



## LÍMITES

**ACTIVIDAD GRUPAL (AG)** – Desarrollo en clase. Entrega a docente la próxima clase.

**CONSIGNA** a desarrollar

La ejercitación del año se referenciará a visualizar la potencialidad de una locación

A partir del marco teórico abordado y las lecturas disponibles, se deberán completar las actividades indicadas.

A los efectos de éste trabajo práctico se localizará, en alguno de los terrenos indicados o sugerido por el alumno en La Plata o en otra localidad (deberá utilizar el Código de Edificación correspondiente), un emprendimiento urbano (**que incluya vivienda multifamiliar, locales comerciales, oficinas y cualquier otro destino que imaginen**) a ser definido y justificado por los alumnos.

**El supuesto sería:**

**Un posible inversor / comitente/ cliente / etc., tiene la disponibilidad de un terreno y nos plantea ¿que podría construir allí?, sea para su uso personal, de su familia, o como la posibilidad de generar un ingreso, sea por venta, alquiler, tiempo compartido, leasing u otra figura posible.**

Asignado a grupo	Ubicación	Dimensiones	Zona	Observaciones
	34 e / 24 y 25 (33)	15 x 40	UR 1	El número entre paréntesis (...) corresponde a la calle que completa la manzana.
	32 e / 132 y 133 (531)	15 x 50	U/C 7a	
	526 e / 11 y 12 (525)	15 x 50	UR 6	
	C.Gral. Belgrano e/529 y 530 (8)	15 x 40	UR 2	
	44 e 17 y 18 (45)	15 x 30	UC4a	
				Sugerido por alumnos.

**a) LÍMITES AL DOMINIO**

Enumerar los límites al dominio establecidos por el Código Civil.

**b) RESTRICCIONES**

Indicar los tipos 2 de restricciones que condicionan la fase de anteproyecto. Determinar las normas que le dan origen y graficar por lo menos 3 de cada una de ellas, en un esquema volumétrico del caso en estudio.

- Restricciones **L**.....
  - Origen: .....
  - Ejemplo :
    1. ....
    2. ....
    3. ....
  
- Restricciones **A**.....
  - Origen: .....
  - Ejemplo :
    1. ....
    2. ....
    3. ....

**c) INDICADORES URBANÍSTICOS**

Definir conceptualmente expresando su forma de cálculo.

- **FOS**
  
- **FOT**
  
- **Densidad Neta**
  
- **Altura Máxima de Edificación**

**d) CAPACIDAD POTENCIAL DEL TERRENO**

Completar los datos que correspondan al caso en estudio y verificar su cumplimiento.

Teniendo en cuenta la posibilidad de utilizar la mayor cantidad de superficie que nos permita la zona verificar que tipo de proyecto se puede realizar, mínimo 2 ejemplos.

Graficar esquemáticamente.

- Zona:
- Opciones de proyecto:
- Indicadores urbanísticos:
- Superficie máxima ocupable en PB:
- N° máximo de pisos:
- N° total de dormitorios:
- Cantidad de m2 de locales de negocio etc.

**e) LOCALES**

Enumerar los locales en el supuesto de vivienda multifamiliar, agrupándolos en la Categoría que les corresponda.

- Primera clase:

- Segunda clase:
- Tercera clase:

Verificar según las categorías identificadas, el cumplimiento de:

- Superficies, lados y alturas mínimas;
- Superficies mínimas de ventilación y variables a considerar en caso de no cumplimiento.

#### **f) PATIOS**

Indicar en el esquema de PB del caso en estudio, los espacios libres de edificación con superficies y lados mínimos.

#### **g) RAMPAS Y ESCALERAS**

Indicar según corresponda al caso en estudio:

- Acceso vehicular y peatonal al edificio;
- Accesos a las Unidades Funcionales; a plantas de servicios generales e interconexión de plantas internas, si existieran.

En cada caso, según tipo y clasificación, verificar las dimensiones mínimas permitidas (ancho, pendiente y /o alzada y pedada según relación establecida, y altura de paso).  
Especificar las características constructivas y los medios de protección anticaída diseñados.

