

		TABLA 1 CARACTERIZACIÓN DE ZONAS E INDICADORES PARA EL PARTIDO DE LA PLATA Dirección de Planeamiento Urbano / Municipalidad de La Plata - Noviembre 2009				FOS	ALTURA DE REFERENCIA EN NIVELES		FOT		DENSIDAD		PREMIOS	RETIROS Y REQUISITOS Todo proyecto que implique retro de frente o lateral que deje medianeras a la vista deberá resolver su tratamiento. Bienes afectados a Preservación Patrimonial: Según Estudio Particularizado	COCHERAS	PARCELAMIENTO MÍNIMO			BLOQUE	
				COMERCIAL	RESIDENCIAL		COMERCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL	RESIDENCIAL				FRONTE	SUPERFICIE	RELACIÓN F.F/D.O.	SUP. MIN	SUP. MÁX
ÁREAS DEL CASCO URBANO	UEF	Area Eje Fundacional Tramo 1: Av. 1 a calle 12 y frentistas a Plazas San Martín y Moreno	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53	CARACTERIZACIÓN general: Es el ámbito de centralidad donde se promueve preservar las características significativas ambientales y culturales. Se caracteriza con usos institucionales administrativos de alcance regional, comerciales y residenciales. Se promueve una elevada intensidad de ocupación del suelo y multiplicidad de actividades graduando dicha intensidad hacia el sector perimetral del Casco. Se promueven emprendimientos de caracterización particulares, especiales o atípicos tanto en tipo de actividad como en tipología arquitectónica	LÍMITE 6 NIV.							70% en FOT Y DENSIDAD	Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.). Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.)	60% DE UNIDADES DE COMERCIO/VIVIENDA/INDICIA EN LOTES DE FRONTE MAYOR A 12 mts. Y SUPERFICIE MAYOR A 375 m2	30	900	1/3			
		Area Eje Fundacional Tramo 2: Calle 14 a Av. 19 y frentistas a Plaza Malvinas	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53		12															
		Area Eje Fundacional Tramo 3: Calle 20 a calle 23 y frentistas a Parque San Martín	Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av. 51 entre Av. 53 y calle 54 y frentistas a plaza Malvinas		LÍMITE 6 NIV.	3	2,5	2000	1000											
		Area Eje Fundacional Tramo 4: Calle 27 a Av. 31	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53		10															
	UC 1	Area Central, Residencial Central	CARACTERIZACIÓN general: Es el ámbito de centralidad donde se promueve preservar las características significativas ambientales y culturales. Se caracteriza con usos institucionales administrativos de alcance regional, comerciales y residenciales. Se promueve una elevada intensidad de ocupación del suelo y multiplicidad de actividades.	0,6	10	3	2,5	2000	1000				70% en FOT Y DENSIDAD	Parcela con frente a Diagonal (de 30 mts), Avenida, Plaza o Parque	Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.). Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.)	30	900	1/3		
UC 2	Área pericentral	UC2 (localización en enclave)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a la configuración que combina usos centrales y habitacionales en atención de indicadores entre el área central y la actividad barrial, pero aún concentrando funciones de centralidad.	0,6	6							50% en FOT Y DENSIDAD	Parcela con frente a Diagonal (de 30 mts), Avenida, Plaza o Parque	Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.). Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel de basamento (hasta 7 mts.)	30	900	1/3			
		UC2b (corredor)		8	2,7	2,25	1800	900					Parcela con frente a calle local de enclave	Frente: 1) No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.). 2) No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L.M. sobre vereda. 3) Retiro aterrazado obligatorio de paramento a 1,30 m por planta adicional sobre los 30 mts s/ L.M.	30	900	1/3			
UC 3	Áreas de promoción y Corredores de Acceso Principal y Complementarios	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a aquellos corredores y emplazamientos que combinan usos centrales y servicios vinculados a los accesos a la ciudad y que actúan como ámbitos concentradores de actividades complementarias de las zonas cuyo uso dominante es el habitacional.	0,6	6	2,4	2	1600	800				30% en FOT Y DENSIDAD	Parcela con frente a Diagonal (de 30 mts), Avenida, Plaza o Parque	Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.). Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel de basamento (hasta 7 mts.)	30	900	1/3			
