

		<p align="center">TABLA 1 CARACTERIZACIÓN DE ZONAS E INDICADORES PARA EL PARTIDO DE LA PLATA SECTOR SUR Dirección de Planeamiento Urbano / Municipalidad de La Plata</p>										FOS		ALTURA DE REFERENCIA EN NIVELES		FOT		DENSIDAD		CIF (coeficiente 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				
				COMERCIAL		RESIDENCIAL		COMERCIAL		RESIDENCIAL		FRENTE	SUPERFICIE	RELACION FRENTE/PROF.	SUP. MIN.	SUP. MAX.												
ÁREAS DEL CASCO URBANO	UEF	Área Eje Fundacional Tramo 1: Av. 1 a calle 12 y frentistas a Plaza San Martín y Moreno	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53	a: Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av. 51 entre Av. 53 y calle 54 y frentistas a plazas San Martín y Moreno	0.6	LÍMITE 6 NIV.											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.)	30	900	1/3						
		Área Eje Fundacional Tramo 2: Calle 20 a calle 23 y frentistas a Plaza Malvinas	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53	a: Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av. 51 entre Av. 53 y calle 54 y frentistas a plaza Malvinas	0.6	LÍMITE 6 NIV.	3	2.5	2000	1000		no aplica																
		Área Eje Fundacional Tramo 3: Calle 20 a calle 23 y frentistas a Parque San Martín	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53	a: Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av. 51, entre Av. 53 y calle 54 y frentistas a Parque San Martín	0.6	LÍMITE 6 NIV.						no aplica																
		Área Eje Fundacional Tramo 4: Calle 27 a Av. 31	Manzanas ubicadas entre Av. 51 y Av. 53	a: Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av. 51 entre Av. 53 y calle 54 y frentistas a Parque San Martín	0.6	LÍMITE 3 NIV.	1.6	1.2	800	600		no aplica																
					0.6	LÍMITE 3 NIV.	4	2	1.4	1000	800		no aplica	70% en FOT Y DENSIDAD														
ÁREAS DEL CASCO URBANO	UC 1	Área 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											
		UC2 (localización en enclave)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a la configuración que combina usos centrales y habitacionales en alternación de indicadores entre el área central y la actividad barrial, pero aún concentrando funciones de centralidad.		0.6	6					no aplica																	
		UC2b (corredor)			0.6	8					no aplica																	
		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									no aplica								
		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					1.2								400	no aplica	---	Parcela con frente a calle local de enclave	20	600	1/3		
no aplica	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.		0.5	3					1.2	300	No aplica		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					1.2	300	No aplica	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					1	200	No aplica	Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.	15	375	1/3											
	UC 6	Corredores de Servicio (calle 7 desde avda 90 hasta 659)	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					1.2	300	No aplica	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					1.2	300	no aplica	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					0.8	200	no aplica	De frente: obligatorio 3 metros mínimo 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					1.2	200	No aplica		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					0.8	300	No aplica	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 de baja altura cuyas dimensiones faciliten el acceso a la tierra.		0.6	3					0.8	150	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											
	UR 3 a	Residencial Parque Sicardi (UR3a)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a sectores urbanos periféricos en vías de consolidación con características particulares. Se propone un tejido abierto de baja densidad.		0.4	3 (8m 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 lotes preexistentes de 8 m de frente no se exige retiro lateral). 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													
	UR 3 b-AU	Residencial Parque Sicardi (UR3b)	CARACTERIZACIÓN general: Corresponde a sectores urbanos periféricos en vías de consolidación con características constructivas particulares. Se propone un tejido abierto de baja densidad. Por estar en la zona de protección del Arroyo El pescador con indicadores que reduzcan el impacto sobre el medio natural		0.3	3 (8m 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 lotes preexistentes de 8 m de frente no se exige retiro lateral). 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													
	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					0.8	200	No aplica	De frente: obligatorio 3 metros mínimo 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 "complementamiento" de sus lotes vacantes manteniendo las características de tejido abierto.		0.4	3					0.8	150	No aplica	De frente: obligatorio 3 metros mínimo 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 predomnio del tejido abierto. Actúa como zona intermedia entre los cascos consolidados y las zonas de reserva urbana.		0.4	3					0.6	120	No aplica	De frente: obligatorio 3 metros mínimo de la línea municipal . Laterales Obligatorio de dos ejes medianeros.	20	600	1/3											
	UR 7	Residencial de la Periferia del Eje Noroeste: parcela 576 de la Circunscrición VI. (Ex UR 8)			0.4	3					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										
	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					0.6	60	no aplica	No aplica	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					0.8	200	no aplica	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					1	300	No aplica	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					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 complemento 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 área complementaria	CARACTERIZACIÓN general: Comprende las zonas de amortiguación entre el área urbana y rural, en suelos no categorizados como clase 1 y 2 con predomnio del uso residencial exclusivo en función de las transformaciones de la estructura vial.		0.3	3 (9 metros máximo)					0.4	60	Viv. Unifamiliar	no aplica	De frente: obligatorio 5 metros mínimo de la línea municipal . Laterales Obligatorio 3 m de dos ejes medianeros.	20	1200	1/3										
	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/E	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.										si 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 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 predomnio de la ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva.												30 ha													