

TABLA 1 - PARÁMETROS PARCELARIOS Y EDIFICIOS

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

DISTRITOS	PARAMETROS DE PARCELAMIENTO				PARAMETROS DE EDIFICACION													Observaciones	
	Patrones de Ocupación por Tipo	Parcelas para repartimientos o nuevas subdivisiones		Parcela		Indicadores de ocupación en la parcela										Retiros mínimos	Salientes y cuerpos salientes		
		Superficie mínima	Frente mínimo	Superficie mínima	Frente mínimo	Factores					Alturas								
						FOI	Subvenc (S)	Verde (V)	Máximo P. Construido (MNP)	FOI	Altura Basamento	Altura edificación	Altura en voladizo (sin subvención)	Frontal	Lateral				Fondo
CI	Basamento + Cuerpo de tierra exento por sobre el basamento.	800m ²	20m	800m ²	20m	0,75 (1)	0,75	0,36 (1)	0,25 (1)	3,5	10m	Ver anexo 3			Piso límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)	Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 2 pisos con retiro	entre menos de 800m ² y 400m ²	15m	400m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,36 (1)	0,25 (1)	3,5	10m	19,5m	6	Ver anexo 3			Mínimo 4m (3)	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
	Basamento + hasta 1 piso con retiro	450m ² - 200m ²	10m	-	6m	0,75 (1)	0,75	0,31 (1)	0,2 (1)	2,8	10m	13m	4	Ver anexo 3			Mínimo 3m frontal.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
RM1	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.	800m ²	20m	800m ²	20m	0,75 (1)	0,75	0,31 (1)	0,2 (1)	3,2	7m	Ver anexo 3			Piso límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)	Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 2 pisos con retiro	Entre menos de 800m ² y 400m ²	15m	400m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,31 (1)	0,2 (1)	3	7m	16,5m	5	Ver anexo 3			Mínimo 4m (3)	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
	Basamento + 2 pisos con retiro	Entre menos de 450m ² - 200m ²	10m	-	7,5m	0,7 (1)	0,7	0,31 (1)	0,2 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3			Mínimo 3m frontal.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
RM2	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.	800m ²	20m	800m ²	20m	0,7 (1)	0,7	0,31 (1)	0,3 (1)	3,2	7m	Ver anexo 3			Piso límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)	Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 2 pisos con retiro	entre menos de 800m ² y 400m ²	15m	400m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,31 (1)	0,2 (1)	3	7m	16,5m	5	Ver anexo 3			Mínimo 4m (3)	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
	Basamento + 2 pisos con retiro	Entre menos de 450m ² - 200m ²	10m	-	7,5m	0,70 (1)	0,70	0,31 (1)	0,2 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3			Mínimo 3m frontal.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
RM3	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.	600m ²	20m	600m ²	20m	0,75 (1)	0,75	0,31 (1)	0,2 (1)	3	7m	Ver anexo 3			Piso límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)	Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 2 pisos con retiro	entre menos de 600m ² y 400m ²	15m	400m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,31 (1)	0,2 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3			Mínimo 4m (3)	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
	Basamento + 1 piso con retiro	Entre menos de 450m ² - 200m ²	10m	-	7,5m	0,70 (1)	0,70	0,31 (1)	0,2 (1)	2,2	7m	10m	3	Ver anexo 3			Mínimo 3m frontal.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
RM4	Basamento + Cuerpo exento por sobre el basamento.	600m ²	20m	600m ²	20m	0,75 (1)	0,75	0,20 (1)	0,15 (1)	3	7m	Ver anexo 3			Piso límite a 60° de la horizontal, iniciado en la intersección de la altura de basamento y R.F. (5)	Mínimo 4m o 2/7 de la altura de la torre.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.	
	Basamento + Cuerpo de hasta 2 pisos con retiro	entre menos de 600m ² y 400m ²	15m	400m ²	15m	0,75 (1)	0,75	0,20 (1)	0,15 (1)	2,8	7m	13m	4	Ver anexo 3			Mínimo 4m (3)	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
	Basamento + 1 piso con retiro	Entre menos de 450m ² - 200m ²	10m	-	7,5m	0,7 (1)	0,7	0,15 (1)	0,15 (1)	2,2	7m	10m	3	Ver anexo 3			Mínimo 3m frontal.	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Obligación de recomponer línea municipal. Puede ser con fachada virtual o alineamiento parcial siempre que la relación líneas sobre vacíos supere el 60% de la superficie sobre la L.M. Tratamiento obligatorio de las fachadas por sobre el basamento.
R1	Bloques o Cuerpos bajos	600m ²	20m	600m ²	20m	0,7 (1)	0,7	0,31 (1)	0,2 (1)	2,8	-	13m (B)	4	Ver anexo 3			(5)	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	A partir del tercer nivel se exigirá un retiro de frente de 3m
