TABLA 1

CARACTERIZACIÓN DE ZONAS E INDICADORES PARA EL PARTIDO DE LA PLATA

Dirección de Planeamiento Urbano / Municipalidad de La Plata - **diciembre 2020**

					FOS	~	FOT COMERCIAL	FOT RESIDENCIAL	DENSIDAD COMERCIAL	DENSIDAD RESIDENCIAL	CUF (cpof/cente de unidades funcionales por m2 de terreno	PREMIOS	RETIROS Y REQUISITOS Todo proyecto que implique retiro de frente o lateral que deje medianeras a la vista deberá resolver su tratamiento. Bienes afectados a Preservación Patrimonial: Según Estudio Particularizado		COCHERAS	PARCELAMIENTO MINIMO FRENTE	PARCELAMIENTO MINIMO SUPERFICIE	PARCELAMIENTO MINIMO RELACIÓN FRENTE/FOND	BLOQUE SUP MIN	BLOQUE SUP MAX
AREAS DEL CASCO URBANO	UEF	Area Eje Fundacional **Tramo 1**: Av 1 a calle 12; y frentistas a Plazas San Martin 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 característicaf particulares, especiales o atípicos tanto en tipo de actividad como en tipología arquitectónica	0,6	ñ	3	2,5	2000	1000	no aplica	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.)		OBLIGATORIO PROVISIÓN DE COCHERAS: 60% DE UNIDADES DE COMERCIO Y VIVIENDA OPCIÓN EN LOTES DE FRENTE MAYOR A 12 mts. Y SUPERFICIE MAYOR A 375 m2	30	900	1/3		
			ac Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av. 51 entre Av. 53 y calle 54 y frentistas a plazas San Martin y Moreno			12					no aplica									
		Area Eje Fundacional **Tramo 2**: Calle 14 a Av. 19 y frentistas a Plaza Malvinas	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53			LÍMITE 6 N/V.					no aplica									
			ac Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av. 51 entre Av. 53 y calle 54 y frentistas a plaza Malvinas			10					no aplica									
		Area Eje Fundacional **Tramo 3**: Calle 20 a calle 23 y frentistas a Parque San Martin	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53			LÍMITE 6 N/V.					no aplica									
			ac Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av. 51, entre Av. 53 y calle 54 y frentistas a Parque San Martin			8					no aplica									
		Area Eje Fundacional **Tramo 4**: Calle 27 a Av. 31	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53			LÍMITE 3 N/V.	1,6	1,2	800	600	no aplica	---								
			ac Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av. 51 entre Av. 53 y calle 54 y frentistas a Parque San Martin			4	2	1,4	1000	800	no aplica	70% en FOT Y DENSIDAD								
	U/C 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	no aplica	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		
											no aplica		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 alternazado obligatorio de paramento a 1,30 m por planta adicional sobre los 30 mts s/L.M. Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.)								
	U/C 2	Área pericentral	U/C2 (localización en enclave)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a la configuración que combina usos centrales y habitacionales en atenuación de indicadores entre el área central y la actividad barrial, pero aún concentrando funciones de centralidad.	0,6	6	2,7	2,25	1800	900	no aplica	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 del basamento (hasta 7 mts.)			30	900	1/3		
			U/C2b (corredor)			8					no aplica		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) Retiro alternazado obligatorio de paramento a 1,30 m por planta adicional sobre los 24 mts s/L.M. 3) No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L.M. sobre vereda. Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.)								
	U/C 3	Areas 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 actuan como ámbitos concentradores de actividades complementarias de las zonas cuyo uso dominante es el habitacional.		0,6	6	2,4	2	1600	800	no aplica	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 del basamento (hasta 7 mts.)			30	900	1/3		
											no aplica		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. Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.)								
	U/R 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	1,2		400		no aplica	---	Parcela con frente a calle local de enclave	- - - - - - - - - - -			20	600	1/3		
no aplica	**U/C 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.**		**0,5**	**3 (9 metros máximo)**	**1,2**		**300**		**1 / 100 m2**	**No aplica**	**De frente: obligatorio 3 metros Laterales: Sobre Cno Centenario ,obligatorio mínimo 3 mts de dos ejes medianeros. Retiro de fondo: 20 % del largo del lote .**		OBLIGATORIO PROVISIÓN DE COCHERAS: 60% DE UNIDADES DE COMERCIO Y VIVIENDA OPCIÓN EN LOTES DE FRENTE MAYOR A 12 mts. Y SUPERFICIE MAYOR A 375 m2	20	600	1/3		
	U/C 5a	Corredores Complementarios (Ex UC 5c)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a aquellas configuraciones lineales que actuan como ámbitos concentradores de actividades complementarias de las zonas cuyo uso dominante es el habitacional.		0,6	3	1,2		300		No aplica	No aplica	Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.			15	375	1/3		
	U/C5b	**Corredores Complementarios del Eje Noroeste (Ex UC5d)**	**CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a aquellas configuraciones lineales que actuan como ámbitos concentradores de actividades complementarias de las zonas cuyo uso dominante es el habitacional del el Eje Noroeste.**		**0,5**	**3 (9 metros máximo)**	**0,8**		**200**		**1 / 200 m2**	**No aplica**	**De frente: obligatorio 3 metros Laterales: Sobre Cno Centenario y Belgrano , obligatorio mínimo 3 mts de dos ejes medianeros. Retiro de fondo: 20 % del largo del lote .**			15	375	1/3		
	U/C 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.**		**0,5**	**3 (9 metros máximo)**	**1,2**		**300**		**1 / 100 m2**	**No aplica**	**De frente: obligatorio 5 metros. Laterales: obligatorio mínimo 3 mts de dos ejes medianeros. Retiro de fondo: 20 % del largo del lote. Retiro de fondo: 20 % del largo de la parcela**			20	600	1/3		
