

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

**LA JUNTA MUNICIPAL DE SAN LORENZO, REUNIDA EN CONCEJO**

**O R D E N A:**

**TITULO I**

**PRELIMINAR**

**CAPITULO I**

**Generalidades: Naturaleza y alcance**

- Art. 1º** El Plan Regulador regirá en todo el territorio de San Lorenzo y contará con normas concernientes a: área central, áreas residenciales, áreas comerciales y de servicios, áreas industriales, áreas de transición, áreas de usos específico, franjas mixtas y zonas especiales, así como todo lo concerniente a los usos permitidos, tolerados, densidades, tasas de ocupación altura de edificación, retiros, estacionamiento para vehículos, diseño vial adecuado y en general todo lo relacionado con el uso del suelo urbano.
- Art. 2º** Se denominará área urbana a todo el territorio de la ciudad de San Lorenzo, según ***Decreto ley Nº 21.006 con fecha 1 de diciembre de 1980.***
- Art. 3º** Denominar **ZONAS ESPECIALES**, a aquellas áreas que por sus características especiales, ya sean topográficas o de destino específico, no pueden ser consideradas urbanizables en sus actuales condiciones, pero están sujetas a recuperación hasta volverlas aptas para su utilización.
- Art. 4º** Los particulares, al igual que la Administración Pública quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan.

**CAPITULO II**

**Disposiciones Generales**

- Art. 5º** El desarrollo del Plan Regulador corresponde a la Municipalidad de San Lorenzo, en el ámbito de su atribución. La intervención de

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

particulares y el de los entes públicos y autárquicos deberán ajustarse a la presente Ordenanza.

- Art. 6º** De acuerdo a las normas previstas en este Plan se podrá desarrollar planes parciales, planes especiales y proyectos específicos de actuación urbanística que luego completarán y formarán parte del plan.

**TITULO II**

**REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPITULO I**

**Clasificación y definición de uso**

- Art. 7º** A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se adopta la siguiente, clasificación de uso:

- 7.1 según el ***grado de adecuación o compatibilidad de cada actividad en relación al carácter de la zona.***  
7.2 según su ***función o carácter.***

- Art. 8º** Según grado de adecuación o compatibilidad de cada actividad en relación al carácter de la zona, los usos podrán clasificarse en:

8.1 **USOS PERMITIDOS:** Son aquellos en los cuales las actividades predominantes que se desarrollan, se adecuan a la zona, y aunque estas actividades no sean predominantes, no la perjudican ni entran en conflicto con el carácter de la misma.

8.2 **USOS CONDICIONADOS:** Son aquellos en los cuales las actividades que se desarrollan a pesar de no ser las predominantes, pueden ser aceptadas bajo ciertas limitaciones y siempre que cumplan con las exigencias establecidas para la zona.

8.3 **USOS NO PERMITIDOS:** Son aquellos en los cuales las actividades que se desarrollan son inadecuadas e incompatibles con el carácter y finalidad de la zona, y por lo tanto son prohibidos.

- Art. 9º** Según su función o carácter los usos se clasifican en:

- 9.1 Residencial (R)  
9.2 Comercial y de Servicios (CS)  
9.3 Depósitos (D)  
9.4 Industrial (I)  
9.5 Equipamientos comunitarios e institucionales (EQ)  
9.6 Movilidad y transporte (MT)

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

**Art. 10º** Definir como:

10.1 **USO RESIDENCIAL: (R)** Aquel cuyo uso es predominantemente habitacional desarrollado en las diversas tipologías de viviendas.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** una vivienda para cada familia en un lote convencional (12m x 30m).

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** vivienda para varias familias en un lote convencional o mayor que este, formando un solo cuerpo, pareadas o en tiras, desarrolladas en uno o más niveles (ej. Dúplex, bloques multifamiliares).

**CONJUNTO HABITACIONAL:** cuando el programa prevé varios edificios distintos en un área de terreno mayor al lote convencional, con construcciones unifamiliares o multifamiliares.

10.2 **USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS: (C.S.)** aquel en el cual se desarrollan actividades por las cuales queda definida una relación de trueque con fines de lucro, estableciéndose una circulación de mercaderías o servicios por los cuales queda establecida el préstamo de mano de obra o asistencia de orden intelectual y espiritual.

10.2.1 **VECINAL (C.S.1):** donde se desarrollan actividades de pequeña escala de uso inmediato y cotidiano, sin generación de tráfico molesto, que satisfacen las necesidades diarias de los habitantes de las zonas residenciales que por su naturaleza y escala no ocasionan molestias. Superficie cubierta hasta 50 m<sup>2</sup>.

10.2.2 **DE BARRIO (C.S.2):** donde se desarrollan actividades de mediana escala, de uso periódico y mediato, con alguna generación de tráfico pero no molesto y que satisfacen las necesidades primarias y suplementarias de los habitantes de las zonas residenciales. Superficie cubierta hasta 500 m<sup>2</sup>.

10.2.3 **ZONAL (C.S.3):** donde se desarrollan actividades de gran escala o envergadura destinadas a atender las necesidades de todos los órdenes de la población, inclusive regional con gran generación de tráfico. Superficie sin límites.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

10.3 **USO DE DEPOSITOS (D):** Aquel en el cual se desarrollan instalaciones o edificaciones destinadas al almacenaje, guarda y conservación de artículos, para su posterior distribución. En algunos casos, podrán ser autorizadas operaciones con leves transformaciones de la materia prima, así como de fraccionamiento o envasado, siempre y cuando dichas actividades no ocasionen molestias ni pongan en peligro la seguridad de la zona. Se reglamentarán dichas actividades de acuerdo a los parámetros establecidos en esta Ordenanza.

10.3.1 **DEPÓSITO DE PEQUEÑA ESCALA (D1):** aquellas instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de pequeño porte, y cuya área cubierta no supere los 100 m<sup>2</sup>.

10.3.2 **DEPÓSITO DE MEDIANA ESCALA (D2):** aquellas instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de mediano porte, y cuya área cubierta no supere los 500 m<sup>2</sup>.

10.3.3 **DEPÓSITO DE GRAN ESCALA (D3):** aquellas instalaciones cuya superficie cubierta supera los 500 m<sup>2</sup>.

10.4 **USO INDUSTRIAL (I):** Aquel en el cual se desarrollan actividades cuyo resultado es una producción de bienes por la transformación de materia prima.

10.4.1 **SEGUN GRADO DE MOLESTIA O POLUCION:**

a. **INOCUAS (I1):** son aquellas cuyo proceso de elaboración y característica de la materia prima elaborada, no implican ningún tipo de molestia al vecindario.

b. **INCOMODAS O MOLESTAS (I2):** son aquellas que pueden producir cierto grado de ruidos, vibraciones, emanaciones de gas, polvos, desechos, perturbaciones en el tráfico u otras molestias que incomoden a la vecindad.

c. **NOCIVAS (I3):** son aquellas que manipulan ingredientes, materias primas o procesos que perjudiquen la salud o cuyos residuos líquidos o gaseosos puedan pulir la atmósfera o cursos de agua, necesitando de cuidados especiales para su implantación.

d. **PELIGROSAS (I4):** son aquellas que pueden dar origen a explosiones,

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

incendios, vibraciones, emanaciones y desechos que dañan la salud, o que eventualmente ponen en peligro a las personas o propiedades circunvecinas, necesitando de cuidados especiales y aislamiento para su implantación.

