



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° 3491

En la ciudad de San Lorenzo, departamento del mismo nombre, provincia de Santa Fe, al primer día del mes de diciembre del año dos mil quince.-

VISTO: El proyecto urbanístico previsto en un lote ubicado entre las calles Hugo Parente al Oeste, Dr. Ghío al Norte y Rivadavia al Sur, y al Este con el Río Paraná, en adelante, el “Proyecto Urbanístico”, presentado por Mesa de Entradas del Concejo Municipal de San Lorenzo (Expte. 24376) por el Sr. Agustín Centeno, DNI 25.754.463, representante de los propietarios del lote, Expte. 24376 C.M.; y

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

Que el plan urbanístico contempla:

- La formación de un complejo arquitectónico que comprende la construcción de dos sectores dentro del Inmueble: A) Sector de Edificación: un edificio de vivienda colectiva, oficinas comerciales, y sus anexos; y B) Sector Náutico, Comercial y Peatonal (con capacidad para enlace vial): una guardería náutica, comercios, servicios y actividades anexas. Se adjunta anteproyecto de arquitectura expedido por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 21/10/15, que forma parte del presente.
- Que el Inmueble del Proyecto Urbanístico será subdividido en dos lotes, de acuerdo a como se encuentra expresado en el anteproyecto del Plano de Mensura del Ing. Grisolia. El Lote I del mencionado anteproyecto será para el uso del “Sector de Edificación”, y el Lote II, para destino del “Sector Náutico, Comercial y Peatonal”. En adelante para referirse a los titulares de los dos predios subdivididos, se los denominará como los Desarrolladores.
- La obra de ingeniería de la defensa de la línea de ribera del Río Paraná y la protección de su barranca mediante la construcción de un tablestacado. Se adjunta anteproyecto de plano de mensura expedido por el Agrimensor Ing. Grisolia, de fecha 29/10/15, que forma parte de la presente.
- Que en el Sector Náutico, Comercial y Peatonal se construirán dos paseos públicos y sus accesos:
 - un paseo peatonal alto, como balcón al Río Paraná de características similares al paseo peatonal existente en las manzanas aledañas linderas al Río Paraná, a un nivel por debajo del 0,00 de vereda, que tendrá aproximadamente 5 mts. de ancho, asegurando la continuidad entre los paseos existentes y el nuevo que se propone en el mencionado anteproyecto de arquitectura, con destino a paseo peatonal público. En adelante, el “Paseo Peatonal Alto”.



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° 3491

- un segundo paseo peatonal y vehicular, a nivel inferior (cota aproximada -16 mts., desde nivel 0.00 de vereda), que tendrá entre 15 y 20 mts. de ancho, dependiendo de la ingeniería de defensa y protección de la barranca, con destino a uso náutico, guardería náutica, comercial, gastronómico, recreativo y de esparcimiento general, y que estará sujeto a compatibilizar en un futuro, con el eventual desarrollo y continuación del "Paseo de la Libertad". En adelante, el "Paseo Bajo".
- Servidumbre Administrativa de uso público y Concesión: La totalidad de las construcciones descritas con anterioridad, configuran una importante inversión por parte del sector privado que devienen en innumerables beneficios para los ciudadanos de San Lorenzo, y a mérito de ello:
 - El titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal constituirá, a favor de la Municipalidad de San Lorenzo, una servidumbre administrativa vitalicia de uso público sobre los terrenos de dominio privado que comprenden al Paseo Peatonal Alto y a parte del Paseo Bajo, conforme el plano de arquitectura que deslinda las tierras de dominio público y las de dominio privado que integra la presente ordenanza como Anexo 1.
 - Sobre el restante espacio del Paseo Peatonal y Vehicular Bajo de dominio público e inversión privada (Ver plano Anexo 1), la Municipalidad de San Lorenzo otorga una concesión gratuita y vitalicia a favor del titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal.
 - Se adjunta anteproyecto de arquitectura expedido por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Veronica Tamagno, de fecha 21/10/15, que forma parte de la presente como Anexo 1, según plantes y cortes transversales que describen los espacios de servidumbre administrativa de uso público y los espacios de concesión.
- El proyecto contempla la colocación de una escalera pública de acceso al sector del Paseo Bajo en la continuación de la calle Dr. Ghio.

Que el nuevo Código Civil y Comercial vigente reduce considerablemente la extensión del camino de sirga a 15 metros, sirviendo la estructura del Paseo Bajo, cuyo uso, entre otros, será el de uso náutico deportivo, un lugar ideal para el destino que el legislador quiso darle a la naturaleza normativa del camino de sirga.

