



## Concejo Municipal de San Lorenzo

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

En la ciudad de San Lorenzo, departamento del mismo nombre, provincia de Santa Fe, a los veinte días del mes de agosto del año dos mil diecinueve.

**VISTO:** El proyecto urbanístico previsto en un lote ubicado entre las calles Hugo Parente al Oeste, Dr. Ghío al Norte y Rivadavia al Sur, y al Este con el Río Paraná, (empadronado catastralmente como gráfico 1, de la manzana 0086B, de la ciudad de San Lorenzo, con una superficie total según título 4.951,16 metros cuadrados conforme plano N° 45.253/49, inscripto en el Registro General de la Propiedad de Rosario en el Tomo 372, folio 38 N° 391.670, Departamento San Lorenzo, de fecha 29/09/2008), presentado por Mesa de Entradas del Concejo Municipal de San Lorenzo, expediente 26643 por el Sr. Agustín Centeno, DNI 25.754.463, como representante de los propietarios del lote; y

**CONSIDERANDO:** Que su aprobación permitirá impulsar el desarrollo urbanístico de una extensión de tierra de propiedad privada y de especial significación por su ubicación privilegiada al ser uno de los pocos inmuebles baldíos de San Lorenzo lindante con el Río Paraná.

Que el plan urbanístico contempla:

- La formación de un complejo arquitectónico que comprende la construcción de dos sectores dentro del Inmueble: A) Sector de Edificación: dos edificios de vivienda colectiva, y sus anexos; y B) Sector Oficinas y Comercial: cuatro niveles de Oficinas Corporativas, comercios, servicios y actividades anexas. Se adjunta anteproyecto de arquitectura expedido por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 24/04/19, que forma parte del presente, como Anexo 1.

- Que el Inmueble del Proyecto Urbanístico será emplazado, de acuerdo a como se encuentra expresado en el anteproyecto del Plano de Mensura del Ing. Grisolia, y como Anexo II de la presente.

- La obra de ingeniería de la defensa de la línea de ribera del Río Paraná y la protección de su barranca mediante la construcción de una contención, consolidación y compactación de la misma, que será de uso exclusivo y privado del Sector de Oficinas y Comercial, en los términos y condiciones aquí expresados. El mismo se emplazará, según Proyecto Urbanístico, a nivel inferior (cota aproximada -14.50mts., desde nivel 0.00 de vereda), que tendrá entre 13 y 15 mts. de ancho, dependiendo de la ingeniería de defensa y protección de la barranca, en adelante, el “Espacio Protección de la Barranca”.

Que en el Sector de Oficinas y Comercial se construirá un paseo público y sus accesos:

- un paseo peatonal alto, como balcón al Río Paraná de características similares al paseo peatonal existente en las manzanas aledañas linderas al Río Paraná, a un nivel estimado de -3.00 mts. desde el 0,00 de vereda, que tendrá



## Concejo Municipal de San Lorenzo

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

aproximadamente 3 mts. de ancho, asegurando la continuidad entre los paseos existentes y el nuevo que se propone en el mencionado anteproyecto de arquitectura, con destino a paseo peatonal público. En adelante, el “Paseo Peatonal Alto”.

- Servidumbre Administrativa de uso público y Concesión: La totalidad de las construcciones descriptas con anterioridad, configuran una importante inversión por parte del sector privado que devienen en innumerables beneficios para los ciudadanos de San Lorenzo, y a mérito de ello:
  - Sobre el sector identificado como Oficinas y comercial, se construirá, a favor de la Municipalidad de San Lorenzo, una servidumbre administrativa vitalicia de uso público sobre los terrenos de dominio privado que comprenden al “Paseo Peatonal Alto”, conforme el plano de arquitectura y mensura, que deslinda las tierras de dominio público y las de dominio privado que integra la presente ordenanza como Anexo I y II.
  - Sobre el restante espacio del Espacio Protección de las Barrancas de dominio público e inversión privada (Plano Anexo I), la Municipalidad de San Lorenzo otorga una concesión gratuita y vitalicia a favor del titular del Sector de Oficinas y Comercial.
  - Se adjunta anteproyecto de arquitectura expedido por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 24/04/19, que forma parte de la presente como Anexo I, según plantas y cortes transversales que describen los espacios de servidumbre administrativa de uso público y los espacios de concesión para el Espacio Protección de la Barranca a favor del Sector de Oficinas y Comercial.
- El proyecto contempla rampas de acceso público al sector del “Paseo Peatonal Alto”, en la continuación de la calle Dr. Ghio, y Rivadavia.

