



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

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

VISTO: El Mensaje N° 17/20 del Departamento Ejecutivo Municipal, y la necesidad de diseñar un nuevo Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo con disposiciones permanentes que constituyan un plan general e integral de ordenamiento urbano; y

CONSIDERANDO: Que debido a los cambios ocurridos en la ciudad, tanto poblacionales como comerciales, culturales y educativos, y a la aparición de nuevas tipologías edilicias, y que dicha actualización deviene prioritaria e impostergable, resultando de gran importancia contar con una norma que proporcione un marco regulatorio actualizado y que responda a las demandas actuales de la realidad urbana, contemplando la implementación y la innovación de tecnologías que garanticen procesos de urbanización más sostenibles, en correspondencia además con la intencionalidad de Estado Municipal de desarrollar políticas que refuercen la sustentabilidad urbana y edilicia;

Que la normativa debe ser clara y detallada en su tratamiento, brindando certidumbre en los procedimientos administrativos a cumplir para brindar seguridad y transparencia en los procedimientos utilizados;

Que es importante orientar el completamiento de la trama urbana residencial en los sectores servidos y ya urbanizados y no posibilitar la dispersión urbana que requiere más infraestructuras de transporte, servicios y conlleva un mayor consumo de energía y una incesante ocupación del suelo rural, factores que van en detrimento del medio ambiente;

Que es fundamental enfocarse en minimizar la tensión y desequilibrio entre industria y residencia, propiciando una adecuada convivencia entre ambas, siendo claros y coherentes con la zonificación del territorio y la especificación de los usos conformes o no, respetando la clasificación y los requerimientos de la legislación provincial vigente de medio ambiente;

Que ya desde hace varios años, comenzó a proliferar en la ciudad la tipología de edificios en altura, debido al alto valor del suelo, la escasez del mismo y a la necesidad de vivienda, dentro de una trama urbana consolidada predominantemente con edificios de vivienda individual a escala barrial, por lo que la normativa debe modificar e incorporar parámetros urbanísticos de forma tal de posibilitar un mayor aprovechamiento del suelo sin la necesidad de crecer excesivamente en altura y establecer las mayores alturas en forma controlada y en sectores urbanos que así lo ameriten, como ser las avenidas, que poseen mayor ancho, buscando consolidar corredores principales;

Que debido al incremento de la construcción de edificios en altura y para minimizar su impacto sobre la trama ya consolidada, es necesario incentivar por medio de indicadores diferenciados el desarrollo de proyectos edilicios innovadores, que recurran al uso de tipologías de perímetro libre o semi libre, que articulen las diferentes alturas y posean un tratamiento especial de sus parámetros laterales a fin de lograr proyectos que constituyan, tanto por su resolución morfológica como por la propuesta de inserción urbana, un sustancial aporte a la construcción del paisaje urbano, tipologías que brinden condiciones más favorables de asoleamiento, circulación de aire y que permitan con mayores recursos de proyecto (uso de basamentos o cuerpos adosados a los bloques linderos existentes en altura) una adecuada integración con el entorno circundante y una recomposición morfológica de la manzana;

Que siendo de fundamental importancia generar y promover entre la ciudadanía prácticas acordes al cuidado y promoción del medio ambiente, de la misma manera se busca en la presente la forma de disminuir el impacto y consecuencias sobre el medio ambiente que



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

se producen a partir de la actividad constructiva, abarcando las problemáticas del consumo energético, de la impermeabilización de los suelos, del aumento de la concentración de dióxido de carbono en el aire, entre otras, por lo que se procura avanzar en el incentivo normativo que promueva el desarrollo de proyectos edilicios sustentables que adopten medidas de eficiencia energética, utilicen energías renovables, resuelvan la problemática de la impermeabilización del suelo e incrementen la disponibilidad de espacios verdes;

Que a tales fines en el marco del respectivo convenio celebrado entre la Municipalidad de San Lorenzo y el Colegio de Arquitectos del Distrito 2 de la Provincia de Santa Fe se ha llevado a cabo durante varios meses un trabajo de asesoramiento profesional y soporte técnico para el análisis y sistematización de la normativa sobre uso de suelo y elaboración de propuestas de modificación de la misma por parte de un grupo de arquitectas de la ciudad

Que producto de esa prolífica labor se elaboró un proyecto preliminar de Reglamento proponiendo la total modernización de las normas de uso del suelo, contemplando aspectos urbanísticos, administrativos y medioambientales con un criterio ampliamente superior de la regulación municipal preexistente;

Que dicho proyecto preliminar fue analizado en sucesivas reuniones con distintos actores como la Unión de Comerciantes e Industriales del Departamento San Lorenzo (U.C.I.), la Cámara de Comercio, Industria y Servicios del Departamento San Lorenzo, la Seccional San Lorenzo de la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (U.O.C.R.A.) Región Santa Fe, representantes o delegados de la actividad inmobiliaria, etc., producto de las cuales se realizaron algunas modificaciones;

Que la presente Ordenanza deriva en definitiva de dicho proceso de análisis técnico-profesional, sistematización normativa y consulta con diversos actores importantes de nuestra comunidad; la ciudad, de tal manera que resultara un plan general de visión integral de ordenamiento urbano;

Que ante el continuo cambio de la ciudad el Reglamento deberá continuar revisándose a lo largo del tiempo, así como también, de la misma manera, se deberá analizar y rever otras normativas inherentes a la construcción de la ciudad (Reglamento de Edificación) y generar nuevas que resuelvan cuestiones particulares, todo ello en respuesta a tal proceso de evolución pero siempre respetando las directrices fundamentales, que son hacer de San Lorenzo una ciudad equilibrada, integrada, accesible y planificada según parámetros de sustentabilidad social, económica y ambiental;

Que la presente significa un importante avance en ese esquema de reflexión y acción sobre la ciudad y busca regular los hechos del presente con una mirada hacia el futuro.-

POR TANTO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA N° 3998.-

Artículo 1: Establécese el presente Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo, del cual forman parte el Anexo I, (Índice), Anexo II (Plano de zonificación) y el Anexo III (Planilla de transmitancia térmica) integrantes de la presente.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

1.1 Propósitos:

1.1.1 Es función del Gobierno Municipal promover el control del proceso de desarrollo urbano a través de la formulación de políticas de ordenamiento territorial, en las cuales los intereses individuales de los propietarios necesariamente coexisten con los intereses sociales, culturales y ambientales de otros grupos y de la ciudad como un todo. Consecuentemente, corresponde al Gobierno Municipal el poder de, a través de leyes y diversos instrumentos urbanísticos, determinar la medida de este equilibrio entre intereses individuales y colectivos en cuanto a la utilización de este bien no renovable esencial al desarrollo sostenible de la vida en las ciudades: el suelo urbano.

1.1.2 La presente reglamentación rige el ordenamiento del territorio del Municipio de San Lorenzo y regula el uso, intensidad de ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

1.2 Título:

Este reglamento debe ser conocido y citado como “Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del Municipio de San Lorenzo”.

1.3 Objetivos:

1.3.1 Son objetivos fundamentales de la presente norma de ordenamiento territorial:

- a)** Atender, en el ordenamiento de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua y redes cloacales, de prevención de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente, para asegurar la preservación y mejoramiento de la ciudad mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b)** Crear condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer los requerimientos y necesidades de toda la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recuperación, equipamiento, servicios, áreas verdes y de esparcimiento, y calidad del medio ambiente, reordenando las localizaciones industriales e impidiendo la radicación de las mismas en áreas residenciales.
- c)** Preservar las áreas y sitios de interés natural, histórico y turístico, a los fines del uso racional, equitativo y educativo de los mismos.
- d)** Moderar el consumo de suelo y promover una utilización eficiente de las áreas ya urbanizadas, evitando la segregación urbana, consolidando y completando la planta urbana



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

existente.

- e) Implementar los mecanismos legales y administrativos que doten al Gobierno Municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad, el medio ambiente y el patrimonio de los integrantes de la ciudad.
- f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que, tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su implementación, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital del control y regulación de los valores ambientales, y de respeto por los espacios públicos.

1.4 Criterios Generales:

- 1.4.1 Estarán sometidos al cumplimiento de la presente reglamentación las personas humanas y jurídicas públicas y privadas.
- 1.4.2 Toda ocupación, uso o división del territorio que se practique en la jurisdicción del Municipio de San Lorenzo, toda iniciativa tendiente a la formación de nuevos barrios, así como toda nueva ampliación, modificación o subdivisión, deberá ajustarse a los requerimientos de este Reglamento.

1.5 Actualizaciones:

- 1.5.1 Deberá concebirse el ordenamiento territorial como un proceso ininterrumpido, en el que, un conjunto de pautas y disposiciones normativas orientan las decisiones y acciones del sector privado hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos que experimente la realidad sobre la que actúa.

1.6 Situaciones no previstas

Cualquier situación no prevista en este reglamento será estudiada por una Comisión Asesora y propuesta al Departamento Ejecutivo Municipal a través de los canales y procedimientos que este imponga.

1.7 Comisión Asesora

- 1.7.1 Las actualizaciones de este reglamento, su ampliación, su control e interpretación, y el estudio de casos no contemplados en el mismo, serán discutidos en el seno de una comisión de asesoramiento profesional y de soporte técnico y urbanístico, que recibirá el nombre de Comisión Asesora.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

1.7.2 Esta Comisión estará compuesta por miembros nombrados por el Departamento Ejecutivo Municipal:

- El titular de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos (en adelante en este Reglamento S.O.P.).
- El Director de Obras Particulares.
- Un representante del Departamento de Catastro Municipal
- Un representante del Colegio de Arquitectos delegación San Lorenzo.

CAPÍTULO II

TÉRMINOS EMPLEADOS

2.1 Definiciones generales de términos empleados

Se han ordenado las definiciones por orden alfabético, la enumeración no es taxativa y podrán agregarse en el futuro las que se consideren necesarias.

2.1.1 Acera norte: (y por extensión, cualquier otro punto cardinal).

Es la ubicada al “Norte” del eje de la calle respectiva.

2.1.2 Arterias principales: forman parte de la red vial y sirven para el tránsito rápido, proporcionan acceso directo a la ciudad. Están comprendidas las calles, bulevares y avenidas que por sus dimensiones permiten doble sentido de circulación. Están provistas de un equipamiento e infraestructura diferencial. Deberá tenerse en cuenta para estas arterias la circulación de vehículos de tránsito público de pasajeros, debiéndose arbitrar soluciones para el ascenso y descenso de estos.

2.1.3 Arterias secundarias: son parte de la red vial y sirven para el tránsito más lento vinculando las arterias principales.

2.1.4 Barrio cerrado: es toda urbanización de administración privada destinada a uso residencial predominante y equipamiento complementario, cuyo perímetro tenga un límite material y acceso restringido.

2.1.5 Cocheras/garajes: son espacios destinados al estacionamiento de vehículos.

2.1.6 Comercio: comprende todas las actividades relacionadas con el intercambio, depósito, distribución y compraventa de bienes de consumo y servicios.

2.1.7 Densidad: es la relación entre una cantidad de población y un área de superficie determinada.

2.1.8 Densidad estructural: es la relación entre la superficie cubierta de la edificación y el área de la parcela en la cual se asienta. La densidad estructural se determina con la acción conjunta del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y el Factor de Ocupación del Total (F.O.T.).

- 2.1.9 Densidad urbana:** es la relación entre la población total de una ciudad y la superficie de la misma, debiéndose considerar en esta última todas las áreas destinadas a usos y actividades urbanas, incluso los espacios abiertos.
- 2.1.10 Depósito:** lugar abierto o edificado en el cual se almacenan mercaderías para su posterior transformación, distribución o consumo. Su categorización estará dada según la Ley Vigente.
- 2.1.11 Edificios en altura:** construcción de múltiples pisos o plantas, que se caracteriza por la predominancia de su dimensión vertical. Puede estar aislada o adosada a otra edificación, definiéndose de la siguiente manera:
- a) Edificio de perímetro libre:** es aquel edificio, cuyo perímetro de cierre se encuentra retirado de las líneas divisorias del lote, no constituyendo medianeras y resultando completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes.
 - b) Edificio de perímetro semi – libre:** es aquél que cuente con uno sólo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales del lote.
 - c) Edificio entre medianeras:** es aquél donde ambos laterales están asentados sobre los ejes medianeros.
- 2.1.12 Estructura urbana:** se refiere al trazado y conformación de la ciudad (concéntrica, lineal, circular) con sus elementos y arterias principales y secundarias, su trama, al amanzanamiento, la red de infraestructura de servicio, los ejes de crecimiento y los límites naturales y artificiales.
- 2.1.13 Expropiación:** adquisición compulsiva de una propiedad por parte del Estado.
- 2.1.14 Industria:** se denomina Industria, o actividad industrial a toda producción resultado de la modificación o transformación de materia con el objeto de devenir en bienes de consumo. Se considerará Industria o actividad industrial no solamente la fabricación de objetos, sino también las reparaciones parciales o totales de los mismos, realizadas en lugares acordes y con herramientas técnicas y/o maquinarias adecuadas.
- 2.1.15 Línea de edificación:** línea virtual en el frente hacia la calle de un inmueble, sobre la cual se debe ubicar el plano de construcción de la fachada.
La línea de edificación puede o no coincidir con el límite municipal oficial según haya o no retiros o servidumbres de jardín. En caso de que haya retiros o servidumbres, la línea de edificación es la más cercana al límite municipal oficial a partir de la cual está permitido edificar (salvo especificaciones contrarias).
- 2.1.16 Límite municipal oficial:** es la línea de frente que determina el límite entre el lote privado y el espacio público.

2.1.17 Línea de contrafrente: línea virtual determinada a partir del cálculo del centro de manzana. Forma de cálculo según, ordenanza vigente del reglamento de edificación, citada en el inciso 3.1.10 de la presente ordenanza.

2.1.18 Lote: fracción de terreno. Pueden presentarse distintos tipos de lotes:

a) Lote frentista a una calle dada: cuando el lote se abre por uno de sus lados a una arteria vial y en los restantes linda con otros lotes.

b) Lote pasante: cuando el lote se abre a dos calles perpendiculares o paralelas entre sí, atravesando el lote toda la manzana en sentido recto o formando un ángulo de aproximadamente 90°.

c) Lote interno:

- Cuando el lote tiene salida directa a la vía pública a través de un pasillo que puede ser de uso exclusivo o compartido.
- Cuando el lote tiene salida indirecta a la vía pública a través de una servidumbre de paso constituido sobre un lote lindero con salida a vía pública.
- Cuando el lote no tiene salida a vía pública alguna y solamente se admitirá su creación para ser anexado a un lote lindero con salida a vía pública.

2.1.19 Muro medianero o medianera: muro divisorio entre dos propiedades linderas cuyo eje coincide generalmente con la línea medianera y cuya construcción está regulada por el Código Civil y Comercial de la Nación y el reglamento de edificación.

2.1.20 Normas urbanísticas: conjunto de disposiciones relativas a volúmenes edificables, líneas y lineamientos de fachadas, servidumbres, protecciones, preservaciones y recuperaciones de áreas verdes y otras necesarias para conformar y controlar un espacio urbano.

2.1.21 Periurbano: territorio de interfaz que representa la transición entre lo urbano y lo rural. No es apto para el desarrollo urbano residencial y evidencia una paulatina pérdida de presencia de actividad rural. Son áreas potenciales para desarrollos productivos agrícola / ganaderos alternativos y para intervenciones de proyectos especiales, dónde se debe incentivar ante todo la preservación del espacio natural, mediante la promoción de cinturones verdes, franjas ecológicas, etc., que protejan el medio ambiente y mejoren la calidad de vida de la ciudad, brindando opciones de esparcimiento y recreación.

2.1.22 Red de servicios públicos: sistemas de cañerías, cables y vías de comunicación necesarias para la prestación de dichos servicios.

2.1.23 Red vial: sistema de carreteras nacionales o regionales y/o arterias urbanas cuyo uso principal es la circulación y/o transporte de vehículos.

2.1.24 Refacción: ejecución de obras de mantenimiento y conservación.

- 2.1.25 Reforma:** modificación de un edificio sin aumentar el volumen o la superficie cubierta edificada, aun alterando la disposición interior.
- 2.1.26 Retiro:** corrimiento previsto del límite municipal oficial de modo de lograr un ancho de calle prefijado.
- 2.1.27 Servicios básicos:** parte del equipamiento urbano que consiste en proveer a la población de energía, transporte, agua potable, red cloacal, recolección de residuos, alumbrado público, barrido, limpieza y conservación de calles.
- 2.1.28 Servidumbre de jardín:** restricción al dominio que consiste en el corrimiento hacia el interior del lote, de la línea de edificación a una distancia dada del límite municipal. Estos espacios o áreas son destinados a jardines mantenidos y costeados por los propietarios del lote con el objeto de diversificar y embellecer el paisaje urbano de una zona.
- 2.1.29 Subdivisión:** fraccionamiento de terrenos.
- 2.1.30 Superficie cubierta:** es la suma de superficies horizontales brutas de los pisos de un edificio y de las construcciones accesorias en un mismo lote.
- 2.1.31 Urbanización:** consiste en el fraccionamiento de mayores áreas de modo que incluya el trazado de nuevas calles y el aprovechamiento progresivo de servicios básicos en función de la densidad de población.
- 2.1.32 Uso:** propósito para el cual es destinado, dispuesto o utilizado un espacio territorial, un predio edificado, una construcción, instalación o alguna de sus partes componentes y constitutivas. Se podrán presentar dos tipos de usos:
- a) Uso conforme:** toda ocupación y/o uso que se ajusta a las condiciones establecidas en la presente reglamentación.
 - b) Uso no conforme:** toda ocupación y/o uso que no se ajusta a las condiciones establecidas en la presente reglamentación.
- 2.1.33 Vivienda:** lugar donde se desarrolla la función de habitar y el receptáculo construido más significativo de los usos residenciales. Se presentan dos tipos de vivienda:
- a) Vivienda colectiva:** es un tipo de hábitat humano en donde varias viviendas se ubican en el mismo lote y /o edificio.
 - b) Vivienda unifamiliar:** es la unidad formada por una sola vivienda y que ocupa la totalidad de la construcción, con accesos, servicios y uso de la tierra exclusivos.
- 2.1.34 Volumen edificado:** espacio ocupado por la proyección horizontal existente en el lote, incluida las galerías por encima de la cota del nivel del mismo.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

2.1.35 Zonificación: ordenamiento de los elementos urbanos o regionales en los sectores parcializados y diferenciados en función de sus calidades homogéneas, con el objeto de lograr mayor eficiencia en su utilización y evitar interferencias entre los distintos usos.

CAPÍTULO III

RESOLUCIONES GENERALES

3.1 Disposiciones y Obligaciones

3.1.1 Del concepto de uso del suelo.

Se denomina uso del suelo, a los efectos de la presente reglamentación, al destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

3.1.2 De las habilitaciones según los usos.

3.1.2.1 Las habilitaciones serán autorizadas o denegadas por la Dirección de Obras Particulares según la zona y el uso propuesto, de acuerdo a lo especificado para la zonificación contenida en la presente reglamentación.

3.1.2.2 Queda prohibido modificar total o parcialmente el uso de una zona y no se autorizará ninguna habilitación de usos no conformes, sobre todo en loteos para usos residenciales por fuera de los límites del área urbana o establecimientos industriales en zonas de usos no compatibles, todo ello salvo ordenanza en sentido diverso.

3.1.3 De los usos permitidos.

Se considerarán usos permitidos a aquellas actividades autorizadas a desarrollarse en una determinada zona y que contarán con el estímulo de la acción oficial. Es a través de sus usos permitidos que una zona adquiere y mantiene su especial carácter dentro de la estructura territorial y urbana. Los usos permitidos podrán ser modificados por razones de interés superior de la comunidad o por la adecuación normativa a planes regionales sin que puedan los particulares invocar derechos en expectativa.

3.1.4 De los usos preexistentes.

Se considerarán usos preexistentes a aquellas actividades autorizadas expresamente hasta la sanción de la presente. Los mismos serán permitidos hasta la caída de la habilitación pertinente, y no podrán ser renovados en caso de encontrarse en zonas donde el mismo no sea permitido.

3.1.5 De los loteos.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

Los loteos que se realicen se deberán adecuar a lo dispuesto en la reglamentación de división y urbanización de tierras, según ordenanza vigente y a lo dispuesto en la zonificación correspondiente al presente Reglamento según cuadro indicativo de parámetros urbanísticos (FOS, FOT, etc.).

El propietario tendrá que instalar como mínimo los siguientes servicios: señalizaciones de las calles, forestación de las mismas, alumbrado público con iluminación led, energía eléctrica para uso domiciliario, agua potable, alcantarillas para desagües pluviales y pasillos peatonales en los cruces de calles; todo ello además de los requerimientos de otras normativas específicas y de los que surjan de las autorizaciones respectivas.

3.1.6 De las nuevas divisiones.

Se distinguen dos situaciones diferentes:

a) División con trazado de vía pública (loteo).

b) División dentro de la manzana (en manzanas divididas o loteadas a la fecha de la promulgación de esta Ordenanza).

3.1.6.1 En zonas donde ya existe trazado de calles y lotes efectuados, a la fecha de la promulgación de esta ordenanza (caso **b**), se podrán fraccionar los lotes en dos o más lotes frentistas o con pasillo, con las dimensiones mínimas establecidas en las ordenanzas vigentes.

3.1.6.2 Al dividir lotes edificados, podrá aplicarse el régimen de propiedad horizontal, según la normativa nacional y provincial.

3.1.6.3 Sólo se permitirán crear lotes interiores sin salida a la vía pública, cuando tengan por objeto incorporarse a un lote lindero con salida a la vía pública, en esos casos, el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida en la ordenanza vigente.

3.1.6.4 Las dimensiones mínimas establecidas, para las diferentes zonas, por la presente reglamentación, tendrán vigencia para loteos con la correspondiente apertura de vías públicas, efectuados con posterioridad a la promulgación de la presente ordenanza (caso **a**).

3.1.7 De las nuevas urbanizaciones: Barrios cerrados.

Las nuevas urbanizaciones del tipo “Barrio Cerrado” deberán efectuarse de acuerdo a la ordenanza vigente respectiva.

3.1.8 De la afectación de lotes según su ubicación respecto del límite de las zonas.

3.1.8.1 Cuando el límite de la zona sea determinado por lotes frentistas, se considerará la línea limítrofe de la zona a partir de una línea quebrada que engloba la totalidad del área de los lotes frentistas, cualquiera sea su superficie, con excepción de los lotes pasantes. Los lotes en esquina se considerarán afectados en su totalidad a las zonas de mayores indicadores, con excepción de lo estipulado en el Capítulo VIII, inciso 8.4.1.

Cuando el límite de la zona esté definido por el eje de calle, los frentistas de ambas aceras pertenecerán a diferentes zonas.

3.1.8.2 Lotes pasantes: en caso de tratarse de lotes pasantes que resultaren frentistas a dos calles de distintas zonas, se tomará como línea divisoria a los efectos de delimitar la incidencia de las distintas afectaciones e indicaciones, la media del lote.

3.1.9 De la altura de edificación.

La altura de edificación será medida desde el nivel de vereda, en el punto medio de la línea de edificación y hasta el nivel superior del muro vertical de la fachada. Sólo serán permitidos por encima de esa altura los espacios técnicos no habitables, como sala de máquinas, tanques de agua.

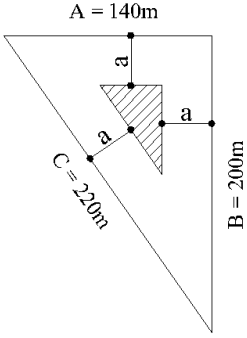
3.1.10 De la profundidad de edificación en pisos altos.

La profundidad máxima de edificación en altura se tomará coincidente con el límite impuesto por el “Centro de manzana”, que corresponda al lote en cuestión. En el sector correspondiente a centro de manzana se permitirá construir sólo hasta la altura de planta baja y 1 piso alto.

a) Manzanas de tres lados:

En los casos de manzanas triangulares, para determinar los centros de manzana se aplicará la fórmula siguiente:

$$a = L \times 0,06$$

En dónde: a = profundidad edificable L = perímetro del triángulo 0,06 = coeficiente	 $L = A + B + C$ $L = 140m + 200m + 220m = 560m$ $a = L \times 0,06$ $a = 560m \times 0,06 = 33,60m$
--	---

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de la fórmula:

a: no podrá ser menor de 25 m, ni mayor de 40 m.