**10.4.2 SEGUN SU VOLUMEN O DIMENSION EN:**

- a. **PEQUEÑA ESCALA (IP):** son aquellas construcciones destinadas principalmente a industrias inocuas de tipo artesanal con 1 a 5 empleados y un área máxima ocupada (cubierta o no) de 100 m<sup>2</sup>.
- b. **MEDIANA ESCALA (IM):** son aquellas construcciones destinadas a industrias de cualquier naturaleza, tipo o grado de polución, con más de 5 empleados y un área máxima ocupada (cubierta o no) de hasta 1000 m<sup>2</sup>.
- c. **GRAN ESCALA (IG):** son aquellas construcciones destinadas a industrias de cualquier naturaleza tipo o grado de polución con más de 5 empleados y un área ocupada (cubierta o no) de más de 1000 m<sup>2</sup>.

**10.5 USO DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES (EQ)**

Corresponde a aquel por el cual se desarrollan las actividades administrativas, gubernamentales o dependientes del Gobierno Central, o de la administración municipal, así como también las construcciones destinadas al servicio de interés comunitario. Esta categoría se subdivide según las siguientes pautas: radio de cobertura, escala de atención a la ciudadanía, envergadura física y generación de tráfico en:

**10.5.1 ESCALA:**

- a. **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE PEQUEÑA ESCALA (EQ1):** Son aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel vecinal o de barrio, con una generación de tráfico peatonal o vehicular liviano.
- b. **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE MEDIANA ESCALA (EQ2):** Son aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel zonal con una generación de tráfico no conflictivo.
- c. **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE GRAN ESCALA (EQ3):** Son aquellos

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel regional o nacional.

**CAPITULO II**

**Áreas según usos**

- Art. 11º** De conformidad con el Plan Director, declárese el territorio del Municipio de San Lorenzo, como **ZONA URBANA (ZU)**.
- Art. 12º** **La zona urbana (ZU)** del municipio, que afecta el presente Plan Regulador, se clasifica en:
- 12.1 Zona Urbana o Zona Urbana Programada.
  - 12.2 Zona Especial o Zona Urbanizable Programada.
- Art. 13º** Definir como **Zona Urbana Programada**, a aquella parte de este Plan en la cual se determinan los elementos de la estructura que permiten establecer una clasificación urbanística de zonas con la relación genérica de los usos globales y niveles de intensidad permitidos. También se definirá en este Plan el tipo de suelo, la disposición de la red vial, estacionamientos, áreas verdes e infraestructura.
- Art. 14º** Definir como **Zona Urbanizable Programada** a aquella en la cual se establecen los usos incompatibles, las características técnicas, tales como las intensidades de uso y los estándar de urbanización, así como las magnitudes mínimas de cada actuación.
- Art. 15º** A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, la **zona urbana programada**, queda dividida en las siguientes áreas:
- 15.1 Area Central (A.C.)
  - 15.2 Area Residencial (A.R.)
  - 15.3 Franja Mixta (F.M.)
  - 15.4 Área Industrial (A.I.)
  - 15.5 Área Verde (A.V.)
  - 15.6 Área de Uso Específico (A.E.)
  - 15.7 Área de Salud y Educación.
  - 15.8 Área de Transición (A.T.)
- Art. 16º** Definir como **Área Central (AC)** al centro de actividades de interés general, en el que se encuentra el mayor grado de concentración y variedad de las funciones administrativas, políticas, cívicas, comerciales, culturales, financieras, etc.
- Art. 17º** Definir como **Área Residencial (AR)** a aquella destinada al desarrollo

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

de programas predominantemente habitacionales y otras actividades compatibles con las mismas.

- Art. 18º** Definir como Área Residencial de Moderada Densidad (AR 3) a aquella que admita un intervalo de densidad neta hasta 150 hab./há.
- Art. 19º** Definir como Área Residencial de Media Densidad (AR 2) a aquella que admita un intervalo de densidad neta hasta 60 hab./há.
- Art. 20º** Definir como Área Residencial de Baja Densidad (AR 1) a aquella que admita un intervalo de densidad neta hasta 60 hab./há.
- Art. 21º** Definir como Franjas Mixtas (FM) a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas, especialmente las comerciales y de servicios de escala mayor a la "vecinal", permitiéndose una diversificación de actividades y escalas, admitiendo también usos residenciales con densidades habitacionales de diversos niveles, según la categoría de Franja Mixta.
- Art. 22º** Las Franjas Mixtas (FM) según sus características, intensidad de uso y escala de los programas, se clasifican en las siguientes categorías:  
Franja Mixta 3 (FM3)  
Franja Mixta 2 (FM2)  
Franja Mixta 1 (FM1)
- Art. 23º** Definir como Área Industrial (AI) o Eje de Desarrollo Industrial a las áreas que se constituyen en asiento de las actividades predominantemente industriales, y de servicios de carácter no polutivos, de depósitos y otros usos que demandan un área considerable para su desarrollo y que generan tráfico pesado.
- Art. 24º** Las Áreas Industriales (AI), según sus características, intensidad de uso y envergadura de los programas en ellas implantadas, se clasifican en las siguientes categorías:  
Area Industrial 2 (AI2)  
Area Industrial 1 (AI1)
- Art. 25º** Definir como Áreas Industriales 2 (AI2), a aquellas destinadas a absorber las actividades industriales y sus complementarias de mayor escala, y que serán implantadas sobre vías de Penetración Metropolitana, que se constituirán en Ejes Industriales impulsores de la expansión lineal de sus actividades en el territorio metropolitano.
- Art. 26º** Definir como Áreas Industriales 1 (AI1), a aquellas destinadas a absorber actividades industriales y sus complementarias de menor

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

escala que la AI2 y que serán implantadas sobre algunas vías Interconectoras municipales.

**Art. 27º** Definir como Áreas Verdes (AV), a aquellos espacios abiertos destinados al esparcimiento pasivo de la población. Estas áreas según sus usos se clasificarán en:

27.1 Área Verde Recreativa.

27.2 Área Verde de Conservación (ecológica, monumental y paisajística).

27.3 Cementerios.

**Art. 28º** Definir como Áreas de Salud y Educación (EQS/EQE), a aquellas destinadas a absorber los equipamientos correspondientes al tema de salud y educación, respectivamente.

**Art. 29º** Definir como Áreas de Uso Específico (AUE), a aquellas en las que están implantados programas arquitectónicos o urbanísticos de determinada complejidad y envergadura, por los que pueden generar un impacto ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Estas zonas o programas requieren, por lo tanto, de acondicionamientos especiales, equipamientos urbanos y normas específicas para los usos permitidos, densidad urbana, retiros, altura de edificación y cualquier otra disposición que permita atenuar el potencial de conflicto que contenga.

Serán consideradas Áreas de Uso Específicos los siguientes programas:

1. Mercado Municipal.
2. Campus de la Universidad Nacional de San Lorenzo.
3. Ministerio de Agricultura y Ganadería.
4. Cuartel de la Victoria
5. Ciclovía
6. Planta de tratamiento de aguas residuales.

**Art. 30º** A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, la zona urbanizable no programada incluirá a las siguientes zonas:

30.1 Zona especial Cable Guy – Sagrada Familia

30.2 Zona especial Espíritu Santo

30.3 Zona especial Santo Rey

30.4 Zona especial San Felipe

30.5 Zona especial Rincón



**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

**CAPITULO III**

**AREA RESIDENCIAL: DEFINICION Y CLASIFICACION**

- Art. 31º** Definir como **AREAS RESIDENCIALES (AR)**, a aquellas destinadas al uso prioritario y predominantemente habitacional. En dichas áreas tendrán cabida las diversas tipologías de viviendas: Unifamiliares, Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales, según la densidad prevista en cada una de ellas.
- Art. 32º** Las **AREAS RESIDENCIALES** se clasifican según su densidad en:
- 32.1 AREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR 1) hasta 60 hab/há.
  - 32.2 AREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR 2) hasta 90 hab/há.
  - 32.3 AREAS RESIDENCIALES DE MODERADA DENSIDAD (AR 3) hasta 150 hab/há.

**REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS AREAS RESIDENCIALES**

- Art. 33º** Establecer las siguientes reglamentaciones generales para las **Áreas Residenciales**:

En estas áreas todo proyecto de carácter residencial (vivienda) tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento. Para el cálculo del área construida primará siempre la densidad habitacional del sector. En estas áreas no se permitirá la localización de programas que produzcan molestias al vecindario por aglomeración de personas o vehículos, por generar olores, polvos, ruidos o desperdicios de volumen; así como tampoco se permitirá la carga y descarga permanente de gran volumen e instalaciones que atenten contra la seguridad.

**NIVELES DE POLUCION PERMITIDOS:**

Según reglamentaciones de la Municipalidad y las recomendaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología y Normalización (INTN) y del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental (SENASA).

**NORMA DE PRESERVACION:**

Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, según el registro de los bienes histórico o artístico y de la Secretaria de Cultura y el Registro de Bienes Patrimoniales de la Municipalidad de San Lorenzo, que estarán sujetos a normas y disposiciones emanadas de la misma.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

Se establece como Casco Histórico de la Ciudad de San Lorenzo el área delimitada por las calles 14 de mayo, Gral. Genes, Julia M. Cueto y Hernandarias.

En ningún caso se permitirán carteles que tapen la fachada de los monumentos históricos.

**AREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR1 - A) HASTA 60 HAB/HA**

**Art. 34º** Establecer AREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD a los sectores que se especifican en el Anexo 2.

**Art. 35º** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las **Áreas Residenciales de Baja Densidad (AR 1)**.

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.)

Conjuntos habitacionales (C.H.)

Comercios y Servicios de pequeña escala (C.S.1)

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de pequeña escala (E.Q.1)

**USOS CONDICIONADOS:** Según sector.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Art. 36º** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el **Área Residencial de Baja Densidad (AR1)**:

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:** 1,5

**AREA EDIFICABLE:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 plantas sobre el nivel de vereda o 9 m. tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 60% de la superficie total del terreno.

**RETIROS:**

**Sobre Calle:** 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación sin muralla; y si la construcción se retirase más de 3 m. de la línea municipal se permitirá la construcción de una delimitación que no impida la visibilidad.

**Sobre Avenida:** 6 m. mínimo.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

**Retiros en predios ubicados en esquina:**

Se exigirá el retiro de 3 m. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle de mayor importancia, salvo que el frente sea inferior a 12 m. en cuyo caso se considerará posible el retiro sobre el frente menor.

**Linderos:** Toda edificación podrá ocupar hasta un 50% de la medianera del fondo y de cada una de las laterales. Por fuera de esta ocupación el edificio deberá retirarse 1 m. de los linderos, como mínimo siempre que no existan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas; y 3 m. como mínimo cuando tenga aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.

**Ochavas:** sobre calles 2,00 m en ambas calles, sobre avenidas, 4,00 m en ambas avenidas, en caso de intercepción de calles con avenidas se tomaran la correspondiente en cada caso.

**Voladizos:** Sólo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2 m. de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio.

**Carteles y letreros:** de acuerdo a normativas vigentes

**Estacionamiento:** 1 módulo por unidad de vivienda fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Las viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales (VM y CH): 2 módulos por cada 3 unidades de vivienda.

Para Comercios y Servicios de pequeñas y medianas escala (CS1), (CS2): Según listado de rubros Anexo1.

Para equipamientos comunitarios de Pequeña Escala (EQ1). Según listado de rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I, 1p):

Según listado de rubros Anexo 1.

En todos los casos el estacionamiento deberá estar fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Las fajas de retiro descripto anteriormente, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**Art. 37º** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las **Áreas Residenciales de Baja Densidad (AR 1 - B)**.  
**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.)

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

Conjuntos habitacionales (C.H.)  
Comercios y Servicios de pequeña escala (C.S.1)  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de pequeña escala (E.Q.1)

**USOS CONDICIONADOS:** Según sector.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Art. 38º** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el **Área Residencial de Baja Densidad (AR1):**

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:** 1,5

**AREA EDIFICABLE:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 plantas sobre el nivel de vereda o 9 m. tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 60% de la superficie total del terreno.

**RETIROS:**

**Sobre Calle:** 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación sin muralla; y si la construcción se retirase más de 3 m. de la línea municipal se permitirá la construcción de una delimitación que no impida la visibilidad.

**Sobre Avenida:** 6 m. mínimo.

**Retiros en predios ubicados en esquina:**

se exigirá el retiro de 3 m. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle de mayor importancia, salvo que el frente sea inferior a 12 m. en cuyo caso se considerará posible el retiro sobre el frente menor.

**Linderos:** Toda edificación podrá ocupar hasta un 50% de la medianera del fondo y de cada una de las laterales. Por fuera de esta ocupación el edificio deberá retirarse 1 m. de los linderos, como mínimo siempre que no existan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas; y 3 m. como mínimo cuando tenga aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.

**Ochavas:** sobre calles 2,00 m en ambas calles, sobre avenidas, 4,00 m en ambas avenidas, en caso de intercepción de calles con avenidas

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

se tomaran la correspondiente en cada caso.

**Voladizos:** Sólo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2 m. de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio.

**Carteles y letreros:** de acuerdo a normativas vigentes

**Estacionamiento:** 1 módulo por unidad de vivienda fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Las viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales (VM y CH): 2 módulos por cada 3 unidades de vivienda.

Para Comercios y Servicios de pequeñas y medianas escala (CS1), (CS2): Según listado de rubros Anexo1.

Para equipamientos comunitarios de Pequeña Escala (EQ1). Según listado de rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I, 1p):

Según listado de rubros Anexo 1.

En todos los casos el estacionamiento deberá estar fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Las fajas de retiro descripto anteriormente, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**AREAS RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR2) HASTA 90 HAB/HA**

**Art. 39º** Establecer **AREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR2)** a los sectores que se especifican en el Anexo 2.

**Art. 40º** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las **AREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR2)**.

**Usos Permitidos**

Viviendas Unifamiliares (V.U)

Viviendas Multifamiliares (VM): Tipo Dúplex.

Bloques Multifamiliares (B.M)

Conjuntos Habitacionales (C.H)

**Usos Condicionados y condiciones de uso:**

COMERCIOS Y SERVICIOS DE PEQUEÑA ESCALA (CS1)

COMERCIOS Y SERVICIOS DE MEDIANA ESCALA (CS2)

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

PEQUEÑA ESCALA (EQ1)  
INDUSTRIAS INOCUAS DE PEQUEÑA ESCALA (I1P)

**Rubros:** Según listado del Anexo 1.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local por frente mínimo convencional (12x30), solo en Planta Baja.

**Usos no permitidos:** todos los demás.

**Art. 41º** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de Uso para el **AREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR 2) hasta 90 hab. / há.**

**Coefficiente de edificabilidad:** 2,4

**Área Edificable:** Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 4 plantas sobre el nivel de vereda o 12 m. tomado en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Para viviendas unifamiliares: hasta 65% de la superficie total del terreno.  
Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 60% de la superficie total del terreno.

**Retiros:**

**Sobre Calle:** 3 m. mínimo, desde la línea municipal a la línea de edificación.

**Sobre Avenida:** 6 m. mínimo, desde la línea municipal a la línea de edificación.

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6 m. de altura se construyan sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración y calles que tengan una extensión mayor de 400 m.

Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar un retiro mínimo de 3 m, se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una ocupación de hasta el 75% de la superficie del terreno y 10% más que la densidad permitida en la Ordenanza.

**Sobre Linderos:** Toda edificación podrá ocupar hasta un 50% de la

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

medianera del fondo y de cada una de las laterales. Por fuera de esta ocupación y siempre que la construcción no exceda los 9 m. de altura el edificio deberá retirarse 1 m como mínimo de los linderos, siempre que no existan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas; y 3 m. como mínimo cuando tengan abertura de iluminación y ventilación. A partir de los 9 m. de altura el retiro de 3 m. como mínimo será obligatorio aunque no exista abertura.