Que el nuevo Código Civil y Comercial vigente reduce considerablemente la extensión del camino de sirga a 15 metros, sirviendo la estructura del Espacio Protección de la Barranca, de cumplimiento de dichos fines.

Que esta inversión del sector privado contribuye al desarrollo turístico, urbanístico, recreativo y consagra a la ciudad de San Lorenzo como un polo cultural y comercial que se suma a la región.

Que el presente Proyecto Urbanístico es de enorme valor cultural, social, urbanístico y satisface el interés general y pretende la realización del bien común al facilitar el acceso de la comunidad toda al uso y goce de un espacio de enorme valor como es la ribera del Río Paraná y que, además, el mismo se constituirá en un importante aporte ingenieril para la protección de la barranca contra su progresiva erosión y consecuente pérdida de tierras al río.

Que el Proyecto Urbanístico fue analizado en el Cuerpo en Comisión del Concejo Municipal, donde posteriormente a la publicidad pertinente, los Concejales han recibido a representantes de la iniciativa para evacuar consultas, siendo una de las



## Concejo Municipal de San Lorenzo

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

cuestiones abordadas el compromiso de los desarrolladores de tomar mano de obra local, cuestión valorada particularmente por esta Casa Legislativa.-

### **POR TANTO**

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA N° 3871.-**

**Artículo 1°.-** Apruébese en todos sus términos el Proyecto Urbanístico de acuerdo al contenido del Anexo I a edificarse sobre el inmueble de propiedad privada actual de Ivana Hinternesch y Otros, empadronados catastralmente como gráfico 1, de la manzana 0086B, de la ciudad de San Lorenzo, de superficie según título de un total 4.951,16 metros cuadrados conforme plano N°45.253/49 elaborado por el agrimensor I.C.I. 877.-

**Artículo 2°.-** Con la presentación del Proyecto Urbanístico, se adjuntan (Anexo I) el anteproyecto confeccionado por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 24/04/19, y el anteproyecto de mensura confeccionado por el agrimensor Ing. Grisolia de fecha 24/04/19, debiendo confeccionarse un plano de mensura definitivo del terreno y sus subdivisiones del Inmueble, luego de finalizados los trabajos.-

### **Artículo 3°.- Excepciones a las restricciones de Uso y Suelo:**

Exceptúese al citado proyecto de cumplimentar con las restricciones de Uso y Suelo previstas en la ordenanza N° 1178 del año 1986 para la edificación en la denominada "Zona Ribereña". Apruébese la edificación sobre la barranca del Río Paraná en toda su extensión de acuerdo a los planos acompañados en el Anexo I de la presente, admitiéndose expresamente el uso residencial, de oficinas, comercial, recreativo, gastronómico y de esparcimiento en general de las construcciones sobre la misma.-

### **Artículo 4°.- Afectación y Subdivisión del Suelo**

#### **4.1. Servidumbres administrativas y de uso público:**

Se establece una servidumbre administrativa vitalicia de uso público a constituirse por el Titular del Sector de Oficinas y Comercial a favor de la Municipalidad de San Lorenzo sobre el Paseo Peatonal Alto, como balcón al Río Paraná de características similares al paseo peatonal existente en las manzanas aledañas linderas al Río Paraná, a un nivel -3.00 mts., por debajo del 0,00 de vereda, que tendrá aproximadamente 3 mts. de ancho, asegurando la continuidad entre los paseos existentes y el nuevo que se propone en el mencionado anteproyecto de arquitectura, con destino exclusivo al tránsito del público, al uso recreativo público y de esparcimiento general.