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

Que el Proyecto Urbanístico cuya aprobación se pretende es de enorme valor cultural, social, urbanístico y satisface el interés general y pretende la realización del



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° 3491

bien común al facilitar el acceso de la comunidad toda al uso y goce de un espacio de enorme valor como es la ribera del Río Paraná y que, además, el mismo se constituirá en un importante aporte ingenieril para la protección de la barranca contra su progresiva erosión y consecuente pérdida de tierras al río.-

POR TANTO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA N° 3491

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

Art. 2º.- Con la presentación del Proyecto Urbanístico, se adjuntan (Anexo I) el anteproyecto confeccionado por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 21/10/15, y el anteproyecto de mensura confeccionado por el agrimensor Ing. Grisolia de fecha 29/10/15, debiendo el Desarrollador confeccionar un plano de mensura definitivo del terreno y sus subdivisiones del Inmueble y el proyecto definitivo a fin de ser presentados ante la autoridad municipal correspondiente. El Inmueble del Proyecto Urbanístico será subdividido en dos lotes, de acuerdo a como se encuentra expresado en el anteproyecto del Plano de Mensura del Ing. Grisolia. El Lote I del mencionado anteproyecto será para el uso del "Sector de Edificación", y el Lote II, para destino del "Sector Náutico, Comercial y Peatonal". En adelante para referirse a los titulares de los dos predios subdivididos, se los denominará como los Desarrolladores.-

Art. 3º.- Excepciones a las restricciones de Uso y Suelo:

Exceptúese al citado proyecto de cumplimentar con las restricciones de Uso y Suelo previstas en la ordenanza N° 1178 del año 1986 para la edificación en la denominada "Zona Ribereña". Apruébese la edificación sobre la barranca del Río Paraná en toda su extensión de acuerdo a los planos acompañados en el Anexo I de la presente, admitiéndose expresamente el uso residencial y/o de oficinas para el Sector de Edificación (Lote I) y, el uso náutico, guardería náutica, deportivo, comercial, recreativo, gastronómico y de esparcimiento en general de las construcciones sobre la misma, respecto al Sector Náutico, Comercial y Peatonal (Lote II).-

Art. 4º.- Afectación y Subdivisión del Suelo

4.1. Servidumbres administrativas y de uso público:



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° 3491

Se establece una servidumbre administrativa vitalicia de uso público a constituirse por el Desarrollador y/o quien resulte Titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal (Lote II) a favor de la Municipalidad de San Lorenzo sobre:

- A) el Paseo Peatonal Alto, como balcón al Río Paraná de características similares al paseo peatonal existente en las manzanas aledañas linderas al Río Paraná, a un nivel por debajo del 0,00 de vereda, que tendrá aproximadamente 5 mts. de ancho, asegurando la continuidad entre los paseos existentes y el nuevo que se propone en el mencionado anteproyecto de arquitectura, con destino exclusivo al tránsito del público, al uso recreativo público y de esparcimiento general.
- B) el Paseo Peatonal y Vehicular Bajo, a nivel inferior (cota aproximada -16 mts., desde nivel 0.00 de vereda), que tendrá un ancho total de entre 15 y 20 mts. de inversión privada, dependiendo de la ingeniería de defensa y protección de la barranca, siendo sólo el ancho de 5,55 mts. aproximados perteneciente al Titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal; el Desarrollador y/o quien resulte Titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal constituirá la servidumbre administrativa vitalicia de uso público con destino exclusivo al tránsito del público y con potencial para tránsito vehicular, como así también para el uso recreativo público y de esparcimiento general reservándose para sí, el uso náutico, guardería náutica, comercial y gastronómico. El Paseo Bajo estará sujeto a compatibilizar en un futuro con el eventual desarrollo y continuación del "Paseo de la Libertad" y/o con cualquier desarrollo de paseo o camino peatonal y/o vehicular costanero y/o protección de la barranca que la Municipalidad concrete a lo largo del pie de barranca del río Paraná.

El uso vehicular mencionado para el Paseo Bajo, es potencial y futuro, cuya utilización queda sujeta a las obras de ingeniería que realice el Gobierno Local y/o Provincial, regulándose desde ya como Zona Calma, de prioridad de tránsito absoluta para los peatones.

El Desarrollador y/o quien resulte titular del Sector Náutico, Comercial y Recreativo, conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público, pudiendo construir y desarrollar diferentes usos, incluido el uso náutico deportivo, guardería náutica, comercial como expresamente se encuentra explayado en el Plano de Arquitectura confeccionado por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 21/10/15 (Anexo I).

