



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3805

En la ciudad de San Lorenzo, departamento del mismo nombre, provincia de Santa Fe, a los dieciséis días del mes de octubre del año dos mil dieciocho.

VISTO: El Mensaje N° 047/18 del Departamento Ejecutivo Municipal, Expte. 26292 C.M. y la necesidad de continuar actualizando la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo); y

CONSIDERANDO: La propuesta realizada por arquitectos de nuestra ciudad mediante nota ingresada por Mesa de Entradas de la Municipalidad en fecha 5 de septiembre de 2018 (Expte. 95451- 2018), evaluada positivamente por la Secretaría Obras y Servicios Públicos.-

POR TANTO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA N° 3805.-

Artículo 1°.- Modifícase el inciso 6.5., Capítulo VI. DE LA ZONA CENTRAL C1, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5. **FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)**

6.5.1. Para todo uso no residencial: Máximo 1.-

6.5.2. Para usos residenciales: Máximo 0.8.-

6.5.3. En casos de usos mixtos el F.O.S. no residencial incidirá exclusivamente hasta una altura máxima de nueve (9) metros, correspondiente aproximadamente a la de planta baja y dos pisos altos. A partir de esa altura, cualquiera sea el uso, se aplicará un F.O.S. máximo de 0.8.-“

Artículo 2°.- Modifícase el inciso 6.6., Capítulo VI. DE LA ZONA CENTRAL C1, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.6. **FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)**

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 6.-“



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3805

Artículo 3°.- Modifícase el inciso 7.5., Capítulo VII. DE LA ZONA CENTRAL C2, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“7.5. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

7.5.1. Para todo uso no residencial: Máximo 1.-

7.5.2. Para usos residenciales: Máximo 0.8.-

7.5.3. En casos de usos mixtos el F.O.S. no residencial incidirá exclusivamente hasta una altura máxima correspondiente a la de planta baja y un piso alto. A partir de esa altura, cualquiera sea el uso, se aplicará un F.O.S. máximo de 0.8.-“

Artículo 4°.- Modifícase el inciso 7.6., Capítulo VII. DE LA ZONA CENTRAL C2, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“7.6. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 6.-“

Artículo 5°.- Modifícase el inciso 8.5., Capítulo VIII. DE LA ZONA RESIDENCIAL R1, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“8.5. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

8.5.1. Para todo uso no residencial: Máximo 1.-

8.5.2. Para usos residenciales: Máximo 0.8.-

8.5.3. En casos de usos mixtos el F.O.S. no residencial incidirá exclusivamente hasta una altura máxima de seis (6) metros correspondiente aproximadamente a la de planta baja y un piso alto. A partir de esa altura, cualquiera sea el uso, se aplicará un F.O.S. máximo de 0.8.-“

Artículo 6°.- Modifícase el inciso 8.6., Capítulo VIII. DE LA ZONA RESIDENCIAL R1, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“8.6. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 5.-“



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3805

Artículo 7°.- Modifícase el inciso 9.5., Capítulo IX. DE LA ZONA RESIDENCIAL R2, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“9.5. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

9.5.1. Para todo uso no residencial: Máximo 1.-

9.5.2. Para usos residenciales: Máximo 0.8.-

9.5.3. En casos de usos mixtos el F.O.S. no residencial incidirá exclusivamente hasta una altura máxima correspondiente aproximadamente a la de planta baja y un piso alto. A partir de esa altura, cualquiera sea el uso, se aplicará un F.O.S. máximo de 0.8.-“

Artículo 8°.- Modifícase el inciso 9.6., Capítulo IX. DE LA ZONA RESIDENCIAL R2, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“9.6. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 3.-“

Artículo 9°.- Modifícase el inciso 10.5., Capítulo X. DE LA ZONA RESIDENCIAL R3, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“10.5. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

10.5.1. Para todo uso no residencial: Máximo 1.-

10.5.2. Para usos residenciales: Máximo 0.8.-

10.5.3. En casos de usos mixtos el F.O.S. no residencial incidirá exclusivamente hasta una altura máxima correspondiente aproximadamente a la de planta baja y un piso alto. A partir de esa altura, cualquiera sea el uso, se aplicará un F.O.S. máximo de 0.8.-“

Artículo 10°.- Modifícase el inciso 10.6., Capítulo X. DE LA ZONA RESIDENCIAL R3, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“10.6. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 4.-“



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

Artículo 11°.- Modifícase el inciso 11.5., Capítulo XI. DE LA ZONA RESIDENCIAL R4, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“11.5. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

11.5.1. Para todo uso no residencial: Máximo: 1.-

11.5.2. Para usos residenciales: Máximo: 0.8.-

11.5.3. En casos de usos mixtos el F.O.S. no residencial incidirá exclusivamente hasta una altura máxima correspondiente a la de planta baja y un piso alto. A partir de esa altura, cualquiera sea el uso, se aplicará un F.O.S. máximo de 0.8.-“

Artículo 12°.- Modifícase el inciso 11.6., Capítulo XI. DE LA ZONA RESIDENCIAL R4, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“11.6. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 1.5.-“

Artículo 13°.- Modifícase el inciso 12.6., Capítulo XII. DE LA ZONA RESIDENCIAL R5 BARRIO JARDIN, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“12.6. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

Para todos los usos predominantes y complementarios: Máximo: 0.8.-“

Artículo 14°.- Modifícase el inciso 12.7., Capítulo XII. DE LA ZONA RESIDENCIAL R5, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“12.7. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 2.5.-“



