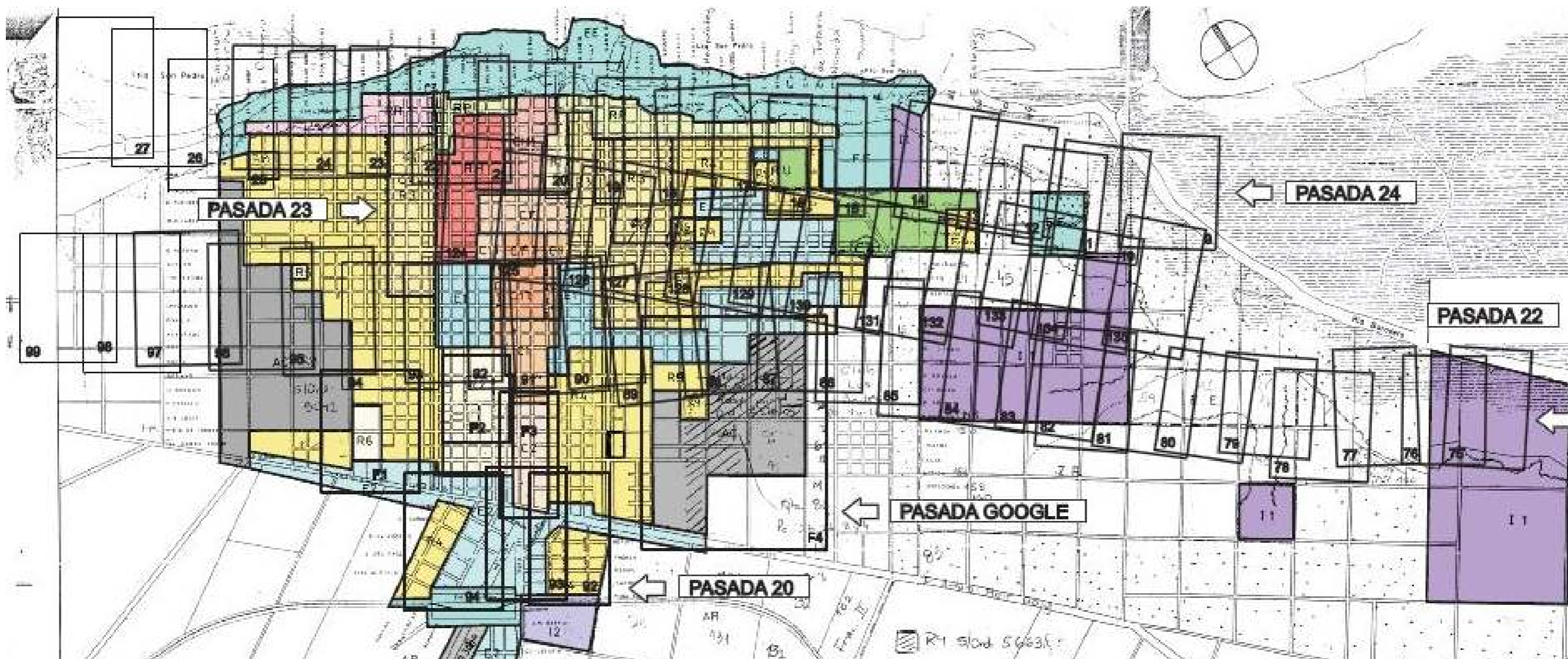


**Estudio patrones de tejido urbano: normativos y materializados**

**SAN PEDRO, PCIA DE BUENOS AIRES**

Arq. MARCELO CORTI / Arq. CELINA CAPOROSSI



### ÁREAS URBANAS - EJIDO de SAN PEDRO

#### DISTRITOS RESIDENCIALES

- R7/R8/R9/R4
- R3
- R1
- R1
- R6

- CH1 Dist. central histórico
- RH Dist. residencial histórico
- RU Dist. residencial parque
- RR Dist. residencial recuperación
- R6 Reserva urbana