El Sector de Oficinas y comercial, conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público, pudiendo construir y desarrollar diferentes usos, incluido el uso deportivo, comercial como expresamente se encuentra exployado en el Plano de



## 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° 3871

Arquitectura confeccionado por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 24/04/19 (Anexo I).-

#### 4.2. Concesión gratuita y vitalicia sobre inversión privada:

**4.2.1.** La aprobación del Proyecto Urbanístico contempla una importante inversión del sector privado sobre espacio de la costa del Río Paraná, de acuerdo al anteproyecto del Plano de Arquitectura confeccionado por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 24/04/19 (Anexo I). Dicha obra de ingeniería que contempla el Espacio Protección de la Barranca, que genera una protección de la línea de ribera del Río Paraná y de su barranca será de dominio de la Municipalidad de San Lorenzo, desde la línea lindera del sector Este del Inmueble hasta la construcción de la defensa que quedará lindero al Río Paraná. Sobre el mencionado Espacio Protección de la Barranca, la Municipalidad de San Lorenzo le otorga la concesión gratuita y vitalicia al titular dominial del Sector Comercial y Peatonal con destino privado de uso de oficinas, comercial y gastronómico.

**4.2.2.** Establécese que el Espacio de Protección de la Barranca, a nivel inferior (cota aproximada -14.50 mts. desde nivel 0.00 de vereda), tendrá un ancho total de entre 13 y 15 mts. de inversión privada, dependiente de la ingeniería de defensa y protección de la barranca, podrá tener como destino futuro, el tránsito del público y con potencial para tránsito vehicular, como así también para el uso recreativo público y de esparcimiento general reservándose para el titular dominial del Sector de Oficinas y Comercial, el uso exclusivo comercial y gastronómico sobre dicho Espacio. En consecuencia, el Espacio Protección de la Barranca conservará la concesión exclusiva de uso privado, hasta tanto la Municipalidad de San Lorenzo desarrolle en un futuro la continuación del "Paseo de la Libertad" y/o con cualquier desarrollo de paseo o camino peatonal y/o vehicular costanero y/o protección de la barranca que la Municipalidad y/o cualquier otro Organismo Público, concrete a lo largo del pie de barranca del río Paraná. El desarrollo a realizarse por la Municipalidad de San Lorenzo, no podrá afectar la concesión y alcance de usos otorgados a favor del Sector de Oficinas y Comercial sobre el Espacio Protección de la Barranca.

El uso vehicular para el Paseo Bajo, es potencial y futuro, cuya utilización queda sujeta a las obras de ingeniería que realice el Gobierno Municipal y/o Provincial, regulándose desde ya como Zona Calma, de prioridad de tránsito absoluto para lospeatones. La inversión que deba realizarse sobre el Espacio Protección de la Barranca para estos fines, será exclusivamente de fondos públicos, atento a la inversión privada que se efectuará para la concreción del Proyecto Urbanístico.

**4.2.3.** Establécese que tanto Vías Navegables y/o Prefectura Naval como la Dirección Provincial de Administración de los Recursos Hídricos y/o la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe y/o las reparticiones provinciales o nacionales que por derecho correspondiere deberán autorizar el anteproyecto aprobado mediante la presente ordenanza en lo que a su competencia les corresponda, siendo esto condición de la vigencia de la autorización municipal.

#### 4.3. Paseo Costanero Alto:



## Concejo Municipal de San Lorenzo

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

**4.3.1.** El Desarrollador del Sector de Oficina y Comercial se obliga a construir un Paseo Peatonal Costanero Alto con las especificaciones indicadas en el punto 4.1.