UR 1	Área Residencial del Casco Fundacional (ex UR 2)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a los ámbitos residenciales periféricos dentro de los límites del Casco Fundacional. Se pretende "mantener" el perfil del sector caracterizado por un tejido consolidado con ocupación del suelo y densidad de población medios.	0,6	3				400				---	Parcela con frente a calle local de enclave	-----	20	600	1/3			
ÁREAS DEL PERIURBANO	UC 4	Corredores de Acceso Principal (Ex UC 4b)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a aquellas configuraciones lineales que combinan usos centrales y servicios vinculados a los accesos a la ciudad.	0,6	3								Laterales: Sobre Cno Centenario, obligatorio mínimo 3 mts de un eje medianero.		20	600	1/3			
	UC 5a	Corredores Complementarios (Ex UC 5c)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a aquellas configuraciones lineales que actúan como ámbitos concentradores de actividades complementarias de las zonas cuyo uso dominante es el habitacional.	0,6	3								Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.		15	375	1/3			
	UC 5b	Corredores Complementarios del Eje Noroeste (Ex UC 5d)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a aquellas configuraciones lineales que actúan como ámbitos concentradores de actividades complementarias de las zonas cuyo uso dominante es el habitacional del Eje Noroeste.	0,5	3								Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.		15	375	1/3			
	UC 6	Corredores de Servicio	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a aquellas configuraciones lineales que se vinculan con usos ligados a la producción, comercios y servicios de gran escala y servicios del automotor.	0,6	3								Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.		20	600	1/3			
	UC 7a	Subcentros Urbanos	CARACTERIZACIÓN: Zona destinada a equipamiento, delegaciones administrativas e instituciones de alcance local o barrial. Concentrador de actividades intermedio entre las zonas centrales y las zonas residenciales.	0,6	3								Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.		15	375	1/3			
	UC 7b	Subcentros Urbanos	CARACTERIZACIÓN: Zona destinada a equipamiento, delegaciones administrativas e instituciones de alcance local o barrial. Concentrador de actividades intermedio entre las zonas centrales y las zonas residenciales.	0,5	3								Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio de un eje medianero.		15	375	1/4			
	UC 8	Subcentros de Servicios	CARACTERIZACIÓN: Corresponde a configuraciones centrales ubicadas en localidades caracterizadas por su relación directa con actividades productivas y usos específicos.	0,6	3									Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.		12	300	1/3		
	UR 2	Residencial de la Periferia del Casco Fundacional (Ex UR 3)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a la franja de borde más compacta y consolidada externa al casco. Se promueve su complementamiento de acuerdo con la dinámica propia de cada sector.	0,6	3									Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.		12	300	1/3		
	UR 3	Residencial de Promoción (Ex UR 4)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a sectores urbanos periféricos y sin consolidar. Se propone un tejido abierto de baja densidad con una oferta de lotes cuyas dimensiones faciliten el acceso a la tierra.	0,6	3								X X X X X X		12	300	1/3			
	UR 4	Casos Urbanos del Eje Noroeste (Ex UR 5)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a sectores urbanos consolidados. Se promueve su ocupación con la asignación de valores mayores de densidad respecto a otras zonas del eje Noroeste.	0,5	3									Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio de un eje medianero.		15	375	1/3		
	UR 5	Residencial de Ejes Noroeste y Sudeste (Ex UR 6)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a la configuración urbana producto de la expansión de los cascos del eje Noroeste. Se propone el "completamiento" de sus lotes vacantes manteniendo las características de tejido abierto.	0,4	3									Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio de un eje medianero.		20	600	1/3		
	UR 6	Residencial de la Periferia del Eje Noroeste (Ex UR 7)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a la conurbación que se ha configurado entre las zonas consolidadas del eje Noroeste. Se propone un perfil de ciudad jardín manteniendo el predominio del tejido abierto. Actúa como zona intermedia entre los cascos consolidados y las zonas de reserva urbana.	0,4	3									Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio 2 ejes medianeros.		20	600	1/3		