#### DISTRITOS CENTRALES

- C1\*
- C1\*T
- C1T
- C2

#### DISTRITOS COMERCIALES

- C3
- C4

#### DISTRITOS EQUIPAMIENTO

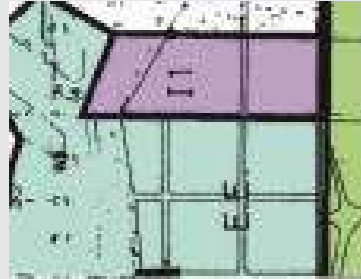

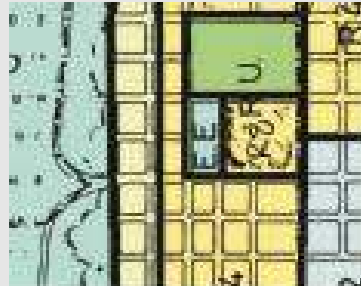

- E1
- E2
- E3

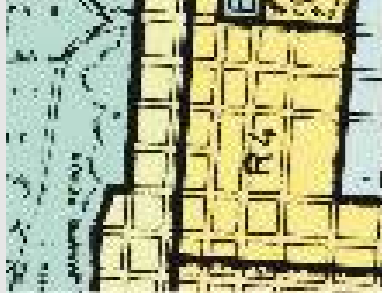



#### DISTRITOS INDUSTRIAL

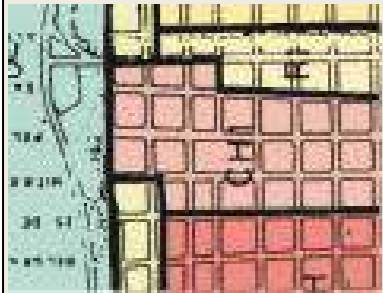

- I1
- I2

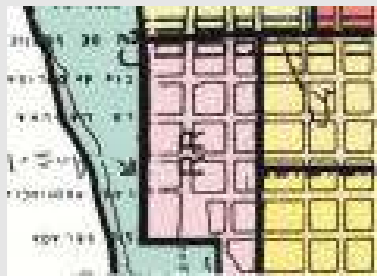

- Áreas complementarias
- Áreas rurales

## SAN PEDRO -Patrones de tejido urbano: normativos y materializados (PASADA 24)

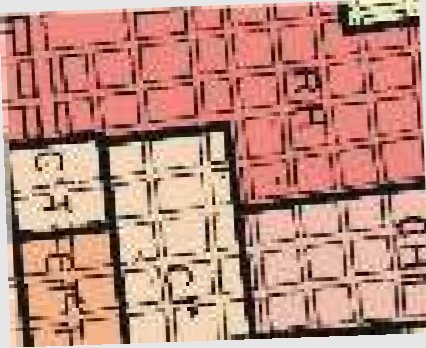

SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE								SEGÚN FOTO AÉREA Y RELEVAMIENTO DE CAMPO (situación actual)					
Recorte de plano normativo	Ubicación	Distrito/Área	Carácter s/ normativa	Indicadores	Tipología edilicia	Usos permitidos	Observaciones	Foto aérea (pasada – foto)	Densidad	Altura	Centro de manzana	Uso	Observaciones
	Periférica Fuera del Área urbana	I1 industrial	Industrial incompatible con residencia	FOT 0.8 FOS 0.3	Perímetro libre	Industria 3, 4 y 5	Distrito aislado, colinda con Zona Rural (ZR) y Equipamiento Especial (EE)	 P24- F14	_____	_____	_____	industrial	galpones viviendas informales
	Fuera del Área urbana	EE Equip	zona especial destinada a usos de equip. Previo proyecto urbanist. Aprobado por Municipio	Sujeto a aprobación	Edificios de perímetro libre	Usos preferencial Actividades recreativas, culturales y deportivas	Área de concertación con municipio		_____	_____	_____	industrial	Infraestructura portuaria Dársenas Infraestructura vial
	Costanera	EE Equip	Ídem	idem	idem	idem	Idem		-----	-----	-----	Puerto	COSTANERA
	Área urbana	RP Resid en. Paisajist.	Residencial parque Baja densidad	Min. 450 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 200 h/ha FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	Equip.	Permite dos viviendas	 P24 – F16	Baja densidad	PB	_____	Residencia baja densidad Residencia informal	Escasa conformación vial
		RU Reserva urbana	Reserva para tejido urbano	_____	_____	_____	Urbanización sujeta a aprobación municipal		-----	-----	-----	Recreativo	Sin ocupación actual
		R8 MODIF.	Residencia baja densidad	Min. 250 m <sup>2</sup> Min. 10 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda Ind. Por lote	residencia	Familia Propietaria						PLAN DE VIVIENDA (no se visualiza en foto aérea)
		EE Equip	zona especial destinada a usos de equip. Previo proyecto urbanist. Aprobado por Municipio	Sujeto a aprobación	Edificios de perímetro libre	Usos preferencial Actividades recreativas, culturales y deportivas	Área de concertación con municipio		-----	-----	-----	Equipamiento	