**Ochavas:** sobre calles 2,00 m en ambas calles, sobre avenidas, 4,00 m en ambas avenidas, en caso de intercepción de calles con avenidas se tomaran la correspondiente en cada caso.

**Voladizos:** Solo se permitirá voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2 m. de ancho, medido desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio

**Carteles y Letreros:** Según Ordenanza respectiva.

**Estacionamientos:**

Para viviendas unifamiliares (VU): 1 módulo por unidad de vivienda.

Las viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales (VM y CH): 2 módulos por cada 3 unidades de vivienda.

Para Comercios y Servicios de pequeñas y medianas escala (CS1), (CS2): Según listado de rubros Anexo1.

Para equipamientos comunitarios de Pequeña Escala (EQ1): Según listado de rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I, 1p):  
Según listado de rubros Anexo 1.

En todos los casos el estacionamiento deberá estar fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Las fajas de retiro descripto anteriormente, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**AREAS RESIDENCIALES DE MODERADA DENSIDAD (AR3) HASTA 150 HAB/HA**

**Art. 42º** Establecer AREAS RESIDENCIALES DE MODERADA DENSIDAD a los sectores, que se especifican en el Anexo 2.

**Art. 43º** Establecer el siguiente régimen de Uso de suelo en las AREAS RESIDENCIALES DE MODERADA DENSIDAD (AR3)

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

**Usos permitidos:**

Viviendas Unifamiliares (V.U.)  
Viviendas Multifamiliares (VM): tipo Dúplex.  
Bloques Multifamiliares (BM)  
Conjuntos Habitacionales (CH)

**Usos condicionados y Condiciones de uso:**

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1):  
Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2):  
Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3):  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de pequeña y Mediana Escala (EQ1), (EQ2).  
Rubros: Según listado del Anexo 1.  
Tasa de ocupación máxima: hasta 65% de la superficie del terreno.  
Límites de utilización del terreno: Sólo en Planta Baja y Entrepiso.  
Rubros: Según listado del Anexo 1  
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I, 1p):  
Rubros: Según listado del Anexo 1.  
Tamaño máximo de la unidad de uso: 100 m2.  
Límites de utilización del terreno: 1 local por frente mínimo convencional (12 metros)  
Depósitos de Pequeña y Mediana Escala:  
Tamaño máximo de la unidad de uso: hasta 10% del área edificable.  
Usos no permitidos: Todos los demás.

**Art. 44º** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para el AREA RESIDENCIAL DE MODERADA DENSIDAD (AR3)

**Coeficiente de edificabilidad:** 5,25

**Área Edificable:** Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 21 m.

**Observación:** Se deberá excluir de estos límites las franjas mixtas especificadas en los Anexos correspondientes.

**Tasa de Ocupación Máxima:**

Para viviendas unifamiliares: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

Para viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

**Retiros:**



**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

**Sobre Calles:** 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

**Sobre Avenidas:** 6 m. mínimo, según Cap. Red. Vial.

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6 m. de altura, se construyan sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración y calles que tengan una extensión mayor de 800 m.

Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar un retiro mínimo de 3 m, se les permitirá como criterio de compensación urbana, una ocupación de hasta 75% de la superficie del terreno y 10% más que la densidad permitida en la Ordenanza.

**Linderos:** Toda edificación podrá ocupar hasta un 50% de la medianera del fondo y de cada una de las laterales. Por fuera de esta ocupación y siempre que la construcción no exceda los 12 m. de altura, el edificio deberá retirarse 1 m. como mínimo de los linderos, siempre que no existan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas; y 3 m. como mínimo cuando tengan aberturas. A partir de los 12 m. de altura el retiro de 3 m. como mínimo será obligatorio aunque no existan aberturas.

**Ochavas:** sobre calles 2,00 m en ambas calles, sobre avenidas, 4,00 m en ambas avenidas, en caso de intercepción de calles con avenidas se tomaran la correspondiente en cada caso.

**Voladizos:** Solo se permitirá voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2 m. de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio.

**Carteles y Letreros:** según Ordenanza respectiva.

**Estacionamiento:**

Para viviendas Unifamiliares (VU):1 módulo por unidad de vivienda.

Para viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos Habitacionales (VM y CH):2 módulos por cada unidad de vivienda.

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS1), (CS2), (CS3): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ1), (EQ2): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I,1p): Según listados de Rubros Anexo 1.

Para Depósitos de Pequeñas y Medianas Escalas: Según listados de

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

Rubros Anexo 1.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Las fajas de retiro descripto anteriormente, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**CAPITULO IV**

**FRANJAS MIXTAS**

**Art. 45º**      **Definición y clasificación:**

Definir como **Franjas Mixtas** a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas especialmente las comerciales y de servicios de mayor escala que las localizadas en las Áreas Residenciales, permitiéndose en ellas una diversificación de actividades y escala, incluyendo el uso residencial con densidades habitacionales de diversos niveles, según la categoría de la FRANJA MIXTA.

**Art. 46º**      Las **FRANJAS MIXTAS** según sus características, intensidad de uso y escala de los programas, se clasifican en las siguientes categorías:

**Franja Mixta 1 (FM1)**

**Franja Mixta 2 (FM2)**

**Franja Mixta 3 (FM3)**

**Art. 47º**      **"REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS FRANJAS MIXTAS:**

En estas áreas todo programa de carácter comercial y de servicio tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento.

Control de polución: según reglamentaciones de la Municipalidad y conforme a las reglamentaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología y Normalización (INTN) y del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental (SENASA).

**NORMA DE PRESERVACION:** Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, histórico o artístico en el registro de bienes patrimoniales de la Municipalidad de San Lorenzo, estarán sujetos a normas y disposiciones especiales emanadas de la misma.

**Estacionamientos:** En todos los predios con frente menores de 8 m. no se exigirán áreas de estacionamiento, toda vez que la construcción no superen los dos 2 niveles y tengan un área edificada máxima de hasta 360 m<sup>2</sup>.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

- Art. 48º**      **Franja Mixta 1 (FM 1)**  
Definir como **FRANJA MIXTA 1 (FM1)** a aquellos sectores destinados a alojar las actividades comerciales, servicios, equipamientos comunitarios e institucionales, algunos tipos de industrias de carácter inocuo y escala pequeña, así como programas habitacionales.
- Art. 49º**      Establecer como **FM1** la constituida exclusivamente por los predios con frentes sobre las avenidas y calles que se especifican en el Anexo 2.
- Art. 50º**      Los predios ubicados en las vías paralelas inmediatas a las **FM1** deberán ajustarse al régimen de uso del suelo establecido para las Áreas en las cuales están implantados.
- Art. 51º**      Los predios con frentes sobre las avenidas, y que también tienen salida sobre las calles paralelas inmediatas, estarán condicionados en lo referente a accesos y salidas de vehículos de carga y descarga y usos que impliquen generación de tráfico pesado.
- Art. 52º**      Establecer el siguiente régimen de uso del suelo en la **Franja Mixta 1 (FM1)**.

**Usos permitidos:**

Viviendas Unifamiliares (VU)  
Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas tipo Dúplex, Bloques Residenciales.  
Conjunto Habitacionales (CH)  
Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1)  
Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2)  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

**Usos condicionados y condiciones de uso:**

Comercios y Servicios de Mediana y Gran Escala (CS2) (CS3).  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).  
Depósito de Pequeña Escala (D1).  
Depósito de Mediana Escala (D2).  
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I.1p).