No habrá centro de manzana:

- Si **L** es menor de 420 m.
- Si existen lados menores del 27% de **L**.

b) Manzanas de cuatro lados:

Cuando la manzana sea un cuadrilátero se aplicarán las fórmulas siguientes:

$$a = \frac{B + B'}{2} \times 0,3 \quad \text{y} \quad b = \frac{A + A'}{2} \times 0,3$$

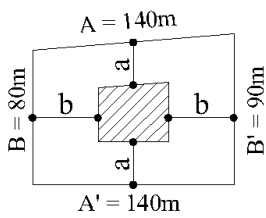


Concejo Municipal de San Lorenzo

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

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

En dónde: a y b = profundidad edificable A = lados opuestos a b B = lados opuestos a a 0,3 = coeficiente	 $a = \frac{B + B'}{2} \times 0,3 \quad b = \frac{A + A'}{2} \times 0,3$ $a = \frac{80m + 90m}{2} \times 0,3 = 25,50m$ $b = \frac{140m + 140m}{2} \times 0,3 = 39m$
---	--

Para determinar la profundidad edificable **a** se multiplicará la semisuma de los lados opuestos **B** por el coeficiente 0,3 y para determinar la profundidad de **b**, se multiplicará la semisuma de los lados opuestos **A** por el coeficiente 0,3.

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de estas fórmulas:

a y b: no podrán ser menores de 25 m ni mayores de 40 m.

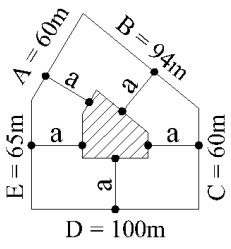
No habrá centros de manzana:

- Cuando la semisuma de los lados **A** y **A'** o **B** y **B'** sea menor de 70m.

c) Manzanas de cinco lados:

Cuando la manzana sea un polígono de cinco lados, para determinar el centro de manzana se aplicará la fórmula siguiente:

$$a = L \times 0,08$$

En dónde: a = profundidad edificable L = perímetro del polígono 0,08 = coeficiente	 $L = A + B + C + D + E$ $L = 60m + 94m + 60m + 100m + 65m = 379m$ $a = L \times 0,08$ $a = 379m \times 0,08 = 30,32m$ $379m \times 15\% = 56,85m$ $379m \times 30\% = 113,70m$
---	--

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de la fórmula:

a: no podrá ser menor de 25 m, ni mayor de 40 m.

No habrá centro de manzana:

- Si **L** es menor de 315 m.
- Si existen lados menores del 15% de **L** o mayores del 30% de **L**.

d) Manzanas de seis lados:

Cuando la manzana sea un polígono de seis lados, para determinar el centro de manzana se aplicará la fórmula siguiente:



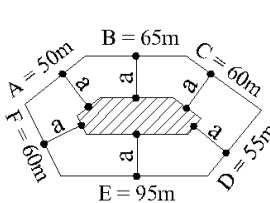
Concejo Municipal de San Lorenzo

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

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

$$a = L \times 0,07$$

En dónde: a = profundidad edificable L = perímetro del polígono 0,07 = coeficiente	 $L = A + B + C + D + E + F$ $L = 50m + 65m + 60m + 55m + 95m + 60m = 385m$ $a = L \times 0,07$ $a = 385m \times 0,07 = 26,95m$ $385m \times 25\% = 96,25m$
---	--

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de la fórmula:

a: no podrá ser menor de 25 m, ni mayor de 40 m.

No habrá centro de manzana:

- Si **L** es menor de 360 m.
- Si existen lados mayores del 25% de **L**.
- Si existen ángulos mayores a 120°.

3.1.11 De la determinación de la intensidad de ocupación del suelo.

A los efectos de determinar la intensidad de ocupación permitida para un lote en una zona determinada, se utilizarán, combinados e interactuando entre sí, dos cocientes, los cuales separadamente fijan los máximos de superficie cubierta total, FOT (factor de ocupación total) y de superficie ocupada en proyección horizontal sobre el área del lote, FOS (factor de ocupación del suelo).

3.1.12 De los servicios en edificios residenciales colectivos.

3.1.12.1 En los edificios colectivos no se permitirá la ubicación de Hornos Incineradores, admitiéndose únicamente la utilización de compactadores aprobados.

3.1.12.2 Como prevención de incendio, en todos los edificios se deberá prever como mínimo un extintor manual o matafuego del tipo ABC de 5 kg, cada 200 m² de superficie de dependencias, por nivel. Además, se deberá cumplir con la ordenanza vigente de Reglamento de Edificación.

3.1.12.3 En todos los edificios de vivienda colectiva se deberá cumplir con la ordenanza vigente de Reglamento de Edificación.

3.1.12.4 Al presentar en el Municipio la solicitud de factibilidad de construcción de un edificio de propiedad horizontal, el profesional interviniente deberá adjuntar los certificados de factibilidad con la aprobación o restricciones, si las hubiere, expedidos por las empresas proveedoras correspondientes de servicios de aguas, cloacas, gas natural y energía eléctrica.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

La denegatoria de la solicitud de servicios, posibilitará el otorgamiento del permiso de edificación, pero obstará al final de obra respectivo, sin que el Municipio sea responsable por ello, ni tenga el propietario derecho a resarcimiento o compensación alguna, según ordenanza vigente.

3.1.13 De la obligación de espacios de estacionamiento.

En todo lote frentista donde se edifiquen unidades de viviendas colectivas, se exigirán espacios destinados a estacionamientos cubiertos o descubiertos.

Quedan exentos del cumplimiento de este artículo:

- Lotes internos cuyo acceso se da a través de pasillos.
- Plantas altas de hasta 1er y 2do piso a las que se accedan por escalera, siempre que la cantidad de unidades de vivienda no exceda un total de 5 (cinco).

3.1.13.1 Los lugares de estacionamiento de vehículos, tendrán como medida mínima permitida un ancho de 2.30 m x 4.80 m de largo.

3.1.13.2 El cálculo de la cantidad de cocheras a cumplimentar está directamente relacionado con la superficie exclusiva de las unidades y las dimensiones del lote que se interviene de acuerdo a las siguientes tablas:

Tabla I

Para terrenos con frente menor a 12 (doce) metros y/o con menos de 300 (trescientos) metros cuadrados de superficie.

SUPERFICIE EXCLUSIVA DE CADA DEPARTAMENTO	NUMERO DE COCHERAS POR CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS
Unidades de hasta 40 m ² inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 6 unidades.
Unidades de más de 40 m ² y hasta 60 m ² inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 4 unidades.
Unidades de 60 m ² hasta 90 m ² inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 3 unidades.
Unidades de 90 m ² hasta 120 m ² inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 2 unidades.
Unidades de más de 120 m ² de superficie exclusiva.	1 cochera por unidad.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

Tabla II

Para terrenos con frente de 12 (doce) metros o más y de 300 (trescientos) metros cuadrados o más de superficie.

SUPERFICIE EXCLUSIVA DE CADA DEPARTAMENTO	NUMERO DE COCHERAS POR CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS
Unidades de hasta 40 m ² inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 4 unidades.
Unidades de más de 40 m ² y hasta 60 m ² inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 2 unidades.
Unidades de 60 m ² hasta 90 m ² inclusive, de superficie exclusiva.	2 cocheras por cada 3 unidades.
Unidades de 90 m ² hasta 120 m ² inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada unidad.
Unidades de más de 120 m ² de superficie exclusiva.	1,5 cocheras por unidad.

3.1.13.3 En el caso de las unidades de hasta 40 m² se permitirá reemplazar el 50% de las cocheras requeridas por espacios para estacionar motos. Reemplazando cada cochera por 2 espacios para estacionar motos. Dichos lugares de estacionamiento de motos, tendrán como medida mínima permitida un ancho de 1.00 m x 2.00 m de largo.

3.1.13.4 En el cálculo de la cantidad de cocheras exigibles por rango de superficie, en los casos en que el resultado no fuera un número entero, se tomará el valor inferior cuando el resultado sea menor a la mitad de la unidad (menor a 0,50) y el valor superior para aquellos casos que resulten mayores o iguales a esa fracción.

3.1.13.5 Para los usos de Parque y Hotel, rige la ordenanza vigente de “Reglamento de Edificación”. Para edificios afectados a otras actividades ver referencias en observaciones de cuadro usos.

3.1.13.6 De la obligación de espacios para estacionar bicicletas.

Todo edificio que deba contar con una cantidad mínima de módulos de estacionamiento de vehículos, conforme lo exige el presente Reglamento, deberá contar además con un espacio apto para la guarda de bicicletas mediante anclajes. La cantidad de anclajes deberá como mínimo ser igual a la cantidad de módulos de estacionamiento de vehículos.

Este espacio deberá estar delimitado claramente y no obstaculizar la circulación vehicular ni peatonal del sector.

3.1.14 De los balcones.

Los balcones podrán sobresalir 1,50 mts., fuera de la Línea Municipal, en edificios que tengan una Planta Baja de altura mínima de 3 metros o más y que se ubiquen en calles con ancho



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

mayor a 20mts o en corredores como Avenidas y Boulevares. Podrán tener una profundidad igual a la de su altura, hasta un máximo de 2,50 mts., contar con parasoles sobre el filo exterior, y parrilleros desde la Línea Municipal hacia el interior.

En los casos que no cumplan con los requisitos de ancho de calle y altura de Planta Baja, los balcones podrán sobresalir 1,20 mts., fuera de la Línea Municipal.

3.1.15 De la obligación de veredas

En todo el municipio es obligatoria la construcción de veredas según ordenanza vigente.

3.1.16 De la ubicación de industrias.

Por la presente reglamentación se determinan las zonas aptas para la ubicación de industrias según “Plano de división del territorio en áreas” y “Plano de zonificación”. (Ver plano Anexo II).

3.1.17 De las molestias ocasionadas por las industrias.

3.1.17.1 En caso de tratarse de industrias ya existentes ubicadas en zonas cuyos usos predominantes no las incluyan, éstas deberán cumplimentar en un todo, las reglamentaciones referidas a ruidos molestos según ordenanza vigente, para solucionar los inconvenientes producidos.

3.1.17.2 En caso de reincidentes denuncias comprobadas ocasionadas por vecinos, las industrias señaladas en 3.1.17.1, podrán ser obligadas a erradicarse de la zona, mediante resolución del Gobierno Municipal.

3.1.17.3 En los casos de aquellas industrias señaladas en 3.1.17.1, las maniobras de carga y descarga, tratamiento de efluentes y demás actividades serán solucionadas dentro del lote.

3.1.18 De las obligaciones para la instalación de industrias (Según legislación provincial vigente).

Toda industria a radicarse dentro del Municipio de San Lorenzo, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Autorización Municipal para su instalación a través del permiso de apertura de negocio.
- b) Dar estricto cumplimiento a las reglamentaciones referidas a ruidos molestos e impacto ambiental, según ordenanzas y legislación provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable vigentes.
- c) Ajustarse en un todo a lo dispuesto en la presente reglamentación.

3.1.19 De la clasificación de industrias: Según Ley Prov. vigente - Categorización Ambiental.

Los emprendimientos o actividades se encuadrarán en tres categorías, a saber:

Categoría 1: De Bajo o Nulo Impacto Ambiental, cuando no presentan impactos negativos o, de hacerlo, lo hacen en forma mínima, dentro de lo tolerado y previsto por la legislación



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

vigente; asimismo, cuando su funcionamiento involucre riesgos o molestias mínimas a la población y al medio ambiente.

Categoría 2: De Mediano Impacto Ambiental, cuando pueden causar impactos negativos moderados, afectando parcialmente al ambiente, pudiendo eliminarse o minimizarse sus efectos mediante medidas conocidas y fácilmente aplicables; asimismo, cuando su funcionamiento constituye un riesgo potencial y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños moderados para la población, el ambiente o los bienes materiales.

Categoría 3: De Alto Impacto Ambiental, cuando pueden presentar impactos ambientales negativos cualitativa o cuantitativamente significativos, contemple o no el proyecto medidas de prevención o mitigación; asimismo, cuando su funcionamiento constituya un riesgo potencial alto y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños graves a las personas, al ambiente o a los bienes materiales.

3.2 Normas administrativas

3.2.1 Uso conforme.

3.2.1.1 Finalidad: Para usar un lote, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en el cuadro de usos, será obligatorio obtener el certificado de uso conforme.

3.2.1.2 Especificaciones: La solicitud del certificado especificará:

- a) Nombre y apellido del propietario y del usuario.
- b) Ubicación del lote.
- c) Medidas y superficie del lote.
- d) Superficie cubierta existente y proyectada.
- e) Especificación de la actividad a desarrollar.
- f) Todo otro dato que el órgano de aplicación considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar, potencia instalada expresada en KVA, especificación del tipo de producto que elabora o comercializa y todo requerimiento que se solicite para su aprobación.

3.2.1.3 Trámite: La solicitud del certificado será considerada por la Dirección de Obras Privadas y Urbanismo, quien podrá requerir previamente, en caso de ser necesario, intervención a las dependencias correspondientes.

En caso de ser aprobada la solicitud, la Dirección de Obras Privadas y Urbanismo otorgará el certificado de uso conforme, que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de Apertura de Negocio.

3.2.1.4 Vigencia: El certificado de uso conforme perderá su validez en forma automática, sin necesidad de previa notificación, si dentro de los seis meses de su otorgamiento por la autoridad competente, no es utilizado para los fines previstos.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

3.2.1.4 Cambio de titularidad: Cuando se produzca el cambio de titularidad en la firma de un establecimiento comercial, industrial y/o empresa de servicio, cualquiera sea la actividad que desarrolle, el nuevo titular deberá ingresar “Formulario Cambio de Titularidad” adjuntando la documentación respaldatoria que acredite:

- 1) La nueva titularidad.
- 2) La continuidad de uso, sin tipo alguno de excepción, siempre que el rubro explotado se ajuste a lo establecido en este Reglamento.
- 3) Iguales o mejores condiciones de funcionamiento a las preexistentes en cuanto a las instalaciones específicas requeridas para el tipo de actividad que se desarrolla.

3.2.1.5 Casos especiales: Aquellos usos no contemplados en la presente ordenanza, o incompatibles de acuerdo al sector en el cual pretendan instalarse, podrán ser objeto de consideración especial a los efectos de autorizar su instalación y funcionamiento. La autorización será concedida mediante ordenanza por el Concejo Municipal de San Lorenzo.

3.2.2 Uso no conforme.

3.2.2.1 Usos preexistentes: Los lotes, edificios, estructuras, instalaciones o partes de ellas, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en los cuadros de usos, que existan o funcionen con anterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza, mantendrán su vigencia como una realidad preexistente.

En las zonas industriales, se podrán desarrollar las actividades agropecuarias o preexistentes, y en las zonas urbanas se podrán desarrollar las actividades habilitadas con anterioridad a la presente reglamentación, como “uso no conforme”. Las mismas serán permitidas hasta la caída de la habilitación pertinente, y no podrán ser renovadas o autorizadas en zonas donde el uso no sea permitido, así como tampoco se admitirá el cambio de titularidad de dichas habilitaciones.

3.2.2.2 Prohibición de ampliación: Los “usos no conformes” de un edificio, o parte de él o un lote, no podrán ser ampliados. Se podrán considerar aquellos casos en que, a juicio del Ejecutivo Municipal, la ampliación esté debidamente justificada y fundamentada o resulte de exigencias de organismos oficiales a los fines de cumplir con normas de trabajo, seguridad e higiene. En tal caso, deberán requerirse los informes de los organismos técnicos correspondientes a efectos de constatar la exigencia invocada, y el Concejo Municipal finalmente aprobará o denegará la ampliación.

3.2.2.3 Conservación: Las instalaciones y/o estructuras existentes de todo edificio o parte de un edificio, en el cual se desarrollen “usos no conformes” solo podrán ser objeto de acciones de conservación y/o mantenimiento, según lo señalado en punto 3.2.2.2.

3.2.2.4 Cambio de titularidad: En caso de actividades ya autorizadas anteriormente y que de acuerdo a este Reglamento correspondan a un “uso no conforme”, no se admitirá el cambio de titularidad de las mismas.

3.2.2.5 Cese forzoso del uso: El Concejo Municipal, previa actuación de las reparticiones técnicas

competentes del Departamento Ejecutivo Municipal, podrá disponer el cese de "usos no conformes" dentro de un plazo a determinarse en cada caso, en razón de los perjuicios que la continuidad de dicho "uso no conforme" pudiera ocasionar.

- 3.2.2.6 Daño edilicio:** Cuando un edificio destinado a “uso no conforme” resultare dañado por cualquier causa en más del 50%, no se permitirá rehabilitar dicho “uso no conforme”. El porcentual afectado será determinado por los organismos competentes de la Municipalidad.

CAPÍTULO IV

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

4.1 Clasificación general del territorio en áreas.

El territorio se divide en 5 grandes áreas.

La determinación en conjunto de esta división está direccionada a lograr una configuración de la planta urbana que persigue diversos objetivos:

- El completamiento de la trama urbana residencial, promoviendo la ocupación de los sectores residenciales existentes que cuentan con los servicios básicos de uso doméstico, o que poseen posibilidades ciertas y a corto o mediano plazo de llegar a tenerlos.
- Promover las construcciones de mayor altura en relación a las vías de circulación principales, que son las que presentan mayor ancho, conformando corredores con características diferenciales.
- Evitar y subsanar progresivamente la convivencia industria – residencia, promoviendo zonas netamente industriales, alejadas de las residenciales y generando una clasificación de usos permitidos siguiendo los lineamientos de la Ley Provincial de Medio Ambiente y desarrollo Sustentable vigente.
- Promover la formación y conservación de espacios verdes públicos y la recuperación de determinadas áreas estratégicas de sustentabilidad que pueden integrarse y valorizar el espacio público.
- Fomentar el desarrollo de proyectos especiales comerciales y productivos que puedan potenciar determinadas áreas relegadas de la ciudad.
- Preservar suelo rural para fomentar actividades productivas.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

SUELO	CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	ZONAS INCLUIDAS
AREA URBANA	La conforman, las áreas destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y de acceso a servicios domiciliarios, posibilitando su urbanización y edificación.	R1 - R2 - R3 -R4 -C1 -C2 - RH - RC - ZM
AREA SUSTENTABILIDAD	Conformada por zonas verdes o de cercanía con cursos de agua, que por sus características son aptas para la ubicación de espacios públicos abiertos, recreativos, educativos, culturales.	Zonas Ribereñas, Zonas Verdes, Plazas, Cementerio Municipal.
AREA PERIURBANA	La conforman las áreas periféricas al área urbana, que carecen de servicios domiciliarios y no son aptas para el uso residencial. Estas áreas se preservan para actividades agrícolas productivas alternativas y proyectos especiales de equipamiento y servicios.	PU 1 – PU 2 – PU 3
AREA INDUSTRIAL	La conforman las áreas destinadas a uso industrial exclusivo.	I1 – I2 – I3
AREA COMPLEMENTARIA	La conforman la Red circulatoria vial y la Red Ferroviaria.	

4.2. División del Área Urbana en zonas

El suelo determinado como Área Urbana, ha sido dividido en zonas y corredores, para las cuales se definen, el carácter, los indicadores, alturas, retiros y los usos del suelo.

La ubicación y los límites de éstas están indicados en el presente capítulo y en el plano de delimitación que en adelante se denomina como Plano de Zonificación, y que como Anexo I se considera como parte integrante del presente Reglamento.

La nomenclatura utilizada, para nombrar las distintas zonas y corredores, ha sido elegida para sintetizarlas simbólicamente. Cada una está designada, con letras mayúsculas que expresan la característica dominante de la misma:

- R: Residencial.
- ZM: Zona mixta
- C: Corredor comercial, residencial.
- RH: Reserva histórica.
- RC: Zona de recuperación

El número cardinal que se coloca a continuación, en algunos casos, expresa una diferenciación dentro de la misma categoría de la zona.

El Área Urbana queda dividida, de esta manera, en las siguientes zonas:



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

AREA URBANA	ZONAS	SUB-ZONAS
	R1	
	R2	R2A – R2B – R2C
	R3	R3A – R3B
	R4	R4A – R4B
	ZM	ZMA – ZMB – ZMC – ZMD
	C1	C1A – C1B
	C2	C2A – C2B
	RH	
	RC	RC1 - RC2 - RC3- RC4

4.2.1 Zonas residenciales y mixtas.

Áreas consolidadas o en proceso de consolidación para usos predominantes de residencia con distintas densidades poblacionales y características ambientales, con actividades y usos complementarios compatibles. Se dividen en:

- R1: Residencial de baja a media densidad.
- R2A: Residencial de alta densidad.
- R2B: Residencial de media densidad.
- R2C: Residencial de media densidad.
- R3A: Residencial de baja densidad.
- R3B: Residencial de baja densidad en proceso de crecimiento.
- R4A: Residencial de baja densidad en áreas de expansión urbana.
- R4B: Residencial de baja densidad preexistente segregada del área urbana.
- ZM: Zona Mixta. Residencial de baja densidad en proceso de integración, con presencia de usos comerciales y de servicios preexistentes.

4.2.2 Corredores.

Son ambientes urbanos generados por arterias principales (Avenidas, Bulevares, etc.), con agrupamiento o concentración de usos terciarios de tipo administrativo, financiero, comercial y de servicios, compatibles con el uso residencial, bajo configuraciones lineales. Los corredores son generadores de flujos circulatorios y facilitan referencia e identidad a escala urbana.

Se dividen en:

- C1A: Corredor Av. San Martín y Bv. Urquiza: de máxima densidad y altura.
- C1B: Corredor Av. San Martín, Bv. Urquiza, Av. Dorrego, Bv. Sgto. Cabral, Bv. Oroño: de alta densidad y altura.
- C2A: Corredor Bv. Urquiza y Av. San Martín: de media densidad y altura.
- C2B: Corredor Bv. Oroño: de media densidad y altura.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

4.2.3 Zonas de reserva histórica y zonas de recuperación.

Estas zonas son ambientes que se encuentran incluidos dentro de la trama urbana pero que poseen características especiales ya sea, por su valor patrimonial histórico y cultural, en el caso de las zonas RH, o zonas públicas o privadas que se encuentran segregadas dentro de la trama urbana y que son recuperables o integrables a la misma mediante obras o acciones adecuadas, en el caso de las zonas RC.

Las consideraciones especiales a tener en cuenta en ambas zonas serán desarrolladas en el capítulo VI correspondiente a áreas y zonas de tratamiento especial.

4.3 División del Área Periurbana en zonas.

El suelo determinado como Área Periurbana se divide a su vez en 3 zonas.

Esta división se realiza teniendo en cuenta características como la cercanía a las zonas residenciales y abastecidas de servicios y la proximidad a arterias principales de circulación. También está íntimamente relacionada a los parámetros establecidos en cuanto a usos permitidos, que considera siempre la premisa de preservación de tierra rural para emprendimientos productivos o proyectos especiales que deberán siempre considerar la autogestión en cuanto a la provisión de los servicios que los mismos requieran o les sean exigidos para su habilitación y funcionamiento.

El Área Periurbana queda dividida en las siguientes zonas:

- PU1: Zona periférica inmediata al área urbana, con presencia de usos preexistentes de servicios.
- PU2: Zona periférica alejada al área urbana, con presencia de usos preexistentes rurales y de servicios.
- PU3: Zona periférica alejada del área urbana, próxima al área industrial, con usos preexistentes rurales.

4.4 División del Área Industrial en zonas.

El suelo determinado como Área Industrial se divide en 3 zonas.

Esta división está principalmente relacionada con las actividades que se permiten instalar en cada zona persiguiendo el objetivo de alejar progresivamente la radicación de industrias de las áreas residenciales, considerando situar a mayor distancia las actividades más molestas de acuerdo a los lineamientos de la normativa provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable vigente.