	Área urbana	<b>R4</b>	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote	Residencia	zona carente de cloaca: una unidad por parcela	 P24 – F17	Baja densidad.	PB	No hay corazón de manzana	Residencial Parquización en barranca	Costanera baja Tramo costanera alta conformada. interrumpida
		<b>RP</b> Resid en. Paisa jist.	Residencial parque Baja densidad	Min. 450 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 200 h/ha FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	Equip.	Permite dos viviendas		-----	-----	-----	Puerto	COSTANERA
	Costanera	<b>EE</b> Equip	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE		-----	-----	-----	Puerto	COSTANERA
	Área urbana	<b>RP</b> Resid en. Paisa jist.	Residencial parque Baja densidad	Min. 450 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 200 h/ha FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	Equip.	Permite dos viviendas	 P24 – F18	Baja densidad.	PB	No hay centro de manzana	Residencial Parquizac. en barranca	Costanera baja Tramo costanera alta conformada. Interrumpida. Mayor consolidación
		<b>R3</b>	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 3,5m. Frente Error! 300 h/ha FOT 1 FOS 0.6	Vivienda colectiva e individual por lote	Residencia				-----	-----	-----	Recreativo
	<b>C3</b>	Usos urbanos centrales comercial, financiero, institucional y afines, comp. uso residencial baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 800 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Entre medianeras Semiperím. libre Perímetro libre	Comercios, usos urbanos y residencia	Corredor Parcelas frentistas			-----	-----	-----	Recreativo	COSTANERA
Costanera	<b>EE</b> Equip	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE	-----	-----	-----	Recreativo	COSTANERA		

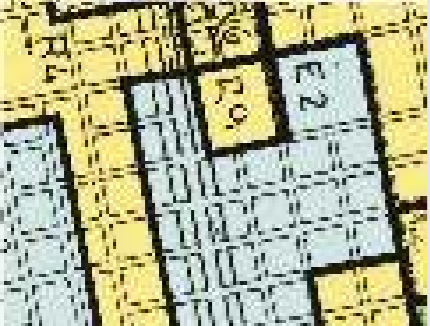

	Área urbana	<b>RP</b> Resid en. Paísa jist. Residencial parque Baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 200 h/ha FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	Residencial	Permite dos viviendas		Baja	PB y primer piso	Centro de manzana parcial (no regulado)	Residencial Institucional	Carácter histórico central y residencial Tejido homogéneo Plaza Principal R1 ("diez" manzanas) Costanera baja Costanera alta 1 edificio altura
		<b>R1</b> Resid en. Residencial media densidad	Min. 450 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 400 h/ha FOT 2 FOS 0.6	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	residencial	Individual y colectiva						
		<b>CH1</b> Centr al Histó rico Preservac. histórica, con usos urbanos centrales comp. con uso residencial baja densidad.	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 200 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Entre medianeras sin y c/ basamento Semiperím. Libre c/ basamento Perímetro libre c/ basamento	administrativa comercial, financiera, institucional y afines Residencia	Sin retiro de frente Centro de manzana parqueado o tratado arquitect.						
		<b>RH</b> Resid encial Histó rico Preservac. histórica, uso residencial, baja densidad.	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 200 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Entre medianeras sin retiro Conforme edificación existente	—	Toda renovación o actualización debe ser aprobada por Comisión Municipal ad-hoc						
	Costanera	<b>EE</b> Equip Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE						

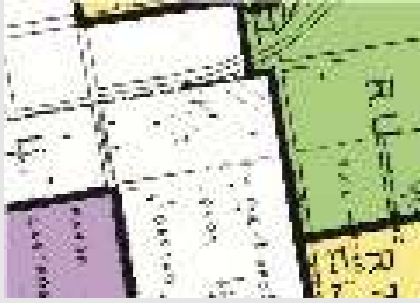



	Área urbana	RR	Área de recuperación Sin servicios Para residencia	Min. 300 m <sup>2</sup> Min. 12 m. frente 150 h/ha FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	Residencial	No se puede construir por debajo de la cota inundable	 P24 – F22	Baja	PB	—————	Residencial	Borde barranca: área precaria en edificación y (parcelario desordenado?) Interrupción sistema costanero No se verifica consolidación de C3 (corredor)
		R3	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 3,5m. Frente Error! 300 h/ha FOT 1 FOS 0.6	Vivienda colectiva e individual por lote	Residencia						Residencial	
		R4	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote (zona carente servicios)	Residencia						Corredor comercial	
		C3	Usos urbanos centrales comercial, financiero, institucional y afines, comp. uso residencial baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Entre medianeras Semiperím. libre Perímetro libre	Comercios, usos urbanos y residencia	Corredor Parcelas frentistas						
	Costanera	EE Equip	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE	Ídem EE		-----	-----	-----	Recreativo	COSTANERA	