	Cuerpos bajos	entre menos de 600m ² y 200m ²	10m	-	7,5	0,7 (1)	0,7	0,31 (1)	0,2 (1)	2,2	-	10m (B)	3	Ver anexo 3			(5)	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Uso predominante: vivienda. Complementario: Comercial, servicio, Anexo a vivienda
R2	Bloques o Cuerpos bajos (7)	400m ²	15m	400m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m (B)	2	5m (B)	3m unilateral (B) (5)	-	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Solo Área Servicio de Rutas - Colectora
	Cuerpos bajos	200m ²	10m	-	7,5m	0,65	0,65	0,3	0,2	1,8	-	7,5m (B)	2	-	(4)	(5)	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Uso predominante: vivienda. Complementario: Comercial, servicio, Anexo a vivienda
R3	Bloques o Cuerpos bajos (7)	400m ²	15m	400m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m (B)	2	5m (B)	3m unilateral (B) (5)	-	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Solo Área Servicio de Rutas - Colectora
	Cuerpos bajos	200m ²	10m	-	7,5m	0,65	0,65	0,3	0,2	1,8	-	7,5m (B)	2	-	(4)	(5)	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Uso predominante: vivienda. Complementario: Comercial, servicio, Anexo a vivienda
R3S	Bloques o Cuerpos bajos más anexos. (7)	400m ²	15m	400m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	10m	3	5m	3 unilateral (B) (5)	-	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Uso Predominante: Industriales, talleres, comercios, depósitos y servicios. Uso Complementario: Viviendas
	Cuerpos bajos más anexos. (7)	entre menos de 400m ² y 200m ²	10m	-	7,5m	0,6	0,6	0,1	0,1	2	-	10m	3	5m	-	-	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Solo para viviendas y comercios anexo a vivienda
	Cuerpos bajos (viviendas)	entre menos de 400m ² y 200m ²	10m	-	7,5m	0,6	0,6	0,2	0,2	1,2	-	7,5m	2	-	(4)	(5)	-	Solo para viviendas y comercios anexo a vivienda	
RPH	Cuerpos bajos en manzana compacta	200m ²	10m	200m ²	10m	0,7	-	0,2	0,2	1,4	-	7,5m (B)	2	-	(5)	(5)	-	-	Zona de Protección de Paisaje Histórico Albas San. José. Lineamientos de manejo paisajístico particular y cumpliendo con los Derechos Urbanísticos del sector
DI1	Bloques o Cuerpos bajos	300m ²	12m	300m ²	12m	0,65	0,65	0,2	0,2	1,4	-	7,5m (B)	2	-	(4)	(5)	-	-	Solo Área Servicio de Rutas - Colectora
DI2	Bloques o Cuerpos bajos (7)	400m ²	15m	400m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m	2	5m (B)	3m unilateral (B) (5)	-	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Solo Área Servicio de Rutas - Colectora
	Bloques o Cuerpos bajos	Subdivisión (mínimo o múltiplos) 1440m ² Reparatoriamientos 300m ²	24m 12m	300m ²	12m	0,6	0,6	0,2	0,2	1,2	-	7,5m(B)	2	-	(4)	(5)	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Uso Predominante: Industriales, talleres, depósitos y servicios. Uso Complementario: Viviendas
DI3	Bloques tipo galpón o taller. (7)	Subdivisión (mínimo o múltiplos) 1800m ² Reparatoriamientos 450m ²	30m 15m	400m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m(B)	2	5m (B)	3m unilateral (B) (5)	-	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Uso Predominante: Industriales, talleres, depósitos y servicios. Uso Complementario: Viviendas
	Cuerpos bajos aislados con retiros.	Subdivisión (mínimo o múltiplos) 2700m ² Reparatoriamientos 675m ²	30m 15m	675m ²	15m	0,6	0,6	0,2	0,2	1,8	-	9,5m(B)	3	3	(4)	(5)	-	Solo aleros, bandos, hasta 0,6m y pargatas no accesibles.	Sólomente se permitirán hasta tres niveles para viviendas unifamiliares.
RA	Cuerpos bajos	600m ²	15m	600m ²	15m	0,5	-	-	-	1	-	7,5m(B)	2	-	-	-	-	Sólomente se permitirán dos niveles para viviendas unifamiliares.	
RI		6.000m ²	60m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sólomente en parcelas resultantes de la subdivisión que estén ubicadas frente a Rutas - Colectoras.	
		100.000m ² (15Ha)	100m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sólomente en parcelas resultantes de la subdivisión que estén ubicadas frente a Rutas - Colectoras.	
AI	Bloques tipo galpón o taller. (7)	400m ²	15m	400m ²	15m	0,65	0,65	0,15	0,2	2	-	7,5m (B)	2	5m	3 unilateral (B) (5)	-	No	-	Sólomente en parcelas resultantes de la subdivisión que estén ubicadas frente a Rutas - Colectoras.
I	Bloques tipo galpón o taller. (7)	1.200	25	1.000	25	0,8	-	-	-	2,5	-	-	-	5m	3 lateral (B) (5)	3	No	-	Sólomente en parcelas resultantes de la subdivisión que estén ubicadas frente a Rutas - Colectoras.
DI	Bloques tipo galpón o taller. (7)	1.200	25	1.200	25	0,8	-	-	-	2,8	-	-	-	5m	3 lateral (B) (5)	3	No	-	Sólomente en parcelas resultantes de la subdivisión que estén ubicadas frente a Rutas - Colectoras.
UE	Según proyecto y Ordenanza Particular																		
CN	Cuerpos bajos	150	5	150	5	0,8	0,8	0,2	0,2	1,6	-	7,5m(B)	2	-	-	(5)	-	-	Sólomente en parcelas resultantes de la subdivisión que estén ubicadas frente a Rutas - Colectoras.