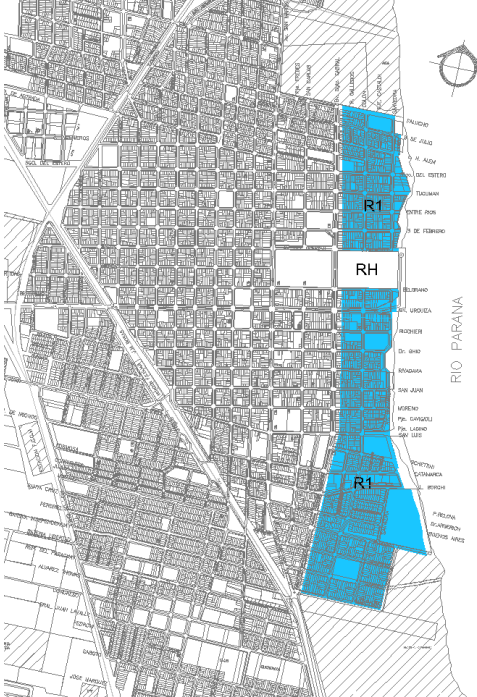
El Área Industrial queda dividida en las siguientes zonas:

- I1: Zona industrial para actividades de bajo o nulo impacto ambiental, permitidas en el presente reglamento, con intencionalidad de integración progresiva al área residencial.
- I2: Zona industrial para actividades de mediano impacto ambiental, permitidas en el presente reglamento.
- I3: Zona industrial para actividades de alto impacto ambiental, permitidas en el presente reglamento.

CAPÍTULO V

LIMITES FISICOS DE LAS ZONAS

5.1 Zona residencial R1: Residencial de baja a media densidad

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
La zona R1 se encuentra limitada al Norte por el eje de calle Falucho en el tramo comprendido desde la línea formada por los fondos Este de los lotes frentistas a Bv. Sargento Cabral al Oeste hasta el eje de calle Saavedra al Este, por éste sigue hacia el Sur hasta el eje de calle 9 de Julio, continuando hacia el Este hasta la línea virtual paralela ubicada a 35 m hacia el Oeste de las márgenes del Río Paraná. Por esta línea sigue hacia el Sur hasta el eje de calle Rosario, por este eje continúa hacia el Oeste hasta el eje de calle Juan XXIII, siguiendo hacia el Sur hasta el eje de calle J. Cervera. Por este eje sigue hacia el Oeste hasta la línea formada por los fondos Este de los lotes frentistas a Bv. Sargento Cabral, por esta línea continua hacia el Norte hasta el eje de calle Falucho. Queda exceptuado de esta zona el sector correspondiente a RH.	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

5.2 Zona residencial R2: Residencial de alta y media densidad

La zona **R2** está formada por 3 sectores **R2A**, **R2B** y **R2C**:

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El R2A se encuentra limitado al Norte por los fondos Sur de los lotes frentistas de Bv. Oroño, en el tramo comprendido entre los fondos Este de los lotes frentistas a calle Dorrego al Oeste hasta los fondos Oeste de los lotes frentistas a Av. San Martín al Este, sigue hacia el Sur por la línea formada por los fondos Oeste de los lotes frentistas a Av. San Martín hasta el eje de la calle Luis Braile al Sur, continuando hacia el Noroeste hasta la línea formada por los fondos Este de los lotes frentistas a calle Dorrego y por esta hacia el norte hasta la línea formada por los fondos Sur de los lotes frentistas a Bv. Oroño. Quedan exceptuados de esta zona los lotes frentistas a Bv. Urquiza en el tramo comprendido dentro de esta zona que pertenece a la zona C1A.	



Concejo Municipal de San Lorenzo

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

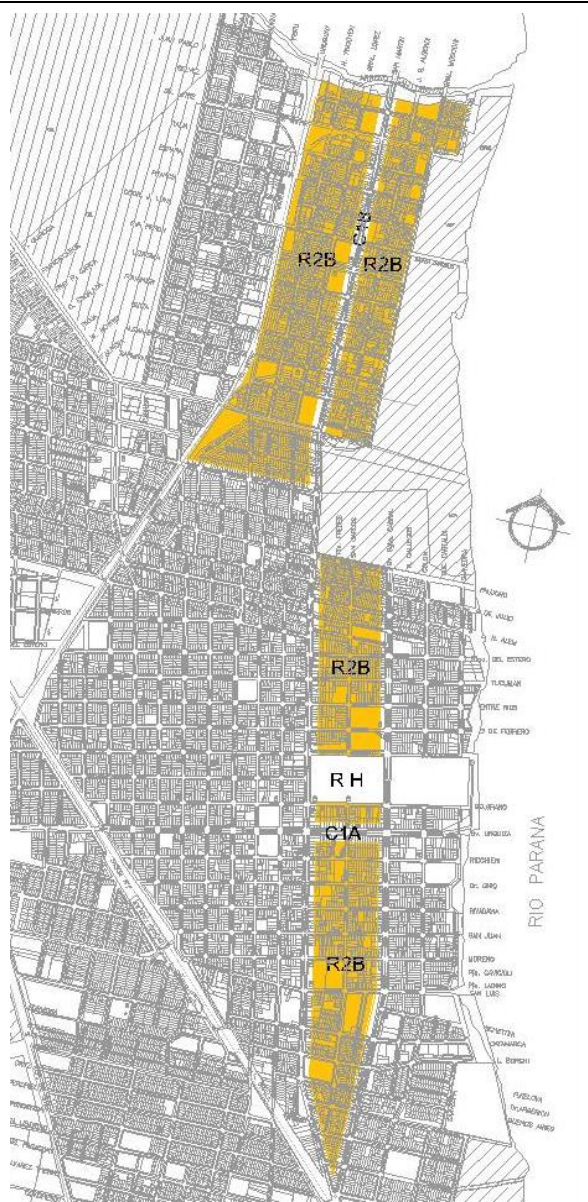
ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

El **R2B** (sector Norte) se encuentra limitado al Norte por la línea virtual paralela ubicada a 30 m hacia el Sur de las márgenes del Arroyo San Lorenzo, en su tramo comprendido entre el eje de la calle Uruguay al Oeste y el eje del pasaje San Carlos al Este, sigue por este eje hacia el Sur hasta el eje de Bv. Mitre y por éste hacia el Oeste hasta el eje de calle Gral. Mosconi. Por el eje de esta calle continua hacia el Sur hasta el eje de la calle Genaro Roldán, siguiendo por éste hacia el Oeste hasta la línea formada por los fondos Oeste de los lotes frentistas a Av. San Martín, por esta línea continua hacia el Sur hasta la línea formada por los fondos Norte de los lotes frentistas a Bv. Oroño y por esta línea sigue hacia el Oeste hasta el límite Este de la zona del ferrocarril Mitre. Por este límite continúa hacia el Norte, tomando el eje de calle Uruguay y siguiendo hacia el Norte hasta llegar a la línea virtual paralela ubicada a 30 m al Sur de las márgenes del Arroyo San Lorenzo.

El **R2B** (sector Este) se encuentra limitado al Norte por el eje de la calle Falucho en su tramo comprendido entre la línea formada por los fondos Este de los lotes frentistas a Av. San Martín al Oeste y la línea formada por los fondos Oeste de los lotes frentistas a Bv. Sgto. Cabral al Este, por esta última línea sigue hacia el Sur hasta su intersección con la línea formada por los fondos Este de los lotes frentistas a Av. San Martín y por esta línea continua hacia el Norte hasta su intersección con el eje de la calle Falucho.

Quedan exceptuados de esta zona los lotes frentistas a Av. San Martín y Bv. Urquiza en el tramo comprendido dentro de esta zona, que pertenecen a la zona **C1B** y **C1A** y el sector correspondiente a **RH**.





Concejo Municipal de San Lorenzo

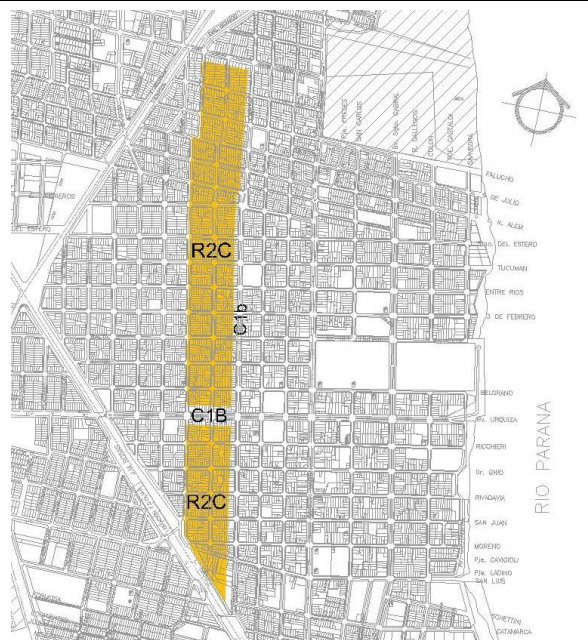
San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

El **R2C** se encuentra limitado por la línea de los fondos Sur de los lotes frentistas a Bv. Oroño en su tramo comprendido entre el eje de la calle Pte. Roca al Oeste hasta los fondos Oeste de los lotes frentistas a calle Dorrego al Este, continuando por la línea de estos fondos hacia el Sur hasta el eje de la calle Luis Braile. Sigue por este eje hacia el Noroeste hasta el eje de la calle San Juan y por este eje hacia el Noreste hasta el eje de la calle Pte. Roca, por este último sigue hacia el Norte hasta la línea formada por los fondos Sur de los lotes frentistas a Bv. Oroño.

Se exceptúan de esta zona los lotes frentistas a Bv. Urquiza en el tramo comprendido dentro de esta zona, que pertenecen a la zona **C1B**.



5.3 Zona residencial R3: Residencial de baja densidad

La zona **R3** está formada por 2 sectores **R3A** y **R3B**:

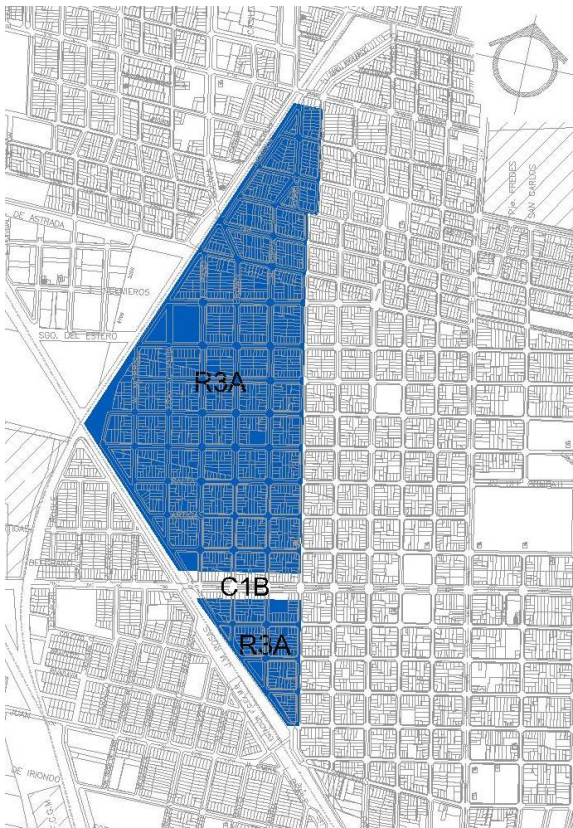
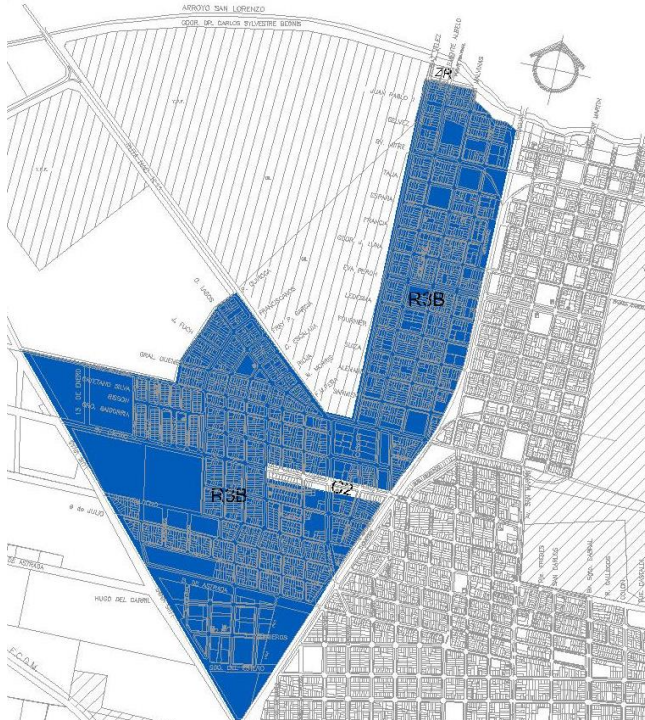


Concejo Municipal de San Lorenzo

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

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector R3A se encuentra limitado al Norte por la línea formada por los fondos Sur de los lotes frentistas a Bv. Oroño en el tramo comprendido desde el eje de la calle Int. H. Rippa al Oeste hasta el eje de la calle Pte. Roca al Este, por este último sigue hacia el Sur hasta el eje de la calle San Juan y por éste hacia el Oeste hasta el eje de la calle J. M. de Rosas, siguiendo por este eje hacia el Noroeste y por su continuación en el eje de la calle Thompson hacia el Noreste, hasta la línea formada por los fondos Sur de los lotes frentistas a Bv. Oroño. Se exceptúan de esta zona los lotes frentistas a Bv. Urquiza en el tramo comprendido dentro de esta zona, que pertenecen a la zona C1B.	
El sector R3B se encuentra limitado al Norte, por el eje de la calle Genaro Roldán en el tramo comprendido desde el límite Este del Ferrocarril Belgrano al Oeste hasta el eje de la calle Facundo Quiroga al Este, por éste sigue hacia el Noreste hasta el eje de la calle J. D. Perón (Ruta Nac. N°11), por éste hacia el Sureste hasta el eje de la calle G. Roldán, por éste hacia el Este hasta el eje de la calle Díaz Vélez, por éste sigue hacia el Norte hasta la línea virtual paralela ubicada a 30 m hacia el Sur de las márgenes del Arroyo San Lorenzo. Continúa por esta línea hacia el Este hasta el eje de la calle Uruguay, por éste hacia el Sur hasta el eje de Bv Mitre, siguiendo hacia el Sur por el límite Este de la zona del Ferrocarril Mitre hasta el eje de calle España, continuando al Sur por el eje de calle Uruguay hasta el eje de calle Genaro Roldán, sigue por el límite Este de la zona del	(sector norte) 



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

Ferrocarril Mitre hacia el Sur y continúa por el eje de calle Thompson hacia el Sur hasta el encuentro con el eje de la calle J. M. de Rosas. Por este eje sigue hacia el Sureste hasta el eje de la calle San Juan, continúa hacia el Suroeste hasta el eje de la calle L. Braile y por éste sigue hacia el Sureste hasta el punto de encuentro con el eje de la Avda. San Martín (Ruta Nac. N°11). Desde ese punto continúa hacia el Sureste por la línea formada por los fondos Oeste de los lotes frentistas a Ruta Nac. N°11 hasta el eje de la calle J. M. Estrada, por éste sigue hacia el Oeste hasta el eje de la calle República de Chile y continúa hacia el Noroeste hasta el eje de la calle San Juan, gira hacia el Oeste hasta el punto de encuentro con el eje de la calle Thompson y sigue por éste hacia el Norte hasta el eje de la calle Luis Braille y desde éste hacia el Noroeste por el eje de la calle Luis Vivas hasta el eje de la calle G. Roldán.

Quedan exceptuados los lotes frentistas a Bv. Oroño comprendidos dentro de esta zona, que pertenecen a la zona **C2B** y los lotes frentistas a Bv Urquiza en el tramo comprendido dentro de esta zona, que pertenecen a la zona **C2A** y el sector correspondiente a **ZMB** comprendido dentro de este tramo.

(continuación sector sur)





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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

5.4 Zona residencial R4: Residencial de baja densidad, en zonas de expansión urbana o segregadas

El sector **R4** está formado por 2 sectores **R4A** y **R4B**:

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector R4B se encuentra limitado al Noroeste por el eje de calle Gorriti en el tramo comprendido entre el límite interdistrital con Ricardone al Oeste y el eje de la calle M. Céspedes al Este, continúa por éste hacia el Sureste hasta la línea formada por los frentistas Sur a la Ruta Nacional A012 y por esta línea sigue hacia el Oeste hasta el límite interdistrital con Ricardone.	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

El sector **R4A** se encuentra limitado al Norte por el eje de la calle Genaro Roldán, en su tramo comprendido entre calle Corina Moreno al Oeste y colectora Luis Vivas al Este. Sigue por el eje de la colectora Luis Vivas hacia el Sureste y gira por la misma hacia el Sur hasta la línea formada por los fondos Norte de los lotes frentistas a Bv. Urquiza y por esta línea continua hacia el Oeste hasta el eje de la colectora Fray Luque. Sigue hacia el Sureste por el límite Oeste del tramo del ferrocarril Mitre comprendido entre la línea formada por los fondos Norte de los lotes frentistas a Bv. Urquiza y el eje de República de Brasil. Por el eje de esta última continúa hacia el Oeste hasta el eje de la colectora Raúl Alfonsín y por el eje de esta colectora hacia el Noroeste hasta el eje de la colectora Fray Luque, por este eje sigue hacia el Sureste hasta el límite Este del lote correspondiente a la sección 4S, manzana S, gráfico 59, siguiendo por este límite hacia el Norte hasta el eje de calle Berón de Astrada. Por este eje continúa hacia el Este hasta el límite Este del lote correspondiente a la sección 4S, manzana S, gráfico 57 y por este límite sigue hacia el Norte hasta la prolongación del eje de calle Falucho. Por la prolongación de este eje continúa hacia el Oeste hasta el eje de la calle Petroselli José Victorio, por este sigue hacia el Norte hasta el eje de Bv. Oroño y por este hacia el Este hasta el eje de la calle M. Corina Moreno, continuando por este último hacia el Norte hasta el eje de la calle Genaro Roldán.

Quedan exceptuados de esta zona los lotes frentistas a Bv. Urquiza en el tramo comprendido dentro de esta zona, que pertenecen a la zona **C2**.





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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

5.5 Zonas mixtas ZM: Residencial baja densidad, en proceso de integración, con presencia de usos comerciales y de servicios preexistentes.

El sector **ZM** está formado por 4 sectores **ZMA**, **ZMB**, **ZMC** y **ZMD**:

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector ZMA se encuentra limitado al Norte por el eje de la calle Rep. de Brasil en el tramo comprendido entre el límite Oeste del lote correspondiente a la sección 5S, manz. S, gráf. 138, SD 1, al Oeste y el límite Oeste del ferrocarril Mitre al Este. Continúa por éste hacia el Sureste hasta el límite Norte de los lotes correspondientes a la Sección 5S, manz. S, gráf. 43, y por éste sigue hacia el Oeste hasta el eje de calle Buseghin, continuando hacia el Norte hasta el eje de calle Bat. Libertad, por este eje sigue hacia el Oeste hasta el límite Oeste de los lotes correspondientes a la sección 5S, manz. S, gráf. 138 y 139 y continúa por éste hacia el Norte hasta el eje de calle Rep. de Brasil.	
El sector ZMB está limitado al Norte por la línea formada por los frentistas Norte a la R. Nac. A012 en el tramo comprendido al Oeste entre el eje de la colectora Este de la Au. Ros – Sta Fe y al Este por la línea formada por los fondos Oeste de los lotes frentistas a R. Nac. N°11, continúa por esta línea hacia el Sureste hasta el límite Sur de los lotes correspondientes a la sección 6B, manz. U, gráf. 10, SD 10, por éste sigue hacia el Oeste hasta el eje de la colectora F. B. Gómez y por éste sigue hacia el Sureste hasta el límite interdistrital con F. L. Beltrán, continuando por este límite hacia el Oeste hasta el eje de la colectora Este de la Autopista Rosario – Sta Fe y por ésta sigue hacia el Norte hasta la línea formada por los lotes frentistas Norte a la R. Nac. A012.-	



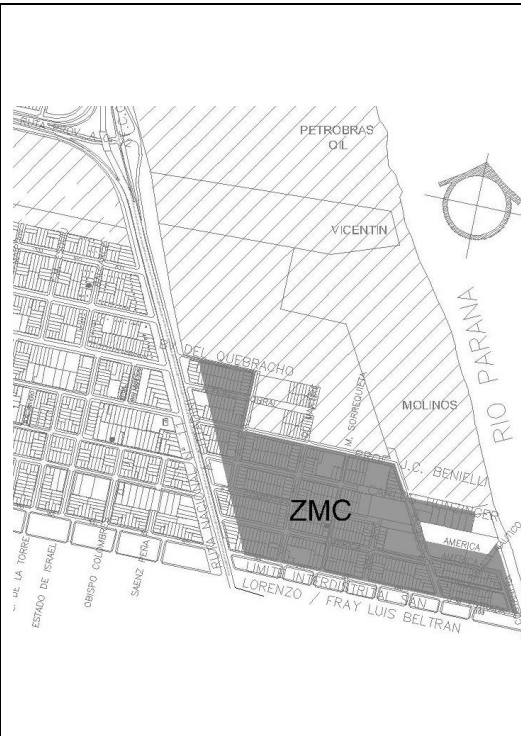
Concejo Municipal de San Lorenzo

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

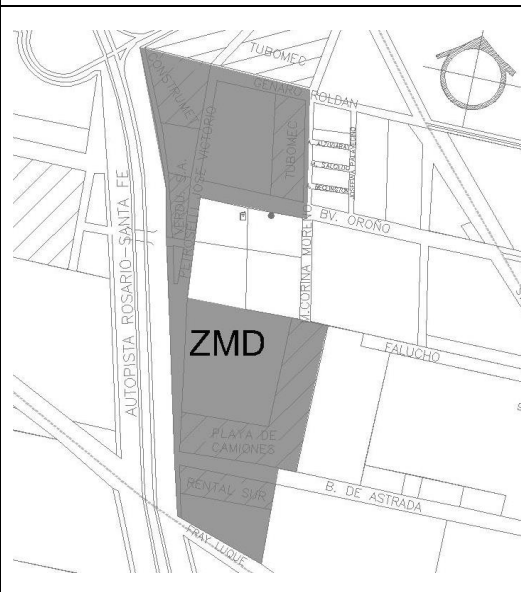
ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

El sector **ZMC** está limitado al Norte por el eje del Bv. del Quebracho, en el tramo comprendido al Oeste por la línea formada por los fondos Este de los lotes frentistas a la calle A. Cittadini y al Este por el eje de la calle La Paz, continúa por este último hacia el Sur hasta el eje de la calle Prof. J. C. Benielli y por éste sigue hacia el Este hasta el eje de la calle Saggese, por este último continúa hacia el Sureste hasta el eje de la calle C. Hunzinger, siguiendo hacia el Este hasta el límite Este del lote “P” y por este límite hacia el Sur hasta el límite Norte del lote N° “4” (incorporado al área industrial por ordenanza N° 3894/2019), siguiendo por este límite hacia el Oeste hasta el eje de la calle Saggese y por este eje hacia el Sureste hasta el límite Norte del lote N° “3” continuando por este límite hacia el Este hasta la línea virtual ubicada a 35 m hacia el Oeste de las márgenes del Río Paraná. Por esta línea continua hacia el Sureste hasta el eje de calle J. M. Estrada (límite interdistrital con Fray Luis Beltrán) y por éste sigue hacia el Oeste hasta la línea formada por los fondos Este de los lotes frentistas a calle A. Cittadini, siguiendo por la misma hacia el Norte hasta el eje del Bv. Del Quebracho.



El sector **ZMD** está delimitado al Norte por el eje de calle Genaro Roldan en el tramo comprendido entre el eje de la colectora Este a la Autopista Rosario – Sta. Fe al Oeste y el eje de calle Corina Moreno al Este, siguiendo hacia el Sur hasta el eje de Bv. Oroño y por éste hacia el Oeste hasta el eje de calle Petroselli José Victorio, por éste sigue al Sur hasta la prolongación del eje de calle Falucho, y por ésta continúa hacia el Este hasta el límite Este del lote correspondiente a la sección 4S, manz. S, gráf. 57. Por este límite sigue hacia el Sur hasta la prolongación del eje de calle Berón de Astrada y por ésta hacia el Oeste hasta el límite Este del lote correspondiente a la sección 4S, manz. S, gráf. 59. Por este límite continúa hacia el Sur hasta el eje de la colectora Fray Luque y por éste hacia el Noroeste hasta el eje de la colectora Este a la Au. Rosario – Sta Fe y por ésta sigue hacia el Noroeste hasta el eje de calle Genaro Roldan.





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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

El corredor **C1B** está formado por 5 tramos: el primero, incluye todos los lotes frentistas a calle Dorrego en el tramo comprendido entre el eje de Bv. Oroño al Norte y el inicio de calle Luis Borghi al Sur.