**Rubros:** Según listado del Anexo 1.

**Usos no permitidos:** Todos los demás.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

**Art. 53º** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la **FRANJA MIXTA 1 (FM 1)**.

Áreas Edificables= Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Nº de pisos = (Área Edificable)/(% de tasa de ocupación máxima x superficie del terreno).

**Densidad:**

Doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 70% de la superficie del terreno

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

**Viviendas Multifamiliares:** Total del área edificable.

**Comercios y Servicios y Equipamientos Comunitarios:** hasta 50% del área edificable.

**Depósitos e Industrias:** hasta 10% del área edificable.

**Retiros:**

Sobre calles: 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6 m. mínimo, según Cap. Red Vial.

Sobre linderos: 3 m. desde la medianera.

**Letreros:** Según Ordenanza

**Ochavas:** sobre calles 2,00 m en ambas calles, sobre avenidas, 4,00 m en ambas avenidas, en caso de intercepción de calles con avenidas se tomaran la correspondiente en cada caso.

**Voladizos:**

Solo se permitirán voladizos de balcones o marquesinas de 2 m. de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio.

**Estacionamiento:**

**Viviendas Unifamiliares:** 1 módulo por vivienda.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

**Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales:** 2 módulos por cada 3 unidades de viviendas.

**Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano, Depósito e Industrias:** Según listado de Rubros Anexo 1.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Las fajas de retiro descripto anteriormente, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**FRANJA MIXTA 2 (FM2)**

**Art. 54º** Definir como FRANJA MIXTA 2 (FM2) a aquellos sectores destinados a absorber las actividades comerciales, servicios, equipamientos comunitarios e institucionales, depósitos y tipos de industrias de características y escalas leves y medianas, así como también programas habitacionales.

**Art. 55º** Establecer como **FM2** a los predios con frentes sobre las avenidas y las calles perpendiculares a las mismas en el tramo comprendido entre la avenida y la primera paralela siguiente a la misma, que se especifican en el Anexo 2.

**Art. 56º** Los predios ubicados en las vías paralelas inmediatas a las **FM2**, deberán ajustarse al régimen de suelo establecido para las Áreas en las cuales están implantadas.

**Art. 57º** Establecer el siguiente régimen de uso de Suelo en las Franjas Mixtas 2 (FM2).

**Usos permitidos:**

Viviendas Unifamiliares (VU)

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH).

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1)

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2)

Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3)

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana Escala (EQ2).

Depósito de Pequeña Escala (D1)

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I 1P)

**Usos condicionados y condiciones de uso:**

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Gran Escala (EQ3).

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

Depósito de Mediana Escala (D2)  
Depósito de Gran Escala (D3)  
Industria Inocua de Mediana Escala (IM)  
Rubros: según listado del Anexo 1.

**Usos no permitidos:** Todos los demás.

**Art. 58º** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 2 (FM2).

**Coeficiente de Edificabilidad:** 5 sobre avenidas, 3 sobre calles.  
Aplicación según la fórmula.

Área Edificable = Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

Nº de pisos=  $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de ocupación Máxima} \times \text{superficie del terreno}}$

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75% de la superficie del terreno.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: total del área edificable.

Comercios y Servicios CS1 - CS2 - CS3: hasta 70% del área edificable.

Depósitos D1-D2-D3: hasta 20% de área edificable.

Industrias Inocuas: hasta 20% de área edificable.

Equipamientos Comunitarios: EQ1-EQ2-EQ3: hasta 70% del área edificable.

**Retiros:**

Sobre calles: 3 m. mínimo.

Sobre Avenidas: 6 m. mínimo

Sobre Linderos: 3 m. mínimo desde la medianera siempre que existan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la franja mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m. desde la línea municipal de la franja mixta,

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

estarán exentas de retiro dentro de los 12 m. de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso registrarán los retiros correspondientes.

**Letreros:**

Según Ordenanza específica.

**Ochavas:**

Sobre calles 2,00 m en ambas calles, sobre avenidas, 4,00 m en ambas avenidas, en caso de intercepción de calles con avenidas se tomarán la correspondiente en cada caso.

**Voladizos:**

Sólo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2 m. de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): 1 módulo por unidad de vivienda.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): 2 módulos por cada 3 unidades de vivienda.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1), (CS2), (CS3): según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1), (EQ2), (EQ3): Según listado de Rubros Anexo 1. Para Industrias Inocuas (I1P): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1), (D2): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup>. por cada 250 m<sup>2</sup>. cubierto dentro del lote.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Las fajas de retiro descripto anteriormente, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**Art. 59º** Esta **FM2** admitirá edificaciones con un máximo de **7 pisos** o de **21 m.** de altura, medido desde la línea municipal.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

**FRANJA MIXTA 3 (FM3)**

**Art. 60°** Definir como Franjas Mixtas 3 (FM3) a aquellos sectores destinados a absorber las actividades comerciales, servicios, equipamientos comunitarios e institucionales, depósitos y tipos de industrias de características y escalas pequeñas y medianas, así como también programas habitacionales.

**Art. 61°** Establecer como Franja Mixta 3 a las franjas de las manzanas ubicadas sobre las avenidas y aquellos predios ubicados sobre las paralelas inmediatas a las avenidas especificadas en el Anexo 2.

**Art. 62°** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las Franjas Mixta 3 (FM3).

**Usos permitidos:**

Viviendas Unifamiliares (VU)

Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas Dúplex, Bloques Residenciales.

Conjuntos Habitacionales (CH)

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1)

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2)

Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3)

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1)

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana Escala (EQ2);

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Gran Escala (EQ3);

Depósitos de Pequeña Escala (D1);

Depósitos de Mediana Escala (D2);

Depósitos de Gran Escala (D3);

Industrias Inocuas de Pequeña y Mediana Escala (I 1p. - I1m);

**Rubros:** según listado del Anexo 1.

**Usos no permitidos:** Todos los demás.

**Art. 63°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 3 (FM3)

**Coeficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenida: 8, aplicación según la fórmula.

Sobre calle: 6, aplicación según la fórmula.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.



**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

Nº de pisos = (Área Edificable) / (% de ocupación máxima x Superficie del terreno)

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75% de la superficie del terreno.

Viviendas Unifamiliares, Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales: total del área edificable.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1 - CS2 - CS3): hasta 90% del área edificable.

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1 - EQ2 - EQ3): hasta 90% del área edificable.

Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1 - D2 - D3): hasta 20% del área edificable.

Industrias Inocuas (I, 1p): hasta 30% del área edificable.

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6 m. mínimo

Sobre calles: 3 m. mínimo.

Sobre Linderos: 3 m. desde la medianera siempre que se tengan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas.

**Letreros:**

Según reglamentación existente.

**Voladizos:**

Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de hasta 2 m. de ancho medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinada a jardín y no ocupen más del 50% de la longitud del frente.

**Ochavas:**

Sobre calles 2,00 m en ambas calles, sobre avenidas, 4,00 m en ambas avenidas, en caso de intercepción de calles con avenidas se tomaran la correspondiente en cada caso.

**Estacionamiento:**

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): 1 módulo por unidad de vivienda.  
Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH):  
2 módulos por cada 3 unidades de viviendas.  
Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala  
(CS1-CS2-CS3): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña,  
Mediana y Gran Escala (EQ1 - EQ2 - EQ3): Según listado de Rubros  
Anexo 1.

Para Industrias Inocuas (I, 1p): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1-D2-D3): 1  
(un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250  
m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área  
del retiro y dentro de la propiedad.  
Las fajas de retiro descripto anteriormente, serán destinadas a jardines  
y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**CAPITULO V**

**AREA DE TRANSICION**

**Art. 64º** Definir como Área de Transición a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas especialmente las comerciales y de servicios de apoyo al área central, permitiendo en las mismas una diversificación de las actividades y escalas, e incluyendo el uso residencial con densidad habitacional más elevadas, para alentar el uso residencial cerca del área central y compensar con un coeficiente mayor a las construcciones.