#### **h) ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN**

Graficar en esquema de ciudad las alturas máximas permitidas.

#### **i) OTROS**

Indicar toda otra condición de diseño que no habiendo sido mencionada, sea comprendida como restricción al derecho de propiedad.

LINK A PPT de esta clase:

Video de PPT Limites Clase 3  
<https://youtu.be/iu3U5Kalk7I>

## **MATERIAL complementario** (Síntesis básica)

### **LIMITES**

#### **Límites y Restricciones al Dominio:**

Toda restricción a la propiedad privada es una limitación al ejercicio del derecho, pero jurídicamente la diferencia tiene importancia conceptual. Esta diferencia explica los distintos regímenes jurídicos a que están sujetas las restricciones y las otras limitaciones a la propiedad.

Las limitaciones a la propiedad privada entrañan una noción genérica que involucra a las restricciones como una especie de aquellas. Las restricciones definen el contenido normal de la propiedad, por eso la doctrina las considera como condiciones legales de ese Derecho....

La propiedad Privada, no es absoluta, ni exclusiva, ni perpetúa: implica necesarias limitaciones. La limitación que tiene por objeto atemperar **lo absoluto** se denomina **restricción**, la que tiene por fin el desmembramiento de la propiedad: **servidumbre**, y las que tienen por efecto jurídico la extinción de la propiedad: **expropiación**.

#### **Restricciones**

Son límites normales de la propiedad y por ello son constantes y actuales, pueden ser consideradas como una debilitación inherente a la propiedad de una manera general. Es indispensable imponerlas por ley o por acto administrativo fundado en ley, por cuando haciendo ellas atempera lo absoluto de ese derecho, sus límites deben ser precisados, de lo contrario la propiedad quedaría desprovista de protección legal. Estas especies de limitación son denominadas:

- **Restricciones legales, privadas o civiles**, cuando son regidas por el derecho civil.

Tiene por fin hacer compatible el derecho de cada propietario con los derechos e intereses de otros sujetos y principalmente con los otros propietarios vecinos.....

Ejemplo: No plantar árboles a menos de 3,00 m del eje divisorio de propiedades.

- **Restricciones administrativas**, cuando son regidas por el derecho administrativo.

Son establecidas para que el derecho de propiedad, no resulte incompatible con determinados intereses públicos....

El beneficiario es el público, la comunidad y por consiguiente es indeterminado.

Es de competencia de la jurisdicción administrativa.

Las restricciones administrativas son ilimitadas en número y clase; imponen al propietario obligaciones de hacer, de no hacer o de dejar hacer; no dan lugar a indemnizaciones; son ejecutorias.

Ejemplo: obligatoriedad de realizar un cerco al frente de una obra a construir de chapa de h. galvanizado ondulado cubierto por una malla soldada de acero de 15 x 15 cm al frente pintado.

## **ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO PARA EL PARTIDO DE LA PLATA**

**Abstract ordenanza 9231 / 00 , y Modificaciones al 2004.**

### **TITULO I - DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO, DEL ESPACIO LIBRE Y DEL PATRIMONIO FORESTAL**

#### **CAPÍTULO 1. DE LA INTENSIDAD DE OCUPACIÓN**

##### **Indicadores urbanísticos.**

Se establecen los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), la Densidad Poblacional Neta y la Cantidad máxima de Unidades Funcionales por parcela (C.U.F.).

##### **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)**

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela.

Será computable para el FOS:

- a) la superficie edificable por sobre la cota de parcela de un metro cincuenta centímetros (+1.50 metros).

b) la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de 0.60 metros, desde el plano límite de la edificación.

#### **Superficie de suelo absorbente.**

La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. deberá destinarse, en un porcentaje no inferior al 50% a terreno natural absorbente, forestado y parqueado. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas pertenecientes a las zonas centrales U/C1, U/C2, U/C3, U/C4 y U/C5, así como aquellas cuya superficie sea menor a 300 m<sup>2</sup>.