El segundo, incluye todos los lotes frentistas a Av. San Martín en el tramo comprendido entre la línea virtual paralela ubicada a 30 m hacia el Sur de las márgenes del Arroyo San Lorenzo al Norte hasta el eje de Bv. Oroño al Sur.

El tercero incluye todos los lotes frentistas a Bv. Sgto. Cabral en el tramo comprendido entre el eje de calle Falucho al Norte y el eje de calle J. Cervera al Sur. Quedan exceptuados de esta zona los lotes frentistas a Bv. Sgto. Cabral en el tramo comprendido dentro de esta zona, que pertenecen a la zona **RH**.

El cuarto incluye todos los lotes frentistas a Bv. Oroño en el tramo comprendido entre el límite Este de la zona del ferrocarril Mitre al Oeste hasta el eje de Av. San Martín al Este.

El quinto incluye los lotes frentistas a Bv. Urquiza en el tramo comprendido entre el límite Este de la zona del ferrocarril Mitre al Oeste hasta el eje de calle Dorrego al Este.





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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

5.7 Corredor C2: de media densidad y altura.

Este corredor está formado por 2 sectores **C2A** y **C2B**:

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector C2A está formado por 2 tramos: el primero incluye todos los lotes frentistas a Bv. Urquiza en el tramo comprendido entre el límite Este de la zona de la Autopista AP01 al Oeste y el eje de calle Juan Manuel de Rosas al Este. El segundo incluye todos los lotes frentistas a la Ruta Nac. N° 11 desde el punto de intersección del eje de la calle Luis Braille con el eje de la Av. S. Martín al Norte hasta el eje de la calle J. M. Estrada. Quedan exceptuados los lotes frentistas pertenecientes a RC2, I1 e I2A. El sector C2B incluye todos los lotes frentistas a Bv. Oroño en el tramo comprendido entre el eje de calle Rioja al Oeste y el límite Oeste de la zona del ferrocarril Mitre al Este.	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

5.8 Periurbano 1 PU1: zona periférica inmediata al área urbana.

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
La zona está formada por 2 sectores. El primero está limitado al Norte por la prolongación del eje de la calle A. Bayol en el tramo comprendido desde el límite Oeste del lote correspondiente a la sección 05, manzana R, gráfico 75, SD 3, al Oeste y el eje de la colectora Oeste a la Autopista Rosario – Santa Fe al Este, continúa por este eje hacia el Sureste hasta el límite Sur del lote correspondiente a la sección 5, manzana R, gráfico 2, SD 2, y por este límite y su prolongación sigue hacia el Oeste hasta el límite Oeste del lote correspondiente a la sección 05, manzana R, gráfico 34, SD 2, y por éste sigue hacia el Norte hasta el límite Norte del mismo lote, continuando por éste hacia el Este hasta el límite Oeste del lote correspondiente a la sección 5, manzana R, gráfico 6 y por este límite sigue hacia el Norte hasta el eje de calle San Juan, continúa por éste hacia el Este hasta el límite Oeste del lote correspondiente a la sección 5, manzana R, gráfico 76, SD 1 y por este límite y su prolongación sigue hacia el Norte hasta la prolongación del eje de calle A. Bayol. El segundo sector está limitado al Noroeste por el eje de calle Gorriti en el tramo comprendido entre el eje de calle M. Céspedes al Oeste y el eje de la colectora R. Biraghi al Este, continúa por éste hacia el Sureste hasta el eje de la Ruta Nacional A012 y por esta línea sigue hacia el Oeste hasta el eje de calle M. Céspedes y por éste continúa hacia el Noroeste hasta el eje de calle Gorriti.	

5.9 Periurbano 2 PU2: zona periférica alejada al área urbana.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
La zona está limitada al Norte por la prolongación del límite Sur del lote correspondiente a la sección 5, manzana R, gráfico 2, SD 2 en el tramo comprendido entre el límite interdistrital con Ricardone al Oeste y el eje de la colectora R. Biraghi al Este, continúa por éste hacia el Sureste hasta el eje de calle J. Gorriti y por éste sigue hacia el Suroeste hasta el límite interdistrital con Ricardone y por este límite continúa hacia el Noroeste hasta la prolongación del límite Sur del lote correspondiente a la sección 5, manzana R, gráfico 2, SD 2.	

5.10 Periurbano 3 PU3: zona periférica alejada del área urbana, próxima al área industrial.

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
La zona está limitada al Norte por la prolongación del eje de calle Berón de Astrada en el tramo comprendido entre el camino interdistrital Aldao – Ricardone al Oeste y la colectora Oeste a la Autopista Rosario – Santa Fe al Este, por el eje de esta colectora continúa hacia el Sur hasta la prolongación del eje de calle A. Bayol y por ésta sigue hacia el Oeste hasta el límite Oeste del lote correspondiente a la sección 05, manzana R, gráfico 75, SD 3, continuando por la prolongación de este límite hacia el Sur hasta el eje de calle San Juan, sigue por éste hacia el Oeste hasta el límite Oeste del lote correspondiente a la sección 5, manzana R, gráfico 6, continúa por éste hacia el Sur hasta el límite Norte del lote correspondiente a la sección 5, manzana R, gráfico 34, SD 2, siguiendo hacia el Oeste hasta el límite Oeste de este mismo lote y por este límite continúa hacia el Sur hasta la prolongación del límite Sur del lote correspondiente a la sección 5, manzana R, gráfico 2, SD 2, siguiendo por la prolongación de este límite hacia el Oeste hasta el límite interdistrital Aldao – Ricardone y continuando por éste hacia el Noroeste hasta la prolongación del eje de calle Berón de Astrada.	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

5.11 Zona industrial I1: actividades de bajo o nulo impacto ambiental.

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
Está limitado al Norte por el eje de calle J. Cervera en el tramo comprendido entre el eje de Bv. Sgto. Cabral al Oeste y la línea virtual paralela ubicada a 35 m hacia el Oeste de las márgenes del Río Paraná al Este, sigue por esta línea hacia el Sur hasta el límite Sur del lote correspondiente a la sección 7, manzana U, gráfico 5 y por este límite continúa hacia el Oeste hasta el eje de la colectora Amado Cittadini, continuando por ésta hacia el Noroeste hasta el eje de calle J. Cervera. Queda exceptuado de esta zona el sector denominado zona de recuperación RC2, descrito en el inciso 6.1.2.	

5.12 Zona industrial I2: actividades de mediano impacto ambiental.

Esta zona está formada por 3 sectores **I2 (A)**, **I2 (B)** y **I2 (C)**:

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector I2 (A) está limitado al Norte por el límite sur del lote correspondiente a la sección 7, manzana U, gráfico 5, en el tramo comprendido entre el eje de la colectora Amado Cittadini al Oeste y la línea virtual paralela ubicada a 35 m hacia el Oeste de las márgenes del Río Paraná al Este, sigue por esta línea virtual hacia el Sur hasta el límite Sur del lote 4 y por este límite sigue hacia el Oeste hasta el eje de la calle Saggese, continúa por éste hacia el Noroeste hasta el límite Norte del Lote 4 y por este límite sigue hacia el Este hasta el límite Oeste del lote Q, continuando por éste hacia el Norte hasta el eje de la calle Carlos Hunzinger y por éste continúa hacia el Oeste hasta el eje de calle Saggese. Sigue por este eje hacia el Noroeste hasta el eje de calle Prof. J. C. Benielli y por éste sigue hacia el Oeste hasta el eje de calle La Paz, siguiendo al Norte hasta el eje de Bv. Del Quebracho y por éste sigue hacia el Oeste hasta el eje de la colectora Amado Cittadini, continuando por éste hacia el Noroeste hasta el límite sur de los terrenos pertenecientes a la empresa Pagoda s.a. (lote correspondiente a la sección 7, manzana U, gráfico 5).	



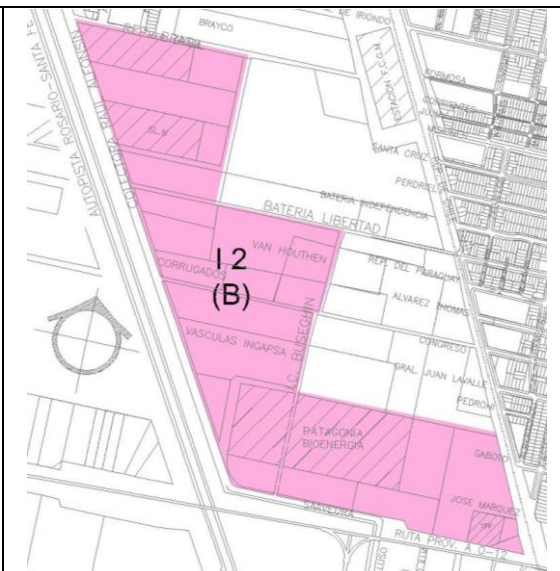
Concejo Municipal de San Lorenzo

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

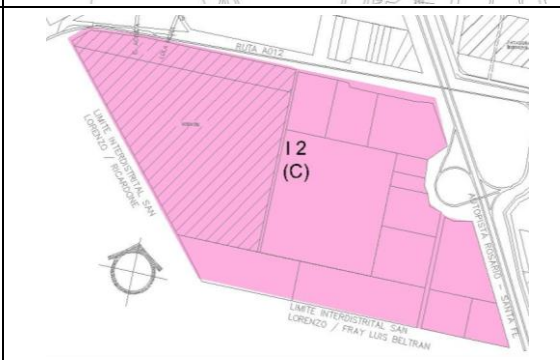
ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

El sector **I2 (B)** está limitado al Norte por el eje de la calle República de Brasil en el tramo comprendido entre el eje de la colectora Raúl Alfonsín al Oeste y el límite Oeste del lote correspondiente a la sección 5S, manzana S, gráfico 138, SD 1 al Este, sigue por este límite hacia el Sur hasta el eje de calle Batería Libertad y continúa por éste hacia el Este hasta el eje de calle J. C. Buseghin. Por este eje sigue hacia el Sur hasta el límite Norte del lote correspondiente a la sección 5S, manzana S, gráfico 43, continuando por dicho límite hacia el Este hasta el límite Oeste del ferrocarril Mitre, siguiendo por éste hacia el Sur hasta el eje de la colectora Saavedra y por éste continúa hacia el Oeste hasta el eje de la colectora Raúl Alfonsín, siguiendo por éste hacia el Noroeste hasta el eje de calle República de Brasil.



El sector **I2 (C)** está limitado al Norte por el eje de la Ruta Nacional A012 en el tramo comprendido entre el límite interdistrital con Ricardone al Oeste y el límite Oeste de la Autopista Rosario – Santa Fe al Este, sigue por este límite hacia el Sureste hasta el límite interdistrital con Fray Luis Beltrán y por este límite continúa hacia el Oeste hasta el límite interdistrital con Ricardone, siguiendo por este límite hacia el Noroeste hasta el eje de la Ruta Nacional A012.



5.13 Zona industrial I3: actividades de alto impacto ambiental.

Esta zona está formada por 2 sectores **I3 (A)** y **I3 (B)**:

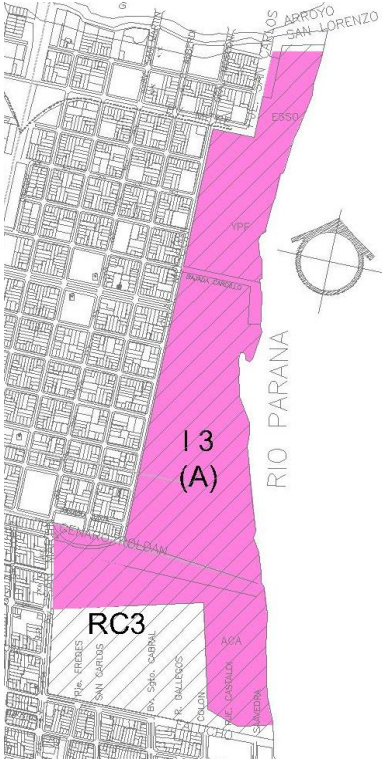
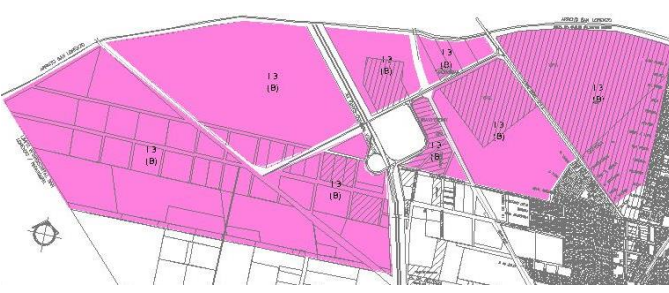


Concejo Municipal de San Lorenzo

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

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector I3 (A) está delimitado al Norte por la línea virtual paralela ubicada a 30 m hacia el Sur de las márgenes del Arroyo San Lorenzo en el tramo comprendido desde el eje del Pasaje San Carlos al Oeste hasta la línea virtual paralela ubicada a 35 m hacia el Oeste de las márgenes del Río Paraná al Este. Por esta línea sigue hacia el Sur hasta el eje de la calle Falucho y por este hacia el Oeste hasta el eje de la Av. San Martín, por este eje hasta la prolongación del eje de calle Genaro Roldán y por ésta continúa hacia el Este hasta el eje de calle Mosconi, siguiendo hacia el Norte hasta el eje de Bv. Mitre y por éste hacia el Este hasta el eje del Pasaje San Carlos, continuando por éste hacia el Norte hasta la línea virtual paralela ubicada a 30 m hacia el Sur de las márgenes del Arroyo San Lorenzo. Queda exceptuado de esta zona el sector denominado zona de recuperación RC3, descrito en el inciso 6.1.3.	
El sector I3 (B) está delimitado al Norte por la línea virtual paralela ubicada a 30 m hacia el Sur de las márgenes del Arroyo San Lorenzo en el tramo comprendido entre el camino interdistrital Aldao – Ricardone al Oeste hasta el eje de calle Díaz Vélez al Este, sigue por éste hacia el Sur hasta el eje de calle Genaro Roldán y por éste hacia el Oeste hasta el eje de la Ruta N°11, siguiendo por éste hacia el Noroeste hasta el eje de calle Facundo Quiroga. Continúa por este eje hacia el Suroeste hasta el eje de calle Genaro Roldán y por éste hacia el Oeste hasta el límite Oeste de la Autopista Rosario – Sta Fe, siguiendo por éste hacia el Sur hasta la prolongación del eje de calle Berón de Astrada. Continúa por ésta hacia el Oeste hasta el camino interdistrital Aldao – Ricardone y por éste sigue hacia el Noroeste hasta la línea virtual ubicada a 30 m hacia el Sur de las márgenes del Arroyo San Lorenzo. Queda exceptuado de esta zona el sector denominado zona de recuperación RC4, descrito en el inciso 6.1.4.	

CAPÍTULO VI

ÁREAS Y ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

6.1 Zonas de recuperación RC

Se denominan Zonas de Recuperación a aquellas que en su estado actual no están integradas al resto de la trama urbana por su estado de deterioro o segregación, pero que son recuperables o integrables mediante obras o acciones adecuadas.

Las mismas, implantadas dentro del área urbana serán aptas para proyectos especiales afines con el entorno, ya sea de vivienda, esparcimiento, cultural, educacional, espacio verde público y/o privado.

El fin es integrar ese espacio a la trama urbana aportando un valor agregado al sector.

Se reconocen 4 zonas con estas características **RC1, RC2, RC3 y RC4**.

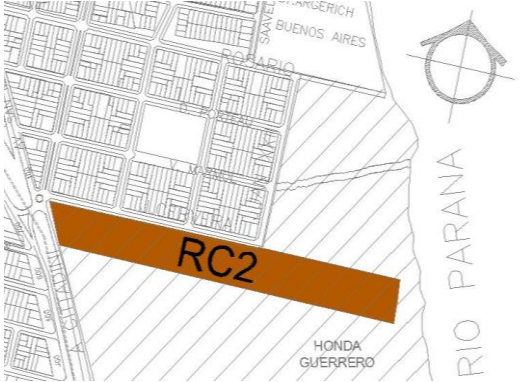
6.1.1 Zona de recuperación RC1

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector está delimitado al Norte por la prolongación del eje de calle Rosario en el tramo comprendido desde el eje de la calle Juan XXIII al Oeste hasta la línea virtual paralela ubicada a 35 m hacia el Oeste de las márgenes del Río Paraná, al Este. Por esta línea sigue hacia el Sur hasta la prolongación del eje de calle Julián Cervera, por éste continúa hacia el Oeste hasta el eje de calle Juan Pablo XXIII y sigue por este eje hacia el Norte hasta el eje de la prolongación de calle Rosario.	

6.1.1.1 Propósitos sobre el sector.

- Promover acciones que generen la integración del sector a la trama urbana.
- Preservación del espacio verde y del uso público de la costa del río Paraná.
- Promover la continuidad con la Costanera e incorporar espacios de plazas y parques.
- Permitir la concreción de proyectos especiales relacionados con actividades de residencia, recreación, culturales, educativas, comerciales.

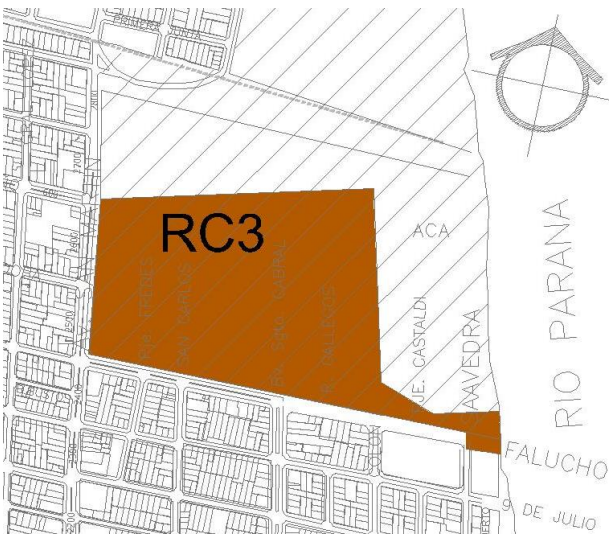
6.1.2 Zona de recuperación RC2

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector está delimitado al Norte por el eje de la calle Julián Cervera en el tramo comprendido desde el eje de la calle Cittadini al Oeste hasta la línea virtual paralela ubicada a 35 mts al Oeste de las márgenes del Rio Paraná, al Este, continuando por esta línea hacia el Sur hasta una línea virtual ubicada a 100 m al Sur de calle Julián Cervera, y por ésta sigue hacia el Oeste hasta el eje de la calle Cittadini y por éste hacia el Norte hasta el eje de la calle Julián Cervera.	

6.1.2.1 Propósitos sobre el sector.

- Generar un límite que separe la actividad industrial **I1** del área urbana **R1**.
- Preservación de la arboleda existente.
- Permitir la concreción de proyectos especiales relacionados con actividades de residencia, recreación, culturales, educativas, comerciales.
- Promover la continuidad e integración de este sector con el **RC1**.

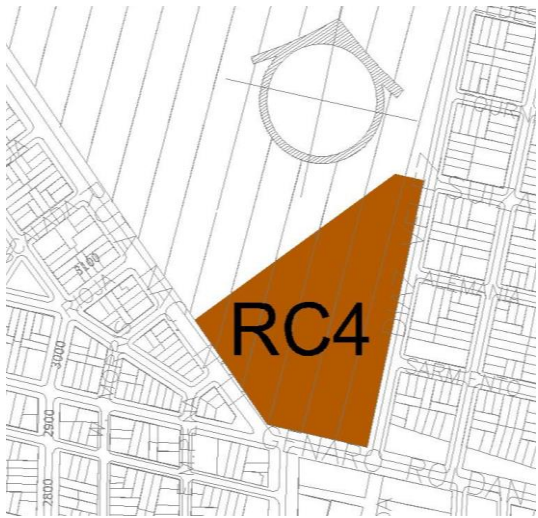
6.1.3 Zona de recuperación RC3

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
Es sector está delimitado al Norte por una línea divisoria que parte desde el eje de Av. San Martín al Oeste continuando hacia el Este en 426.06m, siguiendo esta línea divisoria hacia el Sur en 302.10 m, hasta un quiebre de la misma abriéndose en 100°20'20" hacia el Sureste continuando 99.40 m, siguiendo en una línea a 28°44'55" de esta última hacia el Noreste en 94.60 m y llegando a las márgenes del Rio Paraná hacia el Este, luego continua hacia el Sur por las misma 58.00 m, hasta llegar al eje de calle Falucho y por éste sigue hacia el Oeste hasta el eje de Av. San Martín, continuando por éste hacia el Norte hasta su encuentro con la línea divisoria inicial. A este sector se agrega la franja de calle Falucho desde el eje de calle Saavedra al Oeste, hasta una línea paralela a 35 m hacia el Oeste de los márgenes del Rio Paraná al Este.	

6.1.3.1 Propósitos sobre el sector.

- Generar un límite que separe la actividad industrial **I3** del área urbana **R3B**, con características de espacio verde público / privado.
- Preservación de la arboleda existente.
- Preservación de la edificación existente.
- Permitir la concreción de proyectos especiales relacionados con actividades culturales, educativas, de recreación y/o deportivas.

6.1.4 Zona de recuperación RC4

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector está delimitado al Noroeste por una línea virtual coincidente con el muro que divide, dentro del predio Refinería San Lorenzo YPF SA, el sector netamente industrial con el espacio verde (ex Club YPF), continuando por esta línea hacia el Noreste hasta su encuentro con la prolongación del eje de la calle Suiza y por éste sigue hacia el Este hasta el eje de la calle Díaz Vélez, continuando por este eje hacia el Sur hasta el eje de la calle Genaro Roldán, por este eje sigue hacia el Oeste hasta el eje de la Ruta Nac. N°11 y por éste continúa hacia el Noroeste hasta el encuentro con la línea virtual que forma el límite Noroeste.	

6.1.4.1 Propósitos sobre el sector.

- Generar un límite que separe la actividad industrial **I3** del área urbana **R3B**, con características de espacio verde público / privado.
- Preservación de la arboleda existente.
- Preservación de la edificación existente.
- Permitir la concreción de proyectos especiales relacionados con actividades de recreación, culturales, educativas y/o deportivas.

6.2 Zonas de reserva histórica RH



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
El sector se encuentra limitado al Norte por el eje de la Avda. del Combate en el tramo comprendido entre su intersección con el eje de Avda. San Martín al Oeste y el eje del Bv. Sgto. Cabral al Este y desde ese punto continúa por el eje de la calle Santos Palacios hasta la línea virtual paralela ubicada a 35 m hacia el Oeste de las márgenes del Río Paraná. Por esta línea sigue hacia el Sur hasta el eje de la calle Belgrano, por éste continúa hacia el Oeste hasta el eje de la Avda. San Martín y por éste hacia el Norte hasta el eje de la Avda. del Combate.	

6.2.1 Consideraciones Generales.

6.2.1.1 Preservación de las construcciones y espacios abiertos pertenecientes al Convento San Carlos y Campo de la Gloria, que fueran declarados Monumento Nacional por la Ley N°12.648 del 02/10/1940, y del Colegio San Carlos, declarado Patrimonio Cultural por la Ley Provincial N°13.129 del 19/10/2010, según lo fijado por dichas leyes, siempre alentando su conservación y enriquecimiento.

6.2.1.2 Conservación en dimensión y calidad de los espacios verdes y abiertos.

6.2.1.3 El sector ocupado por las escuelas se registrará por las reglamentaciones de Construcciones Escolares.

6.3 Zona Complementaria de RH

Se establece como Zona complementaria de **RH**, la manzana del Centro de Atención al Turista y la Plaza San Martín, por su carácter emblemático dada la cercanía a la zona Histórica **RH** y por configurarse como iconos representativos y simbólicos de la ciudad.

DESCRIPCION DE LOS LIMITES	ESQUEMA DE UBICACION
Parador turístico: delimitado por las calles 3 de Febrero al Norte, Bv. Sgto. Cabral al Este, Av. del Combate al Sur y San Carlos al Oeste. Plaza San Martín: delimitada por las calles Belgrano al Norte, Gral. López al Este, Bv. Urquiza al Sur e Hipólito Irigoyen al Oeste.	