## SAN PEDRO -Patrones de tejido urbano: normativos y materializados (PASADA 23)

SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE								SEGÚN FOTO AÉREA Y RELEVAMIENTO DE CAMPO (situación actual)					
Recorte de plano normativo	Ubicación	Distrito/ Área	Carácter s/ normativa	Indica- dores	Tipología edilicia	Usos permitidos	Observaciones	Foto aérea (pasada – foto)	Densidad	Altura	Centro de manzana	Usos	Observaci- ones
	Área urbana	<b>RH</b> Residencial Histórico	Preservac. histórica, uso residencial, baja densidad.	Min. 375 m <sup>2</sup>  Min. 15 m. frente  200 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.6	Entre medianeras sin retiro Conforme edificación existente	—	Toda renovación o actualización debe ser aprobada por Comisión Municipal ad- hoc	 P23 – F124	Baja	PB y primer piso	Centro de manzana parcial (no regulado)	Residencial Institucional	Carácter histórico central y residencial Tejido homógeno o Plaza  1 edificio altura
		<b>CH1</b> Central Histórico	Preservac. histórica, con usos urbanos centrales comp. con uso residencial baja densidad.	Min. 375 m <sup>2</sup>  Min. 15 m. frente  200 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.6	Entre medianeras sin y c/ basamento  Semiperím. Libre c/ basamento  Perímetro libre c/ basamento	administrativ a comercial, financiera, institucional y afines Residencia	Sin retiro de frente  Corazón de manzana parquizado o tratado arquitect.						
		<b>C1*</b> Central	Usos urbanos centrales comp. uso residencial alta densidad	Min. 600 m <sup>2</sup>  Min. 20 m. frente  800 h/ha  FOT 1.5 FOS 0.6	Entre medianeras sin y c/ basamento  Semiperím. Libre c/ basamento  Perímetro libre c/ basamento	administrativ a comercial, financiera, institucional y afines Residencia	Sin retiro de frente  Corazón de manzana parquizado o tratado arquitect.						
		<b>C1T</b> Central	Usos urbanos centrales comp. uso residencial alta densidad	Min. 1.000 m <sup>2</sup>  Min. 30 m. frente  800 h/ha  FOT 2 FOS 0.5	Entre medianeras  Semiperím. Libre c/ basamento  Perímetro libre c/ basamento	administrativ a comercial, financiera, institucional y afines Residencia	Sin retiro de frente  Corazón de manzana parquizado o tratado arquitect.						







	Área urbana	<b>R3</b> Residencia	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 3.5 m. Frente <b>(error)</b> 300 h/ha FOT 1 FOS 0.6	Vivienda colectiva e individual	Residencia	—		Baja	PB Primer piso (más próximo a centro)	Centro de manzana parcial (no regulado)	Residencia Galpones Industria	R6 para conjunto habitacional en predio de vivienda existente?	
		<b>R4</b> Residencia	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote (zona carente servicios)	Residencia	—							
		<b>R6</b> Residencia	Residencial alta densidad	Parcela p/ conjunto habitac. (8912) 720 h/ha FOT 1 FOS 0.5	Viviendas colectivas Entre medianeras Semiperím. libre Perímetro libre	Residencia	—							
		<b>E2</b> Equipam.	equipamiento y servicios, compatibles con uso residencial de baja densidad	Min. 750 m <sup>2</sup> Min. 25 m. frente 150 h/ha FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	Equip.	—							
								P23 - F127						