**Art. 65º** Reglamentaciones Generales para el Área de Transición: En esta área todo programa de carácter comercial y de servicio, y de vivienda multifamiliar tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento.

**NIVELES DE POLUCION PERMITIDOS:**

Según reglamentaciones de la Municipalidad y conforme a las recomendaciones del Instituto Nacional de Tecnología y Normalización, y el Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental.

**NORMA DE PRESERVACION:**

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público histórico o artístico en el registro de la Municipalidad de San Lorenzo, estarán sujetos a normas y disposiciones especiales emanadas de la misma.

**ESTACIONAMIENTO:**

En todos los predios con frentes menores a 8 m. no se exigirán áreas de estacionamientos, toda vez que la construcción no supere 2 niveles y tenga un área edificada máxima de hasta 360 m<sup>2</sup>.

Las fajas de retiro descripto anteriormente, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**Art. 66º** Establecer como **Área de Transición** a aquel sector delimitado en el Anexo 2.

**Art. 67º** Establecer el siguiente régimen de uso del suelo en el **Área de Transición (AT):**

**Usos permitidos:**

Viviendas Unifamiliares (VU)  
Viviendas Multifamiliares (VM)  
Conjuntos Habitacionales (CH)  
Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1)  
Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2)  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

**Usos condicionados y condiciones de uso**

Comercial y Servicios de Gran Escala (CS3).  
Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1), (D2), (D3).  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).

**Rubros:** Según listado del Anexo 1.

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I,1p)

**Usos no permitidos:** Todos los demás.

**Art. 68º** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el Área de Transición:

**Coefficiente de Edificabilidad:** 10, aplicación según fórmula.

**Área Edificable** = Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

Nº de Piso= (Área Edificable)/(% de tasa de ocupación máxima x Superficie del terreno).

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75% de la superficie total del terreno

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6 m. mínimo según Cap. Red Vial.

Sobre linderos: 3 m. desde la medianera siempre que se tengan aberturas de iluminación o ventilación, hacía ellas.

Sobre línea municipal hasta una altura de 13,50 m. y a partir de este nivel 4 m. de retiro desde la línea municipal.

**Letreros:** Según reglamentación existente.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de hasta 2 m. de ancho medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinada a jardín y no ocupen más del 50% de la longitud del frente.

**Ochava:**

Sobre calles 2,00 m en ambas calles, sobre avenidas, 4,00 m en ambas avenidas, en caso de intercepción de calles con avenidas se tomaran la correspondiente en cada caso.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): 1 módulo por unidad de vivienda.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): 2 módulos por cada 3 unidades de vivienda.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2 y CS3): según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1), (EQ2), (EQ3): Según listado de Rubros Anexos 1.

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1), (D2), (D3): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m2. por cada 250 m2. cubierto dentro del lote.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1P): Según listado de

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

Rubros Anexo 1.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

**CAPITULO VI**

**Áreas Verdes**

- Art. 69º** Definir como **Áreas Verdes - Recreativas Públicas**: a aquellas partes del territorio urbano, caracterizado por ser de propiedad y uso público destinados al esparcimiento, recreación, al encuentro social, al relax y a la práctica de deportes, equipados adecuadamente para el efecto.
- Art. 70º** Clasificar a las **Áreas Verdes - Recreativas Públicas**: según su umbral de uso en:  
De uso diario: Ej.: plaza de barrio y paseos amenos.  
De uso ocasional: Ej.: parques, jardines, complejos deportivos y balnearios.
- Art. 71º** Determinar cómo radio de acción máxima para plaza 700 m.
- Art. 72º** Permitir los siguientes usos e instalaciones en las plazas:  
Juegos infantiles, asientos.  
Bustos, monumentos alegóricos, monolitos, fuentes.  
Canchas deportivas, teatro y espectáculos al aire libre, exposiciones, competencias de carácter deportivo o cultural.  
Servicios higiénicos.  
  
Construcciones de carácter **provisorio** para venta o exposiciones de libros, artesanía, cuadros, flores, comidas, golosinas o cualquier otro rubro de actividad compatible con la función de recreación.
- Art. 73º** Las construcciones de carácter provisorio (Stand - Kioscos) se reglamentarán por la Ordenanza respectiva.
- Art. 74º** Establecer como radio de influencia de parques, jardines, complejos deportivos y balnearios una dimensión de 1.800 m.
- Art. 75º** Permitir los siguientes usos e instalaciones en los Parques y Jardines:  
Juegos infantiles.  
Museos, bibliotecas.  
Servicios higiénicos.  
Planetario, acuario, zoológico, jardines botánicos.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

Exposiciones, competencias de carácter deportivo o cultural.

Parrillas.

Construcciones de carácter provisorio para venta o exposición de libros, artesanía, cuadros, flores, comidas, golosinas o cualquier otro rubro de actividad compatible con la función de recreación.

Estacionamiento.

Área de camping y picnic.

- Art. 76º** Las construcciones de carácter provisorio (Stand, Kioscos) se reglamentarán por la Ordenanza respectiva.

**PARAGRAFO UNICO:**

Investigación, planificación y desarrollo de áreas potenciales.

- Art. 77º** Encomendar a la Intendencia Municipal la detección de áreas potenciales para la instalación de plazas en los barrios Santo Rey, San Blas, María Auxiliadora, La Victoria y Laurety

- Art. 78º** Encomendar a la Intendencia Municipal el estudio de utilización para parques, a modo de cubrir las necesidades de los barrios citados precedentemente, de las siguientes áreas: zona aledaña al Asentamiento Vy'a Renda del barrio Ñu Pora, propiedad de Josefa Bazano; en el barrio Barcequillo, propiedad del Ministerio de Agricultura y Ganadería, parte de la **Finca 1.535**; Barrio la Victoria, área del cuartel de la Victoria.

- Art. 79º** Encomendar a la Intendencia Municipal el estudio de recuperación de las plazas ocupadas y la detección de espacios urbanos potenciales para uso público.

**CAPITULO VII**

**Cementerios**

- Art. 80º** Establecer como límites del Cementerio Municipal de San Lorenzo:
- AL NOR-OESTE  
La calle Tte. Benítez, desde la Ruta Nacional Nº 1 "Mcal. López", hasta la línea lindera con lotes de derechos privados, en una longitud de 50 m, con rumbo geográfico SW-47º 09'.
- AL SUR-OESTE  
La línea lindera con los lotes con C.C.C. Nº 27-2279-09, 08, 07, 06, 05, 04, 03, 02, con rumbo geográfico SE-49º 49', en una longitud de 104 m, de este punto la calle Pedro J. Carles, hasta su intercepción con la manzana catastral Nº0427.
- AL SUR –ESTE

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

La línea lindera con lotes, C.C.C.Nº 27-0400-04, 03, 09, 05, la calle Yasyretá de 16 m. de ancho, la manzana 27-0397- lotes números 09 y 10.

AL NOR-ESTE

La Ruta Nacional Nº 1, Mariscal López, en una extensión de 160 m.