4.2. Concesión gratuita y vitalicia sobre inversión privada:

4.2.1. La aprobación del Proyecto Urbanístico contempla una importante inversión del sector privado sobre espacio de la costa del Río Paraná, de acuerdo al anteproyecto del Plano de Arquitectura confeccionado por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 21/10/15 (Anexo I). Dicha obra de ingeniería de la defensa de la línea de ribera del Río Paraná y la protección de su barranca será de dominio de 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° 3491

Municipalidad de San Lorenzo desde la línea lindera del sector Este del Inmueble hasta la construcción de un tablestacado que quedará lindero al Río Paraná. Sobre el mencionado espacio, la Municipalidad de San Lorenzo le otorga la concesión gratuita y vitalicia al titular dominial del Sector Náutico, Comercial y Peatonal – Lote II con destino al acceso libre del público, uso recreativo público y de esparcimiento general, el uso náutico, guardería náutica, comercial y gastronómico.

4.2.2. A los fines del libre acceso del público, el Desarrollador y/o quien resulte Titular del Sector Náutico, Comercial y recreativo deberá colocar una escalera pública de acceso al sector del Paseo Bajo en la continuación de la calle Dr. Ghio.

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

4.3. Paseo Costanero Alto:

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

4.3.2. El uso público de este espacio se limita al libre tránsito y circulación, no pudiéndose desarrollar actividades comerciales que se contradigan con el carácter residencial pretendido para el Proyecto Urbanístico.

4.3.3. Responsabilidad sobre el Paseo Peatonal Costanero Alto:

Teniendo en cuenta la servidumbre administrativa vitalicia de uso público que se constituye a favor del Municipio de San Lorenzo sobre este paseo, las responsabilidades emergentes del uso asignado serán asumidas por la Municipalidad de San Lorenzo. Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento en cuanto a solados y veredas serán a cargo del titular/res del predio privado contiguo.

4.4. Paseo Costanero Bajo:

4.4.1. El Desarrollador y/o quien resulte titular del Sector Náutico, Comercial y Recreativo se obliga a construir un Paseo Costanero Bajo consistente en una rambla peatonal y vehicular a edificarse con las especificaciones técnicas consignadas en el punto 4.1.b., que será en parte de dominio privado y en parte de la Municipalidad de San Lorenzo sobre el cual, como ya se dijo, se constituirá una servidumbre administrativa vitalicia de uso público a favor del Municipio de San Lorenzo, con reserva de uso náutico, comercial y gastronómico a favor del Titular dominial del Lote II y una concesión gratuita y vitalicia a favor del titular dominial del Sector Náutico, Comercial y Peatonal (Lote II), con el mismo fin y uso que la anterior, respectivamente. Las autoridades municipales autorizan al Desarrollador a realizar las correspondientes adaptaciones, inversiones y obras con el fin de que las embarcaciones de la estructura de uso deportivo náutico y guardería náutica, puedan tener acceso al río Paraná. 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

salida de las embarcaciones náuticas no podrá afectar la seguridad en la circulación de los peatones y vehículos.

4.4.2. Responsabilidad sobre el Paseo Costanero Bajo:

Teniendo en cuenta que sobre el Paseo Costanero Bajo se constituye una servidumbre administrativa vitalicia de uso público a favor Municipio de San Lorenzo, con reserva de uso náutico, comercial y gastronómico para el titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal (Lote II) y una concesión gratuita y vitalicia a favor de este último con el mismo fin y uso que el anterior, las responsabilidades emergentes del uso de libre tránsito y circulación de personas y del potencial libre tránsito y circulación de vehículos serán asumidas por la Municipalidad de San Lorenzo en lo que legalmente correspondiere así; las de conservación y mantenimiento serán a cargo del titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal. Por su lado, las responsabilidades derivadas del resto de los usos admitidos como ser el náutico, la circulación de embarcaciones, comercial, gastronómica, su conservación y mantenimiento serán del titular de dicho predio - Lote II.-

Art. 5º.- Indicadores urbanísticos.

Los indicadores urbanísticos y demás condiciones edilicias que corresponde aplicar en esta Unidad de Gestión, se detallan en el plano de arquitectura confeccionado por las Arquitectas Marta Gerschfeld y Verónica Tamagno, de fecha 21/10/15, que se adjunta y forma parte del presente texto normativo y que puede ser modificado -dentro de los márgenes generales aquí previstos- en el proyecto definitivo a presentarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la presente.

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

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

En consecuencia, la edificabilidad total admitida para el terreno de propiedad privada actual de Ivana Hinteresch y Otros, será de hasta 6.535 metros cuadrados para el edificio a construirse en el Sector de Edificación – Lote I del Inmueble, no computándose a tales efectos las construcciones subterráneas y por debajo de la línea cota cero (“0”) a ejecutarse en el Lote II. En tal sentido, no se computan los metros construibles para el Sector Náutico, Comercial y Peatonal, su playa de estacionamiento, ya que los mismos son todos por debajo de la línea de cota cero.

5.2. Construcciones enterradas:

El Desarrollador y/o quien resulte titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal – Lote II podrá realizar construcciones en la barranca, de acuerdo al anteproyecto del



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° 3491

plano de arquitectura (Anexo I). Es su obligación la realización de aquellas obras que resulten necesarias para la contención de la barranca existente.