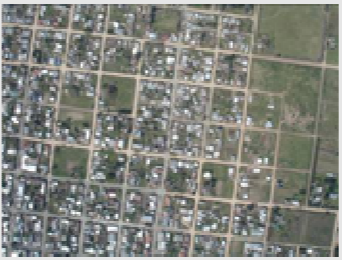

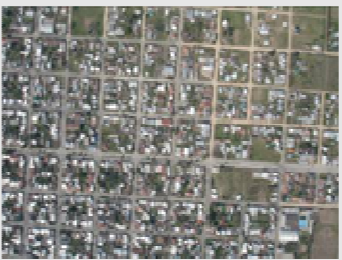
	Área urbana	<b>R9</b> Residencia (recuadro)	Residencia baja densidad	Min. 300 m <sup>2</sup> Min. 12 m. frente 200 h/ha FOT 0.1 FOS 0.6	Vivienda individual por lote	Residencia	—	 P23 – F128	Baja	PB	Centro de manzana parcial (no regulado)	Residencia Galpones Industria	Porqué R9 en predio con industria?  No se verifica corredor consolidado
		<b>E2</b> Equipamient	Equipamiento y servicios, compatibles con uso residencial de baja densidad	Min. 750 m <sup>2</sup> Min. 25 m. frente 150 h/ha FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados  Semiperím. libre  Perímetro libre	Equip.	—						
		<b>R4</b> Residencia	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote (zona carente servicios)	Residencia	—						
		<b>C3</b> Comercial	Usos urbanos centrales a escala de zona residencial baja densidad.	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Entre medianeras  Semiperím. libre  Perímetro libre	Comercios, usos urbanos y residencia	Corredor  Parcelas frentistas						


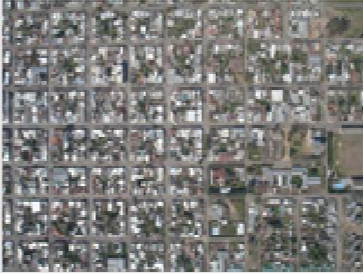
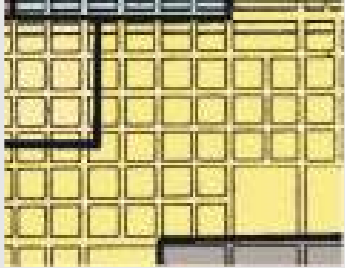

	Área urbana (parte está fuera del área urbana)	<b>RU</b> Reserva urbana	Reserva p/ completar tejido urbano	_____	_____	_____	Urbanización sujeta a aprobación municipal		_____	PB	_____	Residencia de plan	R7 Planes de vivienda aislados, en discontinuidad del tejido urbano
		<b>R7</b> Residencia	Conjunto habitacional baja densidad	Parcela p/ conjunto habitac. (8912) 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Viviendas individuales Entre medianeras Semiperím. libre Perímetro libre	Residencia	P23 – F131					residencia precaria Galpones Industria Actividades rurales	
	Periférica Fuera del Área urbana	<b>I1</b> industrial	Industrial incompatible con residencia	FOT 0.8 FOS 0.3	Perímetro libre	Industria 3, 4 y 5	Distrito aislado, colinda con Zona Rural (ZR) y Equipamiento Especial (EE)		_____	_____	_____	Industria	Conflictos sanitarios / ambientales?  RU Reserva urbana, destino fijado?
		<b>EE</b> Equip. especial	Equipam. específico que implican una definición de normas particulares de ocupación.	Subdivisión según proyecto urbanístico particularizado	sujetos a aprobación	sólo edificios de perímetro libre	Colindante a cementerio					Industria Actividades rurales	