- Art. 81º** Establecer como límites del Cementerio Privado “Compostela”  
AL NORTE  
La calle Concordia en una extensión de 220 m, con rumbo NW-70º 24’  
AL OESTE  
La calle Rio de Janeiro en una extensión de 232 m, con rumbo SW-10º 23’  
AL SUR  
La línea lindera con los Lotes con C.C.C. Nº 27-1580-17, 02, la calle Ntra. Sra. de la Asunción de 16 m de ancho; la línea lindera de los lotes con C.C.C. Nº 27-1581-16, 02, en una extensión total de 133 m.  
AL ESTE  
La línea lindera con derechos particulares, de 255 m. con rumbo geográfico NE-31º 06’.
- Art. 82º** Establecer la obligatoriedad de construcción de muros perimetrales ciegos de 3 m. de altura.
- Art. 83º** En los Cementerios que son de dominio municipal, los usuarios de Panteones, Mausoleos, Columbarios, Bóvedas, Nichos, Osarios, Cinerarios, Simples Sepulturas o tumbas, son arrendatarios de los sitios referidos anteriormente, por lo que no tienen derecho de otras instancias, sino los que deriven solamente de los actos administrativos municipales.  
Los mismos, pagarán las tasas e impuestos respectivos.
- Art. 84º** Los Cementerios privados actualmente existentes y los que hubieren en el futuro, deberán cumplir las exigencias del Reglamento de Construcción de la Ciudad.
- Art. 85º** Todos los Cementerios, públicos y privados, contarán con los accesos principales y calles internas que respetarán las medidas mínimas de:  
**a)** Avenidas internas: 6 m. como mínimo.  
**b)** Calles internas: 2,60 m. como mínimo.
- Art. 86º** En el marco de la libertad de culto, los Cementerios, públicos y privados, contarán con un área específica para Responsos.
- Art. 87º** Los titulares de sitios que desean construir Panteones, Bóvedas, Columbarios, Nichos, u otros espacios referentes a esta función,

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

deberán presentar los planos a la Municipalidad para su estudio y aprobación.

- Art. 88º** Establecer como medida mínima de sitios para inhumaciones, las de 1,10 m. de frente por 2,30 m. de fondo. Se admitirá un avance de hasta 0,30 m. sobre la línea del frente o contrafrente cuando se construya en el subsuelo.
- Art. 89º** En caso de existir dos o más titulares de un sitio y se requiera fraccionar, éstos indefectiblemente deberán solicitar a la Municipalidad la concesión para sub-dividir, cualquier construcción que se desee levantar, deberá llevar autorización de la Municipalidad.
- Art. 90º** La adopción del sistema de sepulcros por pisos superpuestos, deberá ser autorizado por la Municipalidad, debiendo suscribir los contratos correspondientes, entre el primer titular, sobre los derechos y obligaciones.
- Art. 91º** A los titulares en general de concesiones o arrendamientos, cualquiera sea su título, les está prohibido:
- a)** La transferencia parcial o total de sus derechos, a terceros, sin autorización de la Municipalidad.
  - b)** La venta de nichos, altares o partes componentes de los sepulcros que se edifiquen o se hayan edificado.
- Art. 92º** Caducarán la concesión o arrendamiento de los sitios para sepulcros cuando:
- a)** El titular no haya abonado los impuestos, cánones o tasas municipales, referidos al sitio en cuestión.
  - b)** En un período de 3 años, no haya edificado el sepulcro, aún no habiendo motivos para utilizarlos.
  - c)** Cuando se hayan violado los prescriptos en el artículo anterior.
- Art. 93º** Una vez detectada la caducidad, la Municipalidad requerirá del titular, el retiro de los restos, urnas, féretros, u otros elementos muebles del sitio en cuestión.
- Art. 94º** Queda facultada la Municipalidad para emitir edictos por el término de 5 días, en 2 periódicos de gran circulación, por el cual se syndique la caducidad de los sitios, la nómina de los ex-titulares y la intimación correspondiente.
- Art. 95º** Queda facultada la Municipalidad para emitir edictos por el término de 5 días, en 2 periódicos de gran circulación con la nómina de difuntos, cuyos restos deberán ser retirados y trasladados a otros sitios, por



**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

razones de interés general justificado:

- a) Reordenamiento de sitios para sepulcros.
- b) Prescripciones o caducidad.
- c) Abandono comprobado desde 10 años de posterioridad.

- Art. 96º** En caso de que la Municipalidad no recibiere respuestas al Edicto Municipal, accionará por cuenta propia según los prescriptos en los 2 artículos anteriores.
- Art. 97º** Queda prohibido, inhumar cadáveres en otros sitios que no sean los Cementerios existentes en la jurisdicción de San Lorenzo, regidos por el Plan Regulador.
- Art. 98º** Para la inhumación de los cadáveres, se exigirá la presentación del certificado del Registro Civil de las Personas y de la Municipalidad de San Lorenzo.
- Art. 99º** Los actos de cremación se realizarán conforme a los cánones establecidos por cada culto. La Municipalidad fiscalizará en todos los casos, estos actos.
- Art. 100º** Se declarará la obligatoriedad, de la cremación de cadáveres, cuando existieren causas y consecuencias de:
- a) Grandes epidemias declaradas por el Superior Gobierno.
  - b) Los fallecidos en hospitales o nosocomios, por enfermedades infecciosas, conforme con el dictamen del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social.
  - c) Los restos procedentes de los anfiteatros, a consecuencias de disecciones, y materiales de necropsias.
  - d) Los fetos (nacidos muertos) con certificación expedida por el Ministerio de Salud Pública, Hospital o Sanatorio.
- Art. 101º** La Municipalidad, habilitará el Urnario referente a los producidos de los actos de crematorio, con las identificaciones homólogas:
- a) Datos del cadáver cremado.
  - b) Número del Depósito, Panteón o Tumba anterior.
  - c) Procedimiento administrativo del traslado.
  - d) Domicilio de los deudos más directos.
- Art. 102º** Todos los materiales provenientes del crematorio o a cremar como ser: ataúd, caja de madera, caja de lata, manijas, mortajas o sustancias orgánicas deberán procederse a su desinfección total, luego apisonarlas, aplastarlas, volver al horno, y posteriormente reducidas a un mínimo tamaño, y darle el destino urbanístico conveniente.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

- Art. 103º** DE LOS NUEVOS CEMENTERIOS: Prevéase la habilitación de nuevos Cementerios, cuyos proyectos deberán guardar los siguientes requisitos:
- a) Ubicación: en las Áreas Mixtas e Industriales, ubicadas en la periferia de la Ciudad.
  - b) La superficie mínima para este fin, no podrá ser, en ningún caso, inferior a 2 hectáreas.
- Art. 104º** En el caso de los proyectos para Cementerios Privados, de Instituciones, Cofradías o Entes no municipales, se requiere las mismas determinantes del artículo anterior.
- Art. 105º** En estos proyectos, deberá preverse una fracción de hasta el 15% que será cedida a la Municipalidad, para el mismo fin. Este porcentaje se deducirá del total de la superficie útil, objetivo del proyecto.
- Art. 106º** En los futuros cementerios públicos y privados se deberá contemplar una "Franja de protección de Cementerios", la franja determinada por la línea municipal y la primera línea de panteones o tumbas. En cualquiera de los casos, el ancho de la franja no podrá ser inferior a 8 m,
- Art. 107º** El equipamiento de estas franjas estará dado para los siguientes usos:
- a) Área verde (jardinería)
  - b) Estacionamientos
  - c) Kioscos de flores
  - d) Bancos de descanso.

**TITULO III**

**RESUMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPITULO I**

**Educación y Salud**

**EDUCACION:**

- Art. 108º** Definir un radio de acción máxima de 700 m. para las instituciones de enseñanza primaria y de 1.200 m. para las instalaciones de enseñanza secundaria.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

**Art. 109º** Considerar al tema Educación como área específica de estudio del Ministerio de Educación y Culto, y por tanto su planeamiento y distribución territorial será de competencia de dicho Ministerio, adoptando las regulaciones de uso del suelo y normas de edificación establecidas por la Municipalidad de San Lorenzo.

**Art. 110º** Prohíbese la implantación de programas incompatibles con la función educacional en un radio mínimo de 300 m.

**Art. 111º** Considerar como programas incompatibles los siguientes:  
Industrias con emisión de ruido, humo, olores o gases, etc.  
Talleres mecánicos  
Aserraderos  
Bares y Clubes nocturnos  
Salones de juegos de azar  
Moteles urbanos o Moteles de alta rotatividad.