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

Artículo 15°.- Modificase el inciso 13.5., Capítulo XIII. DE LA ZONA MIXTA IR1 (INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL), del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“13.5. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

13.5.1. Para todos los usos predominantes y complementarios, salvo los residenciales, se establece: Máximo: 1.-

13.5.2. Para los usos residenciales: Máximo: 0.8.-“

Artículo 16°.- Modificase el inciso 13.6., Capítulo XIII. DE LA ZONA MIXTA IR1 (INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL), del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“13.6. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Para todos los usos predominantes y complementarios (incluidos los residenciales) se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 1.5.-“

Artículo 17°.- Modificase el inciso 14.5., Capítulo XIV. DE LA ZONA MIXTA IR2 (INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL), del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“14.5. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

14.5.1. Para todos los usos predominantes y complementarios, salvo los residenciales, se establece: Máximo: 1.-

14.5.2. Para los usos residenciales se establece: Máximo: 0.8.-“

Artículo 18°.- Modificase el inciso 14.6., Capítulo XIV. DE LA ZONA MIXTA IR2 (INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL), del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“14.6. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

Para todos los usos predominantes y complementarios (incluidos los residenciales) se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 1.5.-“

Artículo 19°.- Modifícase el inciso 17.6.5., Capítulo XVII. DEL AREA COMPLEMENTARIA, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“17.6.5. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

17.6.5.1. Para todo uso no residencial: Máximo: 1.-

17.6.5.2. Para usos residenciales: Máximo: 0.8.-

17.6.5.3. En casos de usos mixtos, el F.O.S. no residencial incidirá exclusivamente hasta una altura máxima correspondiente a la de planta baja y un piso alto. A partir de esa altura, cualquiera sea el uso, se aplicará un F.O.S. máximo de 0.8.-“

Artículo 20°.- Modifícase el inciso 17.6.6., Capítulo XVII. DEL AREA COMPLEMENTARIA, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“17.6.6. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 1.5.-“

Artículo 21°.- Modifícase el inciso 17.7.5., Capítulo XVII. DEL AREA COMPLEMENTARIA, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“17.7.5. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

Se determina para todos los usos predominantes y complementarios: Máximo: 0.8.-“

Artículo 22°.- Modifícase el inciso 17.7.6., Capítulo XVII. DEL AREA COMPLEMENTARIA, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“17.7.6. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 1.-“

Artículo 23°.- Modifícase el inciso 18.6., Capítulo XVIII. AREA INDUSTRIAL, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“18.6. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

Se determina para la presente zona: Máximo: 0.8.-“

Artículo 24°.- Modifícase el inciso 18.7., Capítulo XVIII. AREA INDUSTRIAL, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“18.7. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se determina como índice de F.O.T.: Máximo: 1.00.-“

Artículo 25°.- Modifícase el inciso 6.8., Capítulo VI DE LA ZONA CENTRAL C1, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.8. DE LA ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACION

No rige reglamentación alguna al respecto.-”

Artículo 26°.- Modifícase el inciso 7.8., Capítulo VII DE LA ZONA CENTRAL C2, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“7.8. DE LA ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACION

No rige reglamentación alguna al respecto.-”



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3805

Artículo 27°.- Modifícase el inciso 8.8., Capítulo VIII DE LA ZONA RESIDENCIAL R1, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“8.8. DE LA ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACION

No rige reglamentación alguna al respecto.-”

Artículo 28°.- Modifícase el Inciso 3.11.4. Capítulo III- DISPOSICIONES GENERALES del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“3.11.4. Se aceptará una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) en más de los máximos previstos para el índice F.O.T correspondiente a cada área, para todos los usos, excluyéndose los industriales.-”

Artículo 29°.- Modifícase el inciso 12.12., Capítulo XII DE LA ZONA RESIDENCIAL R5 BARRIO JARDIN, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“12.12. DE LA SERVIDUMBRE DE JARDIN

12.12.1. En esta zona se exigirá una servidumbre de jardín al frente del lote de dos (2) metros de ancho en las calles de hasta veinte (20) metros, no exigible en calles de un ancho mayor.-

12.12.2. Se permitirá invadir dicha servidumbre de jardín con aleros o construcciones en voladizo de hasta un metro veinte centímetro (1,20m), a nivel de planta alta.-“

Artículo 30°.- Modifícase inciso 3.11.3., Capítulo III DISPOSICIONES GENERALES, del Artículo 1° de la Ordenanza N°1178 (Reglamento de Uso del Suelo e Intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo), que quedará redactado de la siguiente manera:

“3.11.3. Quedan fuera de los índices de ocupación total (F.O.T.), los siguientes usos y las correspondientes estructuras físicas que los albergan:

a)Salas de máquinas y conductos de circulación vertical de los ascensores.-

b)Tanques de agua.-



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

- c)Cocheras y sus espacios de circulación, sólo para cumplimentar la cantidad mínima exigida por ordenanza N° 2681.-
- d)Salas de máquinas, calderas, etc., en cualquier nivel (no así cuando la superficie sea habitable en forma permanente).-
- e)Plantas libres, definiéndose como tales a las superficies cubiertas ubicadas en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos al exterior y sin ningún tipo de cerramiento, y que no constituye ningún local habitable en forma permanente.-
- f)Cajas de escaleras y palieres de circulación común en planta baja y en todos los niveles superiores.-”

Artículo 31º.- Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dese al Registro Municipal.-

SALA DE SESIONES, 16 de octubre de 2018.-

Firmas: Camusso/Ros