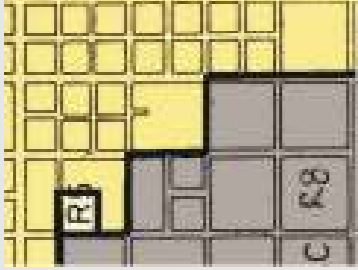


Patrones de tejido urbano: normativos y materializados PASADA 23 –HOJA 9

## SAN PEDRO - Patrones de tejido urbano: normativos y materializados PASADA 22





SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE								SEGÚN FOTO AÉREA Y RELEVAMIENTO DE CAMPO (situación actual)					
Recorte de plano normativo	Ubicación	Distrito/ Área	Carácter s/ normativa	Indica- dores	Tipología edilicia	Usos permitidos	Observaciones	Foto aérea (pasada – foto)	Densidad	Altura	Centro de manzana	Usos	Observaciones
	Periférica Fuera del Área urbana	I1 industrial	Industrial incompatible con residencia	FOT 0.8 FOS .3	Perímetro libre	Industria 3, 4 y 5	Distrito aislado, colinda con Zona Rural (ZR) y Equipamiento Especial (EE)	 P22 - F83	—	—	—	Industriales Rurales	No se verifica subdivisión de manzana urbana que aparece en planos patrones
	Fuera del Área urbana	74-1B Club Los Andes	<b>Averiguar qué es 74-1B</b>	—	—	—	Country por modificación	 P22 - F86	Baja	Planta Baja	—	Residencial Recreativo Industrial Rural	Club Los Andes Qué es 74-1B?  NO se verifica ocupación R5 (se ve mejor en foto 87)
	Área urbana	R5 Residencia (recuadro)	Residencia densidad media baja	Subdivisión s/ art. 52 (Ley 8912) p/ conjuntos habita- c. 450 h/ha  FOT 1 FOS 0.5	Vivienda individual y colectiva  Planes habitaciona- les	Residencia	Por art. 49 (Ley 8912), debe proveerse estacionamiento						
	Área urbana	AC Área Complem. Transform. en:	Residencia baja densidad	Min. 375 m²	Vivienda individual por lote (zona carente servicios) <b>averiguar</b>	Residencia	Área Compl. convertida en R4 por modif. s/ Ord. 5526/05	 P22 - F88	Baja	Planta Baja	—	Residencial Industrial Rural	En la ex AC persiste usos rurales e industriales  En E2, qué equipamientos hay (techo verde?)  En R4, calle no pavimentadas, bajos estándares de urbanización Viviendas precarias?
		R4 Residencia (por modif. Ord. 5526/05)		Min. 15 m. frente  250 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.6									
		E2 Equipamien- to	equipamien- to y servicios, compatibles con uso residencial de baja densidad	Min. 750 m²  Min. 25 m. frente  150 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.5	Semiperím. libre  Perímetro libre								



	Área urbana	<b>R9</b> Residencia (recuadro)	Residencia baja densidad	Min. 300 m <sup>2</sup> Min. 12 m. frente 200 h/ha FOT 0.1 FOS 0.6	Vivienda individual por lote	Residencia	_____	 P22 - F89	Baja	Planta Baja	_____	residencia	Paulatino mejoramiento de estándares en relación a la imagen anterior (mayor proximidad a área central)
		<b>E2</b> Equipamient	Equipamiento y servicios, compatibles con uso residencial de baja densidad	Min. 750 m <sup>2</sup> Min. 25 m. frente 150 h/ha FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	Equip.	_____						
	Área urbana	<b>R3</b> Residencia	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 3.5 m. Frente <b>(error)</b> 300 h/ha FOT 1 FOS 0.6	Vivienda colectiva e individual	Residencia	_____	 P22 - F90	Baja	PB y primer piso	Centro de manzana parcial (no regulado)	Prevalece lo residencial	El corredor comercial, se verifica?  Del bulevar hacia el área central, se produce un leve mejoramiento en la calidad de la edificación (tejido mas conformado, mayor densidad de ocupación...lotes mas pequeños?)
		<b>E1</b> Equipam.	Equipamiento y servicios, compatibles con uso residencial de baja densidad	Min. 750 m <sup>2</sup> Min. 25 m. frente 150 h/ha FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	Equip.	Se diferencia de E2 en las condiciones de parcela y tejido						
		<b>R4</b> Residencia	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote (zona carente servicios)	Residencia	_____						
		<b>C3</b> Comercial	Usos urbanos centrales a escala de zona residencial baja densidad.	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Entre medianeras retirados Semiperím. libre Perímetro libre	Comercios, usos urbanos y residencia	Corredor Parcelas frentistas						

