, aplicando más énfasis al estudio de las fachadas y características edificatorias.

Deberá consultarse a la COMISION DE PLANEAMIENTO cualquier tipo de intervención en el lugar pudiendo ser, demoliciones, remodelaciones, cambios de colores en fachadas etc.

Los límites de este distrito están comprendidos por:

Norte: Calle Misiones, desde Conscripto Jacob hasta Luis Kaehler.

Este: Calle Luis Kaehler, desde Misiones hasta Entre Ríos.

Sur: Calle Entre Ríos, desde Luis Kaehler hasta Conscripto Jacob.

Oeste: Calle Conscripto Jacob, desde Entre Ríos hasta Misiones.

Art. 3.17 Distrito Di1 - Diferido 1.

Es un Distrito asociado a las ampliaciones al noroeste del casco y que deberán completarse con un paisaje similar al de R2. Los desarrollos que en él se hagan deben cumplir con los requerimientos mínimos impuestos por las directrices de urbanización para el sector, así como de los condicionantes de cesiones,



dimensiones máximas de las manzanas, tamaño mínimo de parcelas y provisión de servicios según lo estipulado en el **Anexo B** del Código.

Cabe destacar que, aunque sea un sector que no está urbanizado, ya pertenece a la zona urbana de la ciudad.

Los límites de este distrito son los siguientes:

Norte: Calle Alemanes del Volga, desde Brigadier Juan Manuel de Rosas hasta Fraternidad.

Este: Calle Fraternidad, desde Alemanes del Volga hasta Entre Ríos.

Sur: Calle Entre Ríos, desde Fraternidad hasta Brigadier Juan Manuel de Rosas.

Oeste: Calle Brigadier Juan Manuel de Rosas, desde Entre Ríos hasta Alemanes del Volga.

Art. 3.18 Distrito I - Industrial.

Es un Distrito ya consolidado, con industrias particulares privadas.

Los límites de este distrito están comprendidos por:

Norte: Calle Liniers, entre calle Rafael Obligado y calle Almafuerite.

Este: Calle Almafuerite, entre calle Liniers y calle Los Olivos.

Sur: Calle Los Olivos, entre calle Almafuerite y calle A. U. Illia.

Oeste: Calle A. U. Illia, entre calle Los Olivos y calle Gdor. Lucio Uranga, luego pasando por esta calle en sentido Oeste-Este hasta calle Rafael Obligado y subiendo por esta hasta calle Liniers.

Art. 3.19 Distrito UE - Usos Especiales.

Es el Distrito destinado a usos asociados a infraestructuras públicas, instalaciones de transporte, parques recreacionales y ecológicos, esparcimiento deportivo y otros usos específicos que no quedan encuadrados en los habituales y serán definidos por el Departamento Ejecutivo Municipal según proyecto u ordenanza particular.

Los límites de este distrito están comprendidos por:

UE (Norte):

Norte: Calle Rodríguez Peña, entre Av. Int. E. Pesante y Av. Francisco Ramírez.

Este: Av. Francisco Ramírez, entre calle Rodríguez Peña y calle Los Polvorines.

Sur: Calle Los Polvorines, desde Av. Francisco Ramírez hasta calle 1º de Mayo.

Oeste: Calle 1º de Mayo, desde calle Los Polvorines hasta Av. Int. E. Pesante, luego continúa por esta Avenida hasta calle Rodríguez Peña.

UE (Sur):

Norte: Calle Rodríguez Peña, desde calle San Martín hasta calle República Argentina.

Este: Calle República Argentina desde calle Rodríguez Peña hasta Av. Los Constituyentes luego continúa por esta y siguiendo calle Int. Jorge Heinze hasta intersectar calle Los Ombúes.

Sur: Calle Los Ombúes desde calle Int. Jorge Heinze hasta calle Las Higuierillas.

Oeste: Calle Las Higuierillas, desde calle Los Ombúes hasta calle Los Polvorines.

Art. 3.20 Distrito Di2 - Diferido 2.

Es el Distrito dentro de la Zona Urbanizable al Este de la ciudad de Crespo, destinado al completamiento de la Zona Urbana de la misma.



Se establece un completamiento, con características similares al Distrito R2, debiendo no solo preverse la estructura principal de movilidad de las directrices, sino además, la continuidad de la trama vial del mencionado R2.

Este Distrito, limita al noreste y sureste con rutas nacionales, por tanto, los frentes sobre las mismas se verán afectados por las particularidades impuestas por el Área de Servicios de Ruta.

Los desarrollos que en él se hagan, deben cumplir con los requerimientos mínimos impuestos por las directrices de urbanización del sector según lo estipulado en el **Anexo B** del Código.

Los límites de este distrito están comprendidos por:

Norte: Ruta Nacional N° 12, desde el límite Este del lote Partida N° 30.388 (Pl. N° 92.861, hoy Mz 437) hasta intersección de las rutas Nacional N° 12 y Nacional N° 131.

Sur: intersección de las rutas Nacional N° 12 y Nacional N° 131, siguiendo por Ruta Nacional N° 131 en sentido Este-Oeste hasta zona de vías del FFCC, siguiendo por Vías levantadas del FFCC hasta Calle Florencio Molina Campos.

Oeste: Calle Florencio Molina Campos y límite Este del inmueble Partida N° 33.897 (Mz 757) hasta calle Enrique Santos Discépolo, luego en sentido Este-Oeste por dicha calle hasta el límite Este de la Mz 669 subiendo por dicha línea hasta calle Int. Hamad Hamdan, luego subiendo en sentido Sur-Norte por el límite Este del lote Partida N° 30.388 (Pl. N° 92.681, hoy Mz 437) siguiendo por dicha línea hasta Ruta Nacional N° 12.

Art. 3.21 Distrito Di3 - Diferido 3.

Es el Distrito para la expansión y completamiento urbano, dentro de la Zona Urbanizable, del sector suroeste y sureste de la ciudad de Crespo. Se define como una ampliación de similares características al Distrito R3S.

Al igual que el resto de los distritos diferidos, debe cumplir con las directrices para nuevos parcelamientos y completamientos urbanos según lo estipulado en el **Anexo B** del Código.

Los límites de este distrito están comprendidos por:

Di3 (Este):

Norte: Arco Vías del FFCC (límite Norte de Partida N° 128.324 (Pl. N° 66.485)), desde Vías levantadas del FFCC hasta Ruta Nacional N° 131.

Sur: Ruta Nacional N° 131, desde Arco Vías del FFCC hasta límite Oeste de la partida N° 204.885 (Pl. 171.577)

Oeste: Vías levantadas FFCC, desde el límite Sur de la partida N° 204.885 (Pl. 171.577) hasta arco de Vías del FFCC.

Di3 (Oeste):

Norte: Calle Los Mapuches desde Los Araucanos hasta la intersección con línea Sur de lote Partida N° 199.430 (Pl. 2.188), y siguiendo por este hasta calle Int. Jorge Heinze.

Este: Calle Int. Jorge Heinze, desde línea Sur de lote Partida N° 199.430 (Pl. 2.188) hasta Ruta Nacional N° 131.

Sur: Ruta Nacional N° 131, entre calle Int. Jorge Heinze y límite Oeste del lote partida N° 161.837 (Pl. 100.578).

Oeste: Línea Oeste de las partidas N° 161.837 (Pl. 100.578), Partida 182.497 (Pl. 187.953), Partida 180.518 (Pl. 184.381), Partida N° 241.794 (Pl. 185.558) desde Ruta Nacional N° 131 hasta calle Los Mapuches.



Art. 3.22 Distrito Di4 - Diferido 4.

Es el Distrito destinado a encauzar la presión por las expansiones tipo residencial. Se ha definido un sector con posibilidades de desarrollos urbanos de características morfológicas orgánicas. La idea en este distrito, es promover un sector de paisaje de quintas, con lotes de no menos de 15,00m de frente y 675,00m² de superficie. Como todos los distritos diferidos, deberá respetar las directrices urbanísticas generales presentes en el **Anexo B** y otros capítulos del Código.

Los límites de este distrito son los siguientes:

Norte: Límite Norte de la partida N° 33.677 (Pl. N° 46.910), desde Arroyo Hondo o de la Cruz hasta calle Brigadier Juan Manuel de Rosas.

Este: Calle Brigadier Juan Manuel de Rosas, desde límite norte de la partida N° 33.677 (Pl. 46.910) hasta Arroyo Hondo o de la Cruz.

Sur: Arroyo Hondo o de la Cruz.

Oeste: Arroyo Hondo o de la Cruz.

Art. 3.23 Distrito DI - Distrito Industrial.

Es el Distrito preparado para la actividad industrial con servicios centralizados y optimizados para tal fin. Permite analizar las actividades industriales, reduciendo los impactos y aumentando la seguridad operativa y de los procesos.

Debe estar circundado por cortinas forestales.

Al ser un distrito especial está regulado por las Ordenanzas N° 17/86, N°22/13, N°38/13, N°06/17, 75/17 y sus futuras modificatorias.

Los límites del distrito son:

Norte: Ruta Nac. N° 12, desde calle Brigadier Juan Manuel de Rosas hasta calle Democracia.

Este: Calle Democracia, desde Ruta Nac. N° 12 hasta límite sur de la partida 34.275 (Pl. N° 101.860).