	U/C 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	1,2		300		No aplica	no aplica	Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.			15	375	1/3		
	U/C 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 (9 metros máximo)**	**0,8**		**200**		**1 / 200 m2**	**no aplica**	**De frente: obligatorio 3 metros Laterales. Obligatorio mínimo 3 mts de dos ejes medianeros. Retiro de fondo: 20 % del largo de la parcela**			15	375	1/4		
	U/C 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	1,2		200		No aplica					12	300	1/3		
	U/R 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 complentamiento de acuerdo con la dinámica propia de cada sector.		0,6	3	0,8		300		No aplica		Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.			12	300	1/3		
	U/R 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	0,8		150		no aplica	Para Conjuntos de Vivienda y Proyectos de Urbanización, Subdivisión y Edificación, se admite un incremento de FOT y Densidad de hasta un 70%.	Laterales: obligatorio de 2 m sobre un eje medianero. Retiro de frente obligatorio 3m			12	300	1/3		
	U/R 3 a	**Residencial Parque Sicardi A**	**CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a sectores urbanos periféricos en vías de consolidación con características particulares. Se propone un tejido abierto de baja densidad con vivienda unifamiliar.**		**0,4**	**3 (9m máximo)**	**0,8**		**150**		**Viv. Unifamiliar**	**No aplica**	**Frente: Obligatorio, mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: 3m obligatorio de un eje medianero. En las parcelas de 20 m de ancho o mayores a 20 a metros de ancho se exigirán 2 retiros laterales de 3 m. Retiro de fondo: 20 % del largo de la parcela**			12	300	1/3		
	U/R 3 b	**Residencial Parque Sicardi B**	**CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a sectores urbanos periféricos en vías de consolidación con características construtivas particulares. Se propone un tejido abierto de baja densidad con vivienda unifamiliar. Por estar en la zona de protección del Arroyo El pescado con indicadores que reducan el impacto sobre el medio natural**		**0,3**	**3 (9m máximo)**	**0,6**		**150**		**Viv. Unifamiliar**	**no aplica**	**Frente: Obligatorio, mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: 3m obligatorio de un eje medianero. En las parcelas de 20 m de ancho o mayores a 20 a metros de ancho se exigirán 2 retiros laterales de 3 m. Retiro de fondo: 20 % del largo de la parcela**			15	375	1/3		
	U/R 4	**Cascos 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 (9m máximo)**	**0,8**		**200**		**1 / 250 m2**	**No aplica**	**Frente: Obligatorio, mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: 3m obligatorio de un eje medianero. En las parcelas de 20 m de ancho o mayores a 20 a metros de ancho se exigirán 2 retiros laterales de 3 m. Retiro de fondo: 20 % del largo de la parcela**			15	375	1/3		
	U/R 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 (9m máximo)**	**0,8**		**150**		**1 /300 m2**	**No aplica**	**Frente: Obligatorio, mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: 3m obligatorio de un eje medianero. En las parcelas de 20 m de ancho o mayores a 20 a metros de ancho se exigirán 2 retiros laterales de 3 m. Retiro de fondo: 20 % del largo de la parcela**			20	600	1/3		
	U/R 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 (9m máximo)**	**0,6**		**120**		**1 / 400 m2**	**No aplica**	**Frente: Obligatorio, mínimo 5 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: 3m obligatorio de un eje medianero. En las parcelas de 20 m de ancho o mayores a 20 a metros de ancho se exigirán 2 retiros laterales de 3 m. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela**			20	600	1/3		
	U/R 7	Residencial de la Periferia del Eje Noroeste: parcela 576 de la Circunscripción VI. (Ex UR 8)			0,4	**3 (9m máximo)**	0,8		30		no aplica	No aplica	Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio de un eje medianero: 5m			20	600	1/3		
	U/R 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 (9m máximo)**	0,6		60		no aplica	No aplica	X.X.X.X.X.X			30	1800	1/3		
	U/R 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 (9m máximo)**	0,8		200		no aplica		Parcelamiento menor a 10000 m2 requiere estudio particularizado de la DPU			20	600	1/3		
	U/A 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	1		300		No aplica		Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio 2 ejes medianeros.			30	900	1/3		
	U/A 2	Articulación " 2 "	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a un sector con actividades industriales en retroceso (ex zona industrial 449/78). 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	1		250		No aplica		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	0,2		XXX		No aplica		Parcelamiento menor a 20000 m2 requiere estudio particularizado de la DPU				10000		4 ha	
ÁREA COMPLEMENTARIA	**C/RE**	**Residencial extraurbano del area complementaria**	**CARACTERIZACIÓN general: Comprende las zonas de amortiguación entre el área urbana y rural, en suelos no categorizados como clase I y 2 con predominio del uso residencial exclusivo en función de las transformaciones de la estructura vial.**		0,3	3 (9 metros máximo)	0,4		imiliar		**viv. Unifam**	No aplica	frente obligatorio mínimo 5 m respecto de la línea municipal, laterales obligatorios mínimo 3 m sobre 2 ejes medianeros			20	1200			
	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 (9 metros máximo)	0,8		250			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	0,8		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	0,8		150				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	1,2		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/RI	Rural Intensiva	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a sectores pertenecientes o próximos al "cinturón verde platense". Se prevee 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			