	Área urbana	<b>C1</b> Central	Usos urbanos centrales comp. uso residencial media densidad	Min. 600 m <sup>2</sup> Min. 20 m. frente 500 h/ha FOT 1.5 FOS 0.6	Entre medianeras sin y c/ basamento  Semiperím. Libre c/ basamento  Perímetro libre c/ basamento	Comercios, Instituc., afines y residencia	Corazón de manzana parqueado o tratado arquitect	 P22 - F92	Baja	PB y primer piso	Centro de manzana parcial	residencial en lote individual	Mayor densidad de ocupación, tejido más consolidado
		<b>C1*T</b> Central	Usos urbanos centrales comp. uso residencial alta densidad	Min. 1.000 m <sup>2</sup> Min. 30 m. frente 1.000 h/ha FOT 2.5 FOS 0.6	Entre medianeras  Semiperím. Libre c/ basamento  Perímetro libre c/ basamento	administrativa comercial, financiera, institucional y afines Residencia	Sin retiro de frente  Corazón de manzana parqueado o tratado arquitect					Conjuntos habitacionales	Equipamientos importantes
		<b>C1T</b> Central	Usos urbanos centrales comp. uso residencial alta densidad	Min. 1.000 m <sup>2</sup> Min. 30 m. frente 800 h/ha FOT 2 FOS 0.5	Entre medianeras  Semiperím. Libre c/ basamento  Perímetro libre c/ basamento	administrativa comercial, financiera, institucional y afines Residencia	Sin retiro de frente  Corazón de manzana parqueado o tratado arquitect.					Equipamient	Prevalece residencia
	Área urbana	<b>R3</b> Residencia	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 3.5 m. Frente <b>(error)</b> 300 h/ha FOT 1 FOS 0.6	Vivienda colectiva e individual	Residencia	—	 P22 - F94	Baja	Planta Baja	—	Residencial En lote indiv.	Bajos estándares de urbanización Viviendas precarias?
		<b>R4</b>	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote <b>(zona carente servicios) Averiguar</b>	Residencia	—					Conjunto habitacionales	Característ. de borde urbano

	Área urbana	<b>R5</b> Residencia <b>(recuadro)</b>	Residencia densidad media baja	Subdivisión s/ art. 52 (Ley 8912) p/ conjuntos habita. 450 h/ha FOT 1 FOS 0.5	Vivienda individual y colectiva  Planes habitaciona les	Residencia	Por art. 49 (Ley 8912), debe proveerse estacionamiento		Baja	Planta Baja	_____	Residencial En lote indiv.  Conjunto habitaciona les  Galpones  Rural	AC Caracterist. de borde urbano  Urbano-rural  No se verifica el R5	
		<b>R4</b>	Residencia baja densidad	Min. 375 m²  Min. 15 m. frente  250 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote <b>(zona carente servicios) averiguar</b>	Residencia	_____							
	Periférica Fuera del Área urbana	<b>R8</b>	Residencia baja densidad	Min. 250 m²  Min. 10 m. frente  250 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote	Residencia	Plan Familia Propietaria							
		<b>AC</b> Área Complem.	Zona de transición urbano rural (activ. comp. a uso urb. o rural adyac.)	Unidad mínima 1 ha. (uso complement ario urbano) 5 has. (uso rural intensivo) (25 has. en uso rural extensivo)		Sanidad, servicios, transporte, comercios, industria, depósitos, educación, actividades primarias	_____							
Periférica Fuera del Área urbana	<b>AC</b> Área Complem.	Zona de transición urbano rural (activ. comp. a uso urb. o rural adyac.)	Unidad mínima 1 ha. (uso complement ario urbano) 5 has. (uso rural intensivo) (25 has. en uso rural extensivo)		Sanidad, servicios, transporte, comercios, industria, depósitos, educación, actividades primarias	_____		Baja	Planta Baja	_____	Conjunto habitaciona les en lote individual y lote colectivo  Rural	AC Caracterist. de borde urbano  Urbano-rural		