Sur: Límite Sur de la partida 34.275 (Pl. N° 101.860), desde calle Democracia hasta calle Brigadier Juan Manuel de Rosas.

Oeste: Calle Brigadier Juan Manuel de Rosas, desde límite Sur de la partida 34.275 (Pl. N° 101.860) hasta Ruta Nac. N° 12.

Art. 3.24 Distrito DEI - Distrito Expansión Industrial.

Es el Distrito preparado para la actividad industrial con servicios centralizados y optimizados para tal fin. Permite analizar las actividades industriales, reduciendo los impactos y aumentando la seguridad operativa y de los procesos.

Debe estar circundado por cortinas forestales.

Posee exactamente las mismas características que el DI, pero se lo denomina de manera diferente, debido a que lo separa de este, la Ruta Nac. N° 12.

Al ser un distrito especial está regulado por las Ordenanzas N°17/86, N°22/13, N°38/13, N°06/17, 75/17 y sus futuras modificatorias.

Los límites del distrito son:

Norte: Límite Norte de la Partida N° 31.042 (Pl. 55.153), entre Camino Vecinal y límite Este de este lote.

Este: Partiendo por el límite Este de la partida 31.042 (Pl. 55.153), desde camino vecinal hasta Ruta Nac. N° 12.

Sur: Ruta Nac. N° 12, desde el límite Este de la partida N° 266.618 (Pl. N° 212.524) hasta el límite Oeste de la partida 115.630 (Pl. N° 56.332).



Oeste: Camino Vecinal desde hasta Ruta Nac. N° 12 hasta el límite norte de la partida N° 31.042 (Pl. 55.153).

Art. 3.25 Distrito AI - Apoyo Industrial.

Es el Distrito que genera un espacio para evitar los impactos de las actividades industriales sobre las residenciales.

Conteniendo dentro del mismo el Área Buffer, que consiste en un círculo forestal de no menos de 350,00m partiendo desde el límite del Distrito Industrial.

Tendrá usos de servicios industriales como depósitos o pequeños talleres.

Al ser un distrito especial, está regulado por la Ordenanza N°22/13 y sus futuras modificatorias.

Los límites son:

Norte: Ruta Nacional N° 12, entre calle Democracia y calle Acc. Pte Raúl Alfonsín.

Este: Acc. Pte Raúl Alfonsín, entre Ruta Nacional N° 12 y calle Alemanes del Volga.

Sur: Calle Alemanes del Volga, entre Acc. Pte. Raúl Alfonsín y calle Brigadier Juan Manuel de Rosas.

Oeste: Calle Brigadier Juan Manuel de Rosas, entre calle Alemanes del Volga y límite Sur de Partida N° 34.275 (Pl. 101.860), luego siguiendo por esta línea en sentido este-oeste hasta calle Democracia, y luego subiendo en sentido sur-norte hasta Ruta Nac. N° 12.

Art. 3.26 Distrito RI - Rural Intensivo.

El Distrito está compuesto por la superficie abarcada entre los límites exteriores de las Zonas: Urbana y Urbanizable y el límite de la jurisdicción municipal o límite del ejido (excepto Distrito Aldeas).

De alguna manera funciona como paisaje de amortiguación urbano - rural.

Es un Distrito destinado a la promoción del desarrollo rural intensivo, a la agro-industria, o para soporte de la actividad rural como lugares de acopio, venta de maquinarias y otros servicios rurales. Busca crear ese paisaje de transición, que entre otras cosas no afecte a futuro la expansión de la ciudad.

SECCIÓN 4: DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS ESPECIALES.

Art. 4.1 Las Áreas Especiales son áreas sobrepuestas a los Distritos de Uso, con la finalidad de establecer particularidades al régimen urbanístico para viabilizar intervenciones de interés común y regular ciertos usos o actividades.

En estas, la ocupación del suelo, los usos y actividades, podrán estar sujetos a reglas específicas que acrecienten o flexibilicen el régimen urbanístico del distrito al que estuvieran sobrepuestas.

Art. 4.1.1 Las diferentes Áreas se encuentran señalizadas en los planos del **Anexo 1**.

Art. 4.2 APRA - Área de Protección de Ríos y Arroyos.

Son aquellas destinadas a la preservación de los valores ecosistémicos de los ríos y arroyos del municipio. Se busca preservar su función hidráulica e hidrológica como su valor de corredor de fauna y flora. También los valores de paisaje recreativos. El área de protección será una línea de 15,00m de la línea de ribera; definida esta como



línea de crecida media del curso de agua en cuestión. En caso de no poder definir la línea de ribera, se utilizará una línea a 30,00m del eje del cauce del arroyo.

En estas áreas no se podrán colocar construcciones permanentes ni temporarias. No podrán realizarse modificaciones al funcionamiento hidráulico, salvo casos especiales con permiso de las autoridades competentes (Municipalidad, Provincia y/o Nación).

Art. 4.3 ASR - Área de Servicio de Ruta.

Es un perfeccionamiento de los usos que afecta a las zonas contiguas a las Rutas Nacionales que hacen de límite norte y sur del ejido urbano de Crespo. Básicamente habilita en las mismas, usos comerciales (comercio mayorista de productos agrarios, materiales de construcción, etc.) de depósitos (de acopio de granos, de productos manufacturados, de equipamientos) y de servicios_(talleres mecánicos, gomerías, repuestos, etc.) que en los barrios adyacentes se consideran incompatibles por su uso o porte.

Art. 4.4 AP - Área Patrimonial.

Es el área destinada a los sitios de interés cultural, histórico o contemporáneo, antropológico, arqueológico, artístico, paisajístico y/o ciudadano, objetivando la preservación, rescate, valorización y promoción de la identidad y de la memoria. Básicamente consiste inicialmente en el sector asociado a la antigua estación de trenes. Podrán constituirse nuevos sitios.

Las modificaciones y/o intervenciones arquitectónicas a desarrollarse en cualquier parcela de esta área, deberán ser evaluadas por la Comisión de Planeamiento, que ratifique que no se están alterando valores por las cuales ha sido instituida.

Art. 4.5 AB - Área Buffer.

Es un área de amortiguación, pensado y establecido para protección del medio ambiente, y de los sectores residenciales y comerciales de posibles accidentes industriales.

Se ubicara preferentemente en la periferia del Distrito Industrial.

Art. 4.6 OUC - Área de Operaciones Urbanas Concertadas.

Las Operaciones Urbanas Concertadas son el mecanismo para promover intervenciones de mayor calidad y complejidad, en las que la iniciativa privada en acuerdo consorciado con el poder público empiece a producir los nuevos ensanches urbanos y las centralidades necesarias.

Las OUC son un conjunto de intervenciones y de acciones coordinadas por parte del Ejecutivo Municipal, con la participación de los propietarios, residentes, organismos prestadores de servicios e inversores privados, con el objetivo de lograr en un área determinada, las transformaciones urbanas de mejora estructural, social y mejora del paisaje.

Las OUC tienen las siguientes finalidades. Deben ser funcionales a:

- Las intervenciones derivadas de la conformación de la estructura territorial,
- La estructura vial y de movilidad,
- El sistema de parques y espacios públicos,
- Las infraestructuras de manejo de aguas superficiales, saneamiento y energía,
- Los equipamientos educativos, sanitarios, culturales, institucionales y comerciales,



- La implementación de ensanches urbanos y programas de vivienda,
- La estrategia de manejo de los paisajes y la preservación del patrimonio, y
- La creación de micro-centralidades.

Las Operaciones Urbanas Concertadas definen de común acuerdo un proyecto especial para el desarrollo de una zona determinada, al que todos los participantes deben someterse y definen asimismo las cargas respectivas en términos de inversiones y responsabilidades para la ejecución de dichas obras.

Para iniciar una OUC, el Concejo Deliberante deberá promulgar una ordenanza conteniendo:

1. Identificación de las operaciones urbanas concertadas que se estiman de realización necesaria.
2. Definición para cada una de ellas, sus áreas de alcances directas e indirectas así como los condicionantes mínimos que deberán ser cumplidos en cada OUC.
 - Los condicionantes mínimos pueden tratar de usos y sus porcentajes relativos, patrones de manejo paisajístico, parcelamiento y porcentaje máximo de incremento de intensidades de ocupación por encima de los básicos establecidos.
 - Las áreas de alcance directas definen el territorio sujeto a las transformaciones de las OUC y sus beneficiarios y participantes. Las áreas de alcance indirectas definen el área donde hay que estudiar los impactos, la población a ser consultada durante el proceso y los sitios y/o beneficiarios que pueden ser destinatarios de las contrapartidas.
3. Para cada una de las OUC se definirá un equipo negociador en representación de la Municipalidad de Crespo.
4. Se indicará el o los tipos de contrapartida que el beneficiario de la OUC deberá garantizar así como el destino de esa contrapartida que podrá ser aplicado en el área de alcance directo y/o indirecto.

La normativa indicará también la posibilidad de realización de “operaciones urbanas concertadas de realización optativa”, las que podrán ser iniciadas por el poder público o por los emprendedores privados. Es así que otras OUC pueden ser iniciadas por la Municipalidad o por demanda de la sociedad civil, en el caso de proyectos en áreas de relevancia urbana o el paisaje.