#### **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- a) salas de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas, servicio común que no pueda interpretarse como local habitable.
- b) de planta libre, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- c) superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.
- d) espacios encerrados por los faldones de cubiertas inclinadas cuando no superen una cota de altura útil de 2,00 metros, medidos desde el nivel de piso interior terminado del mismo.
- e) Hall central de acceso y distribución, circulaciones comunes, escaleras, ascensores.

#### **Densidad de población neta.**

Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

A los efectos de calcular la cantidad máxima de personas por parcela se multiplicará su superficie por la Densidad Neta Máxima fijada para cada zona. El mínimo computable será de cuatro personas por parcela.

Cuando se trate de edificios de uso mixto, localizados en las zonas U/C1a, U/C1b, U/C2a, U/C2b, U/C3, U/C4a, U/C5a y U/C5b, se aplicarán los valores de Densidad máxima correspondientes, en forma proporcional a cada uso (comercial, administrativo y análogos / residencial).

Cuando se trate de edificaciones en parcelas de tipo urbano de dimensiones inferiores a 900 metros cuadrados localizadas en zonas C/RU y R/RI se aplicarán los valores de Densidad, FOS y FOT análogos a los de la zona U/R7 y hasta una Unidad Funcional por parcela.

#### **Estándares Mínimos.**

Los estándares mínimos admisibles para todas las construcciones en el partido son:

Para uso residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar:

Monoambiente	30 m <sup>2</sup> .
Dos Ambientes (1 dormitorio)	35 m <sup>2</sup> .
Tres Ambientes (2 dormitorios)	54 m <sup>2</sup> .
Cuatro Ambientes (3 dormitorios)	72 m <sup>2</sup> .
Cinco Ambientes (4 dormitorios)	96 m <sup>2</sup> .

Para uso destinados a actividades laborales:

Superficie del local mínimo	15 m <sup>2</sup> .
Superficie oficina mínima	30 m <sup>2</sup> .
Superficie taller mínimo	75 m <sup>2</sup> .

#### **Retiros.**

##### **Retiro de Frente.**

Se denomina "Retiro de Frente" a la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Fachada de Frente.

**Retiro Lateral.**

Se denomina "Retiro Lateral" a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Fachada Lateral.

**Retiro de Fondo.**

Se denomina "Retiro de Fondo" a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno.

A los fines de conformar el centro libre de manzana, se establece un retiro de fondo mínimo igual al 20% del largo de la parcela y no inferior a 6,00 metros en todas las parcelas regulares con lado mayor o igual a 25 metros.

En parcelas cuyo largo sea superior al eje medio de la manzana, el retiro de fondo se contará a partir de dicho eje medio, el que será considerado como línea divisoria de fondo de parcela.

En lotes de esquina no se exigirá retiro de fondo.

En lotes de esquina se considera Línea Divisoria de Fondo de parcela a la opuesta a la línea de frente de ancho menor.

Los casos de parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance los 30 m de longitud medidos desde la Línea Municipal, quedarán eximidos del retiro de fondo obligatorio del 20%. No obstante serán de aplicación obligatoria todos los indicadores establecidos para la zona.

El Retiro de Fondo en parcelas atípicas, parcelas pasantes y/o parcelas regulares con uno de sus lados mayor a 60 metros, será definido por la Dirección de Planeamiento a fin de conformar el centro libre de manzana.

Se establecen, de acuerdo con el carácter de cada zona, las "Alturas Máximas" **ALTURAS MÁXIMAS**. que deberán respetar las edificaciones medidas en metros, respecto de la cota de parcela.

La altura de la planta baja es la existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y el nivel de cota de parcela. La cota de planta baja no podrá situarse a más de 1,50 metros sobre la cota de parcela.

La altura de piso es la distancia vertical existente entre las cotas de piso de dos plantas consecutivas.

La altura libre de planta es la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior de cubierta o cielorraso de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

La altura de fachada es la distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente.