6.3.1 Consideraciones Generales.

6.3.1.1 Preservar las funciones de servicios turísticos y culturales, parque recreativo y paseo de los artesanos.

6.3.1.2 Conservación en dimensión y calidad de los espacios verdes y abiertos.

6.4 Área de Sustentabilidad

6.4.1 Zonas Ribereñas.

6.4.1.1 Zona Ribereña del Río Paraná.

- **Delimitación:** Área delimitada al Este por las márgenes del Río Paraná y al Oeste por una línea paralela al mismo y a 35 m de distancia de dichas márgenes, comprendida desde el Arroyo San Lorenzo al Norte y el eje de la calle J. M. Estrada al Sur.
- **Usos:** Se establecen para esta zona aquellos usos vinculados a la circulación recreativa y pública, al esparcimiento en general y actividades náuticas, salvo las áreas habilitadas como puertos.
- **Divisiones:** Se prohíbe todo loteo en esta zona. Para nuevas subdivisiones se exigirá un permiso especial de la S.O.P. siempre que se destine al uso mencionado anteriormente.
- **Ocupación del suelo:** Se prohíbe toda construcción. Solamente se permitirán construcciones que tengan relación directa con los usos permitidos y en todos los casos deberán ser sometidas a la consideración de la S.O.P.

6.4.1.2 Zona Ribereña del Arroyo San Lorenzo.

- **Delimitación:** Área delimitada al Norte por las márgenes del Arroyo San Lorenzo y al sur por una línea paralela al mismo y a 30 m de distancia en todo su recorrido en el límite Norte del territorio municipal.
- **Usos:** Se establecen para esta zona aquellos usos vinculados a la circulación recreativa y pública, al esparcimiento en general, y a las actividades náuticas y o marítimo-fluviales; restringido por las características del mismo referidas a la posibilidad de inundación.
- **Divisiones:** Se prohíbe todo loteo en esta zona. Para nuevas subdivisiones se exigirá un permiso especial de la S.O.P, siempre que se destine al uso mencionado anteriormente.
- **Ocupación del suelo:** Se prohíbe toda construcción. Solamente se permitirán construcciones que tengan relación directa con los usos permitidos y en todos los casos deberán ser sometidas a la consideración de la S.O.P.

6.4.2 Zonas Verdes

Zonas Verdes Públicas: incluye plazas, plazoletas y parques de propiedad Municipal.

- **Usos:** Esparcimiento, deportivo o cultural, a escala de ciudad o barrial.
- **Ocupación del suelo:** Solamente se permitirán construcciones que tengan relación directa con los usos permitidos.
- **Salvaguarda de las Zonas Verdes:**
 - Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes definidas en el presente capítulo, ni podrán desafectarse para su transferencia a entidades y/o personas privadas, todo ello salvo ordenanza expresa en sentido diverso.
 - El Departamento Ejecutivo Municipal podrá, previa ordenanza del Concejo Municipal, permutar áreas de las zonas verdes una vez desafectadas de su destino original por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.
- **Del acrecentamiento de las Zonas Verdes:** La Municipalidad propenderá asimismo a implementar una política de planificación que permita redimensionar las áreas verdes públicas, en base a los índices poblacionales y según el siguiente criterio sugerido: 12.00 m²/habitante.

6.5 Cementerio Municipal.

Desígnese con este nombre al área de suelo específico usada como cementerio de propiedad Municipal.

Dadas las características de la zona, deberá ajustarse a reglamentaciones particulares.

6.6 Área Complementaria.

Se entiende por Área Complementaria aquella formada por zonas de usos específicos que se pueden encontrar separadas, circundantes, adyacentes o integradas al área urbana, y que se relacionan a ella funcionalmente, integrada por la Red circulatoria vial y la Red ferroviaria.

6.6.1 Red circulatoria vial.

La red vial está formada por diferentes sistemas que organizan la movilidad dentro del territorio. De acuerdo a su jerarquía y capacidad para vincular los diferentes sectores urbanos y relacionar a la ciudad con el territorio circundante se agrupan en dos sistemas:

6.6.1.1 Sistema Regional: Está compuesto por Autopista Rosario-Santa Fe “Brigadier Estanislao López” y los caminos de acceso Norte, Centro y Sur a San Lorenzo, con sus espacios laterales, por una parte, y la Ruta Nacional N° 11 y la Ruta Nacional A012 y Ruta Provincial N°10, por otra parte.

6.6.1.2 Sistema Circulatorio Urbano: Está compuesto por la red de arterias principales, arterias colectoras y secundarias:



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

• Arterias principales:

- **Avenida San Martín:** Desde el Arroyo San Lorenzo al Norte hasta la transformación en Ruta Nacional N° 11 al Sur.
- **Boulevard Oroño:** Desde la Avenida San Martín al Este hasta la calle Bolivia al Oeste.
- **Calle Presidente Perón:** desde su transformación en Ruta Nacional N° 11 al Norte hasta Bv. Oroño al Sur.
- **Calle San Juan:** Desde la calle Luis Braile al Este hasta las vías del F.C.G.B.M. al Oeste.
- **Avenida Dorrego:** Desde Bv. Oroño al Norte hasta calle Luis Borghi al Sur.
- **Boulevard Urquiza:** Desde calle Hugo Parente al Este hasta el Cementerio Municipal al Oeste.
- **Boulevard Sargento Cabral:** Desde la calle Falucho al Norte hasta la calle Julián Cervera al Sur.
- **Avenida del Combate:** Desde Avda. San Martín al Oeste hasta Bv. Sargento Cabral al Este.
- **Calle Salta:** Desde Av. San Martín al Este hasta Juan Manuel de Rosas al Oeste.
- **Calle Falucho:** Desde Avda. San Martín al Oeste hasta Bv. Sargento Cabral al Este.

• Arterias colectoras:

- **Boulevard Mitre:** Desde la calle San Carlos al Este hasta la calle Manuel Díaz Vélez al Oeste
- **Boulevard Oroño:** Desde calle Bolivia al Este hasta la Autopista Rosario-Santa Fe al Oeste.
- **Calle José Ingenieros:** Desde Bv. Sgto. Cabral al Este hasta calle Thompson al Oeste.
- **Calle Santiago Del Estero:** Desde calle Saavedra al Este hasta la calle Vega al Oeste.
- **Boulevard Urquiza:** Desde calle Hugo Parente al Este hasta el Cementerio Municipal al Oeste
- **Calle San Juan:** Desde las vías del F.C.G.B. al Este hasta la Autopista Rosario- Santa Fe al Oeste.
- **Calle Catamarca:** Desde calle Costanera al Este hasta la estación del F.C.G.B.M al Oeste.
- **Calle Luis Borghi:** Desde Avda. San Martín al Este hasta calle Dorrego al Oeste.
- **Calle Julián Cervera:** Desde calle Juan XXIII al Este hasta las vías del F.C.G.B.M al Oeste.
- **Calle Saavedra:** Desde calle Falucho al Norte hasta calle Santos Palacios al Sur.
- **Calle Hugo Parente:** Desde Bv. Urquiza al Norte hasta Pje. Ladino al Sur.
- **Avenida Costanera:** Desde calle Catamarca al Norte hasta Luis Borghi al Sur.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

- **Calle Islas Malvinas:** Desde el Arroyo San Lorenzo al Norte hasta Bv. Oroño al Sur.
- **Calle Bolivia:** Desde Bv. Oroño al Norte hasta calle L.N. Alem al Sur.
- **Calle Almirante Brown:** Desde calle L.N. Alem al Norte hasta la Estación F.C.G.B. al Sur.
- **Calle Thompson:** Desde calle 3 de Febrero al Sur hasta Bv. Oroño al Norte.
- **Calle Luis Braile:** Desde la intersección de Av. San Martín y Bv. Sgto. Cabral al Sur hasta calle San Juan al Norte.
- **Calle Juan Manuel de Rosas:** Desde calle 3 de Febrero al Norte hasta calle San Juan al Sur.
- **Calle Ayohuma:** Desde calle Misiones al Norte hasta la Ruta Nacional A012 al Sur.
- **Avenida Presidente Raúl Alfonsín:** Desde calle San Juan al Norte hasta Ruta Nacional N° 11.
- **Calle Calle Verd- Calle San Juan-Colectora Roberto Biraghi- Calle Gobernador Hermes Binner-Calle J. Gorriti.**
- **Avenida Gobernador Carlos Sylvestre Begnis:** Desde calle Díaz Vélez al Este hasta Ruta Nacional N° 11 al Oeste.

• Arterias secundarias:

- Todas las demás calles abiertas y cedidas como tales en el territorio del Municipio de San Lorenzo.

6.6.2 Red ferroviaria.

El sistema ferroviario está compuesto por las instalaciones de los ferrocarriles que atraviesan la ciudad.

6.6.2.1 Consideraciones generales:

- A cada lado de las vías férreas, deberá dejarse un camino con un ancho total no menor a 30m en el área periurbana y 20 m en el área industrial y en el área urbana.
- Los accesos y cruces peatonales y vehiculares a estas zonas deberán ser controlados, tendiendo a que existan:
 - Un cruce peatonal a continuación de cada arteria secundaria en el área urbana.
 - Un cruce vehicular a continuación de cada arteria principal y colectora, en el área urbana.
 - Un acceso cada 1000 m en el área Periurbana.

CAPÍTULO VII

USOS DEL SUELO

7.1 Consideraciones generales sobre usos.

7.1.1 Agrupamiento de las actividades.

A fin de regular el uso del suelo dentro de la jurisdicción municipal se han listado las actividades de acuerdo a su función básica en los siguientes usos generales:

- Agricultura, ganadería, actividades primarias y afines
- Industrias.
- Comercio minorista.
- Culto, cultura, esparcimiento.
- Servicios.
- Administración.
- Educación.
- Residencia.
- Sanidad.
- Transporte.
- Comercio mayorista, distribuidores y/o depósitos.

7.1.2 Cuadro de usos.

Conforme a la división en zonas establecida en el Capítulo VI, los usos permitidos y las restricciones que condicionan a los mismos, se establecen en el "Cuadro de usos según zonas" (inciso 7.2). El mismo deberá actualizarse o ampliarse, según las modificaciones que incorpore la Ley Provincial de medio ambiente vigente.

7.1.3 Clasificación de actividades industriales.

Las actividades industriales se nominan en el "Listado y clasificación de actividades industriales" agrupándoselas en tres (3) categorías o clases acorde a su grado de molestia o incompatibilidad (ver inciso 3.1.18), según la ley provincial de medio ambiente vigente.

7.1.4 Clasificación de comercios mayoristas, distribuidores y/o depósitos.

Los comercios mayoristas, distribuidores y depósitos se agrupan en el "Listado y clasificación de comercios mayoristas, distribuidores y depósitos", agrupándolas en dos (2) categorías o clases acorde a su grado de molestia o incompatibilidad, según la ley provincial de medio ambiente vigente.

7.1.4.1 Depósitos complementarios.

Cuando los depósitos sean complementarios de una actividad principal y no superen el 60% de la superficie cubierta destinada a dicho uso se considerará a los efectos de la zonificación, de acuerdo con el uso principal.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

7.1.5 Disposiciones para carga y descarga y estacionamiento de vehículos.

a) Requerimientos de espacios para carga y descarga:

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

Para los casos en que el desarrollo del uso requiera, acorde al "Cuadro de usos según zonas", cumplimentar con requerimientos para carga y descarga, se establece que el módulo mínimo sea de 40 m².

b) Requerimientos para guarda y estacionamiento de vehículos:

Para los casos en que el desarrollo del uso requiera acorde al “Cuadro de usos según zonas” cumplimentar con requerimientos para guarda y estacionamiento de vehículos se establece que el módulo mínimo sea de 20 m², en el cual se incluye la circulación de los mismos. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

7.2 Cuadro de usos según zonas

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS - SAN LORENZO - SANTA FE																			
CATEGORÍAS		ZONAS											OBSERVACIONES						
AGRICULTURA / GANADERIA / ACT. PRIMARIAS		C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU 1	PU 2	PU 3	E	C/DC	Ref.	ORD
1	Acuicultura, Criadero peces												X	X	X			3 / 4	
2	Apicultura												X	X	X			3 / 4	
3	Avicultura												X	X	X			3 / 4	
4	Criadero de animales pelíferos y plumíferos.												X	X	X			3 / 4	
5	Criadero de ganado ovino, bovino, porcino, caprino, equino.													X	X			3 / 4	
6	Cultivos agrícolas de cereales, oleaginosas y forrajeros													X	X			2	
7	Producción humus y compost												X	X	X			2	
8	Extracción de arena y arcillas																	1	
9	Horticultura, Fruticultura.					X		X					X	X	X			2	
10	Viveros y Floricultura						X		X				X	X	X			2	
INDUSTRIAS		C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU 1	PU 2	PU 3	E	C/DC	Ref.	ORD
1	Aceiteras y Sub-productos										X	X				8	9	4	
3	Curtiembre																	1	
4	Fábrica Art. papel y cartón.								X	X	X	X				8	9	2 / 4	
5	Fábrica Vidrio plano											X				8	9	4	
6	Fca Mosaicos, Art cemento y yeso					X	X		X	X	X	X				8	9	2 / 4	
7	Fca Art. limpieza y cosméticos									X	X	X				8	9	2 / 4	
8	Homo ladrillos																	1	
9	Industria alimenticia y de bebidas									X	X	X				8	9	2 / 4	
10	Industria Metal-mecanica/Fundiciones											X				8	9	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

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

INDUSTRIAS (continuación)	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU 1	PU 2	PU 3	E	C/DC	Ref.	ORD
11 Industria Química, Petroquímica y Cerámica										X	X				8	9	4	
12 Industria Productos Textiles									X	X	X				8	9	4	
13 Industria Papelera (Pasta Madera)																	1	
14 Industria Productos madera y corcho									X	X	X				8	9	2 / 4	
15 Matadero y peladero de animales											X				8	9	4	
16 Panadería/ Fca Pastas / Helados	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X			8	9	5a	
17 Sodería/Envasado agua/Fca de Hielo	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X				9	5a	
18 Software	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X					5a	
19 Talleres confeccion textil, de calzado y marroquinería.	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X					5a	
20 Talleres, Indust. livianas . Tipo I								X	X	X	X	X			8	9	4 / 22	
21 Tambos y lecherías											X			X			4	
1- COMERCIOS MINORISTAS	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU 1	PU 2	PU 3	E	C/DC	Ref.	ORD
1 Acuario / Venta animales domésticos	X	X		X	X	X		X				X	X					
2 Alambres / Tejidos metálicos		X		X	X	X		X				X	X				5b	
3 Almacén / Polirubro minorista	X	X	X	X	X	X	X	X				X					22	
4 Antigüedades / Arte / Artesanías	X	X	X	X	X	X	X	X										
5 Armerías / Venta Art. Pesca, caza y Camping	X	X	X	X	X	X	X	X				X					22	
6 Artesanías en Gral / Orfebrería	X	X	X	X	X	X	X	X										
7 Autoservicios	X	X	X	X	X	X		X				X			6 / 7	9	13 / 22	3342/14
8 Bazar / Menaje	X	X	X	X	X	X	X	X										
9 Bicicletería / Rodados	X	X	X	X	X	X		X				X					22	
10 Carnicería / Pollería / Pescadería	X	X	X	X	X	X		X				X			6 / 7	9	22	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

1- COMERCIOS MINORISTAS (continuación)	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU 1	PU 2	PU 3	E	C/DC	Ref.	ORD
11 Centro de compras / Galería comercial	X	X	X	X	X	X		X										
12 Cerrajería	X	X	X	X	X	X	X	X				X						
13 Desarmadero									X	X	X							
14 Farmacias / Perfumería	X	X	X	X	X	X	X	X										
15 Ferretería	X	X	X	X	X	X		X				X				9	22	
16 Hipermercado	X	X		X	X	X		X				X	X		20	21	17 / 18 19 / 22	
17 Joyería / Orfebrería / Relojería	X	X	X	X	X	X	X	X										
18 Juguetería / Rodados Infantiles	X	X	X	X	X	X	X	X										
19 Marmolería (sin taller anexo)	X	X	X	X	X	X		X				X					22	
20 Mercado / Feria	X	X	X	X	X	X		X				X	X			9	15	
21 Óptica / Fotografía / Audio	X	X	X	X	X	X	X	X										
22 Panadería (con horno a gas)	X	X	X	X	X	X		X				X						
23 Pinturerías / Art. Decoración Interior	X	X	X	X	X	X		X				X				9	22	
24 Quioscos (cigarrillos, golosinas, loterías)	X	X	X	X	X	X	X	X				X					22	
25 Quiosco (diarios y revistas)	X	X	X	X	X	X	X	X				X						
26 Rotiserías / Comidas para llevar	X	X	X	X	X	X	X	X				X					22	
27 Supermercado	X	X	X	X	X	X		X				X			6 / 7	9	14 / 22	3342/14
28 Venta Aberturas / Vidrios / Maderas	X	X	X	X	X	X		X				X					22	
29 Venta Art. para el hogar / Mueblerías	X	X	X	X	X	X	X	X				X					22	
30 Venta Artículos deportes	X	X	X	X	X	X	X	X										
31 Venta Artículos Limpieza	X	X	X	X	X	X		X				X					22	
32 Venta Artículos usados	X	X	X	X	X	X	X	X				X					22	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

1- COMERCIOS MINORISTAS (continuación)	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU 1	PU 2	PU 3	E	C/DC	Ref.	ORD
33 Venta Autopartes / Baterías / Accesorios / Repuestos Autom.	X	X	X	X	X	X		X	X			X					22	
34 Venta cámaras y cubiertas	X	X	X	X	X	X		X	X			X			8	9	22	
35 Venta Combustible (Granel)									X	X	X							
36 Venta Electrodomésticos	X	X	X	X	X	X		X										
37 Venta Embarcaciones	X	X	X	X	X	X		X										
38 Venta Gas envasado (Clase 1)	X	X	X	X	X	X		X				X				11	22	
39 Venta Gas envasado (Clase 2)									X	X	X	X				12		
40 Venta Instrumental médico / Ortopédico / Odontológico	X	X	X	X	X	X		X										
41 Venta Maderas y Afines	X	X	X	X	X	X		X				X			8	9	22 / 23	
42 Venta Materiales artísticos / Papeleras	X	X	X	X	X	X	X	X										
43 Venta Materiales Construcción	X	X	X	X	X	X		X				X			8	9	22 / 23	
44 Venta Materiales eléctricos y electrónicos	X	X	X	X	X	X	X	X				X			8	9	22 / 23	
45 Venta Textiles / Indumentaria / Calzado	X	X	X	X	X	X	X	X										
46 Venta Vehículos automotores (Nuevos/Usados)	X	X	X	X	X	X		X	X			X			8		22	
47 Verdulería	X	X	X	X	X	X		X				X					22	
48 Veterinaria	X	X	X	X	X	X		X										
49 Vinería	X	X	X	X	X	X	X	X										
50 Viveros / Semillas / Abonos	X	X	X	X	X	X		X	X			X	X				22	
2- CULTO / CULTURA / ESPARCIMIENTO	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU 1	PU 2	PU 3	E	C/DC	Ref.	ORD
1 Acuarios / Granja animales / Parques temáticos								X				X	X	X	8		2 / 3	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

2- CULTO / CULTURA / ESPARCIMIENTO (continuación)	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU 1	PU 2	PU 3	E	C/DC	Ref.	ORD
2 Aeroclub (Deportivo)											X		X	X	26			
3 Auditorio al aire libre						X		X				X	X	X	24			
4 Auditorio cubierto	X	X	X	X	X	X		X				X	X		24			
5 Autódromo												X	X	X	24		2	
6 Biblioteca	X	X	X		X	X		X										
7 Cabarets																	1	
8 Café Concert	X	X	X	X	X	X		X							26		2	
9 Casa de fiestas	X	X	X	X	X	X		X				X			26		2	
10 Casino / Bingo	X	X		X	X	X		X				X	X		27	28		3039
11 Centro / Club Social o Cultural	X	X	X	X	X	X		X				X	X		26			
12 Centro de deporte cubierto / natatorio	X	X	X	X	X	X		X				X	X		26			
13 Centro Polideportivo	X	X	X	X	X	X		X				X	X		26		2	
14 Cine - Teatro	X	X	X	X	X	X		X							24			
15 Club Nocturno	X	X		X	X	X		X							26		2	
16 Clubes	X	X	X	X	X	X		X				X	X	X	26			
17 Confitería bailable	X	X						X				X	X		26		2	
18 Juegos electrónicos / Pool/Bowling	X	X		X	X	X		X										
19 Museos / Galerías Arte	X	X	X	X	X	X		X										
20 Parque de diversiones								X				X	X		26		2	
21 Parque Hípico / Hipódromo								X				X	X	X	24			
22 Patinódromo / Velódromo					X	X		X				X	X	X	26		2	
23 Pelotero / Fiestas infantiles	X	X	X	X	X	X		X				X			26			
24 Pista kartings					X	X		X				X	X		26			
25 Restaurante	X	X	X	X	X	X		X							26		22	
26 Templo - Oratorio	X	X	X	X	X	X		X				X					2	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

3- SERVICIOS (continuación)	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
22 Laboratorio Investigación / Desarrollo	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X	X	X			2 / 4	
23 Lavadero mecánico de autos	X	X		X	X	X		X									22	
24 Lavandería - Tintorería	X	X	X	X	X	X		X									5a	
25 Motel (por hora)	X	X		X	X	X		X				X		X	25		22 / 30	
26 Parrillas / Pizzerías / Restaurante	X	X	X	X	X	X	X	X									22	
27 Peluquería	X	X	X	X	X	X	X	X										
28 Reparación Audio / Inst musicales	X	X	X	X	X	X	X	X										
29 Reparación Electrodomésticos	X	X	X	X	X	X		X										
30 Sala velatoria	X	X	X	X	X	X		X				X						
31 Salón de belleza	X	X	X	X	X	X	X	X										
32 Servicio Saneamiento									X	X							4	
33 Servicios Aeronavegación / Talleres									X	X		X					22	
34 Taller Chapería y Pintura									X	X	X	X		X			22 / 30	
35 Taller Electricidad de automotor					X	X		X	X			X		X			22 / 30	
36 Taller mecánico de vehículos					X	X		X	X			X		X			22 / 30	
37 Taller vehículos GNC					X	X		X	X	X	X	X		X			22 / 30	
4- ADMINISTRACIÓN	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
1 Correo	X	X	X	X	X	X		X							26		2	
2 Cuartel bomberos	X	X	X	X	X	X		X							26		2	
3 Oficinas públicas	X	X	X	X	X	X	X	X							26		2	
4 Policía	X	X	X	X	X	X		X							26		2	
5 Reformatorio / Penitenciario																	1	
5- EDUCACIÓN	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
1 Campo universitario					X	X						X	X		26		2	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

5- EDUCACIÓN (continuación)	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
2 Escuela (Todos los niveles)	X	X	X	X	X	X	X	X				X			26		2	
3 Escuela diferencial	X	X	X	X	X	X	X	X				X			26		2	
4 Guardería	X	X	X	X	X	X	X	X				X			26		2	2597/06
5 Jardín particular	X	X	X	X	X	X	X	X				X			26		2	2597/06
6 Universidad	X	X	X	X	X	X	X	X				X			26		2	
6- RESIDENCIA	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
1 Barrio Cerrado					X	X		X										3484/15
2 Hogar infantil	X	X	X	X	X	X		X										
3 Geriátrico / Asilo	X	X	X	X	X	X		X							26			2348/01 2539/05
4 Vivienda Colectiva Especial (Convento)	X	X	X	X	X	X	X	X										
5 Vivienda Colectiva Permanente	X	X	X	X	X	X		X										
6 Vivienda Colectiva Transitoria (Apart Hotel)	X	X	X	X	X	X		X							25			
7 Vivienda Unifamiliar	X	X	X	X	X	X		X										
7- SANIDAD	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
1 Centro asistencial	X	X	X	X	X	X		X				X						
2 Dispensario	X	X	X	X	X	X		X				X						
3 Consultorio externo	X	X	X	X	X	X		X										
4 Hospital	X	X	X	X	X	X		X							25		2	
5 Sanatorio / Inst. privado con internación	X	X	X	X	X	X		X							25		2	
8- TRANSPORTE	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
1 Balanza pública						X		X	X	X	X	X			26			



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

8- TRANSPORTE (continuación)	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
2 Estación Fluvial															26		29	
3 Estación Terminal de FF.CC.	X	X		X	X	X		X							26		2	
4 Estación terminal de ómnibus	X	X		X	X	X		X							26		2	
5 Garages para camiones						X		X	X	X		X			26			
6 Garages para ómnibus y colectivos						X		X	X	X		X	X		26			
9- COMERCIO MAYORISTA/DEPÓSITOS	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
CLASE I																		
1 Autoservicios Mayoristas	X	X	X	X	X	X		X	X			X			8	9	16 / 22	3342/14
2 Venta por Mayor Art. Cuero y anexos	X	X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	
3 Venta por Mayor Artículos Uso doméstico y/o Personal	X	X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	
4 Venta al por Mayor Bebidas	X	X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	
5 Venta al por Mayor Cigarrillos / Tabaco / cigarros	X	X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	
6 Venta por Mayor Golosinas	X	X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	
7 Venta al por Mayor Máquinas / Equipos y Materiales Conexos		X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	
8 Venta por Mayor Metales / Maderas / Cristales / Art construcción / Pinturas y Ferretería		X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	
9 Venta al por Mayor Papel / Cartón / Art Embalaje y Librería	X	X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	
10 Venta por Mayor Productos Alimenticios	X	X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	
11 Venta al por Mayor Textiles / Tapicería	X	X		X	X	X		X	X			X			8	9	5b	



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

9- COMERCIO MAYORISTA/ DEPÓSITOS (continuación)	CLASE II	C1	C2	R1	R2	R3	R4	RH	ZM	I (1)	I (2)	I (3)	PU1	PU2	PU3	E	C/DC	Ref.	ORD
12	Venta al por Mayor Carnes (frigorífico)										X	X	X			8	9	22	
13	Venta al por Mayor Gas en garrafas y cilindros										X	X	X			8	9	22	
14	Venta al por Mayor Carbón y Leña										X	X	X		X	8	9		
15	Venta por Mayor Verduras y Frutas / Empaque									X	X	X	X	X		8	9		
16	Venta al por Mayor Combustibles y Lubricantes / Fraccionadores Gas Licuado										X	X	X			8	9	22	
17	Venta al por Mayor Desperdicios y Desechos										X	X				8	9		
18	Venta al por Mayor Mat Prima Agropecuaria										X	X	X	X	X	8	9		
19	Venta al por Mayor Sustancias Químicas / Droguerías										X	X				8	9		

7.2.1 Referencias:

- **X** - Uso Permitido.
- **OBSERVACIONES:** Restricciones al uso permitido.
 - **E:** Estacionamiento.
 - **C/DC:** Carga y descarga.
 - **Ref.:** Otras restricciones o requerimientos, ver inciso 7.2.2.
 - **ORD:** Ordenanzas vinculadas.