Se entiende como áreas de relevancia urbana y paisajística aquellas áreas con el atractivo potencial de centralidad o de valores urbanos, escénicos o culturales actuales o potenciales. En ese caso la OUC merecerá una Ordenanza Municipal para definir áreas de alcances, condicionantes mínimos, equipo negociador y contrapartida.

Aprobada la ordenanza de la OUC, el equipo negociador municipal, en diálogo con los involucrados, deberá fijar al menos las siguientes directrices:

- La definición del perímetro de la intervención directa, incluyendo las áreas sujetas a cambios;
- La definición del perímetro del área de alcance indirecto, incluyendo las zonas aledañas cuyos habitantes deben participar en la OUC y puedan ser beneficiarios potenciales de la operación;
- La finalidad de la operación;
- El programa básico para la zona y las intervenciones previstas;
- Las actividades que requerirían un estudio previo del impacto ambiental;



- Los contenidos básicos del programa de apoyo social de la población directamente afectada por la operación, si correspondiera;
- Los patrones para vivienda en el caso de la necesidad de tratar con renovaciones de áreas degradadas;
- Asegurar la conservación de edificios, espacios urbanos y paisajes de especial interés histórico, cultural o natural, si los hubiere;
- Instrumentos de participación ciudadana para el desarrollo y control del proceso de la negociación;
- El tipo, el monto y el destino de la contrapartida sobre la base de los beneficios esperados;
- Los márgenes de modificación sobre los indicadores urbanísticos básicos;
- La indicación de fondo específico o una cuenta para administrar los recursos económicos derivados, siendo que los fondos recaudados por el poder público en virtud de la OUC se aplicarán exclusivamente en el programa de la intervención;
- El proceso y los lapsos recomendados para la negociación así como las instancias de acompañamiento y supervisión administrativa y técnica de los avances de la misma, incluyendo las consultas al Concejo Deliberante y a la Comisión de Planeamiento.

SECCIÓN 5: Parámetros Urbanísticos.

Art. 5.1 Criterios generales.

Art. 5.1.1 Los límites a la ocupación del suelo están determinados para cada Distrito por la aplicación simultánea en cada parcela del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de Suelo Natural No Pavimentado (FNNP), el Factor de Ocupación de Sub Suelo (FOSS), el Factor de Suelo Verde (FOSV), la altura máxima de las edificaciones medidas en metros y niveles y los usos.

Art. 5.1.2 Puede darse, únicamente en el FOS, una tolerancia del 10%, debiendo de igual manera cumplir y respetar todos los demás factores y condicionantes existentes en el Distrito.

Art. 5.1.3 Hay indicadores como la altura de basamento, retiros, etc. que también son limitantes y deben ser cumplidos de la misma manera que el resto.

Art. 5.1.4 Ninguno de estos indicadores tiene preeminencia sobre otros siendo todos de igual cumplimiento y no pudiendo ser sobrepasados.

Art. 5.1.5 Los ajustes o modificaciones al régimen urbanístico se harán solamente en las instancias de actualización total o parcial del Código, o serán el producto de Operaciones Urbanas Concertadas que modifiquen el régimen de todo un distrito.

Art. 5.1.6 No serán computados en la altura máxima los subsuelos (hasta 1,5m por sobre el nivel del terreno natural), chimeneas, salas de máquina y demás instalaciones localizadas en los techos.

Art. 5.1.7 Se deberá verificar si una parcela o grupo de parcelas además de estar en un distrito, estén dentro de un Área (por ejemplo Área Patrimonial o Área Servicios de Ruta). Si así fuera deberá atenderse a las limitaciones, restricciones o particularidades que afectan o modifican los criterios de la o las zonas.



Art. 5.2 Criterios Particulares.

Art. 5.2.1 El régimen urbanístico de las zonas, distritos y áreas se establece en forma completa y con todos los detalles en el **Anexo 2 - Tabla de Indicadores**.

Art. 5.2.2 Los límites urbanísticos indicados en esta sección son un resumen de la misma y no excluyen otros que constaran en normativas específicas referidas a los usos permitidos.

Art. 5.3 Usos.

Art. 5.3.1 Con la finalidad de reducir la discrecionalidad en la evaluación y aprobación de usos del suelo, con los posibles conflictos que ello acarrea, se han definido los mismos para cada distrito de la ciudad. La Zona, primer nivel de delimitación, por ejemplo indican que zonas pueden tener desarrollos urbanos o rurales. Los Distritos, perfeccionan la delimitación con una indicación precisa por sector, incluso en relación al porte, complejidad o dimensión del uso admitido, o indicando ciertos condicionamientos necesarios para su factibilidad.

Art. 5.3.2 Al igual que en lo que respecta a los parámetros urbanísticos, los usos pueden verse afectados si la parcela o parcelas en que se esté proyectando son parte de un Área o Áreas.

Art. 5.3.3 Todo queda plasmado en la Tabla de Uso del Suelo por zonas (ver **Anexo 4 - Tabla de Usos**), que será el instrumento que reglamentará las posibilidades de uso para cada parcela o grupo de parcelas.

Art. 5.3.4 Para ciertos usos particulares, se han incorporado dos herramientas. La primera es el Estudio de Impacto Ambiental y la otra es el Estudio de Impacto de Vecindad.

Art. 5.3.5 Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

Las actividades que requieren este tipo de estudio, se encuentran identificadas en la Ordenanza N° 35/17, la cual solicita una carta de presentación del uso a establecer, y en función de ella, categoriza la actividad en 3 categorías: 1- de bajo impacto ambiental, 2- medio impacto ambiental y 3- alto impacto ambiental. A las que se identifique como categoría 2 y/o 3, deberán presentar el EIA.

Cabe destacar que la recolección de residuos de la ciudad, actualmente, es únicamente domiciliaria, es decir que no se cuenta con recolección de residuos voluminosos ni peligrosos, por lo que en este caso, el generador deberá acercarlo a la planta de tratamiento de residuos (en el caso de residuos voluminosos), y en el caso de los peligrosos, deberá inscribirse en el registros de generadores de residuos peligrosos, tal como lo establece la Ordenanza N° 27/17.

Art. 5.3.6 Estudio de Impacto de Vecindad.

El Estudio de Impacto de Vecindad (EIV) es un estudio previo de los impactos relativos a aspectos urbanísticos como requisito para la obtención de la aprobación para la construcción, ampliación o funcionamiento de emprendimientos o actividades, públicas o privadas.

El EIV tiene por objetivo identificar y evaluar previamente los impactos urbanísticos positivos y negativos derivados de la implantación de emprendimientos y actividades



sobre determinada área de influencia, definiendo medidas mitigadoras y/o compensatorias siempre que no fuera posible la eliminación integral de los impactos negativos.

El órgano municipal competente deberá indicar obligatoriamente la necesidad de realización de EIV cuando correspondiera según lo regulado en esta ordenanza y expedirá los términos de referencia del EIV.

El órgano de planeamiento será responsable por la recepción, coordinación, análisis y aprobación del EIV sin perjuicio de la participación de otros órganos o entidades conforme reglamentación específica.

Serán objeto de EIV los emprendimientos y actividades siguientes:

- Las intervenciones y medidas urbanísticas de las operaciones urbanas consorciadas.
- Las construcciones de industrias fuera de los distritos industriales.
- Las alteraciones de actividad o uso de cualquier inmueble que supongan alteración en la cantidad y calidad de flujo de personas, vehículos y cargas, así como la emisión de ruidos y/o residuos.
- Las construcciones, demoliciones o alteraciones de uso de espacios habitualmente abiertos al público, de clubes, asociaciones, sociedades civiles o entidades comunitarias que congregan personas.
- Las construcciones, demoliciones o alteraciones en áreas centrales o muy concurridas de la ciudad.
- Los usos indicados en la tabla de usos con la mención EIV.
- Tabla de estacionamientos.

En caso de duda sobre el encuadramiento del EIV podrá realizarse de manera privada. Será responsabilidad del emprendedor la realización y los costos.

El EIV deberá ser elaborado del modo siguiente:

1. Identificación del emprendedor y de los autores responsables EIV;
2. Caracterización del área de influencia directa e indirecta;
3. Relevamiento de los usos y volúmenes edificados y edificables, incluyendo estudios de proyección de sombras;
4. Densidades y perfiles poblacionales del área de influencia;
5. Identificación de los flujos de circulación y el tamaño y estado de las calles y avenidas, antes, durante y después de las actividades a evaluar;
6. Identificación y estado de bienes patrimoniales;
7. Régimen urbanístico del área;
8. Procesos y plazos de construcción y funcionamiento del emprendimiento o la actividad;
9. Actividades con número previsto de usuarios;
10. Volúmenes de movimiento de tierra, materiales, cargas y/o residuos;
11. Entradas, salidas, generación y distribución de viajes u otros tipos de movimientos y ruidos;
12. Demandas de equipamientos y servicios de cualquier tipo;
13. Caracterizaciones ambientales del sitio y sus accidentes naturales a conservar;
14. Afectaciones sobre los paisajes

En base a lo antes indicado el EIV indicará y dimensionará las alteraciones que serán sujeto de evaluación y mitigación.



Art. 5.4 Estacionamientos.

Art. 5.4.1 Criterios Generales

Se regularán tanto las áreas de estacionamiento en el espacio público como en las parcelas privadas, tendiendo a proveer un nivel de disponibilidad de las mismas que garantice el correcto funcionamiento de los usos a los que están vinculadas (sectores comerciales, clubes, residencia multifamiliar, actividades turísticas, etc.); como así también a garantizar la provisión mínima de las mismas y a minimizar los conflictos de tránsito u otros impactos asociados.