No se consideran incluidos en la "Altura de Fachada" los siguientes elementos:

- a) Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 metros.
- b) Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, etc., los remates de caja de escaleras y ascensores con un máximo de 3,50 m. y sin que excedan de un plano inclinado a 45° trazado desde el borde del plano vertical de Fachada de Frente.
- c) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 3,00 metros.
- d) Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana, podrán superar la altura máxima de la zona regulada en la presente norma, debiendo cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos en el Título Usos del Suelo.

**Casos Especiales de Altura Máxima**

Cuando se trate de edificaciones comprendidas en Zonas de Preservación Cultural y/o Natural y colindantes con Edificios catalogados como Patrimonio a Preservar y/o Edificios existentes que adopten tipos arquitectónicos singulares respecto al sistema de ordenación propio de la zona a que pertenecen (edificios exentos, templos, colegios, situados en manzanas cerradas) la altura máxima se establecerá previo estudio particularizado efectuado por la Dirección de Planeamiento e informe de la Comisión Del Sitio (CODESI) .

### **CAPÍTULO 3. ESPACIOS LIBRES DE OCUPACION.**

Los espacios libres de ocupación están conformados por Espacios Libres Urbanos y Espacios Libres Auxiliares.

#### **Espacio Libre Urbano.**

Se denomina Espacio Libre Urbano al espacio abierto, capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, en función de requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de cualquier categoría.

El espacio Libre Urbano puede ser público o privado.

#### **Espacio Libre Urbano Privado.**

Se considera Espacio Libre Urbano Privado al de dominio privado, constituido por:

- a) El espacio del centro libre de manzana.
- b) Los espacios resultantes de los retiros de la Línea Municipal sean estas voluntarios u obligatorios, así como los retiros de las Líneas Divisorias Laterales, cuando estos se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública o con el espacio libre de centro de manzana y tengan un ancho igual o mayor a 4 metros.
- c) Los patios ubicados entre bloques vinculados directamente con el espacio de la vía pública o el centro libre de manzana.
- d) Los patios bajo cota de parcela (ingleses) vinculados directamente con el espacio de la vía pública o el centro libre de manzana.
- e) Los espacios de dominio privado libres de ocupación (baldíos).

#### **Centro Libre de Manzana.**

Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno.

#### **Patios principales entre bloques.**

Se denominan patios principales entre bloques, a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en la misma parcela cuyas dimensiones respetan la siguiente relación:

$$b \geq 8 + [0.34 \times (h - 11)] \quad (b \text{ mayor o igual a } 8 + [0.34 \times (h - 11)])$$

Siendo:

(h) la altura de los paramentos tomada desde el nivel de piso terminado del patio entre bloques, con independencia del nivel de referencia  $\pm 0.00$  referido a la cota de parcela.

(b) la distancia medida entre los puntos más cercanos de sus respectivos paramentos.

Ver GRAFICO 1

En caso de paramentos de diferente altura, el valor de (h) será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos enfrentados, siempre que (b) no sea inferior a cuatro (4) metros.

Uno de los lados de dicho patio podrá reducirse hasta un 20%, no pudiendo ser nunca menor a cuatro (4) metros y siempre que el otro lado se aumente en proporción tal que no modifique la superficie requerida.

#### **Patios Apendiculares.**

Se entiende por Patios Apendiculares a aquellos patios abiertos por un lado de su planta al espacio libre urbano, centro libre de manzana y/o patios principales entre bloques cuando cumplen las siguientes relaciones:

$$a \geq 4 \text{ metros (a mayor o igual a cuatro metros)}$$

$a \geq p$  (a mayor o igual a p)

Donde la abertura de unión (a) es igual o mayor a la profundidad (p) del patio y no inferior a 4 metros.

Ver GRAFICO 2

A estos patios pueden disponerse aberturas secundarias de los locales de primera categoría de aquellos edificios que se encuentren en parcelas colindantes, siempre que la altura del parapeto inferior de los vanos sea igual o mayor a 1,60 metros.