7.2.2 Observaciones:

1. No permitido en jurisdicción municipal.
2. Para el caso de proponerse una localización en las zonas donde la actividad no esté expresamente permitida, el Concejo Municipal resolverá sobre la conveniencia de autorizar la misma.
3. De Uso didáctico. Para la crianza y tenencia, se requerirá informe de la Secretaría de Salud y Preservación del Medio Ambiente.
4. Ver listado, clasificación y requerimientos de actividades industriales según normativa provincial de Medio Ambiente vigente.
5. **5a.** Permitido en C1, C2, R1, R2, R3 y R4, sólo hasta superficies de 300 m².
5b. No permitido sobre Bv. Urquiza en el tramo que va desde Sgto. Cabral al Oeste hasta el Río Paraná al Este.
6. Se requieren espacios de estacionamiento de vehículos particulares, cubiertos o descubiertos conforme a la ordenanza específica vigente.
7. Los locales de más de 300 m² de superficie afectada a la venta y/o exposición de mercaderías deberán agregar espacios de cocheras para estacionamiento de vehículos particulares conforme a la ordenanza específica vigente.
8. Cuando supere los 300 m² de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 50 m² o fracción de superficie total construida dentro del predio.
9. Cuando supere los 300 m² de superficie cubierta total, y/o tenga depósito anexo, deberá dejar un módulo de carga y descarga dentro del predio.
10. Permitido sin taller/depósito anexo (Sólo Exposición y Ventas).
11. Se define como gas envasado clase 1, al local de venta sin depósito (local de recepción de pedidos).
12. Se define como gas envasado clase 2, al establecimiento minorista dedicado a la venta



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

de gas, con un depósito a cielo abierto, según la reglamentación vigente y que no supere los 750 Kg de gas envasado.

13. Se considera, a los fines del presente Reglamento, **Autoservicio** al establecimiento minorista dedicado a la comercialización, mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje, cuya superficie cubierta de exposición y venta no supere los 500 m².
14. Se considera, a los fines del presente Reglamento, **Supermercado** al establecimiento minorista dedicado a la comercialización mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje, cuya superficie cubierta de exposición y venta sea mayor de 500 m² y no supere los 1.500 m².
15. Se define, a los fines del presente Reglamento, como **Mercado o Feria** al local para venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de alimentos en general, bebidas, artículos de tienda, tocador, bazar y menaje, flores, limpieza, etc.
16. Se considera, a los fines del presente Reglamento, **Autoservicio mayorista** a aquel que realiza ventas a productores primarios, comerciantes, industriales, talleristas y/o quienes no sean considerados consumidores finales, sin tener en cuenta su significación económica, cuando los bienes vendidos, cualquiera sea su cantidad, sean incorporados al desarrollo de una actividad. Cuando no se verifique el supuesto precedente, la operación se considerará como venta al por menor o venta al público consumidor.
17. Se considera, a los fines del presente Reglamento, **Hipermercado** a los establecimientos dedicados a la comercialización de minoristas mediante el sistema de autoservicio, que cuentan con una superficie de venta mayor de 1.500 m².
18. Si la instalación de un Hipermercado requiriera alguna modificación al presente Reglamento de uso del suelo, la misma debe ser aprobada por el Concejo Municipal.
19. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá nombrar una comisión ad hoc para la realización de un informe sobre el impacto económico, ambiental y urbanístico que pueda ocasionar la instalación de un Hipermercado y remitirlo al Concejo Municipal para su conocimiento, como requisito previo al otorgamiento del certificado de uso conforme.
20. Los Hipermercados deberán contar con una superficie no menor a la superficie cubierta total del mismo para estacionamiento. En dicha superficie deberá disponerse un mínimo de cinco (5) módulos para la carga y descarga. De complementarse con otras actividades, la superficie destinada al estacionamiento se incrementará en igual valor que la superficie cubierta anexada, hasta los 10.000 m² totales, y a partir de ese valor a razón de un módulo de estacionamiento por cada 40 m² cuadrados de superficie cubierta.
21. Los hipermercados deberán disponer un mínimo de diez (10) módulos para la carga y descarga. De tener más de 5.000 m² de superficie cubierta, la superficie destinada al



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

estacionamiento se incrementará a razón de un módulo de estacionamiento por cada 40m² de superficie cubierta.

22. En el sector PU1, se admite sólo en los lotes frentistas a la RN A012.
23. Sólo será permitido venta y exposición en C1, R1 y R2. No se permite depósito.
24. Se deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 18 asientos.
25. Cuando el establecimiento supere las diez (10) habitaciones, se deberá dejar un módulo de estacionamiento cada cuatro (4) habitaciones.
26. El Departamento Ejecutivo Municipal resolverá, frente a cada caso, las exigencias de estacionamiento y carga y descarga acorde a sus características y funcionamiento, previo análisis e informe de la oficina de Obras Privadas y Urbanismo.
27. Requisitos para estacionamiento. Se cumplirán los requisitos de estacionamiento por cada actividad específica a desarrollar:
Casino con Sala de Bingo y Máquinas de Azar: Se destinará una superficie equivalente al triple de la superficie cubierta destinada a salas de juegos del casino, del bingo y de las máquinas de azar. El 10% (diez por ciento) del área de estacionamiento será reservado para colectivos, remises, taxis, traffics y transportes de turismo. Además, por cada dos empleados que trabajen en el emprendimiento se agregará un módulo de estacionamiento.
Si el Complejo incluye Hotel: Un módulo de estacionamiento por cada habitación.
Si el Complejo incluye Sala de Convenciones o Centro de Exposiciones y Convenciones: Un módulo de estacionamiento cada nueve (9) asientos.
El módulo de estacionamiento se establece en 20m².
Las áreas de estacionamiento deberán ser pavimentadas y de no ser cubiertas, forestadas con especies arbóreas que brinden sombra.
La sección de las calles internas de las áreas de estacionamiento deberá permitir el giro sin inconvenientes de colectivos.
28. Requisitos para carga y descarga. Se cumplimentarán los requerimientos de carga y descarga por cada actividad a desarrollar:
Casino con Sala de Bingo y Máquinas de Azar: Dos (2) módulos.
Si el Complejo incluye Hotel: Dos (2) módulos.
Si el Complejo incluye Sala de Convenciones o Centro de Exposiciones y Convenciones: Cuatro (4) módulos.
El módulo de carga y descarga se establece en 40m².
29. Afectación camino de sirga – Zona ribereña.
30. En el sector PU3, se admite sólo en los lotes frentistas al Camino de la Cremería (Ruta 25-S).

7.3 De los Usos Preexistentes.

7.3.1 Usos preexistentes en zonas industriales.

En las zonas industriales se podrán desarrollar las actividades agropecuarias o preexistentes al presente, hasta tanto se consolide el nuevo uso propuesto en este Reglamento.

7.3.2 Usos preexistentes en áreas urbanas.

En las zonas urbanas, se podrán desarrollar las actividades habilitadas en su momento, que sean uso no conforme de acuerdo a la presente reglamentación. Las mismas serán permitidas hasta la caída de la habilitación pertinente, y no podrán ser renovadas o autorizadas en zonas de uso no aprobado.

7.4 Puertos.

El uso de puertos e instalaciones portuarias y complementarias se incluye como uso conforme en las zonas I1, I2 (A) e I3 (A) del Área Industrial.

CAPITULO VIII

ÍNDICES DE USO DEL SUELO (FOS / FOT / RETIROS/ ALTURAS)

8.1 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

Denominase Factor ocupación del suelo a la relación entre la superficie ocupada de edificación y la superficie del lote, esta relación expresa el total de superficie que es posible ocupar o cubrir en proyección horizontal por metro cuadrado de terreno. Ver cuadro de parámetros urbanísticos por zonas.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie ocupada en proyección horizontal}}{\text{Superficie lote de terreno}}$$

8.1.1 Del F.O.S en lotes mínimos.

Los lotes menores o iguales de 200m², serán excluidos de cumplimentar el F.O.S máximo para uso residencial, hasta la altura de planta baja y 1° piso. En cambio, deberán cumplimentar con un patio mínimo de 2.50m por 3.50m libres, o superficie equivalente o superior respetando siempre el lado mínimo de 2.50m libres.

8.1.2 Del F.O.S igual a 1.00.

Se considerará la aplicación del F.O.S = 1, cuando en planta baja exista una o más de las siguientes situaciones:

- Actividad no residencial.
 - Uso mixto, entendiéndose como la coexistencia de uso residencial y no residencial en cualquier proporción.
 - Cocheras y sus espacios de circulación en edificios de vivienda colectiva.
- Este índice será aplicable hasta planta baja y 1° piso.

8.2 Factor de ocupación total (F.O.T.)

Denomínese factor de ocupación total a la relación entre la superficie cubierta total construida y la superficie del lote, esta relación expresa la totalidad de superficie cubierta que es posible edificar por metro cuadrado de terreno. Ver F.O.T permitido por zonas en cuadro de parámetros urbanísticos por zonas.

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie total construida}}{\text{Superficie lote de terreno}}$$

8.2.1 De las excepciones al F.O.T.

No computan para el cálculo del índice 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) Superficie cubierta o semicubierta de los locales destinados a instalaciones de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.
- c) Tanques de agua.
- d) Cocheras y sus espacios de circulación en vivienda colectiva, como máximo hasta el doble de la cantidad mínima exigida según lo especificado en el capítulo III, inciso 3.1.13.
- 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 constituyen ningún local habitable en forma permanente.
- f) Cajas de escaleras y palieres de circulación común en planta baja y en todos los niveles superiores.
- g) Las superficies semicubiertas, abiertas como mínimo en 2 de sus lados, como por ejemplo balcones, quinchos, se computarán al 50% de su superficie. Si se encuentran cerradas por 3 de sus lados ya se computan al 100%.

8.2.2 De las posibilidades de incremento del F.O.T.

Los valores máximos admitidos de F.O.T para cada zona podrán ser incrementados si se cumplimenta alguna de las siguientes condiciones. Estas posibilidades de incremento son acumulativas hasta un máximo del 15%, excepto en las situaciones particulares especificadas en los puntos **d** y **e**:

a) Por ajuste de proyecto:

Se admite una tolerancia por ajuste de proyecto para el cálculo de F.O.T de hasta un máximo del 10%.

b) Por disminución en el F.O.S.

Por disminución del F.O.S, se podrá incrementar el F.O.T, en forma inversamente proporcional hasta un máximo del 5%, siendo:

$$\text{Disminución \%F.O.S} = \text{Incremento \%F.O.T}$$

- En caso de constituir el área liberada para disminuir el F.O.S, a través del uso de un retiro de frente no obligatorio, el mismo no deberá ser inferior a 2,00 m. Las salientes podrán invadir dicho retiro hasta 1,20m.
- En caso de constituir el área liberada para disminuir el F.O.S a través del uso de retiro lateral, la distancia de la construcción al eje medianero no deberá ser inferior a 3m. Las salientes no podrán invadir dicho retiro. El retiro podrá efectuarse en uno o ambos laterales.
- En caso de lotes que no se vean afectados al centro de manzana y se decida la disminución del F.O.S. a través de dejar libre de edificación esa área en contrafrente, el mismo no podrá tener menos de 3m entre la edificación y el eje medianero posterior del lote. Las salientes no podrán invadir el área libre.

c) Por cesión de espacio a uso público.

En caso de ceder espacio en cualquier nivel, para uso público, se podrá recuperar la superficie cedida, es decir que la misma no se tendrá en cuenta en el cómputo del F.O.T., más el incremento de un 5% de F.O.T.

d) Por construcción de edificios de perímetro libre y semi - libre. Cuando se optare por la construcción de edificios de perímetro libre y semi - libre, se podrá incrementar el valor del F.O.T en las zonas determinadas en el capítulo IX de la presente reglamentación y debiéndose cumplimentar las condiciones establecidas en el mismo.

e) Por desarrollo de proyectos sustentables:

Se podrá incrementar el F.O.T de acuerdo a lo establecido en el capítulo X de la presente reglamentación y debiéndose cumplimentar las condiciones establecidas en el mismo.

8.3 Alturas máximas.

Las alturas serán medidas de acuerdo a lo estipulado en el capítulo III inciso 3.1.9.

Ver cuadro de parámetros urbanísticos por zonas en el presente capítulo, inciso 8.7.

8.3.1 De las alturas en lotes en esquina sobre pasajes en zona R1.

En la zona R1, en el caso de lotes en esquina formadas por un pasaje de ancho menor o igual a 12.00m, la altura máxima permitida a cumplimentar es la correspondiente a la permitida sobre el pasaje, es decir 13.00m.

8.3.2 De las alturas en casos de aplicación de incrementos al FOT.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

En el caso de aplicar los incrementos al FOT, de los puntos 8.2.2 a, b y c., deberán respetarse los límites de altura estipulados para cada zona.

En el caso de aplicar los incrementos al FOT, de los puntos 8.2.2 d y e, las alturas máximas permitidas podrán incrementarse según lo estipulado para cada caso en los Capitulo IX y X.

8.4 De la servidumbre de jardín.

Defínase de acuerdo a lo establecido en el capítulo II inciso 2.1.28. A los efectos de la presente reglamentación se establece servidumbre de jardín en la zona R1. (Ver cuadro de parámetros urbanísticos por zonas).

8.4.1 De la determinación de F.O.T y F.O.S en lotes afectados por servidumbres de jardín.

El área afectada por servidumbre de jardín se tendrá en cuenta para el cálculo de los índices de F.O.T. y F.O.S a cumplimentar.

8.5 De los retiros de edificación.

Defínase de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II, inciso 2.1.26, como retiro de edificación el corrimiento previsto del límite municipal oficial a los efectos de lograr un ancho de calle prefijado. La superficie afectada de esta manera recibe el nombre de área de retiro.

La Municipalidad de San Lorenzo establece diversas áreas afectadas de retiro, las mismas deberán ser consultadas en la oficina de catastro de dicha Municipalidad.

La Municipalidad de San Lorenzo contemplará en los planes respectivos, la factibilidad de las expropiaciones relativas a las áreas de retiro.

8.5.1 De la determinación de F.O.T y F.O.S en lotes afectados por retiros de edificación.

Para los lotes afectados con nuevo límite municipal previsto para futuro ensanche de calles, se deberá, a los efectos de aplicación de F.O.T y F.O.S, considerar la superficie del lote sin tener en cuenta su afectación.

8.6 De terrenos colindantes a edificios de valor patrimonial.

En caso de lotes adyacentes o colindantes a obras patrimoniales, los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse con un basamento a la altura y al retiro de los edificios de valor patrimonial contiguos.

8.7 Cuadro parámetros urbanísticos por zonas

CAPITULO IX

DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EDILICIOS ESPECIALES

9.1 Proyectos especiales generales.

9.1.1 Definición.

Se encuadrarán en el presente, aquellos proyectos, que, por su envergadura o condición de uso, requieran de un estudio especial, y en los cuales se considera necesaria la definición de indicadores urbanísticos diferenciados de los establecidos.

Deberán ser proyectos innovadores que aporten a la construcción del paisaje urbano articulándose al entorno en el cual se insertan.

Serán evaluados por las distintas reparticiones municipales involucradas en su desarrollo, y por la Comisión Asesora, que de ser necesario incluirá dictámenes particulares al respecto. Finalmente deberán ser aprobados por el Concejo Municipal.

9.1.2 Ámbito de aplicación.

Es aplicable a:

- a) Lotes que sean mayores o iguales a 2.000 m² de superficie, ya sea por características propias o por unificación de predios menores, en toda la zona urbana. Con una tolerancia de un 10 por ciento (+/- 10%).
- b) Proyectos públicos, privados o mixtos.
- c) Proyectos de usos específicos o mixtos, que generen la articulación del espacio público con el privado. Pueden incluir intervenciones de renovación, rehabilitación o sustitución edilicia.

9.2 Proyectos de edificios de perímetro libre y semi - libre.

9.2.1 Definiciones.

A) EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: es aquel edificio, cuyo perímetro de cierre se encuentra retirado de las líneas divisorias del lote, no constituyendo medianeras y resultando completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes.

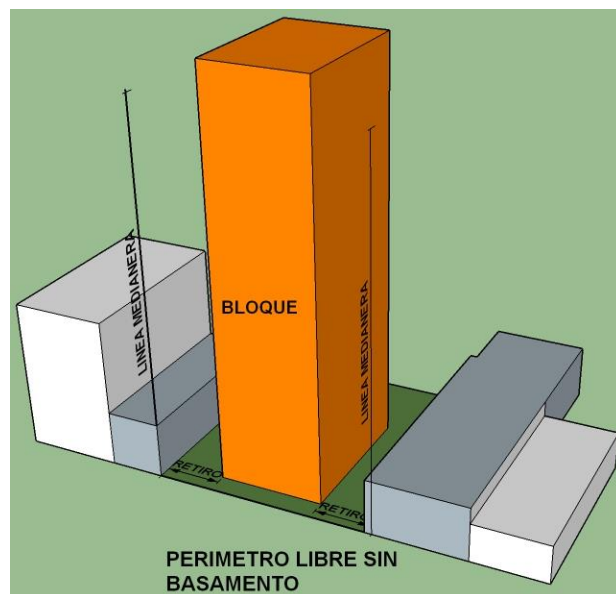
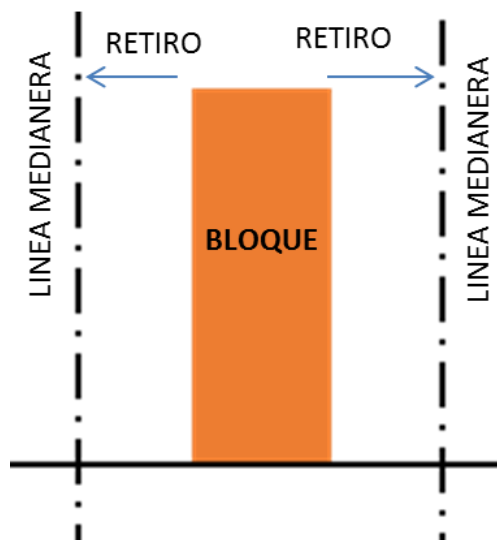


Concejo Municipal de San Lorenzo

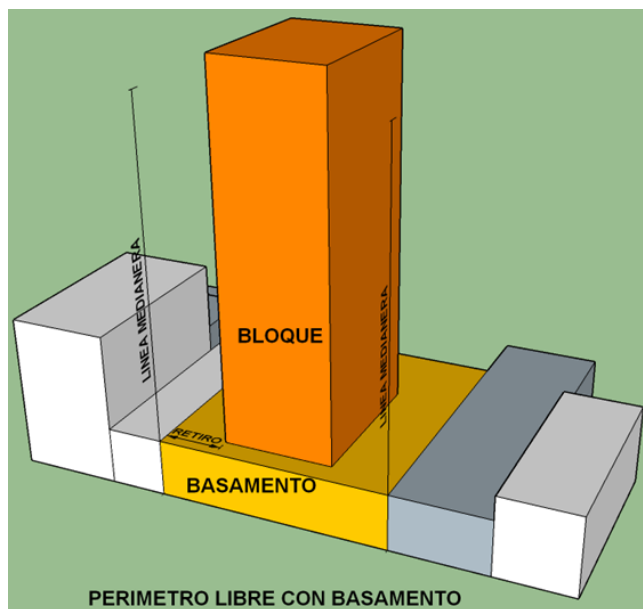
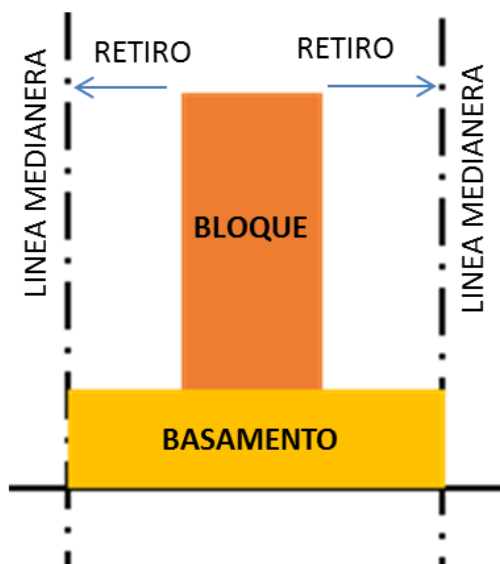
San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”



B) EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE CON BASAMENTO: es aquel edificio, cuyo perímetro de cierre se encuentra retirado de las líneas divisorias del lote, y se encuentra superpuesto a un basamento, el cual puede constituirse o no entre medianeras.



C) EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMI - LIBRE: es aquél que cuente con uno sólo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales del lote.