En el espacio público se garantizará el estacionamiento en toda vía pública salvo en aquellas en las que por razones especiales o particulares no sea conveniente, por razones tales como facilitar el flujo (volumen, velocidad) o por otras debidamente justificadas.

En las parcelas privadas, se deberá contar con adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el lugar.

Art. 5.4.2 Criterios Particulares

En espacios compartidos (viviendas bi-familiares, multi-familiares, comercios, etc.) cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela, como también un sector de maniobras, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. En el caso de que el acceso vehicular y peatonal coincidan, se deberá respetar el espacio de circulación peatonal en 1,20m indistintamente del vehicular.

En lo que respecta a los parámetros de medición de áreas de nuevos estacionamientos son los siguientes:

- El área para estacionamiento de vehículos mínima es de 12,50m².
- El área para estacionamiento de bicicletas es de 0,50m x 2,00m
- El área para estacionamiento de motocicletas es de 1,00m x 2,00m

A continuación, se detalla en una propuesta de Tabla con los diferentes estándares mínimos obligatorios para los estacionamientos según usos:



Uso	Estacionamiento para automotores	Estacionamiento para bicicletas	Estacionamiento para motocicletas
Viviendas Unifamiliares	1 unidad de estacionamiento/ vivienda	-	-
Condominios de casas o viviendas unifamiliares	1 unidad de estacionamiento/ vivienda menor a 200m ² y 2 unidades de estacionamiento/ vivienda mayor a 200m ²	2 unidades de estacionamiento/ vivienda	1 unidad de estacionamiento c/ 5 viviendas
Edificios o conjuntos de edificios multifamiliares	1 unidad de estacionamiento / vivienda con área ≤ 150m ²	2 unidades de estacionamiento / vivienda	1 unidad de estacionamiento c/ 5 viviendas
	2 unidades de estacionamiento / vivienda con área ≥ 150m ²	2 unidades de estacionamiento / vivienda	1 unidad de estacionamiento c/ 5 viviendas
Hotelería	0,5 unidad de estacionamiento / unidad de alojamiento	-	-
	1 unidad de estacionamiento de ómnibus para embarque y desembarque en hoteles con superficies mayores a 2000m ²	-	-
Estadios, canchas cubiertas o similares	Hasta 200m ² → 1 unidad de estacionamiento / 40m ² de área construida > a 200m ² → 5 unidades de estacionamiento + 1 unidad de estacionamiento adicional c/ 80m ² de área construida	2 unidades estacionamiento / 40m ² de área construida o utilizada	1 unidad de estacionamiento / 40m ² de área construida o utilizada
Canchas descubiertas para deportes	Hasta 300m ² → 1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área de terreno > a 300m ² → 3 unidades de estacionamiento + 1 unidad de estacionamiento adicional c/ 200m ² de área de terreno	2 unidad de estacionamiento / 500m ² de área de terreno	1 unidad de estacionamiento / 500m ² de área de terreno
Gimnasios y similares	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	2 unidades de estacionamiento / 50m ² de área construida o utilizada.	1 unidad de estacionamiento / 50m ² de área construida o utilizada.
Locales de recreación nocturna, salones de fiesta, casas de espectáculos, salas de juego y casino.	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 25m ² excedentes de área construida	2 unidad de estacionamiento / 50m ² de área construida o utilizada	1 unidad de estacionamiento / 50m ² de área construida o utilizada
Asociaciones culturales	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida



Uso	Estacionamiento para automotores	Estacionamiento para bicicletas	Estacionamiento para motocicletas
Equipamientos de salud con servicio ambulatorio.	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida
Residencias Gerontológicas	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida
	1 unidad de estacionamiento para carga/descarga		
Hospitales y clínicas con servicio de internación	Hasta 50 camas → 1 unidad de estacionamiento / cama	1 unidad de estacionamiento / 10 camas	1 unidad de estacionamiento / 5 camas
	Entre 50 y 200 camas → 1 unidad de estacionamiento / 1,5 camas.		
	> 200 camas → 1 unidad de estacionamiento / 2 camas		
	1 unidad de estacionamiento para carga/descarga		
Guarderías, escuelas infantiles y primarias	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ² área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m ² área construida
	1 unidad de estacionamiento para Transporte Escolar		
Escuelas secundarias, escuelas especiales y terciarias	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida
Cursos superiores	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida
Salas públicas, bibliotecas	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida
Centros de convenciones, auditorios, cines y teatros	1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida
Iglesias, templos y locales de culto	1 unidad de estacionamiento / 50m ² de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida



Uso	Estacionamiento para automotores	Estacionamiento para bicicletas	Estacionamiento para motocicletas
Local comercial vecinal y minorista en general	Hasta 150m ² → no se exige estacionamiento, salvo si son parte de galerías comerciales o edificios comerciales. > a 150m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	-	-
Supermercados e hipermercados	1 unidad de estacionamiento / 50m ² de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ²	1 unidad de estacionamiento / 100m ²
	2 unidades de estacionamiento para carga/descarga		
Shopping center, galerías comerciales, centros comerciales y edificios comerciales.	1 unidad de estacionamiento / 50m ² de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ²	1 unidad de estacionamiento / 100m ²
	2 unidad de estacionamiento para carga/descarga		
Comercios minoristas de mercaderías de gran porte	1 unidad de estacionamiento / 50m ² de área construida	2 unidad de estacionamiento / 100m ²	1 unidad de estacionamiento / 100m ²
	1 unidad de estacionamiento para carga/descarga		
Comercios mayoristas	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	2 unidad de estacionamiento / 200m ²	1 unidad de estacionamiento / 200m ²
	1 unidad de estacionamiento para carga/descarga		
Depósitos en general	1 unidad de estacionamiento para carga/descarga		
Prestaciones administrativas, bancos y similares	1 unidad de estacionamiento / 100m ² de área construida	2 unidad de estacionamiento / 200m ² de área construida	1 unidad de estacionamiento / 200m ² de área construida
Gastronomía con espacio de permanencia	Hasta 200m ² → no se exige estacionamiento, salvo si son parte de galerías comerciales o edificios comerciales. > a 200m ² → 1 unidad de estacionamiento c/ 50m ² excedentes de área construida	-	-
Parques de diversiones, parques temáticos, Circos, Ferias y parques de exposiciones	1 unidad de estacionamiento / 250m ² de terreno.	1 unidad de estacionamiento / 250m ² de área de terreno.	1 unidad de estacionamiento / 250m ² de área de terreno.



SECCIÓN 6: SISTEMA DE ESPACIOS Y VÍAS PÚBLICAS.

Art. 6.1 Estructura Urbana y Territorial.

La Estructura Urbana está compuesta centralmente por el sistema de Espacios Abiertos y particularmente por los Espacios Públicos (avenidas, calles, plazas, parques, etc.), el sistema de soporte natural (arroyos, áreas inundables, elevaciones, etc.) que se relacionan de forma jerárquica. Esta jerarquía, garantiza el orden y orienta el crecimiento.

Los elementos de la Estructura Urbana actuales y la definición de las extensiones o ampliaciones de sus componentes, conforman parte de las directrices de parcelamiento y ordenamiento urbano.

En el **Anexo 1** del Código se detallan los componentes de la Estructura Urbana.

Los componentes de la Estructura Urbana son los siguientes:

Art. 6.1.1 Áreas Verdes.

Las áreas verdes constituyen parte del sistema de espacios públicos de la ciudad. Son elementos de la Estructura Urbana y forman parte indivisible del mismo. La relación entre áreas verdes y movilidad (avenidas, calles, ciclovías) es necesaria para garantizar su disfrute y aprovechamiento.

Las áreas verdes son elementos que permiten ayudar a resolver los impactos de los aumentos de densidad en las áreas urbanas ya que dan espacios de encuentro, recreación y sociabilización.

Para garantizar la correcta dotación a futuro, las cesiones deberán estar siempre asociadas a la estructura de movilidad principal o secundaria (sean estas calles o avenidas) como una directriz para la localización de las futuras áreas verdes, siempre siguiendo los % indicados por las directrices de parcelamiento en el **Anexo B** del presente Código. En caso que las cesiones sean muy pequeñas, podrá ir conformando un espacio verde mayor a partir de cesiones futuras vecinas, por asociación. No se permitirán cesiones no asociadas a vías principales o secundarias salvo casos especiales que deberán ser evaluados por la Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro.

Art. 6.1.2- Jerarquía de Vías y Ciclovías.

El sistema de vías y su jerarquía, una propuesta de mejoramiento del paisaje urbano en pos de una mejora en las condiciones de vida de la población, mejora del contacto social y disminución del delito u otros conflictos sociales.

a) Jerarquía de Vías.

La Jerarquía de vías se indica tanto para las vías actuales como para las zonas de futura urbanización a modo de directriz.

Las vías quedan divididas en las siguientes categorías o jerarquías:

- **Vías Principales Avenidas**: son las vías que poseen o deberán poseer mayor dimensión para poder absorber los mayores volúmenes de tráfico. Son Avenidas de doble mano, con una sección transversal que permite el tránsito del transporte público y transporte pesado. Forman el sistema principal de movilidad.