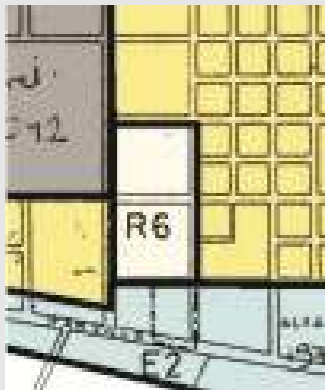



## SAN PEDRO- Patrones de tejido urbano: normativos y materializados PASADA 20


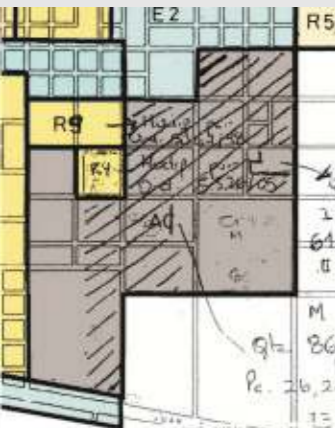

SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE								SEGÚN FOTO AÉREA Y RELEVAMIENTO DE CAMPO (situación actual)					
Recorte de plano normativo	Ubicación	Distrito/ Área	Carácter s/ normativa	Indica- dores	Tipología edilicia	Usos permitidos	Observaciones	Foto aérea (pasada – foto)	Densidad	Altura	Centro de manzana	Usos	Observaciones
	Área urbana	E2 Equipam.	equipamien- to y servicios, compatibles con uso residencial de baja densidad	Min. 750 m <sup>2</sup>  Min. 25 m. frente  150 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados  Semiperím. libre  Perímetro libre	Equip.	—	  P20 – F092	Baja	PB	—	Residencia  Industria	Bajos estándares Borde urbano
		R4 Residencia	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup>  Min. 15 m. frente  250 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote (zona carente servicios)	Residencia	—						
	Área urbana	E2 Equipam.	equipamien- to y servicios, compatibles con uso residencial de baja densidad	Min. 750 m <sup>2</sup>  Min. 25 m. frente  150 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.5	Entre medianeras retirados  Semiperím. libre  Perímetro libre	Equip.	—	  P20 - F093	Baja	PB	—	Residencia  Industria	Incremento de galpones  Industria sobre ruta

	Área urbana	<b>R4</b> Residencia	Residencia baja densidad	Min. 375 m <sup>2</sup> Min. 15 m. frente 250 h/ha FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote (zona carente servicios)	Residencia	—		Baja	PB	—	Residencia	Residencial (mejor conformado que el R4 de foto92)
		<b>EE</b> Equip. especial	Equipam. específico que implican una definición de normas particulares de ocupación.	Subdivisión según proyecto urbanístico particularizado	sujetos a aprobación	sólo edificios de perímetro libre	—					P20 – F094	Industria

Patrones de tejido urbano: normativos y materializados PASADA 20 –HOJA 15

## SAN PEDRO Patrones de tejido urbano: normativos y materializados PASADA GOOGLE EARTH

SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE								SEGÚN FOTO AÉREA Y RELEVAMIENTO DE CAMPO (situación actual)					
Recorte de plano normativo	Ubicación	Distrito/ Área	Carácter s/ normativa	Indica- dores	Tipología edilicia	Usos permitidos	Observaciones	Foto aérea (Google Earth)	Densidad	Altura	Centro de manzana	Usos	Observaciones
	Área urbana	R4 Residencia	Residencia baja densidad	Min. 375 m²  Min. 15 m. frente  250 h/ha  FOT 0.8 FOS 0.6	Vivienda individual por lote (zona carente servicios)	Residencia	—	  Foto 1	Baja y media	PB y primer piso?	—	Residencia Conj. Habitac.  Industria	Industria sobre ruta  Conjunto habitacionales densidad media? (no se ve bien)
		R6 Residencia	Residencial alta densidad	Parcela p/ conjunto habitac. (8912)  720 h/ha  FOT 1 FOS 0.5	Viviendas colectivas  Entre medianeras  Semiperím. libre  Perímetro libre	Residencia	—						
	Área urbana	R2 Residen.	Residencial media densidad	Parcela p/ conjunto habitac. (8912)  600 h/ha  FOT 1 FOS 0.6	Entre medianeras retirados  Semiperím. libre  Perímetro libre	residencial	Individual y colectiva	  Foto 2	Media	PB y dos o tres pisos (en conjuntos?)	—	Residencia Conj. Habitac.  Equipam.	Concentración de conjunto habitacionales densidad media, en lote colectivos

	<p>Área urbana</p>	<p><b>C1</b> Central</p>	<p>Usos urbanos centrales comp. uso residencial media densidad</p>	<p>Min. 600 m<sup>2</sup> Min. 20 m. frente 500 h/ha FOT 1.5 FOS 0.6</p>	<p>Entre medianeras sin y c/ basamento Semiperím. Libre c/ basamento Perímetro libre c/ basamento</p>	<p>Comercios, Instituc., afines y residencia</p>	<p>Corazón de manzana parquizado o tratado arquitect</p>	 <p>Foto 3</p>	<p>Baja</p>	<p>PB y primer piso</p>	<p>Centro de manzana parcial</p>	<p>Residencia Comercios Equipam.</p>	<p>Consolidación tejido</p>
	<p>Periférica Fuera del Área urbana</p>	<p><b>AC</b> Área Complem.</p>	<p>Zona de transición urbano rural (activ. comp. a uso urb. o rural adyac.)</p>	<p>Unidad mínima 1 ha. (uso complementario urbano) 5 has. (uso rural intensivo) (25 has. en uso rural extensivo)</p>		<p>Sanidad, servicios, transporte, comercios, industria, depósitos, educación, actividades primarias</p>	<p>—</p>	 <p>Foto 4</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>Rural Residencia Industrial</p>	<p>Area de borde urbano-rural Prevalece lo rural</p>