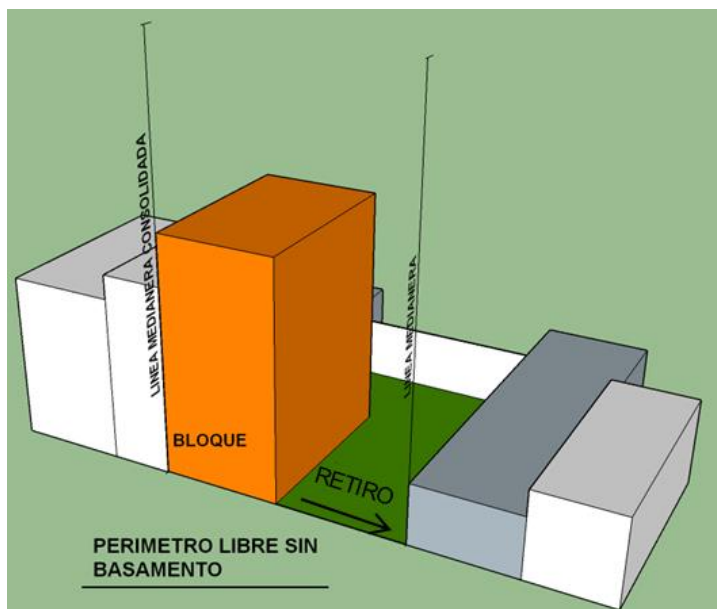
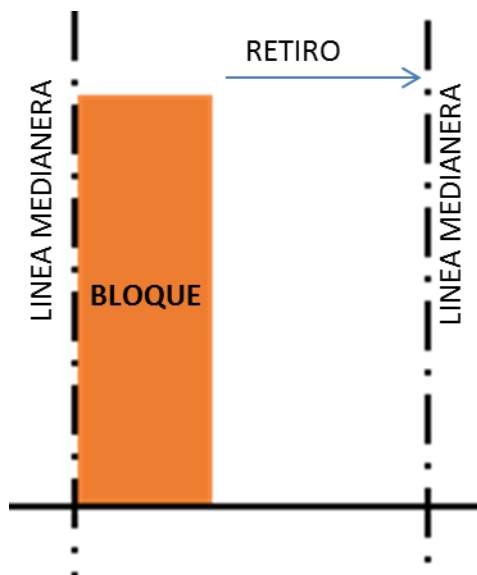


Concejo Municipal de San Lorenzo

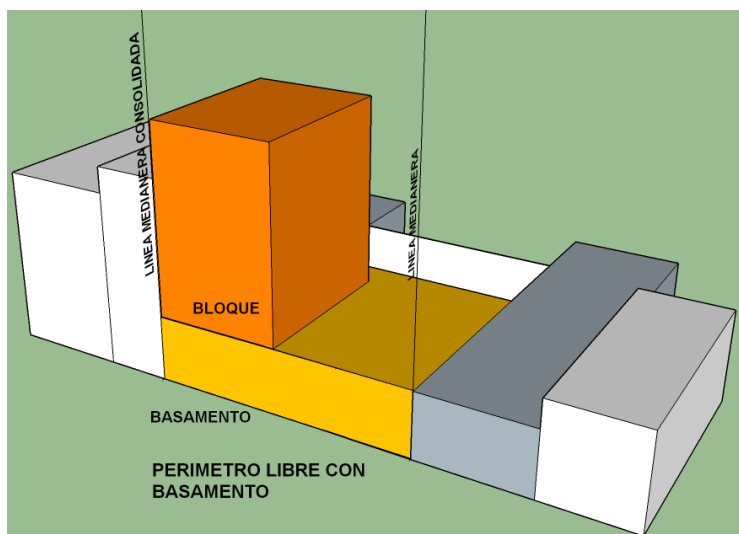
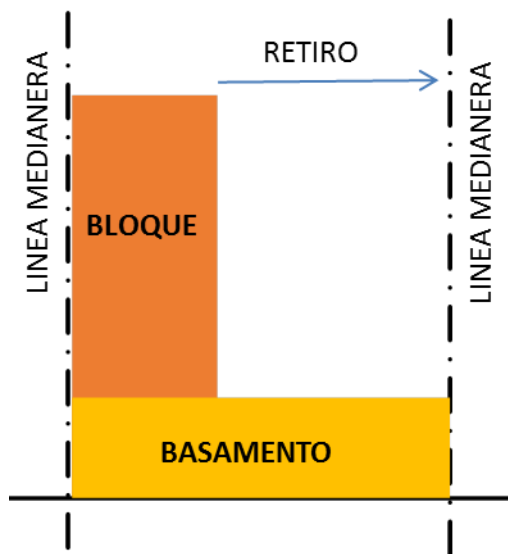
San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”



D) EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMI – LIBRE CON BASAMENTO: aquél que cuente con uno sólo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales del lote, y se encuentra superpuesto a un basamento, el cual puede constituirse, o no, entre medianeras.



9.2.2 Disposiciones generales.

Se deberán respetar las siguientes pautas:

- a) El proyecto podrá ser unitario o tratarse de varios cuerpos.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

- b) Deberá articularse, con las edificaciones preexistentes y potenciales, de los linderos.
- c) Preservará la intimidad sobre el espacio privado vecino y garantizará el ingreso de aire y luz a los mismos.
- d) Deberá resolver una fachada urbana que jerarquice la resolución, mantenimiento y protección del espacio público.

9.2.3 **Ámbito de aplicación:**

La tipología de **PERÍMETRO LIBRE** es aplicable en las siguientes zonas: **C1A – C1B – C2A – C2B – R1 – R2A – R2B – R2C – R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC y ZMD**. La tipología de **PERÍMETRO SEMI - LIBRE** es aplicable en las siguientes zonas: **C1A – C1B – C2A – C2B – R1 - R2A – R2B y R2C**.

9.2.4 **F.O.T según zonas de aplicación:**

9.2.4.1 **F.O.T para EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE:**

Cuando se optare por la construcción de **EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE**, los indicadores de F.O.T por zonas serán los siguientes:

- a) **C1A – C1B – C2A – C2B:** se podrá incrementar hasta un **30%** el valor del F.O.T.
- b) **R1 – R2A – R2B – R2C – R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC - ZMD:** se podrá incrementar hasta un **20%** el valor del F.O.T.
- c) **C1A – C1B – C2A – C2B:** se podrá optar, además, por las opciones posibles de incremento al F.O.T descriptas en el punto 8.2.2 del presente reglamento de forma acumulativa hasta un máximo del **50%**.
- d) **R1 – R2A – R2B – R2C – R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC - ZMD:** se podrá optar, además, por las opciones posibles de incremento al F.O.T descriptas en el punto 8.2.2 del presente reglamento de forma acumulativa hasta un máximo del **40%**.

9.2.4.2 **F.O.T para EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMI - LIBRE:**

Cuando se optare por la construcción de **EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMI - LIBRE**, siempre y cuando la nueva edificación se disponga sobre la medianera consolidada de un edificio contiguo preexistente que posea una altura igual o mayor a 15,00 m (quince metros), los indicadores de F.O.T por zonas serán los siguientes:

- a) **C1A – C1B – C2A – C2B:** se podrá incrementar hasta un **30%** el valor del F.O.T.
- b) **R1 – R2A – R2B – R2C:** se podrá incrementar hasta un **20%** el valor del F.O.T.
- c) **C1A – C1B – C2A – C2B:** se podrá optar, además, por las opciones posibles de incremento al F.O.T descriptas en el punto 8.2.2 y en el capítulo X del presente reglamento de forma acumulativa hasta un máximo del **50%**.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

- d) **R1 – R2A – R2B y R2C:** se podrá optar, además, por las opciones posibles de incremento al F.O.T descriptas en el punto 8.2.2 y en el capítulo X del presente reglamento de forma acumulativa hasta un máximo del **40%**.

9.2.5 Alturas mínimas y máximas según zonas de aplicación:

9.2.5.1 Alturas mínimas y máximas para EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE:

- A) **Altura del basamento:** El basamento es optativo en todas las zonas, pero de optarse por la tipología con basamento, las alturas mínimas y máximas del mismo son las siguientes:
- **C1A – C1B – C2A – C2B:** la altura mínima del mismo deberá ser de 7,00 m (siete metros, P.B y 1 piso) y la altura máxima de 13,00m (trece metros, P.B y 3 pisos).
 - **R1 – R2A – R2B – R2C – R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC - ZMD:** la altura mínima del mismo deberá ser de 7,00m (siete metros, P.B y 1 piso) y la altura máxima de 10,00 m (diez metros, P.B y 2 pisos).
- B) **Altura total del edificio:** según la zona de aplicación son las siguientes:
- **C1A – C1B – C2A – C2B:** no rige límite de altura máxima.
 - **R1 – R2A – R2B – R2C – R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC - ZMD:** se podrá incrementar en un **20%** la altura máxima correspondiente a la zona, siendo el incremento máximo posible de 6,00 m (seis metros) adicionales.

9.2.5.1 Alturas mínimas y máximas para EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMI - LIBRE:

- A) **Altura del basamento:** El basamento es optativo en todas las zonas, pero de optarse por la tipología con basamento, las alturas mínimas y máximas del mismo son las siguientes:
- **C1A – C1B – C2A – C2B:** la altura mínima del mismo deberá ser de 7,00 m (siete metros, P.B y 1 piso) y la altura máxima de 13,00 m (trece metros, P.B y 3 pisos).
 - **R1 – R2A – R2B – R2C:** la altura mínima del mismo deberá ser de 7,00 m (siete metros, P.B y 1 piso) y la altura máxima de 10,00 m (diez metros, P.B y 2 pisos).
- B) **Altura total del edificio:**
- **C1A – C1B – C2A – C2B – R1 – R2A – R2B – R2C:** en el caso de edificios de perímetro semi - libre, se podrá incrementar en un **20%** la altura máxima correspondiente a la zona, siendo el incremento máximo posible de 6,00 m (seis metros) adicionales.

9.2.6 Retiros mínimos de edificación según zonas de aplicación:

Para ambas tipologías, EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE Y DE PERÍMETRO SEMI – LIBRE, los retiros mínimos exigidos serán los mismos, siempre respetando las zonas de aplicación de cada tipología ya descriptas en el punto 9.2.3.

A) Retiro del basamento:

Cuando se optare por la tipología de edificio de perímetro libre o semi – libre con basamento, los retiros del basamento no serán exigibles.

Asimismo, en caso de optar por retirar el basamento de los límites del lote se deberán respetar las siguientes distancias mínimas:

1) Retiro frontal (distancia de la línea edificación con respecto al límite municipal):

Se respetará en las zonas que correspondan la servidumbre de jardín reglamentada y los retiros del límite municipal en los lotes que corresponda.

2) Retiro lateral (distancia del basamento del edificio con respecto a los ejes medianeros laterales):

• **C1A – C1B – C2A – C2B – R1 – R2A – R2B – R2C – R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC – ZMD:** 4,00 m (cuatro metros).

3) Retiro posterior (distancia del basamento del edificio con respecto al eje medianero posterior):

• **C1A – C1B – C2A – C2B – R1 – R2A – R2B – R2C – R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC – ZMD:** 6,00 m (seis metros).

B) Retiro del bloque superior del edificio:

Tanto para la tipología de perímetro libre o semi – libre con basamento como para las de sin basamento se exigirán retiros mínimos del bloque superior del edificio con respecto a los límites del lote de acuerdo a las zonas de aplicación.

Cuando el retiro esté expresado en una fracción de la altura del edificio, en el caso de tipologías de perímetro libre o semi – libre sin basamento, dicha altura (h) se tomará desde el nivel del lote hasta la parte superior del mojinete del edificio y en el caso de tipologías de perímetro libre o semi – libre con basamento, dicha altura (h) se tomará desde el nivel superior de la azotea del basamento hasta la parte superior del mojinete del edificio.

Los retiros mínimos del bloque del edificio serán los siguientes:

1) Retiro frontal (distancia de la línea edificación con respecto al límite municipal):

• **C1A – C1B – C2A – C2B:** 4,00 m (cuatro metros).

• **R1 – R2A – R2B – R2C – R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC – ZMD:** 5,00 m (cinco metros).

2) Retiro lateral (distancia del bloque del edificio con respecto a los ejes medianeros laterales o al eje medianero en el caso de perímetro semi - libre):

• **C1A – C1B:** 1/7 (un séptimo) de la altura del edificio.

• **C2A – C2B:** 1/6 (un sexto) de la altura del edificio.



Concejo Municipal de San Lorenzo

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

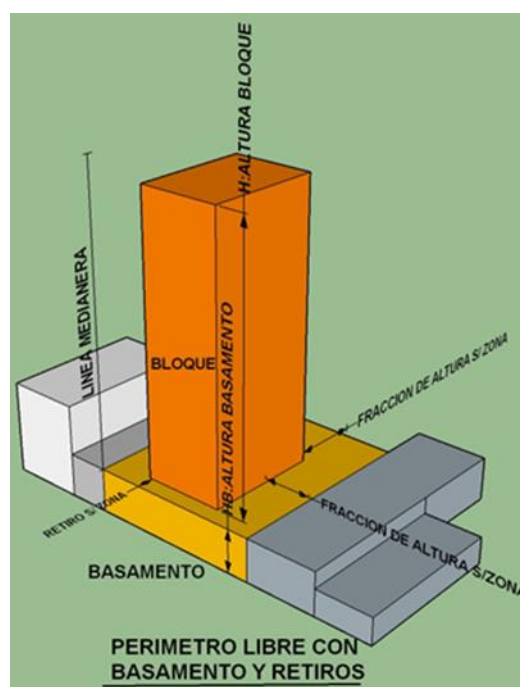
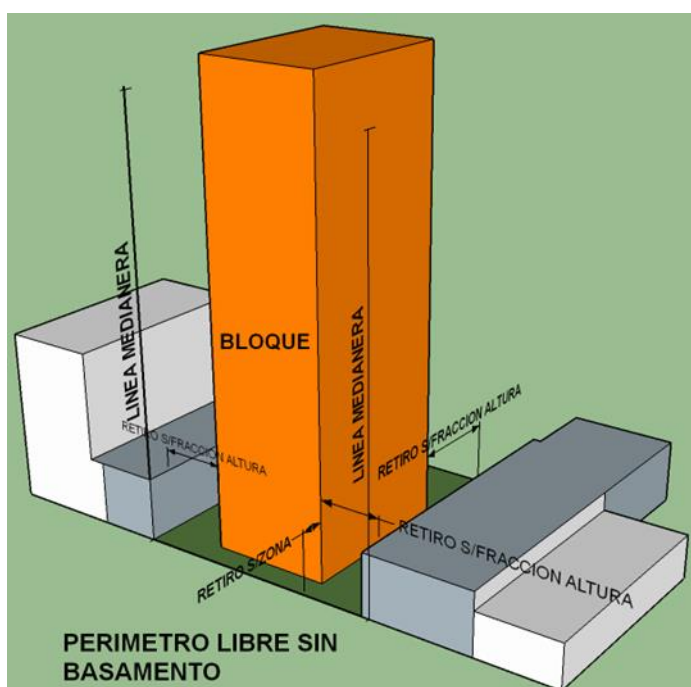
ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

- **R1:** $1/4$ (un cuarto) de la altura del edificio.
- **R2A – R2B – R2C:** $1/5$ (un quinto) de la altura del edificio.
- **R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC - ZMD:** $1/4$ (un cuarto) de la altura del edificio.

3) Retiro Posterior (distancia del bloque del edificio con respecto al eje medianero posterior):

- **C1A – C1B:** $2/7$ (dos séptimos) de la altura del edificio.
- **C2A – C2B:** $2/6$ (dos sextos) de la altura del edificio.
- **R1:** $2/4$ (dos cuartos) de la altura del edificio.
- **R2A – R2B – R2C:** $2/5$ (dos quintos) de la altura del edificio.
- **R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC - ZMD:** $2/4$ (dos cuartos) de la altura del edificio.



4) Retiro entre bloques no enfrentados (en caso de existir más de un bloque que integre el proyecto dentro de un mismo lote, distancia entre bloques no alineados entre sí):

- **C1A – C1B – C2A – C2B:** $1/6$ (un sexto) de la altura del edificio.
- **R1:** $1/4$ (un cuarto) de la altura del edificio.
- **R2A – R2B – R2C:** $1/5$ (un quinto) de la altura del edificio.
- **R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC - ZMD:** $1/4$ (un cuarto) de la altura del edificio.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

5) **Retiro entre bloques enfrentados** (en caso de existir más de un bloque que integren el proyecto dentro de un mismo lote, distancia entre bloques alineados entre sí):

- **C1A – C1B – C2A – C2B – R1 – R2A – R2B – R2C – R3A – R3B – R4A – ZMA – ZMB – ZMC – ZMD:** las distancias entre los bloques serán del doble de lo estipulado para los retiros entre bloques no enfrentados en cada zona de aplicación, según lo explicitado en el punto anterior (B4).

9.2.7 Sobre la aplicación del resto de los indicadores para estas tipologías:

En todas las zonas de aplicación y para todas las tipologías descriptas en el presente capítulo deberán respetarse el resto de los indicadores (F.O.S, retiro de límite municipal, servidumbre de jardín y centro de manzana) estipulados en el presente reglamento.

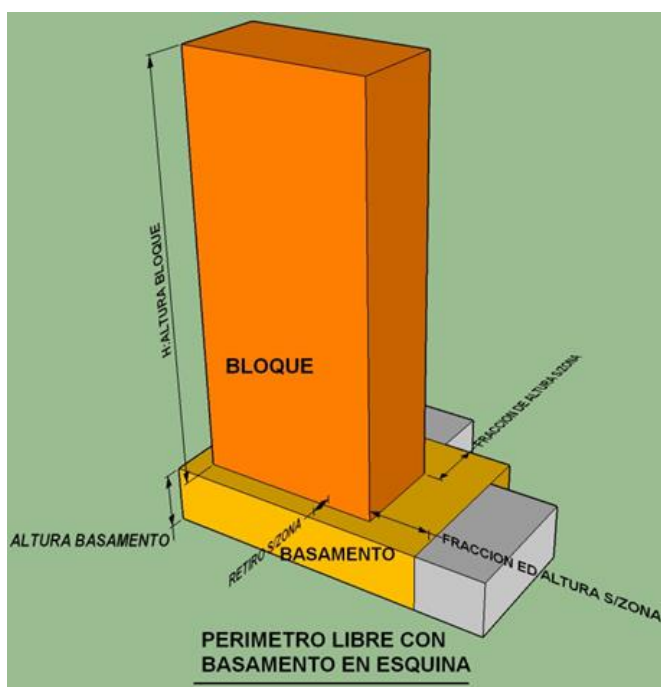
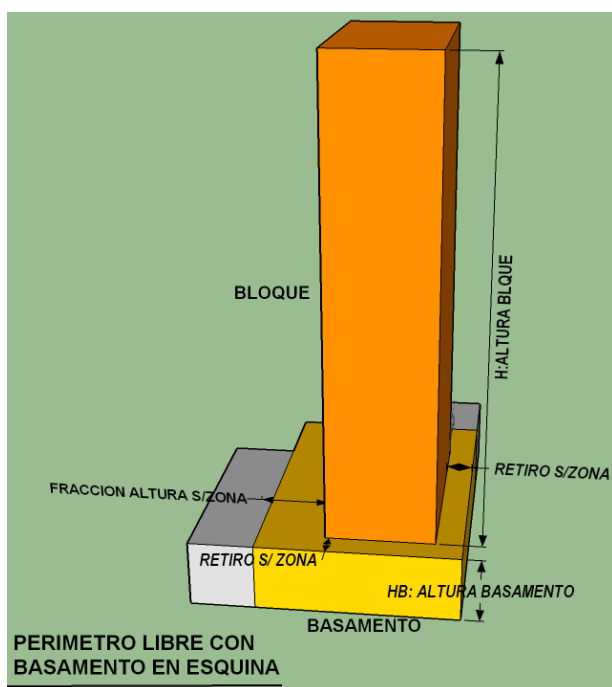
9.3 Balcones y Salientes:

BALCONES: Sobre el retiro frontal y posterior se permitirá la construcción de balcones, los que podrán sobresalir de la línea de retiro 1.50m (un metro cincuenta centímetros). Sobre los retiros laterales, los balcones deberán quedar incluidos dentro de la línea de retiro.

SALIENTES: No se permitirán salientes de cuerpos cerrados sobre ninguno de los retiros.

9.4 Lotes en esquina:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros se considerará retiro frontal por ambas calles, considerándose los otros dos como retiros laterales con un mínimo de 4,00 m (cuatro metros). El incremento de los retiros laterales del bloque del edificio son los establecidos según la zona en la que se ubique el lote, de acuerdo a lo especificado en el punto B2.





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° 3998

"2020 Año del General Manuel Belgrano"

9.5 Mancomunidad del espacio aéreo:

- a) Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un "edificio de perímetro libre o semi - libre" o alcanzar la separación requerida respecto los límites del lote, el propietario puede establecer servidumbre real con los predios colindantes, antes de ser concedido el permiso de obra, mediante escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo dueño y mientras subsista el "edificio de perímetro libre o semi - libre".
- b) Las medidas exigidas en el punto 9.2.6, se cumplirán en el resto del predio.
- c) La mancomunidad de espacio aéreo debe establecerse por sobre el basamento en toda la profundidad del predio, sin limitación de altura, y se utilizará como espacio abierto propio del "edificio con perímetro libre o semi - libre".
- d) El propietario del predio sirviente puede abrir vanos de iluminación y ventilación sin cumplimentar con lo dispuesto para intercepción de vistas.

9.6 Protección contra incendio en edificios de perímetro libre y semi libre:

Estos edificios cumplirán con las normas generales del reglamento de edificación relativas a la protección contra incendio. Las prevenciones E1 y E7 se efectivizarán cuando el edificio rebase los 38,00m (treinta y ocho metros) de altura o los 1.500 m² (mil quinientos metros cuadrados) de superficie.

9.7 Edificación con planta baja libre:

Cuando en los edificios de perímetro libre o semi - libre se opte por la planta baja libre, ésta debe permitir la comunicación visual total del espacio libre con la vía pública.

- a) Las alturas que se determinen según los parámetros del punto 9.2.5, se medirán a partir de un plano de referencia horizontal coincidente con el cielorraso de dicha planta libre, el cual no podrá ubicarse a una altura menor de 4,00 m (cuatro metros).
- b) Se permitirá sobre elevar los subsuelos hasta +1,00 m (más un metro) como máximo sobre cota de lote, debiendo quedar totalmente libre las visuales en una altura de 3,00 m (tres metros).
- c) En dicha planta libre se admitirán cocheras abiertas y los cerramientos necesarios para vestíbulos, halles, circulaciones verticales, estructuras portantes, portería, espacios auxiliares, tanques de bombeo, y locales de medidores de servicios.
- d) La superficie ocupada con cerramientos, no podrá exceder del 30% de la superficie de la proyección del piso superior.

9.8 Cuadro de parámetros urbanísticos para edificios de perímetro libre y semi - libre.

CAPITULO X

DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS SUSTENTABLES

En virtud del Compromiso Ambiental establecido como principio básico de la Planificación Urbanística de la Ciudad, el presente capítulo establece características constructivas y de diseño que promueven la sustentabilidad y aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación de la ciudad frente a ellos.

Deben promoverse, características de diseño arquitectónico y definición constructiva que tengan en cuenta las condiciones climáticas locales para optimizar la habitabilidad en edificios, reduciendo la demanda de energía y el impacto ambiental.

Las estrategias a tener en cuenta para aquellas construcciones que deseen incorporar diseño sustentable serán las desarrolladas en los puntos siguientes.

10.1 Incentivos por sustentabilidad:

Cuando se opte por alguna o varias de las opciones de sustentabilidad que se detallan en el presente capítulo se podrá acumular un incremento de hasta un **20%** del F.O.T, siendo éste acumulativo hasta un máximo de un **35%** si se optare además por alguna de las alternativas de incremento de F.O.T del punto 8.2.2. La altura máxima permitida a cumplimentar, también podrá aumentarse un 20% y hasta un máximo de 6 metros.

10.1.1 Eficiencia energética por tratamiento de la envolvente:

Se podrá incrementar en un **10%** el F.O.T. por aplicación de aspectos higrotérmicos y de eficiencia energética en la construcción, (verificación de transmitancia térmica, condensaciones y asoleamiento en techos, muros exteriores y superficies transparentes).

10.1.1.1 Objetivos para su implementación:

- a) Ahorro en materia energética por menor requerimiento de la demanda.
- b) Disminución de las patologías por condensación.
- c) Reducción del mantenimiento de las estructuras.

10.1.1.2 Ámbito de aplicación:

Sera de aplicación en todos los edificios de viviendas colectivas, administrativos, institucionales, educacionales, comerciales e industriales.

10.1.1.3 Documentación exigida para la obtención del derecho de edificación:

Para su implementación se tomará como referencia y parámetros a respetar, las tablas y planillas de referencia de cálculos de transmitancia térmica que acompañan el presente Reglamento en el Anexo II y que a continuación se detallan.

Las mismas tendrán carácter de declaración jurada y deberán estar firmadas por el profesional interviniente y el comitente.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

- Planillas completas:
 - 1) Verificación de transmitancias térmicas para techos de cada solución constructiva.
 - 2) Verificación de transmitancias térmicas para paredes exteriores de cada solución constructiva.
 - 3) Verificación de transmitancias térmicas y factor de exposición solar de cerramientos transparentes según la orientación.
 - 4) Locales, indicando áreas de superficies transparentes y áreas de superficies de paredes exteriores por fachada de acuerdo al modelo.
 - 5) Verificación de transmitancia térmica para piso.

Para la correcta confección de las planillas se deben consultar las tablas de tipo de cerramiento y valores máximos admisibles de factor de exposición solar (Fes).