REFERENCIAS

- En el caso de uso comercial, el FOS para la Planta Baja (hasta 4m de altura) podrá ser del 90%. El FOI y MNP podrá ser del 100%. A partir de los 4m de altura, deberá cumplirse los retiros obligatorios y con los factores indicadores de ocupación de la parcela del distrito en el que esté ubicado.
- En parcelas existentes anteriores a la superficie mínima de reparatoriamientos, se utilizarán los indicadores de intensidad de esta última.
- Solo un retiro lateral obligatorio por sobre el Basamento.
- Se contemplan: a) Freniles de hasta 15m sin retiros. b) Freniles de más de 15m, sin retiro en PB, para los demás niveles se exigirá un retiro de 3m de un lateral.
- Se permite ocupar el fondo del lote pudiendo tener una altura máxima de 4m. Toda construcción que supere dicha altura debe contemplar un retiro de fondo que será de 1/5 de la profundidad del lote. * En talles de profundidad menor a 25m, el retiro mínimo deberá ser de 5m. * En talles en esquina, el retiro de fondo estará compuesto por líneas paralelas a los ejes medianeros, que al cruzarse delimitarán una superficie que no podrá tener lados inferiores a 1/5 de la profundidad del lote y como mínimo 5 m.
- Se admitirán hasta 2m de altura mas por sobre la altura de edificación en techos con pendiente. Esta disposición no aplica para las superficies proyectadas en el fondo del lote.
- Deberá prevalecer dentro de los límites de la parcela, estacionamientos y sector de carga y descarga.
- La altura de edificación en metros se considera desde piso terminado hasta la cara superior de losa. No incluye barandas.
- En caso de vivienda exclusiva no se exigirá retiro de frente y se exigirá retiro lateral conforme al inciso 4 y retiro de fondo conforme a inciso 5.
- Para techos que tengan menos de 15m de frente no se exigirá retiro lateral.
- Los planos de obras deben graficarse contemplando el espacio de vereda (entre L.M. y cordón curvado) e indicando dimensiones generales, conexión con veredas contiguas, niveles, pendientes y ubicación de árboles existentes. Toda construcción debe ser proyectada acorde a Ordenanza 02/19 - Art 10.