### Patios bajo cota de parcela

Los patios bajo cota de parcela deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

Las dimensiones (d) de los patios bajo cota de parcela se calcularán de acuerdo a lo estipulado en la siguiente relación:

$d \geq h / x$  (d mayor o igual a h/x)

Siendo:

(d) la dimensión proporcional h/x equivalente a la relación entre el lado mínimo y la altura máxima. El valor mínimo para dicha relación será mayor o igual a 1.50m.

(h) la altura máxima tomada desde el nivel de piso terminado del local habitable bajo cota de parcela.

(x) el numeral que determina la proporción entre lado mínimo y altura máxima del patio.

De registrarse distintos niveles de locales habitables bajo cota de parcela se adoptará para la medición de la altura máxima, aquél más próximo al nivel +0.00 referido a la cota de parcela.

Los locales habitables bajo cota de parcela y sus dependencias accesorias son áreas computables para la aplicación del F.O.T.

## TITULO II - ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

### Áreas y Zonas del Partido de La Plata

El territorio del Partido se clasifica para su ordenamiento en "áreas" y "zonas".

- Área.** Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.
- Zona.** Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares y la intensidad de ocupación.

El partido de La Plata se divide en área Urbana, área Complementaria y área Rural.

Cuadro Resumen de las Zonas del Área Urbana

Área URBANA	Zonas CENTRALES	U/C 1	Eje Fundacional
		U/C 2	Central
		U/C 3	Corredor Central
		U/C 4	Corredores de Acceso Principal
		U/C 5	Corredores Complementarios
		U/C 6	Corredores de Servicio
		U/C 7	Subcentros Urbanos
		U/C 8	Subcentros de Servicio
Zonas RESIDENCIALES	U/R 1	Residencial Central	
	U/R 2	Residencial del Casco Fundacional	
	U/R 3	Residencial de la Periferia del Casco Fundacional	
	U/R 4	Residencial de Promoción	

Zonas de ARTICULACIÓN	U/R 5	Cascos Urbanos del Eje Noroeste
	U/R 6	Residencial del Eje Noroeste
	U/R 7	Residencial de la Periferia del Eje Noroeste
	U/R 8	Residencial 8
	U/R M	Residencial Mixta
	U/A 1	Articulación " 1 "
	U/A 2	Articulación " 2 "

### Cuadro resumen de las zonas del Área Complementaria

Área COMPLEMENTARIA	C/RU	Reserva Urbana
	C/CS	Corredor de Servicio
	C/IM	Industrial Mixta

### Cuadro resumen de las zonas del Área Rural

Área RURAL	R/SR	Subcentros Rurales
	R/IE	Industrial Exclusiva
	R/CC	Clubes de Campo
	R/RI	Rural Intensiva
	R/RE	Rural Extensiva

Área Urbana. Territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

El área Urbana está conformada por las zonas Centrales, Residenciales y de Articulación.

Zonas Centrales. Son aquellos ámbitos territoriales que detentan el uso del suelo más intensivo, tanto en las actividades como en altura de edificación, y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Concentran usos tales como administraciones y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, de alcance regional, comercios en general, edificios de oficinas y viviendas de tipo multifamiliar.

Zonas Corredores. Son aquellos ámbitos territoriales de configuración lineal que acompañan las vías de comunicación de la estructura regional y local del Partido, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona que atraviesan o del rol de la vía que acompañan, distinguiéndose Corredores Centrales, De Acceso Principal, Complementarios y De Servicios.

Subcentros Urbanos. Son aquellos ámbitos territoriales que concentran los usos institucionales y comerciales propios de los ámbitos centrales como uso predominante, admitiendo como usos complementarios los residenciales y de servicios calificados a escala del área de influencia al que sirve.