10.1.2 El uso de energías renovables o alternativas:

Se podrá incrementar en un **5%** el F.O.T, cuando se opte por el uso de energías renovables:

Energía solar: sistemas en consideración:

- 1) **Captador solar térmico:** dispositivo diseñado para absorber la radiación solar y transmitir la energía térmica a un fluido, agua o aire, que circula por su interior.
- 2) **Energía solar fotovoltaica:** consiste en el aprovechamiento de la radiación solar para la obtención de energía eléctrica por medio de células fotovoltaicas integradas en módulos solares. Esa electricidad puede almacenarse o introducirse en la red eléctrica.

10.1.2.1 Objetivos para su implementación:

- a) Evitar el agotamiento de recursos naturales.
- b) Evitar la dependencia de recursos del exterior.
- c) Utilización de fuentes de energías inagotables y no contaminantes.

10.1.2.2 Ámbito de aplicación:

Los sistemas de captación y utilización de energía solar, para la generación y consumo de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas en todo tipo de construcciones edilicias. Así como también para la generación del consumo de energía eléctrica de iluminación general, sala de bombas, sin incluir ascensores, correspondientes a edificios administrativos, de viviendas colectivas, institucionales, comerciales e industriales.

El beneficio se aplicaría por la incorporación de alguno o todos de estos sistemas de energía alternativa, para lograr abastecer como mínimo el **50%** del consumo de los servicios comunes.

10.1.2.3 Documentación exigida para la obtención del derecho de edificación:

- a) Configuración básica de la instalación.
- b) Sistema de captación con su dimensionado y materiales.
- c) Plano de ubicación de los sistemas y detalles constructivos.
- d) Mantenimiento y control de la instalación.

10.1.3 Construcción de terrazas verdes.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

Se podrá incrementar en un 5% el F.O.T, cuando se utilice superficie de azoteas, para que sean terrazas verdes, de edificios de viviendas colectivas, oficinas, comercios, instituciones educativas, de salud, administrativos, gubernamentales, e industriales.

10.1.3.1 Objetivos para su utilización en edificaciones:

- a) Reducir el impacto de re irradiación entre superficies de edificios.
- b) Mejorar la propia eficiencia energética de los edificios.
- c) Aporte de superficies naturales para la absorción de CO₂.
- d) Absorción y retención de aguas pluviales hacia las redes pluviales urbanas.
- e) Valor estético.

10.1.3.2 Ámbito de aplicación.

Superficie total de azotea: se considerará como superficie de azoteas, exceptuándose las superficies de áreas de servicios, tanques de reserva, ascensor e instalaciones especiales o conductos, correspondiente a edificio de viviendas, comercio, industria e instituciones.

Las terrazas verdes podrán ejecutarse en distintos niveles y la superficie total podrá ser resultante de la sumatoria de las mismas.

En relación a la superficie total de azotea, se considerarán los siguientes porcentajes de terrazas verdes según cuadro adjunto:

CUADRO TERRAZAS VERDES - SAN LORENZO - SANTA FE	
Superficie de azotea (m ²)	Porcentual en proyección horizontal de "cubierta verde" (%)
0 - 50	10 - 20
51 - 100	20 - 30
101-150	30 - 50
151 - 200	50 - 60
201-300	60 - 70
301-400	70 - 80
Más de 400	80



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

10.1.3.3 Documentación exigida para la obtención del derecho de edificación:

- a) Informe técnico con descripción del sistema a utilizar: componentes y espesores.
- b) Impermeabilización y pendientes.
- c) Altura de mojinetes y materialidad.
- d) Cálculo estructural de la cubierta sostén.
- e) Especies vegetales.
- f) Sistema de riego.
- g) Mantenimiento.

10.1.4 Aplicar el índice F.I.S = 0,80 en áreas urbana.

Se podrá incrementar en un **10%** el F.O.T cuando en áreas urbanas, se aplique el índice F.I.S (Factor de impermeabilización del suelo) = 0.80, o su corrección con la construcción de terrazas verdes, pisos drenantes o retardadores. De utilizarse la construcción de terrazas verdes para la corrección del F.I.S, se deberá cumplimentar con la sumatoria de superficie requerida de terrazas verdes, (m² mínimos terrazas verdes + m² terrazas verdes para corrección de F.I.S).

10.1.4.1 Factor de impermeabilización del suelo (F.I.S. y F.I.T)

Factor de impermeabilización del suelo (F.I.S).

Representa el grado de impermeabilización o de superficie no absorbente del suelo. Este valor resulta de dividir la superficie total conformada por cubiertas y pisos, en proyección horizontal, por la superficie total del terreno.

$$\text{F.I.S.} = \frac{\text{Superficie de techos} + \text{Superficie solados}}{\text{Superficie lote de terreno}}$$

Factor de Impermeabilización Total (FIT).

Representa el grado de impermeabilización o de superficie no absorbente total. Este valor resulta de dividir la superficie total construida entendida como sumatoria de las superficies cubiertas de cada nivel más las superficies de pisos no cubiertos, por la superficie total del terreno.

$$\text{F.I.T.} = \frac{\text{Superficie total construida} + \text{Superficie solados}}{\text{Superficie lote terreno}}$$

10.1.4.2 Objetivos para su implementación:

- a) Insertar criterios hidrológicos para la ocupación del espacio urbano.
- b) Establecer instrumentos que regulen el manejo de las aguas de origen pluvial en toda nueva edificación, de manera que se generen condiciones de **“impacto cero”** en la



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

capacidad y funcionamiento del sistema de drenaje, (cuando el caudal pico generado con la edificación no supera el caudal pico sin ella).

- c) Ordenar, sistematizar y gestionar los excedentes hídricos de la ciudad y su entorno circundante, con el menor impacto hidrológico que fuera posible conseguir.
- d) Adoptar mecanismos amortiguadores de escorrentías que tendrán por efecto neutralizar el aumento del caudal pico generado por la mayor impermeabilización de superficie.

10.1.4.3 Ámbito de aplicación del F.I.S.

El factor F.I.S es de aplicación obligatoria en la totalidad de los lotes industriales y periurbanos, de acuerdo a lo estipulado en el cuadro de parámetros urbanísticos por zonas. Y es de aplicación optativa y de compensación en lotes urbanos, de acuerdo a lo especificado en el inciso 10.1.4, tomando como referencia un valor máximo de **FIS = 0.80**.

En el caso de lotes con mejoras existentes o con proyectos aprobados se podrá compensar la falta o insuficiencia de superficie absorbente, de tal manera de poder cumplimentar con el índice F.I.S, con las siguientes soluciones:

- a) **Desconexión de superficies impermeables:** separación de los sistemas que recolectan y conducen el agua de lluvia de techos y azoteas, de vertidos a la vía pública, obligando a un paso previo por una superficie verde. En términos prácticos la desconexión de zonas impermeables consiste en aumentar el recorrido de las aguas lluvias sobre zonas de infiltración y detención temporal.
- b) **Sistema de infiltración:** aplicación de atenuadores que favorezcan la infiltración en el suelo, algunos de ellos pueden ser:
 - Aumento de la permeabilidad del suelo: al reducir las superficies de solados y proponer la preservación de áreas verdes.
 - Rehundimiento de patios: en alturas que no superen los 5-7 cm., con el nivel de las rejillas de desagües por encima de los mismos, de manera que el escurrimiento se produzca una vez superado la capacidad receptora del patio retardador.
 - Zanja o pozo filtrante: ubicados en los patios con la característica de lo establecido en el punto a.
 - Pisos Drenantes: El uso de materiales permeables para pavimentar superficies permite una evacuación eficaz de las aguas en aceras, estacionamientos y otras áreas sin crear escorrentía que contribuya a un pico de caudal o al arrastre de contaminantes. Ejemplos como adoquines, losetas prefabricadas y mallas de plástico o geotextil reforzado en zonas de césped.
 - Cubiertas vegetales: reducen el caudal pico de la escorrentía de las lluvias y mejoran la calidad del agua al filtrar contaminantes, a la vez que permiten recuperar estas superficies como espacio verde.
 - Jardines de lluvia: Similares a los patios, pero que pueden estar ubicados también en la parte delantera de la vivienda.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

- Depósito de lluvia: captación de agua en reservorios con caños de salida de escaso diámetro, que permiten recoger y almacenar el agua de lluvia para ser usada con posterioridad, como podría ser riego, para alimentación de inodoros, agua de lavado, etc.
- Combinaciones de los anteriores o cualquier otro método que contemple la desconexión de áreas impermeables y favorezca la infiltración o almacene temporalmente

b) Retardador – regulador: cuando la superficie de infiltración sea insuficiente, se deberá contar con reservorios temporales que luego verterán las aguas almacenadas. Su función será regular la evacuación de excedentes pluviales de manera tal de aminorar el impacto en el sistema de desagües pluviales urbanos.

Los dispositivos de compensación se podrán aplicar asimismo en proyectos de obras nuevas, siempre que se demuestre la imposibilidad o inconveniencia de dejar superficies absorbentes. Estos dispositivos, estarán constituidos básicamente por un reservorio cuyo volumen útil no será inferior a los valores indicados en tabla I, que podrán materializarse mediante tanques, cámaras, conductos u otro tipo de elementos aptos para el depósito transitorio de agua de lluvia. El reservorio recibirá parte del efluente pluvial recogido en cubiertas y pisos, y lo derivará, según el equipamiento infraestructural existente, a cordón de vereda, zanja o conducto de carácter pluvial mediante salida regulada.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

Tabla I

Tipo de cubierta	Superficie Impermeable	Volumen del reservorio	Diámetro máximo orificio salida del reservorio
	m2	litros	m
Horizontal	100	650	0,040
	200	1200	0,045
	300	1600	0,050
	400	2000	0,055
	500	2500	0,060
	600	3000	0,065
	700	3500	0,070
	800	4000	0,075
	900	4200	0,080
	1000	4400	0,085
Inclinada (hasta 15%)	100	660	0,040
	200	1300	0,045
	300	1700	0,050
	400	2100	0,055
	500	2600	0,060
	600	3200	0,065
	700	3800	0,070
	800	4300	0,075
	900	4600	0,080
	1000	4700	0,085

10.1.4.4 Documentación exigida para la obtención del derecho de edificación:

- Informe técnico básico de la instalación.
- Sistema de captación con su dimensionado y materiales.
- Plano de ubicación de los sistemas y detalles constructivos.
- Mantenimiento y control de la instalación.
- Impermeabilización y pendientes.

10.2 Implementación general de la aplicación de soluciones sustentables.

- Para otorgar el incremento de F.O.T correspondiente a cada punto de sustentabilidad desarrollado en el presente capítulo, se deberá presentar lo solicitado en cada ítem, junto con una **“declaración jurada”**, que deberá estar firmada por el profesional interviniente y el comitente.
- Para otorgar el **“final de obra”** correspondiente la autoridad municipal deberá comprobar la existencia y aplicación de las técnicas incluidas en dicha declaración jurada.
- La Municipalidad de San Lorenzo, se reservará el derecho de efectuar tareas de seguimiento, con inspecciones periódicas para fiscalizar:
 - El proceso de ejecución de obra.
 - El mantenimiento y funcionamiento de las mismas.



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

- 4) En caso de incumplimiento, la Municipalidad de San Lorenzo, podrá aplicar la paralización de obra y las sanciones que considere pertinentes, en caso de corresponder, a través del Juzgado de Faltas.-

Artículo 2: La presente ordenanza comenzara a regir a partir de la fecha de su promulgación.-

Artículo 3: Esta Ordenanza sustituye la Ordenanza N° 1178/86, a sus modificatorias, y a toda otra norma que se oponga a la presente.-

Artículo 4: Las autorizaciones y/o excepciones de uso del suelo otorgadas mediante ordenanzas específicas y vigentes a la fecha de entrada en vigencia de la presente continuaran vigentes y aplicables.-

Artículo 5: Cúmplase, comuníquese, publíquese y dese al Registro Municipal.-

SALA DE SESIONES, 30 de noviembre de 2020.-

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

Sr. JULIO C. CAMUSSO
Secretario Administrativo
Concejo Municipal de San Lorenzo

Dr. HERNAN EZEQUIEL ORE
Presidente
Concejo Municipal de San Lorenzo



Ejemplos: Planillas de referencia cálculos de transmitancia térmica. (Referente punto 10.1.1.3.)

Nombre y Apellido del Propietario:						Firma:
Nombre y Apellido del Profesional:						Firma:
Inmueble:	Sección:	Manzana:	Gráfico:	S/División:	S/Parcela:	Fecha:
PLANILLA 1: Verificación de Transmitancia Térmica para cerramientos opacos de cada solución constructiva.						
Techos						
Descripción:		Espe- sor e [m]	Conductividad λ [W/m K]			Resistencia R [$m^2 \text{ K} / W$]
				Resistencia Superficial Exterior		0,040
Metales - Acero		▼	0,001	58,000		0,000
Aislantes térmicos – Poliuretano (PUR) espuma rígida - Proyectadas in situ, protegidas entre frenos de vapor de 30-60 kg/m3		▼	0,030	0,024		1,250
Cámara de aire no ventilada. Entre superficies no metálicas para techos con pendiente mayor a 20% . Esp. + de 10 cm.		▼				0,100
Tableros o paneles - De roca de yeso de 600 kg/m3		▼	0,012	0,310		0,039
		▼				
		▼				
		▼				
		▼				
		▼				
		▼				
		▼				
		▼				
				Resistencia Superficial Interior		0,100
				Resistencia Térmica Total		1,529
				Transmitancia térmica K [$W/m^2 \text{ K}$]		0,65

Aclaración: Si el valor de Transmitancia Térmica aparece en color rojo está superando los máximos permitidos.

Fecha última actualización: 06/09/2019



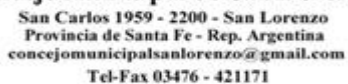
Concejo Municipal de San Lorenzo

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

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

Nombre y Apellido del Propietario:		Firma:		
Nombre y Apellido del Profesional:		Firma:		
Inmueble: Sección: Manzana: Gráfico: S/División: S/Parcela:		Fecha:		
PLANILLA 2: Verificación de Transmitancia Térmica para cerramientos opacos de cada solución constructiva.				
Paredes Exteriores				
Descripción:	Espesor e [m]	Conductividad λ [W/m K]	Resistencia R [m² K / W]	
Resistencia Superficial Exterior				0,040
Ladrillos - Macizos comunes de 1600 kg/m³	▼ 0,125	0,810	0,154	
Aislantes térmicos - Plancha Poliestireno expandido de 30 kg/m³ (ISOPOR, ASTS O SIMILAR)	▼ 0,030	0,032	0,938	
Hormigones - De piedra de 2500 kg/m³	▼ 0,120	1,740	0,069	
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
	▼			
Resistencia Superficial Interior				0,130
Resistencia Térmica Total				1,331
Transmitancia térmica K [W/m² K]				0,75
Aclaración: Si el valor de Transmitancia Térmica aparece en color rojo está superando los máximos permitidos.				
Fecha última actualización: 06/09/2019				



“2020 Año del General Manuel Belgrano”

[illegible]

Fecha última actualización: 06/09/2019



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

Reglamento de uso del suelo e intensidad de ocupación del municipio de San Lorenzo – Año: 2020

ANEXO I

INDICE

CAPITULO I

GENERALIDADES

PÁGINA

1.1	Propósitos. -----	3
1.2	Título. -----	3
1.3	Objetivos. -----	3
1.4	Criterios generales. -----	4
1.5	Actualizaciones. -----	4
1.6	Situaciones no previstas. -----	4
1.7	Comisión asesora. -----	4

CAPITULO II

TERMINOS EMPLEADOS

2.1	Definiciones generales de términos empleados. -----	5
2.1.1	Acera norte. -----	5
2.1.2	Arterias principales. -----	5
2.1.3	Arterias secundarias. -----	5
2.1.4	Barrio cerrado. -----	5
2.1.5	Cocheras / garajes. -----	5
2.1.6	Comercio. -----	5
2.1.7	Densidad. -----	5
2.1.8	Densidad estructural. -----	5
2.1.9	Densidad urbana. -----	6
2.1.10	Depósito. -----	6
2.1.11	Edificio en altura. -----	6
2.1.12	Estructura urbana. -----	6
2.1.13	Expropiación. -----	6
2.1.14	Industria. -----	6
2.1.15	Línea de edificación. -----	6
2.1.16	Límite municipal oficial. -----	6
2.1.17	Línea de contrafrente. -----	7
2.1.18	Lote. -----	7
2.1.19	Muro medianero o medianera. -----	7
2.1.20	Normas urbanísticas. -----	7
2.1.21	Periurbano. -----	7
2.1.22	Red de servicios públicos. -----	7
2.1.23	Red vial. -----	7
2.1.24	Refacción. -----	7
2.1.25	Reforma. -----	8
2.1.26	Retiro. -----	8
2.1.27	Servicios básicos. -----	8



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

2.1.28	Servidumbre de jardín. -----	8
2.1.29	Subdivisión. -----	8
2.1.30	Superficie cubierta. -----	8
2.1.31	Urbanización. -----	8
2.1.32	Uso. -----	8
2.1.33	Vivienda. -----	8
2.1.34	Volumen edificado. -----	8
2.1.35	Zonificación. -----	9

CAPITULO III

RESOLUCIONES GENERALES

3.1	Disposiciones y obligaciones. -----	9
3.1.1	Del concepto de uso del suelo. -----	9
3.1.2	De las habilitaciones según los usos. -----	9
3.1.3	De los usos permitidos. -----	9
3.1.4	De los usos preexistentes. -----	9
3.1.5	De los loteos -----	9
3.1.6	De las nuevas divisiones. -----	10
3.1.7	De las nuevas urbanizaciones: Barrios Cerrados. -----	10
3.1.8	De la afectación de lotes según su ubicación respecto al límite de las zonas. -----	10
3.1.9	De la altura de edificación. -----	11
3.1.10	De la profundidad de edificación en pisos altos. -----	11
3.1.11	De la determinación de la intensidad de ocupación del suelo. -----	13
3.1.12	De los servicios en edificios residenciales colectivos. -----	13
3.1.13	De la obligación de espacios de estacionamiento. -----	14
3.1.14	De los balcones-----	15
3.1.15	De la obligación de veredas. -----	16
3.1.16	De la ubicación de industrias. -----	16
3.1.17	De las molestias ocasionadas por las industrias. -----	16
3.1.18	De las obligaciones para la instalación de industrias - Según Ley Provincial vigente. -----	16
3.1.19	De la clasificación de las industrias - Categorización Ambiental - Según Ley Provincial vigente. -----	16
3.2	Normas administrativas. -----	17
3.2.1	Uso conforme. -----	17
3.2.2	Uso no conforme. -----	18

CAPITULO IV

CLASIFICACION DEL TERRITORIO

4.1	Clasificación general del territorio en áreas. -----	19
4.2	División del área urbana en zonas. -----	20
4.2.1	Zonas residenciales y mixtas. -----	21
4.2.2	Corredores. -----	21
4.2.3	Zonas de reserva histórica y de recuperación. -----	22
4.3	División del área periurbana en zonas. -----	22



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

4.4	División del área industrial en zonas. -----	22
-----	--	----

CAPITULO V

LIMITES FISICOS DE LAS ZONAS

5.1	Zona residencial R1: Residencial de baja a media densidad, -----	23
5.2	Zona residencial R2: Residencial de alta y media densidad. -----	24
5.3	Zona residencial R3: Residencial de baja densidad. -----	26
5.4	Zona residencial R4: Residencial de baja densidad. (Expansión urbana y segregadas). -----	29
5.5	Zonas mixtas ZM: Residencial baja densidad, en proceso de integración, con presencia de usos comerciales y de servicios preexistentes. -----	31
5.6	Corredor C1: de máxima y alta densidad y altura. -----	33
5.7	Corredor C2: de media densidad y altura. -----	35
5.8	Periurbano 1 PU1: zona periférica inmediata al área urbana. -----	36
5.9	Periurbano 2 PU2: zona periférica alejada al área urbana. -----	36
5.10	Periurbano 3 PU3: zona periférica alejada del área urbana, próxima al área industrial. -----	37
5.11	Zona industrial I1: actividades de bajo o nulo impacto ambiental. -----	38
5.12	Zona industrial I2: actividades de mediano impacto ambiental. -----	38
5.13	Zona industrial I3: actividades de alto impacto ambiental. -----	39

CAPÍTULO VI

AREAS Y ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

6.1	Zonas de recuperación RC. -----	41
6.1.1	Zona de recuperación RC1. -----	41
6.1.2	Zona de recuperación RC2. -----	42
6.1.3	Zona de recuperación RC3. -----	42
6.1.4	Zona de recuperación RC4. -----	43
6.2	Zonas de reserva histórica RH. -----	43
6.2.1	Consideraciones generales. -----	44
6.3	Zona complementaria de RH. -----	44
6.3.1	Consideraciones generales. -----	45
6.4	Áreas de sustentabilidad. -----	45
6.4.1	Zonas ribereñas. -----	45
6.4.2	Zonas verdes. -----	45
6.5	Cementerio Municipal. -----	46
6.6	Áreas complementarias. -----	46
6.6.1	Red circulatoria vial. -----	46
6.6.2	Red ferroviarias. -----	48

CAPÍTULO VII

USOS 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

ORDENANZA N° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

7.1	Consideraciones generales sobre usos. -----	49
7.1.1	Agrupamiento de las actividades. -----	49
7.1.2	Cuadro de usos. -----	49
7.1.3	Clasificación de actividades industriales. -----	49
7.1.4	Clasificación de comercios mayoristas, distribuidores y/o depósitos. -----	49
7.1.5	Disposiciones para carga y descarga y estacionamiento de vehículos. -----	50
7.2	Cuadro de usos según zonas. -----	51
7.2.1	Referencias. -----	61
7.2.2	Observaciones. -----	61
7.3	De los usos preexistentes. -----	64
7.3.1	Usos preexistentes en zonas industriales. -----	64
7.3.2	Usos preexistentes en áreas urbanas. -----	64

CAPITULO VIII

INDICES DE USO DEL SUELO (FOS / FOT / SERVIDUMBRES / ALTURAS)

8.1	Factor de ocupación del suelo (F.O.S.). -----	64
8.1.1	Del F.O.S en lotes mínimos. -----	64
8.1.2	Del F.O.S igual a 1,00. -----	64
8.2	Factor de ocupación total (F.O.T.). -----	65
8.2.1	De las excepciones al F.O.T. -----	65
8.2.2	De las posibilidades de incremento del F.O.T. -----	65
8.3	Alturas máximas. -----	66
8.3.1	De las alturas en lotes en esquina sobre pasajes en zona R1. -----	66
8.3.2	De las alturas en casos de aplicación de incrementos al F.O.T. -----	66
8.4	De la servidumbre de jardín. -----	67
8.4.1	De la determinación de F.O.T y F.O.S en lotes afectados por servidumbres de jardín. ---	67
8.5	De los retiros de edificación. -----	67
8.5.1	De la determinación de F.O.T y F.O.S en lotes afectados por retiros de edificación-----	67
8.6	De los terrenos colindantes a edificios de valor patrimonial. -----	67
8.7	Cuadro parámetros urbanísticos por zonas. -----	67

CAPITULO IX

DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EDILICIOS ESPECIALES

9.1	Proyectos especiales generales. -----	69
9.1.1	Definición. -----	69
9.1.2	Ámbito de aplicación-----	69
9.2	Proyectos de edificios de perímetro libre y semi - libre-----	69
9.2.1	Definiciones. -----	69
9.2.2	Disposiciones generales-----	71
9.2.3	Ámbito de aplicación-----	72
9.2.4	F.O.T según zonas de aplicación. -----	72
9.2.5	Alturas mínimas y máximas según zonas de aplicación. -----	73
9.2.6	Retiros mínimos de edificación según zonas de aplicación. -----	73
9.2.7	Sobre la aplicación del resto de los indicadores para estas tipologías-----	76
9.3	Balcones y salientes. -----	76



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° 3998

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

9.4	Lotes en esquina. -----	76
9.5	Mancomunidad del espacio aéreo. -----	77
9.6	Protección contra incendio en edificios de perímetro libre y semi - libre-----	77
9.7	Edificación con planta baja libre. -----	77
9.8	Cuadro de parámetros urbanísticos para edificios de perímetro libre y semi - libre-----	77

CAPITULO X

DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS SUSTENTABLES

10.1	Incentivos por sustentabilidad-----	79
10.1.1	Eficiencia energética por tratamiento de la envolvente. -----	79
10.1.2	El uso de energías renovables o alternativas. -----	80
10.1.3	Construcción de terrazas verdes. -----	80
10.1.4	Aplicar el índice F.I.S = 0,80 en áreas urbanas. -----	82
10.2	Implementación general de la aplicación de soluciones sustentables. -----	85