- **Vías Principales Calles**: son calles que por su función en la trama, adquieren carácter de vía principal, debiendo manejar un importante volumen de tráfico. Su limitante está dada por la sección transversal. Podrán tener paso de transporte



público y de vehículos pesados. Junto a las antes mencionadas vías, constituyen el sistema de movilidad de alta capacidad de Crespo, siendo el sistema jerarquizado para la movilidad entre los diferentes extremos de la ciudad.

- **Vías Secundarias Avenidas:** Son avenidas similares a las Vías Principales Avenidas pero, por su posición en la trama y la estructura urbana, no tienen el mismo rol que las antes mencionadas, pudiendo tener incluso secciones transversales menores que puedan dificultar el paso del transporte público en un futuro. Son vías que podrán tener circulación en ambos sentidos con o sin separador central.

- **Vías Secundarias Calles:** al igual que las Vías Principales Calles, se diferencian de las avenidas por la sección transversal, ya que no superan los 20,00m. Estas, junto con las Vías Secundarias Avenidas son el sistema complementario de movilidad jerarquizada de la ciudad.

- **Calles:** es el sistema de vías que permite el acceso al resto del sistema urbano que no se encuentra asociado a las Vías Principales y Secundarias. Es el soporte a la movilidad barrial y la gran masa de espacio público urbano. Esta ordenanza incluye directrices de conformación mínima de las mismas.

La jerarquía de vías se podrá ver en detalle en el **Anexo 1**.

b) Patrones de Calles y Veredas.

Deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas de la Municipalidad así como seguirá las directrices de esta Ordenanza.

Asociado a las características y la jerarquización descritas en el punto **a)**, se han definido patrones de vías mínimos. Estos patrones indican las medidas mínimas que para cada caso deben tener sus elementos componentes y cuáles de estos aparecen en cada caso (ciclovía, boulevard, etc.).

Los patrones son:

Ruta Nacional:

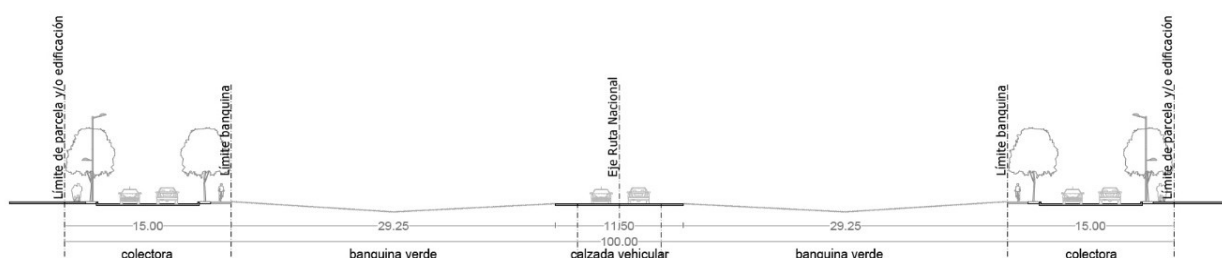


Fig. 1: Sección transversal de la Ruta Nacional.

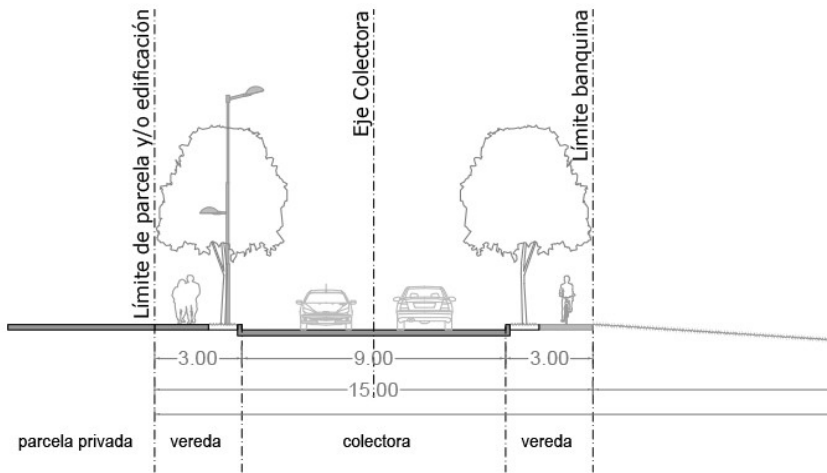


Fig. 2: Detalle Colectora de la Ruta Nacional.

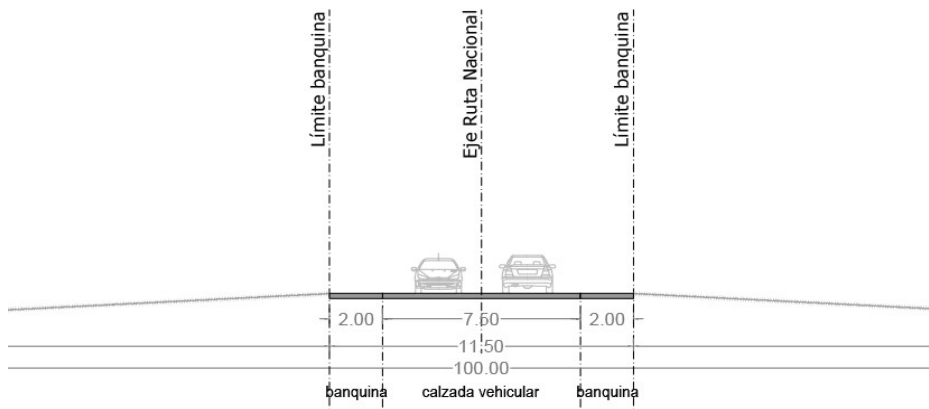


Fig. 3: Detalle Calzada vehicular de la Ruta Nacional.

Vías Avenidas:

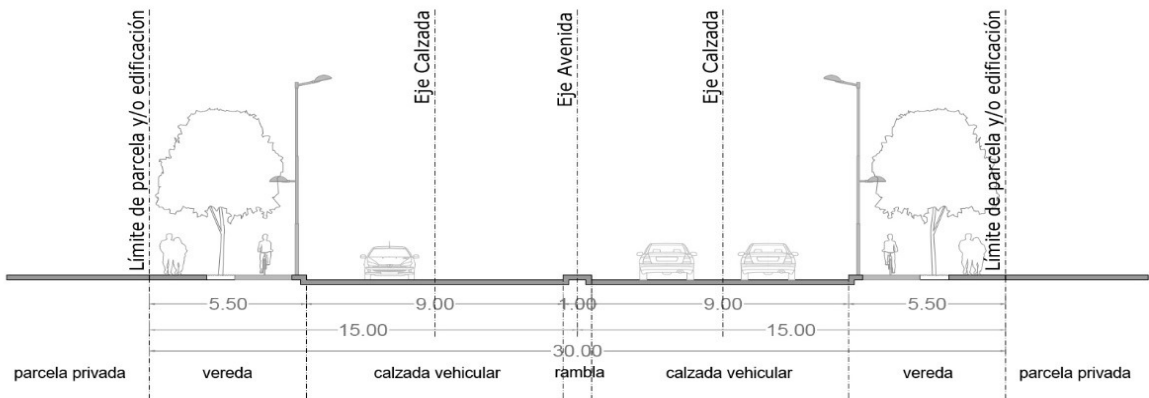


Fig. 4: Sección transversal de Vías Avenidas Tipo 1.

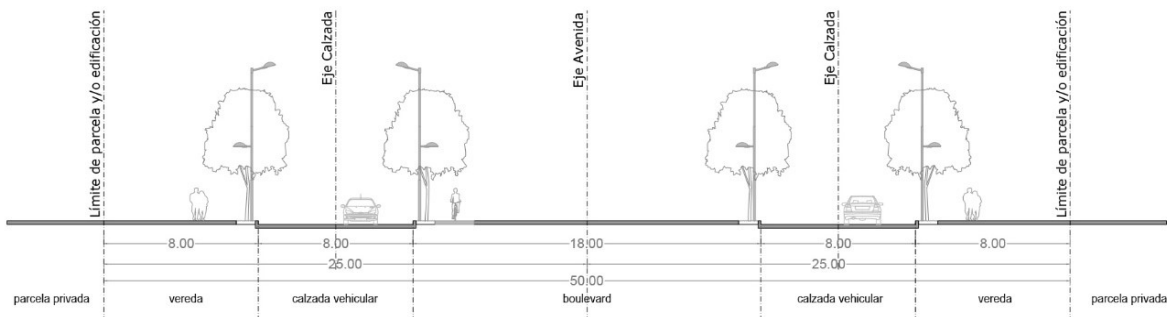


Fig. 5: Sección transversal de Vías Avenidas Tipo 2.

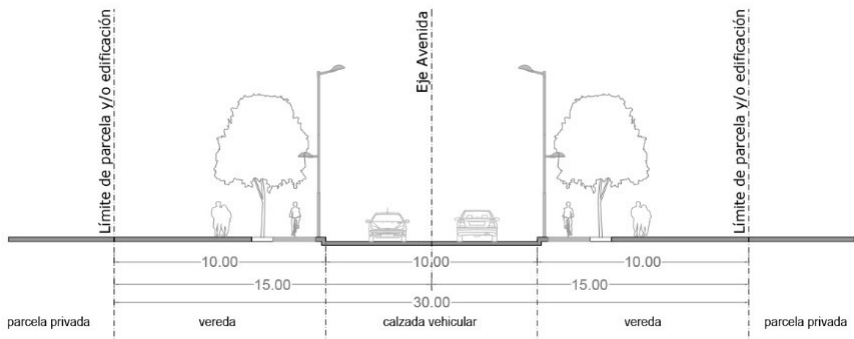


Fig. 6: Sección transversal de Vías Avenidas Tipo 3.