5.3. Condiciones para la construcción del Espacio de Uso Público:

Paseos públicos Alto y Bajo: El Desarrollador y/o quien resulte titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal – Lote II, asume a su costo la ejecución de dos paseos costaneros: uno en el nivel cota “cero” (“0”) (-1,70 mts. aproximado) de la línea de vereda (ver Paseo Costanero Alto) y otro a nivel inferior a cota -16 mts., desde nivel 0.00 de vereda (ver paseo Costanero Bajo) así como también la construcción de las vías de acceso al “Paseo Costanero Bajo” que se vinculará con el alto mediante escalera en espacio público.

Las características del equipamiento, mobiliario urbano (tipos de solados, bancos, cestos, luminarias, arbolados públicos, etc.) y forestación a implementar serán similares a los existentes en la zona y serán adquiridos y colocados a cargo exclusivo del Desarrollador y/o quien resulte titular del Sector Náutico, Comercial y Peatonal quien tendrá a su cargo la completa parquización de ambos paseos de uso público, los que una vez obtenido el final de obra, pasará a quedar al cuidado y mantenimiento de la Municipalidad de San Lorenzo.-

Art. 6º.- Usos del suelo.

6.1. Usos admitidos: Sector de Edificación: Residencial en todas sus formas, viviendas unifamiliar, colectiva, permanente o transitoria, oficinas y comercial. Sector Náutico, Comercial y Peatonal: guardería náutica, comercial, gastronómica y/o recreativa.

6.2. Usos no admitidos: No estará admitida la instalación de comercios minoristas complementarios a la residencia, instituciones sanitarias (consultorios médicos, odontológicos, etc.), grandes centros comerciales, complejos de cines, actividades productivas, depósitos o almacenamientos de ningún tipo y, en general, no será admitido ningún tipo de actividad que se aparte del fin residencial que fundamentalmente tiene el Proyecto Urbanístico y que no haya sido exceptuada en el apartado anterior.-

Art. 7º.- Obligaciones del Desarrollador.

Se establecen las siguientes obligaciones para el Desarrollador:

Obligaciones del Desarrollador del Sector Náutico, Comercial y Peatonal:

7.1. Constitución de servidumbre administrativa de uso público: El Desarrollador está obligado a constituir una servidumbre administrativa vitalicia de uso público a favor del Municipio de San Lorenzo sobre los Paseos Costaneros Alto y Bajo según anteproyecto de plano de arquitectura que forma parte del presente – Anexo I.

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

7.3. Ejecución de Obras:



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° 3491

“Paseo Alto” y “Paseo Bajo”: según lo especificado en los puntos 4.1.a. y 4.1.b., respectivamente.-

Art. 8º.- Etapas y plazos de ejecución del proyecto urbanístico.

8.1. Se establece un plazo máximo de 5 años, prorrogables de común acuerdo entre la Municipalidad y el Desarrollador a 10 años, a partir de la sanción de la presente, para la ejecución de todas las obras de destinadas al uso público, pudiendo la Municipalidad de San Lorenzo a través del Departamento Ejecutivo reconsiderar o revocar unilateralmente la aprobación y autorización otorgadas por la presente si no se hubieran cumplido los plazos y etapas establecidos, sin generar derecho a indemnización ni compensación alguna a favor del Desarrollador.

8.2. Si en un plazo máximo de 5 años a partir de la sanción de la presente el Desarrollador no hubiese iniciado el plan de obras destinadas al Sector de Edificación, la Municipalidad de San Lorenzo a través del Departamento Ejecutivo se reserva el derecho de reconsiderar o revocar unilateralmente la aprobación y autorización otorgadas por la presente sin generar derecho a indemnización ni compensación alguna a favor del Desarrollador.-

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

Art. 10º.- Toda la ejecución del Proyecto Urbanístico, incluyendo las construcciones, obras, edificaciones, veredas, mobiliario urbano, calzadas, rampas, escaleras, defensa de la barranca, tablestacado, arbolado, barandas, etc. previstas y/o derivadas de la presente, estará a exclusivo cargo de los desarrolladores, como así también las responsabilidades y gastos de dicha ejecución.-

Art. 11º.- Se deja sin efecto cualquier otra disposición que, en el ámbito de aplicación del Proyecto Urbanístico aprobado por la presente, se oponga a lo dispuesto por el presente texto normativo.-

Art. 12º.- Cúmplase, Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése al Registro Municipal.-

SALA DE SESIONES, 01 de diciembre de 2015.-

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

JULIO CESAR CAMUSSO
Secretario Administrativo
Concejo Municipal de San Lorenzo

Dr. EDUARDO ROS
Presidente
Concejo Municipal de San Lorenzo