



**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° 3484**

## **ORDENANZA N° 3484**

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

VISTO: El Mensaje N° 74/15 del Departamento Ejecutivo Municipal, Expte. 24386; y el vacío legal existente en nuestra normativa local en cuanto a Barrios Cerrados; y

CONSIDERANDO: Que, sobre la base de la tarea continua del ordenamiento territorial y gestión ambiental que lleva adelante el Municipio, se ha priorizado una política de completamiento y densificación de la ciudad consolidada por sobre la extensión, reordenando los bordes urbanos frente al área rural y suburbana.

Que la revisión del concepto de urbanización, precisándolo en su justo término, supera la mera apertura de trazados y loteos y transforma los nuevos crecimientos del tejido a partir de todos los componentes que hacen a una mejor calidad de vida.

Que el Congreso de la Nación ya determinó el marco legal aplicable a esta nueva tipología de urbanización dentro del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, en el que las denomina como "Conjuntos Inmobiliarios", y determina que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse, en lo pertinente, a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial (art. 2075).

Que según lo dispuesto en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, todos los aspectos referentes a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los "Conjuntos Inmobiliarios", se deberán regir por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción (art. 2075).

Que la Municipalidad de la Ciudad de San Lorenzo aún no cuenta con una norma que regule autónoma y acabadamente aspectos sustanciales y formales de urbanizaciones cerradas.

Que resulta adecuado y pertinente redefinir y actualizar la normativa municipal en función a un planeamiento urbano ambiental que dé respuestas a la nueva realidad territorial.

**POR TANTO  
EL CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA N° 3484**

Artículo 1º.- Barrio Cerrado. Concepto.

Se considera Barrio Cerrado a toda urbanización destinada a uso residencial predominante y equipamiento complementario, cuyo perímetro tenga un límite material y acceso restringido.

La tipología de Barrio Cerrado involucra espacios de usos exclusivos afectados a vivienda familiar y/o viviendas multifamiliares; y espacios de uso compartido afectados a vías de circulación interna, dependencias y espacios recreativos.

Artículo 2º.- Localización autorizada.

Los urbanizadores deberán presentar el proyecto de Barrio Cerrado correspondiente en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Lorenzo cumpliendo en un todo con lo dispuesto por esta ordenanza. La Secretaría interviniente dictaminará sobre la viabilidad y conveniencia de dicho proyecto y en caso de evaluarlo de forma positiva elevará las actuaciones al Intendente Municipal a fin de que este, si así lo considera, remita el pertinente mensaje al Concejo Municipal, correspondiendo a este último autorizar la



## ORDENANZA N° 3484

localización de la urbanización. Una vez promulgada la norma respectiva, los urbanizadores de Barrios Cerrados deberán solicitar los permisos de factibilidad, realizar las tramitaciones necesarias y obtener todas las autorizaciones y/o permisos que correspondiere según la normativa vigente.

Concejo Municipal de San Lorenzo  
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina  
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com

Artículo 3º.- Se aplicarán a los Barrios Cerrados las siguientes normas de Ocupación del Suelo:

a) Relativas a los espacios de dominio exclusivo:

Frente Mínimo: 12,50 metros

Superficie Mínima: 400 m<sup>2</sup>.

b) Relativas a la superficie de edificación en unidades de uso exclusivo:

F.O.S.: Min.: 0,2 Max.:0,5

F.O.T.: Min.: 0,2 Max.: 2

c) Relativas a la superficie de edificación en espacios libres de unidades de uso exclusivo y de vías de circulación interna comunes:

F.O.S.: Min.: 0,2 Max.:0,8

F.O.T.: Min.: 0,2 Max.:1,5

d) Relativas a la morfología urbana:

Alturas Máximas: 12 metros.

Retiros obligatorios: 1,5 metros mínimos desde cada eje divisorio incluyendo ochava para terrenos de hasta 20 metros de frente, y 3 metros mínimo para terrenos de 20 metros o más de frente. El retiro desde la calle de dominio público y/o de circulación interna deberá ser de 4 metros mínimo.

Espacios de uso común: Se exige el diez por ciento (10%) del total de la urbanización como áreas comunes que estará destinado a espacios verdes, áreas de recreación descubierta.

Cercos divisorios exteriores: Consistirán en el cerramiento perimetral del emprendimiento urbanístico y serán ejecutados con rejas o alambres metálicos de hasta 2,50 metros de altura, no opacos y tratados paisajísticamente.

Cercos divisorios interiores (de materialización optativa): Deberán ejecutarse desde el plano de piso, con material traslúcido (reja, cerco vivo), y ser tratados paisajísticamente.

Forestación: la franja perimetral deberá arbolarse y tratarse paisajísticamente en todo el borde.

Artículo 4º.- Se aplicarán a los Barrios Cerrados las siguientes normas de Usos del Suelo:

Uso predominante: Residencial

Usos complementarios: recreativos, sociales, culturales, servicios personales.

Artículo 5º.- Obligaciones del urbanizador

Todo Barrio Cerrado deberá ser provisto de agua apta para consumo humano y riego, en la cantidad y calidad necesaria para satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados sobre la base de la población tope estimada y la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común; energía eléctrica para las viviendas, lo cales de usos común y espacios de circulación; y sistema desagües pluviales.

Artículo 6º.- De la provisión de Infraestructuras en zonas de dotación incompleta

a) El suministro de agua con sistemas alternativos a la provisión de red, queda a criterio del urbanizador, quien a través de los estudios pertinentes ofrecerán las garantías adecuadas sobre la calidad del agua para la salud y seguridad de la población, según los parámetros fijados por la autoridad competente.

b) El uso de sistemas de eliminación de efluentes cloacales alternativos a la red, queda a criterio del urbanizador, quien a través de los estudios pertinentes demostrará la eficiencia del sistema elegido.

c) El tratamiento y la eliminación de residuos domiciliarios mediante sistemas alternativos queda a criterio del urbanizador quien asumirá bajo su exclusiva responsabilidad una gestión adecuada de los mismos, sin perjuicio del sistema concesionado por el Municipio.



## ORDENANZA N° 3484

d) El suministro de gas con sistemas alternativos a la provisión de red, queda a criterio del emisor.

### Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo

Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina

concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com

Artículo 7°.- De las calles externas y espacios de circulación común

a) La calle que vincule el Barrio Cerrado con una vía externa deberá ser tratada de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia, debiendo haber un acceso alternativo en las mismas condiciones de transitabilidad.

b) La Secretaría interviniente en la evaluación del proyecto de Barrio Cerrado podrá exigir la inclusión en el mismo de los compromisos de las donaciones necesarias para ampliar y/o abrir calles perimetrales de uso público, en todas o algunas de las caras del polígono, si fuera necesario para el ordenamiento y gestión territorial de integración armónica con el entorno.

c) La superficie común de circulación interna tendrá las dimensiones apropiadas para el tránsito cómodo en ambos sentidos, para el acceso a cada área de uso exclusivo e instalaciones comunes, más el espacio para ubicación de redes de infraestructura (ancho mínimo total de 15,5 metros). Esta superficie deberá ser mejorada con materiales o productos que en cada caso acepte la Municipalidad.

d) Cuando exista un nuevo proyecto de Barrio Cerrado colindante a un Barrio Cerrado preexistente se deberá garantizar la continuidad de las calles cedidas al dominio público por este último en caso de así requerirlo la Secretaría interviniente.

Artículo 8°.- Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése al Registro Municipal.

SALA DE SESIONES, 24 de noviembre de 2015.