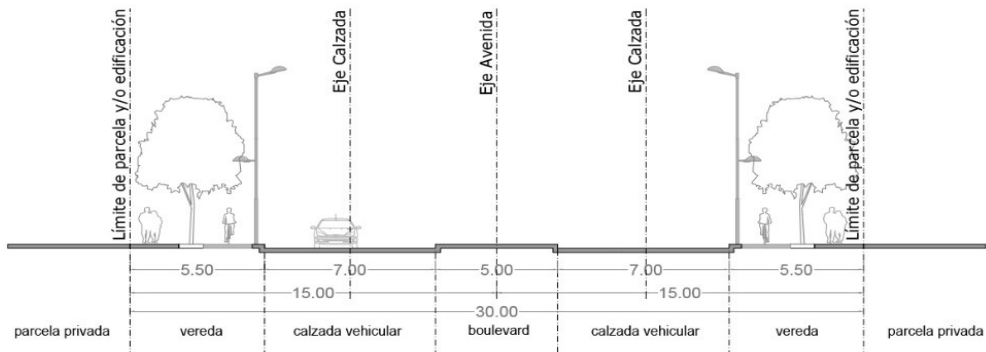


Fig. 7: Sección transversal de Vías Avenidas Tipo 4.

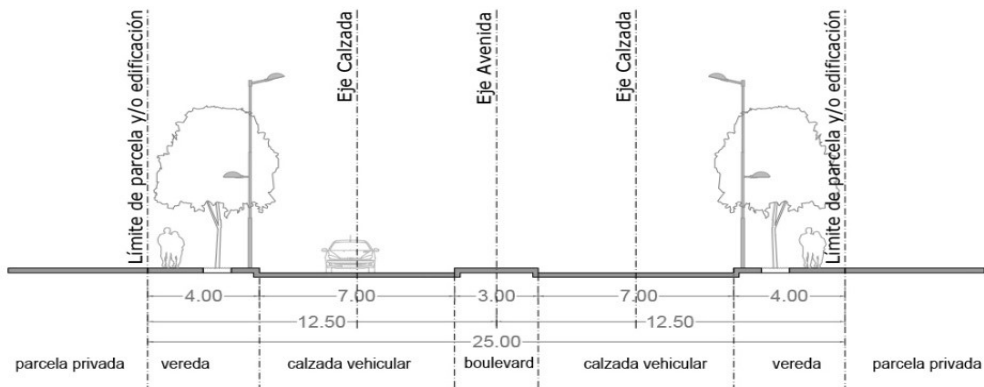


Fig. 8: Sección transversal de Vías Avenidas Tipo 5.

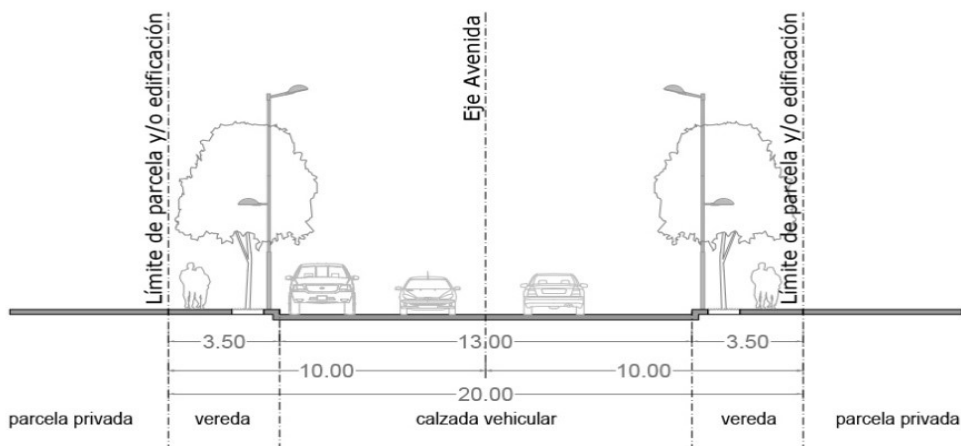


Fig. 9: Sección transversal de Vías Avenidas Tipo 6.

Vías Calles:

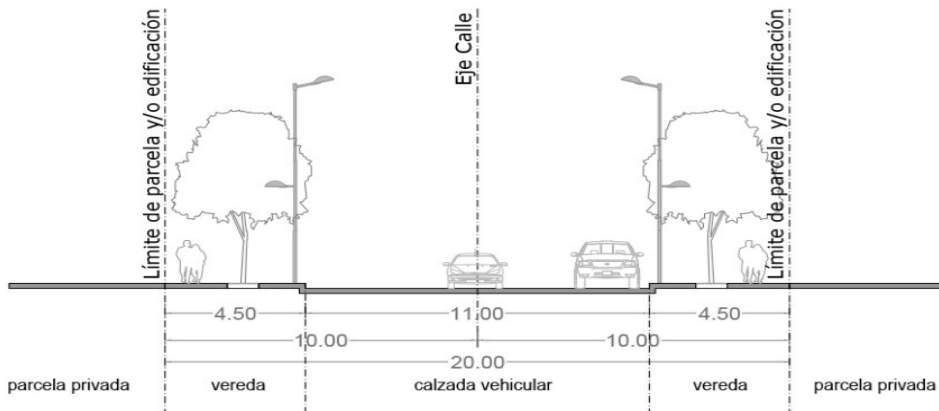


Fig. 10: Sección transversal de Vías Calles Tipo 7.

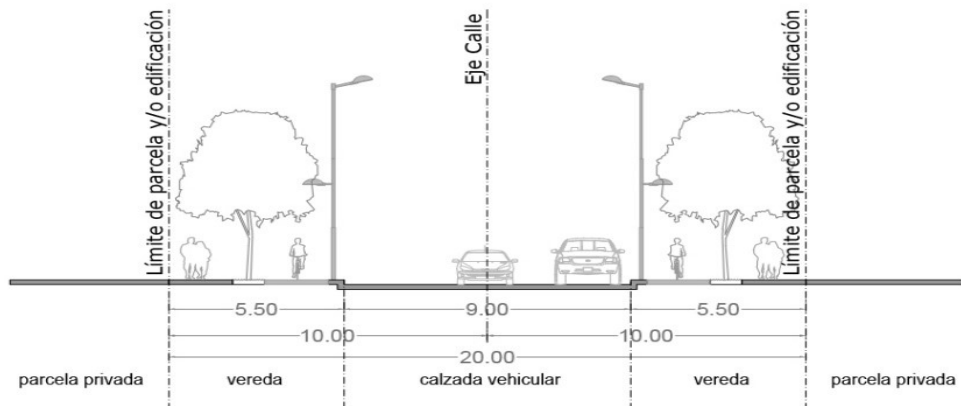


Fig. 11: Sección transversal de Vías Calles Tipo 8.

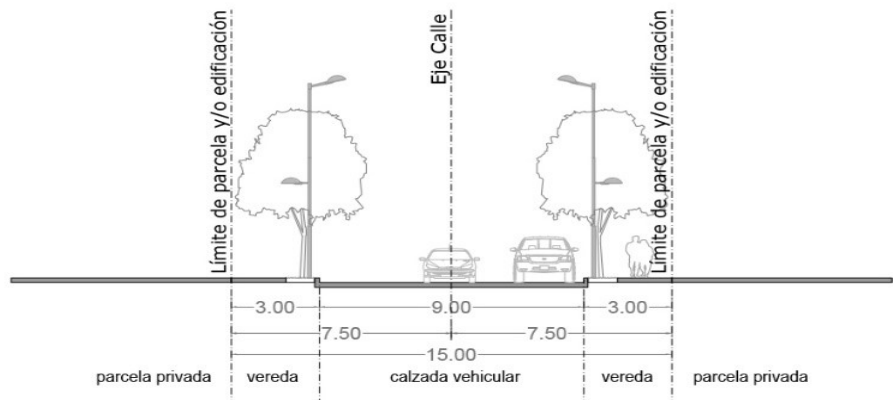


Fig. 12: Sección transversal de Vías Calles Tipo 9.

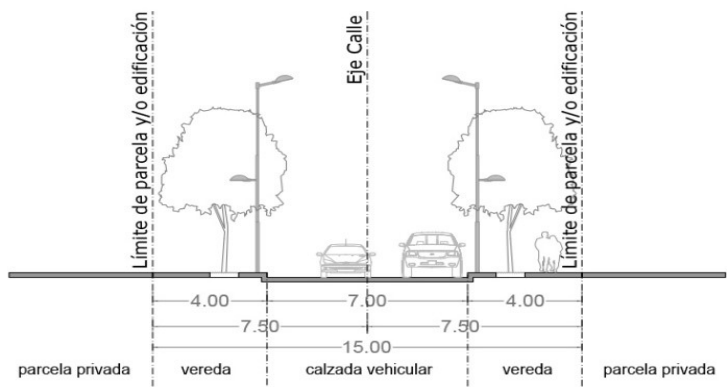


Fig. 13: Sección transversal de Vías Calles Tipo 10.