	UR 7	Residencial de la Periferia del Eje Noroeste: parcela 576 de la Circunscripción VI. (Ex UR 8)		0,4	3								N 80/B 30	Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio de un eje medianero: 5m		20	600	1/3		
	UR 8	Residencial Extraurbano de Ejes del Noroeste	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a configuraciones de tipo urbano alejadas de centralidades que incluyen actividades de servicios rurales.	0,4	3									X X X X X X		30	1800	1/3		
	UR M	Residencial Mixta	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a un ámbito periférico urbano receptora de un nodo circulatorio de alcance regional, apta para sustentar actividades generadas por este, además del uso habitacional compatible.	0,6	3									Parcelamiento menor a 10000 m2 requiere estudio particularizado de la DPU		20	600	1/3		
UA 1	Articulación "1"	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde al sector de encuentro entre configuraciones urbanas con características de ocupación diferenciadas. Se propone completar con actividades comerciales y recreativas la tendencia de usos dominantes en la zona.	0,6	4									Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio 2 ejes medianeros.		30	900	1/3			
UA 2	Articulación "2"	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a un sector con actividades industriales en retroceso (ex zona industrial 4495/78). Se promueve su ocupación con usos residenciales y equipamientos educativos y recreativos en grandes predios permitiendo la instalación de actividades complementarias al corredor económico que constituye la avenida 520.	0,6	4									Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio 2 ejes medianeros.		20	600	1/3			
RU	Reserva Urbana	CARACTERIZACIÓN general: Comprende las zonas de transición entre las áreas Urbana y Rural previendo el completamiento progresivo de la trama urbana en función de las transformaciones de la estructura vial y la cobertura de servicios.	0,2	XXX								XXX	Parcelamiento menor a 20000 m2 requiere estudio particularizado de la DPU		10000			4 ha		
ÁREA COMPLEMENTARIA	C/CS	Corredor de Servicio	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a aquellas configuraciones lineales que se vinculan con usos ligados a la producción y servicios.	0,4	3							XXX	Parcelamiento menor a 10000 m2 requiere estudio particularizado de la DPU		30	900	1/3	1 ha		
	C/IM	Industrial Mixta	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a un sector donde conviven actividades de diverso tipo y complejidad. Se propone la instalación de establecimientos industriales de características inocuas admitiendo hasta un grado de molestia medio.	0,5	XXX							XXX	Parcelamiento menor a 10000 m2 requiere estudio particularizado de la DPU		30	900	1/3	2 ha		
ÁREA RURAL	R/SR	Subcentros Rurales	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a pequeñas configuraciones de tipo urbano y a centralidades conformadas por actividades de servicios rurales.	0,4	3								Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio de un eje medianero.		12	300		1 ha		
	R/IE	Industrial Exclusiva	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a sectores de uso exclusivamente industrial admitiendo cualquier establecimiento incluido en el nomenclador de usos propuesto, incluyendo aquellas industrias calificadas como incómodas y/o peligrosas.	0,6	XXX							XXX	Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio 2 ejes medianeros: 10 m Retiro de Fondo: Obligatorio 3,00 mts		40	2500		4 ha		
	R/CC	Clubes de Campo	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a los únicos sectores del área rural que admiten emprendimientos urbanísticos cuyo uso es el habitacional.										s/ normativa provincial para Clubes de Campo y su D.R.		30 ha			30 ha		
	R/R	Rural Intensiva	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a sectores pertenecientes o próximos al "cinturón verde platense". Se prevé la consolidación de su perfil productivo promoviendo el uso intensivo del suelo con actividades de tipo agrícola.											4 ha						
	R/RE	Rural Extensiva	CARACTERIZACIÓN general: Comprende las zonas previstas para el desarrollo de actividades agropecuarias, con predominio de la ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva.												30 ha					