**4.3.2.** El uso público de este espacio se limita al libre tránsito y circulación peatonal.

### **4.4. Espacio protección de la Barranca:**

**4.4.1.** El Desarrollador del Sector Oficinas y Comercial se obliga a construir el Espacio Protección de la Barranca con las especificaciones técnicas consignadas en el punto 4.2., del cual se otorga a favor del titular dominial del Sector Oficinas y Comercial una concesión gratuita con uso exclusivo para las actividades comercial, oficinas y gastronómicas según lo expresado en el proyecto Urbanístico. Las autoridades municipales autorizan al Desarrollador a realizar las correspondientes adaptaciones, inversiones y obras necesarias, para tener acceso al río Paraná.

### **4.4.2. Responsabilidad sobre la concesión del Espacio Protección de la Barranca:**

Teniendo en cuenta que sobre el Espacio Protección de la Barranca se constituye una concesión de uso exclusivo hasta que la Municipio de San Lorenzo haga uso público del mismo, la responsabilidad será del Sector de oficinas y Comercial. A partir del momento en que la Municipalidad de San Lorenzo comience con el desarrollo del uso público del Espacio Protección de la Barranca, dicho sector pasará a ser de responsabilidad exclusiva de la Municipalidad de San Lorenzo, tanto para el uso de libre tránsito y circulación de personas y del potencial libre tránsito y circulación de vehículos, en lo que legalmente correspondiere así como también las de conservación y mantenimiento. Por su lado, a partir del desarrollo público a realizarse por la Municipalidad de San Lorenzo, las responsabilidades derivadas del resto de los usos del cual el Sector de Oficinas y Comercial conservará en el Espacio Protección de la Barranca, relacionados al uso de las oficinas, comercial y gastronómico, será de responsabilidad del mencionado Sector.-

## **Artículo 5°.- Indicadores urbanísticos.**

Los indicadores urbanísticos y demás condiciones edilicias que corresponde aplicar en esta Unidad de Gestión, se detallan en el plano de arquitectura confeccionado por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 24/04/19, que se adjunta y forma parte del presente texto normativo y que puede ser modificado -dentro de los márgenes generales aquí previstos- en el proyecto definitivo a presentarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la presente.

### **5.1. Edificabilidad:** Ver anteproyecto de plano de Arquitectura – Anexo I.

El nivel de edificabilidad establecido para el proyecto a construirse en el Lote I será computado según la superficie total del Inmueble, mediante la construcción de dos torres de acuerdo al anteproyecto que se encuentra acompañada como Anexo I. La forma de la edificación podrá admitir variaciones, siempre que las mismas no modifiquen sustancialmente la tipología edilicia prefijada, ni signifiquen un incremento en la edificabilidad.

En consecuencia, la edificabilidad total admitida para el terreno de propiedad privada actual de Ivana Hinternesch y Otros, será de hasta 6.535 metros cuadrados para el edificio a construirse, no computándose a tales efectos las construcciones subterráneas y



## Concejo Municipal de San Lorenzo

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

por debajo de la línea cota cero ("0") a ejecutarse. En tal sentido, no se computan los metros construibles para el Sector Oficinas y Comercial, su playa de estacionamiento, ya que los mismos son todos por debajo de la línea de cota cero.

### **5.2. Construcciones enterradas:**

El Desarrollador del Sector Oficinas y Comercial

podrá realizar construcciones en la barranca, de acuerdo al anteproyecto del plano de arquitectura (Anexo I). Es su obligación la realización de aquellas obras que resulten necesarias para la contención de la barranca existente.

### **5.3. Condiciones para la construcción del Espacio de Uso Público y del Espacio Protección Barranca:**

**Paseos públicos Alto:** El Desarrollador del Sector Oficinas y Comercial, asume a su costo la ejecución de un paseo costanero en el nivel cota (-3.00 mts. aproximado) de la línea de vereda, (ver paseo Costanero Alto).

**Espacio Protección Barrancas:** El Desarrollador del Sector Oficinas y Comercial, asume a su costo la ejecución de otro a nivel inferior a cota -14.50 mts., desde nivel 0.00 de vereda (ver paseo Espacio Protección Barranca).