Zonas Residenciales. Son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la "habitación", delimitados con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

Según los diferentes grados de intensidad de ocupación, las tendencias de localización de la población y la dinámica de cada sector, las Zonas Residenciales se clasifican en: Residencial Central, Residencial del Casco Fundacional, Residencial de la Periferia del Casco Fundacional, Residencial de Promoción, Cascos Urbanos del Eje Noroeste, Residencial del Eje Noroeste y Residencial de la Periferia del Eje Noroeste.

Zona Residencial Mixta. Son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la "habitación" permanente o temporaria, con el complemento de usos comerciales y de servicios. Admite como uso compatible las Industrias de Primera Categoría, según la Ley 11.459 de Radicación Industrial y sus normas reglamentarias.

**Zonas de Articulación.** Son aquellos ámbitos territoriales, producto del encuentro de dos configuraciones urbanas diferentes, caracterizadas por la existencia de grandes predios expectantes y actividades industriales en retroceso. Se complementan con actividades comerciales, equipamientos de gran escala y actividades complementarias a la producción. Se clasifican en Zona de Articulación 1 y Zona de Articulación 2.

**Área Complementaria.** Comprende los sectores adyacentes o próximos al área urbana considerados como zonas de ampliación o ensanche urbano. Está conformada por las zonas de Reserva Urbana, Industriales Mixtas y Corredores de Servicio.

**Zonas de Reserva Urbana.** Son los ámbitos territoriales, destinados al ensanche del Área Urbana. El uso dominante de esta zona es el Rural Intensivo compatible con el uso residencial limitado, estando condicionadas las intervenciones a la consolidación de las zonas del Área Urbana adyacentes.

**Zonas Industriales Mixtas.** Son los ámbitos territoriales destinados a la localización de Industrias de Primera y Segunda Categoría, según la Ley 11.459 de Radicación Industrial y las normas reglamentarias, admitiéndose servicios de apoyo a la producción, locales de almacenamiento, establecimientos de características inocuas o incómodas y uso residencial como complementario.

**Área Rural.** Es el ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo intensivo y extensivo, con explotaciones hortícolas, ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva y actividades forestales, extractivas e industriales. Admite la vivienda permanente aislada, el uso habitacional limitado y en correspondencia a colonias agrícolas.

**Zonas Subcentros Rurales.** Son ámbitos territoriales con centralidades conformadas por actividades de servicios rurales.

**Zonas Industriales Exclusivas.** Son ámbitos territoriales que admiten establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categoría de acuerdo a la ley 11.459 y sus reglamentaciones.

**Zona de Clubes de Campo.** Son ámbitos territoriales donde, además de los usos propios del área rural, se admite la localización de clubes de campo caracterizados por el artículo 64° de la ley 8912.

**Zona Rural Intensiva.** Son ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo con actividades de tipo agrícola intensivas.

**Zona Rural Extensiva.** Son ámbitos territoriales previstos para el desarrollo de actividades agropecuarias con predominio de la ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva.

**Zonas Especiales.** Son ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a diferentes intervenciones, tales como: preservación, protección, recuperación, etc. Incluyen ámbitos afectados por un uso específico, cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y puedan pertenecer a distintas áreas.

Las Zonas Especiales comprenden las Zonas de Preservación Patrimonial, Zonas de Arroyos y Bañados, Zonas de Recuperación Territorial, Zonas de Usos Específicos y Zonas de Esparcimiento.

## Bibliografía

- Castro, Silvia Noemí (1984); *Derecho Aplicado a la Arquitectura - Derechos Reales*, Cap. V 1 – Dominio, pág. 221 – 234; Fondo Editorial Universitario – Serie Profesores de la UCALP.
- Código Civil Argentino.
- Código de Edificación Municipalidad de La Plata, Ordenanzas 10703 y modificatorias.
- Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el Partido de La Plata. Ord. 10.681

[www.laplata.gov.ar](http://www.laplata.gov.ar)

□ **Descarga de Código de Edificación**

<https://capbauno.org/wp-content/uploads/2021/11/CODIGO-DE-EDIFICACION-SANCIONADO-ORD.10681-10.doc>

Desde estos website se puede acceder a los Códigos de Edificación y de Planeamiento.