Vías Especiales:

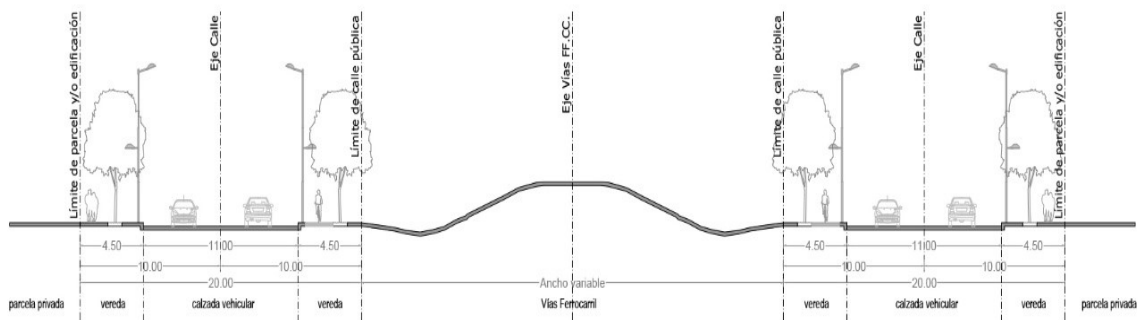


Fig. 14: Sección transversal de Vías Especiales Tipo 1 (Vías FF.CC.).

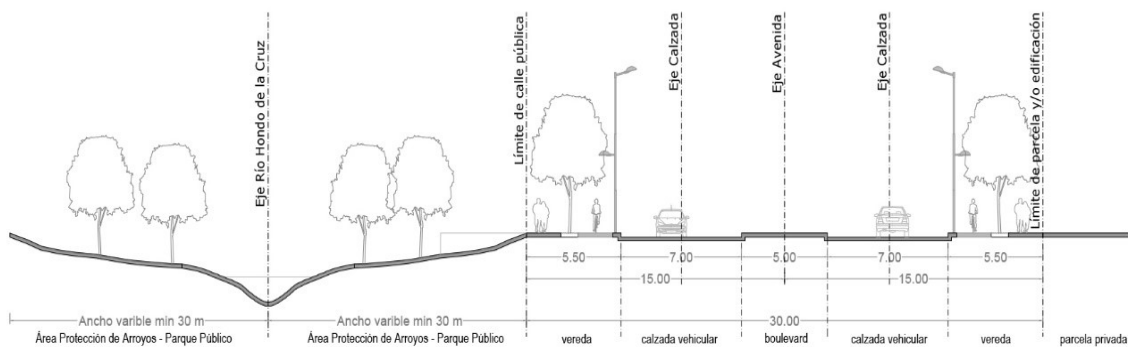


Fig. 15: Sección transversal de Vías Especiales Tipo 2.

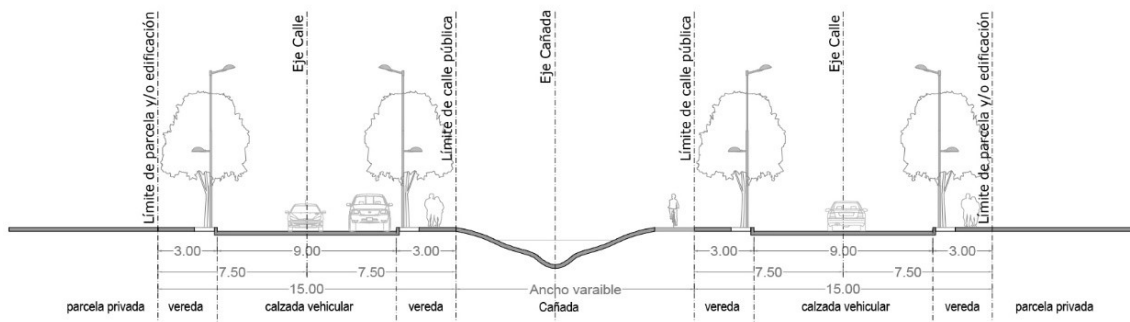


Fig. 16: Sección transversal de Vías Especiales Tipo 3.

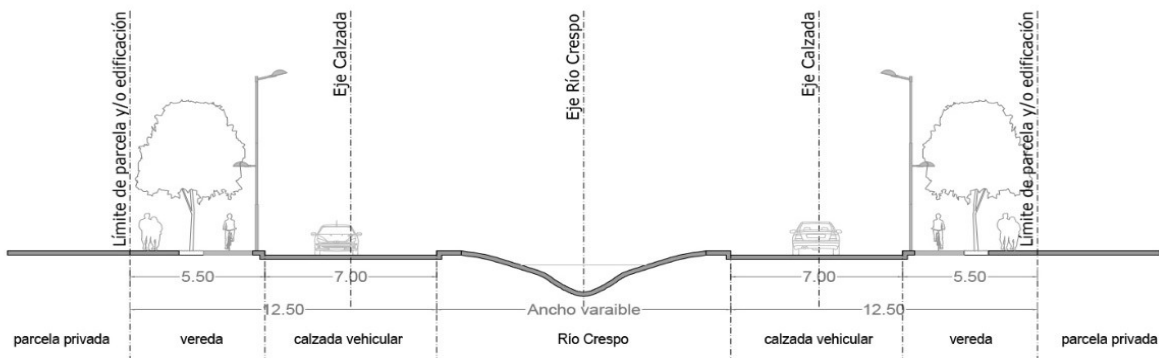


Fig. 17: Sección transversal de Vías Especiales Tipo 4.

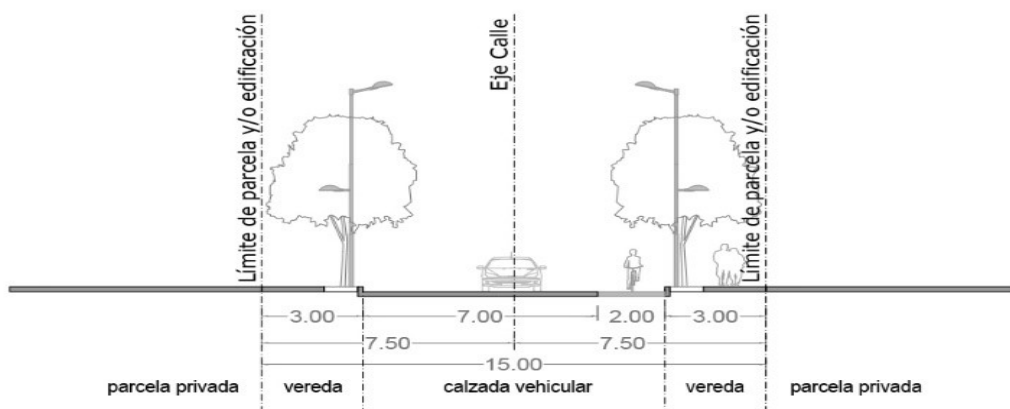


Fig. 18: Sección transversal de Vías Especiales Tipo 4.

Estos patrones podrán ser modificados o alterados en casos particulares, expresa aprobación de la Secretaria de Servicios Públicos o la que lo reemplace en su futuro.



c) Vías Paisajísticas.

Es una caracterización que se propone para ciertas vías, que indicaría la necesidad de realizar acciones o proyectos sobre las mismas para fortalecer un carácter de paseo asociado a los valores naturales o paisajísticos por donde su traza transcurre (Planos 1 y 2 y Planos 11 y 12 del Anexo 1).

d) Veredas.

El patrón de las veredas, en lo que respecta a su dimensión y características generales, se asocia a los patrones de vías de los que son parte. A efectos de garantizar uniformidad y calidad, se estipula el mínimo del mismo en 3,00m.

El diseño definitivo debe ser objeto de un desarrollo de proyecto a realizar por el equipo técnico del DEM o a través del mecanismo de concursos de arquitectura (de carácter local, provincial o el que se crea pertinente).

En todos los casos se percibirá favorecer el espacio peatonal de paseo y encuentro, la seguridad en la vía pública y en el tránsito, acotar la velocidad del tráfico y trabajar en los cruces peatonales en las esquinas.

Los patrones de veredas se pueden ver asociados a los patrones de calles descriptos en las figuras del **Art. 6.2.1 b)**.

e) Sistema Ciclovionario.

Se podrá realizar un sistema de ciclovías y bici sendas, asociado al sistema principal de movilidad y a los parques lineales de arroyos y cañadas, garantizando una red mínima que permita a los usuarios de este sistema acceder a toda la ciudad. En el resto de la trama que se asociaría a este sistema, la bicicleta deberá compartir el espacio vial con los vehículos.

El sistema puede ampliarse a necesidad y deberá estudiarse en cada nueva extensión o remodelación especialmente de una Avenida o de una Calle Principal, su incorporación.

En algunas calles podrá tomar el carácter de bici senda, que se diferencia de una ciclovía por compartir el espacio peatonal (veredas o paseos) y ser de carácter más recreativo (no pensadas para la bicicleta como medio de transporte).

En el **Anexo 1** se puede ver la jerarquía de vías y el sistema ciclovionario asociado.

SECCIÓN 7: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO.