Las características del "Paseo Alto" en cuanto equipamiento, mobiliario urbano (tipos de solados, bancos, cestos, luminarias, arbolados públicos, etc.) a implementar serán similares a los existentes en la zona y serán adquiridos y colocados a cargo exclusivo del Desarrollador del Sector Oficinas y Comercial, los que, una vez obtenido el final de obra, pasará a quedar al cuidado y mantenimiento de la Municipalidad de San Lorenzo.-

### **Artículo 6°.- Usos del suelo.**

**6.1. Usos admitidos:** Sector de Edificación: Residencial en todas sus formas, viviendas unifamiliar, colectiva, permanente o transitoria, oficinas y comercial. Sector Oficinas y Comercial: comercio, eventos, gastronómico y/o recreativo.

**6.2. Usos no admitidos:** No estará admitida la instalación de actividades productivas, depósitos o almacenamientos de ningún tipo y, en general, no será admitido ningún tipo de actividad que se aparte del fin residencial y comercial que fundamentalmente tiene el Proyecto Urbanístico y que no haya sido exceptuada en el apartado anterior.-

### **Artículo 7°.- Obligaciones del Desarrollador.**

Se establecen las siguientes obligaciones para el Desarrollador:

#### **Obligaciones del Desarrollador del Sector Oficinas y Comercial:**

**7.1.** Constitución de servidumbre administrativa de uso público: El titular dominial del Sector Oficinas y Comercial está obligado a constituir una servidumbre administrativa vitalicia de uso público a favor del Municipio de San Lorenzo sobre el Paseo Costanero Alto, según anteproyecto de plano de arquitectura que forma parte del presente – Anexo I.

**7.2.** Construcción a total riesgo y costo del Desarrollador de una rampa pública a edificarse en espacio público, en la continuación de la calle Dr. Ghio, de acceso al "Paseo Costanero Alto" conforme anteproyecto de plano de arquitectura – Anexo I.



## Concejo Municipal de San Lorenzo

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

### 7.3. Ejecución de Obras:

“Paseo Alto” y “Espacio Protección Barranca”: según lo especificado en los puntos 4.1. y 4.2., respectivamente.-

### Artículo 8°.- Etapas y plazos de ejecución del proyecto urbanístico.

**8.1.** Se establece un plazo máximo de 5 años, prorrogables de común acuerdo entre la Municipalidad y el Desarrollador a 10 años, a partir de la sanción de la presente, para la ejecución de todas las obras de destinadas al uso público, pudiendo la Municipalidad de San Lorenzo a través del Departamento Ejecutivo reconsiderar o revocar unilateralmente la aprobación y autorización otorgadas por la presente sino se hubieran cumplido los plazos y etapas establecidos, sin generar derecho a indemnización ni compensación alguna a favor del Desarrollador.

**8.2.** Si en un plazo máximo de 5 años a partir de la sanción de la presente el Desarrollador no hubiese iniciado el plan de obras destinadas al uso privado, la Municipalidad de San Lorenzo a través del Departamento Ejecutivo se reserva el derecho de derogar o replantear el presente texto normativo sin generar derecho a indemnización ni compensación alguna a favor del Desarrollador.-

Artículo 9°.- Los gastos administrativos y/o de escrituración derivados del cumplimiento de la presente serán a cargo del Desarrollador.-

Artículo 10°.- Se deja sin efecto cualquier otra disposición que, en el ámbito de aplicación del Proyecto Urbanístico aprobado por la presente, se oponga a lo dispuesto por el presente texto normativo. Asimismo se deja sin efecto la Ordenanza N° 3491 de fecha 01/12/2015 y el Decreto 1130/2015.-

Artículo 11°.- Cúmplase, Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése al Registro Municipal.-

SALA DE SESIONES, 20 de agosto de 2019.-

**Prof. SILVIA B. ALVAREZ**  
Secretaria Legislativa  
Concejo Municipal de San Lorenzo

**JULIO CESAR CAMUSSO**  
Secretario Administrativo  
Concejo Municipal de San Lorenzo

**HERNAN EZEQUIEL ORE**  
Presidente  
Concejo Municipal de San Lorenzo