Junto con todos los recursos administrativos y competencias que la Municipalidad de Crespo tiene o que pudiera dictar para el ejercicio de sus funciones, son instrumentos de gestión del desarrollo urbano:

- Proyectos Prioritarios.
- Banco de Tierras del Municipio de Crespo.
- Consorcio Inmobiliario.

Art. 7.1 Proyectos Prioritarios.

Concepto y función:



Los Proyectos Prioritarios son un conjunto de acciones que pueden ser de construcción de infraestructura, desarrollo de actividades o incentivos al desarrollo de acciones o proyectos particulares en el territorio.

La función de los Proyectos Prioritarios, es para generar un cambio en algún sector o elemento del territorio para generar nuevas tendencias territoriales o generar sinergias transformadoras que produzcan la aceleración de los cambios en un sector. Estos proyectos los podemos clasificar en:

- **Proyecto Especial:** Pueden ser OUC con fines varios, como por ejemplo, realización de parques urbanos, renovación urbana, etc.
- **Proyectos de Protección Ambiental:** Pueden abarcar desde la delimitación de áreas de protección de los cursos o espejos de agua, al desarrollo de áreas naturales protegidas.
- **De Intervención Paisajística o similar en el espacio público:** Pueden ir desde proyectos de renovación del paisaje urbano con intervenciones en el mobiliario, iluminación, etc., hasta proyectos de renovación de arbolado urbano.
- **Proyectos de Intervención del Patrimonio:** Puede ser el desarrollo y rescate de conjuntos patrimoniales o elementos del patrimonio individual, hasta el mejoramiento del paisaje urbano para caracterizar una zona asociada al patrimonio de la ciudad.
- **Proyectos de Infraestructura:** Que mejoren ciertas situaciones urbanas.
- **Otros que puedan surgir.**

Art. 7.2 Banco de Tierras del Municipio de Crespo.

El Banco de Tierras tendrá por objeto principal, el desarrollo territorial, la implementación de los planes y otros destinos de interés social y ambiental.

Los inmuebles afectados al Banco de Tierras que no resulten necesarios para la implementación de planes, se podrán asignar únicamente a actuaciones de carácter social tales como: edificios de enseñanza, educación y/o salud y programas de vivienda de interés social, ello sin que esta enunciación signifique taxatividad.

Si algún inmueble del Banco de Tierras no resultara para actuaciones de carácter social o ambiental o programas de vivienda de interés social y no fuera necesario para la implementación de planes, el Poder Ejecutivo podrá, por resolución fundada, enajenarlo mediante los procedimientos establecidos por la ley, debiendo ser el producido, destinado únicamente al Banco de Tierras.

Se incorporarán al Banco de Tierras del Municipio de Crespo los inmuebles:

- Adquiridos por la Municipalidad de Crespo con este objeto.
- Recibidos por cesión, herencia, legado o donaciones que sean aceptadas por el municipio.
- Transferidos a causa de convenios con privados, entidades públicas o de cooperación internacional.

La Municipalidad reglamentará el funcionamiento del Banco de Tierras a través de la Ordenanza específica.

Art. 7.3 Consorcio Inmobiliario.

El Consorcio Inmobiliario es la forma de viabilización de planes de urbanización o edificación, por medio del cual, el propietario transfiere al municipio su inmueble y



después de la realización de las obras, recibe como pago, unidades debidamente urbanizadas o edificadas.

El valor de las unidades inmobiliarias que serán entregadas al propietario corresponderá al valor del inmueble antes de la ejecución de las obras.

SECCIÓN 8: DE LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS.

Art. 8.1 Para usar o cambiar de uso una parcela, edificio, estructura o instalación, total o parcialmente, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas por esta Ordenanza para cada Distrito, será obligatorio obtener, previamente, el CERTIFICADO DE PERMISO DE USO, el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo trámite de obra, instalación y/o habilitación.

Art. 8.2 El certificado de permiso de uso será expedido por la DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PRIVADAS MUNICIPAL o la que la reemplace en su futuro, quien lo otorgara cuando el uso sea el permitido en el Distrito en que se ubique la parcela y/o edificio y de acuerdo al **Anexo 4 - Tabla de Usos**.

Art. 8.3 El interesado deberá presentar una Solicitud de Permiso de Uso ante la DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PRIVADAS MUNICIPAL o la que la reemplace en su futuro, la que contará como mínimo:

- a- Nombres y apellido del usuario y/o del propietario.
- b- Número de documento de identidad y domicilio particular del solicitante.
- c- Ubicación de la parcela.
- d- Medidas y superficie de la parcela.
- e- Croquis de ubicación.
- f- Superficie cubierta y semicubierta existente.
- g- Superficie cubierta y semicubierta proyectada, y croquis respectivos.
- h- Actividad o actividades con que se afectara la parcela, edificio, estructura o instalación total o parcialmente.
- i- Explicación de las características de la actividad y horario en el cual se desarrollará.
- j- Número de personas afectadas a la actividad.
- k- Materia prima a utilizar y productos a elaborar y/o comercializar.
- l- Elementos a depositar.
- m- Para la producción animal, tipo de instalación y cantidad de unidades.
- n- Tipo de vehículo (livianos, medianos o pesados) a utilizar.
- o- Todo otro dato necesario para correcta evaluación del uso que se pretende desarrollar.
- p- Firmas y aclaraciones de usuario y/o propietario.

Art. 8.4 El permiso de Uso Permitido expedido perderá su vigencia si, dentro de los doce meses de su otorgamiento no es utilizado para los fines previstos en el Art. 9.1 debiendo presentar una nueva solicitud.

Art. 8.5 El usuario y/o propietario, podrá solicitar prórroga del plazo, pudiendo, la Dirección de Planeamiento y Obras Privadas Municipal o la que la reemplace en su futuro, cuando medien razones que lo justifiquen, autorizar dicha prórroga por un nuevo término que no superará los seis meses.



Art. 8.6 Los Usos No Conformes son aquellos usos existentes a la fecha de promulgación del presente Código, y que no coincidan con los establecidos para el Distrito en el que se encuentra la parcela.

Art. 8.7 Aquellos Usos No Conformes que, por la naturaleza de la actividad, materia prima que se utiliza, elementos que se depositen, contaminación del medio ambiente que produzcan y movimientos de vehículos excesivos, ruidos, vibraciones, olores, polvillos, etc. Que originen, signifiquen riesgos y peligro para la población vecina al mismo, así como una seria alteración del ordenamiento urbano, se los considerará Usos Incompatibles, aunque se encuentren habilitados por la Municipalidad a la fecha de entrada en vigencia del presente Código.

Art. 8.8 Los Usos Incompatibles no podrán gozar de ningún tipo de ampliación en sus edificios o instalaciones, pudiendo solamente realizar innovaciones según estudio de Impacto Ambiental y de Vecindad.

Art. 8.9 El Departamento Ejecutivo queda facultado para ordenar la remoción de los Usos Incompatibles en el plazo de tiempo que determinara en base a las recomendaciones de los organismos técnicos municipales, provinciales y/o nacionales competentes y resolución específica del Concejo Deliberante al efecto y de acuerdo a los estudios de Impacto Ambiental y de Vecindad.

Art. 8.10 Aquellos Usos No Conformes, que a la fecha de entrar en vigencia el presente Código, cuenten con la debida habilitación municipal, o se hayan iniciado los trámites respectivos antes de esa fecha, y que no ocasionará los problemas señalados en el **Art. 8.7**, se los considerará Usos Condicionados.

Art. 8.11 Los Usos Condicionados se admitirán y se les permitirá incorporar mejoras y/o modificaciones a sus instalaciones siempre que estas no impliquen un aumento de las molestias propias de la actividad.

Art. 8.12 Cuando por razones de obsolescencia, siniestro u otra causa el uso no permitido de una parcela, edificio o instalación, fuere dañado en un 60% o más del total de su valor, no se autorizará la restauración del uso no permitido.

Art. 8.13 Si el porcentaje destruido fuera menor del 60% del total de su valor, la reconstrucción del edificio deberá ajustarse a la presente Ordenanza en todas sus normas.

Art. 8.14 Cuando un Uso No Conforme se interrumpiera por un tiempo mayor o igual a 12 (doce) meses, no podrá ser restablecido nuevamente, salvo que introduzca innovaciones y/o modificaciones que impliquen una reducción en las consecuencias no deseadas de la actividad.

Art. 8.15 Cuando una solicitud de Certificado de Uso, no pueda expedirse por no estar contemplado este en el **Anexo 4 - Tabla de Usos**; o cuando una solicitud sea declarada incompatible y gestionada por interesado; será remitida a la Comisión de Planeamiento para su evaluación, quien deberá emitir opinión, previa solicitud de informes a las Oficinas Técnicas Nacionales y/o Provinciales competentes, si lo considera necesario por la naturaleza del proyecto, especialmente por los riesgos que este implique para la población.

SECCIÓN 9: CLÁUSULA DE TRANSICIÓN.



MUNICIPALIDAD
DE CRESPO
Concejo
Deliberante



Capital
Nacional
de la
avicultura

Art. 10.1 Todo expediente en trámite, que no cuente con Ordenanza de Aprobación y Acta de inicio de obras, deberá registrarse por la presente Ordenanza; adecuando el proyecto a las disposiciones establecidas en el mismo.