**Art. 112º** La implantación de Instituciones de Enseñanza primaria y secundaria tendrá prioridad sobre cualquier otro programa de uso incompatible.

**Art. 113º** Todo lo referente a tamaño, dimensiones de parcelas, porcentajes de construcción, retiros, áreas de estacionamiento y otras disposiciones deberán ser aprobados por la Municipalidad de San Lorenzo.

**SALUD:**

**Art. 114º** Definir como Establecimientos Sanitarios a aquellos edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, a la prevención de enfermedades y a la investigación respecto a la salud física o mental del individuo.

**Art. 115º** Clasificar los establecimientos en las siguientes categorías:  
a) Establecimientos Sanitarios Públicos.  
b) Establecimientos Sanitarios Privados.

**Art. 116º** Definir como Establecimientos Sanitarios Públicos a aquellos destinados a la asistencia médica, con o sin hospitalización, gratuita o subvencionada por el Estado u otra entidad benéfica.

**Art. 117º** Definir como Establecimientos Sanitarios Privados a aquellos destinados a la asistencia médica, con o sin hospitalización, cuya administración compete al sector privado.

**Art. 118º** Clasificar los Establecimientos Sanitarios, según su naturaleza y capacidad en:

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

- a)** Establecimientos para enfermedades infecciosas, en edificios exclusivos.
- b)** Establecimientos para enfermedades no infecciosas, con capacidad superior a 100 camas, en edificios exclusivos.
- c)** Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad de 15 a 100 camas, en edificios exclusivos.
- d)** Centro de Salud, clínicas, o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 15 camas, en edificios exclusivos.
- e)** Clínicas, urgencias y consultorios sin internación de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 119º** Los edificios en los cuales coexistan el uso, salud y habitación, deberán contar ambos con accesos independientes, salvo caso que se trate de consultorios profesionales con superficie menor a 250 m<sup>2</sup>.

**CAPITULO II**

**Área de Uso Específico**

**TERMINAL DE OMNIBUS**

**Art. 120º** Definir como ESTACION TERMINAL DE OMNIBUS de pasajeros al lugar destinado al embarque o desembarque de personas provenientes del interior de la República o del exterior.

**Art. 121º**

**Art. 122º** Determinar los USOS PERMITIDOS en la zona de influencia de la Terminal de Ómnibus.

- a)** USO HABITACIONAL:  
Viviendas Unifamiliares.  
Viviendas Multifamiliares.
- b)** USO COMERCIAL Y DE SERVICIO: (CS1), (CS2), (CS3).
- c)** EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS: (EQ1), (EQ2), (EQ3).
- d)** DEPOSITOS: (D1), (D2).

**Art. 123º** Establecer como USOS CONDICIONADOS para la zona de influencia de la Terminal de Ómnibus: (IP1), (IP2).

**Art. 124º** Los usos permitidos serán todos los demás, no incluidos en los artículos precedentes.

**Art. 125º** Porcentaje de ocupación de los edificios:  
PB y 1º Piso: 75%, excluyéndose de este porcentaje la franja de retiro

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

frontal.

- Art. 126º** Sobre estacionamiento de vehículos: Se exigirán los siguientes requisitos:
- a) Viviendas Unifamiliares: deberán tener como mínimo un lugar para estacionar 1 vehículo.
  - b) Viviendas Multifamiliares: deberán tener como mínimo 2 unidades de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.
  - c) Comercios y Servicios: Según listado de Rubros Anexo 1.
- Art. 127º** Referente a Retiros:  
Sobre Avenidas: en ningún caso será menor de 6 m.  
Sobre calles: en ningún caso será menor de 3 m.
- Art. 128º** Las fajas de retiro descrito en el artículo anterior, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.
- Art. 129º** Localizar las áreas de estacionamiento en la parte edificable de los terrenos, protegidos visualmente desde la vía por elementos constructivos o vegetación adecuada.

**MERCADO MUNICIPAL DE SAN LORENZO (Sagrado Corazón de Jesús)**

- Art. 130º** Definir como **MERCADO MUNICIPAL DE SAN LORENZO (Sagrado Corazón de Jesús)**, al lugar destinado a la provisión y distribución de los alimentos y otros artículos de consumo indispensables para la subsistencia de una aglomeración humana, para su depósito, fraccionamientos, comercialización, distribución.
- Art. 131º** Determinar como zona de influencia del **MERCADO MUNICIPAL DE SAN LORENZO (Sagrado Corazón de Jesús)**, al área comprendida por las siguientes vías: Mcal. Estigarribia, Gral. Caballero, Julia Miranda Cueto, Sgto. Silva.
- Art. 132º** Determinar los usos permitidos en la zona de influencia del **MERCADO MUNICIPAL DE SAN LORENZO (Sagrado Corazón de Jesús)**
- a) **USO HABITACIONAL:**  
Viviendas Unifamiliares.  
Viviendas Multifamiliares.
  - b) **USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** (CS1), (CS2), (CS3).
  - c) **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS:** (EQ1).
  - d) **DEPOSITOS:** (D1).

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

**Art. 133º** Establecer como Usos Condicionados para la zona de influencia del **MERCADO MUNICIPAL DE SAN LORENZO (Sagrado Corazón de Jesús):** IP1 - IP2.

**Art. 134º** Los demás usos no especificados en los artículos anteriores serán excluidos.

**Art. 135º** **PORCENTAJE DE OCUPACION DE LOS EDIFICIOS:**  
PB, 1º Piso y siguientes: 75%, excluyendo de este porcentaje el área de la franja frontal.

**Art. 136º** **Referente a Retiros:**  
Sobre avenidas: 6 m.  
Sobre calles: 3 m.

**Art. 137º** Las fajas de retiro descrito en el artículo anterior serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**MERCADO MUNICIPAL FLORIDA**

**Art. 138º** Definir como **MERCADO MUNICIPAL FLORIDA** al lugar destinado a la provisión y distribución de los alimentos y otros artículos de consumo indispensables para la subsistencia de una aglomeración humana, para su depósito, fraccionamientos, comercialización, distribución.

**Art. 139º** Determinar como zona de influencia del **MERCADO MUNICIPAL FLORIDA**), al área comprendida por las siguientes vías: Gral. Caballero, 22 de Julio, España, Pablo Pereira.

**Art. 140º** Determinar los usos permitidos en la zona de influencia del **MERCADO MUNICIPAL FLORIDA**

- a) **USO HABITACIONAL:**  
Viviendas Unifamiliares.  
Viviendas Multifamiliares.
- b) **USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** (CS1), (CS2), (CS3).
- c) **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS:** (EQ1).
- d) **DEPOSITOS:** (D1).

**Art. 141º** Establecer como Usos Condicionados para la zona de influencia del

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

**MERCADO MUNICIPAL FLORIDA IP1 - IP2.**

- Art. 142º** Los demás usos no especificados en los artículos anteriores serán excluidos.
- Art. 143º** **PORCENTAJE DE OCUPACION DE LOS EDIFICIOS:**  
PB, 1º Piso y siguientes: 75%, excluyendo de este porcentaje el área de la franja frontal.
- Art. 144º** Referente a Retiros:  
Sobre avenidas: 6 m.  
Sobre calles: 3 m.
- Art. 145º** Las fajas de retiro descripto en el artículo anterior serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCION.**

- Art. 146º** Delimitar la zona de influencia de la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCION**, al área comprendida entre las siguientes vías: Av. Mcal. López, Leonardo Da Vinci, Vasconcellos, Destacamento Cazal, Mcal. Estigarribia y 14 de Mayo.
- Art. 147º** Determinar los **USOS PERMITIDOS** en la zona de influencia de la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCION:**
- a) **USO HABITACIONAL:**  
Viviendas Unifamiliares.  
Viviendas Multifamiliares.
  - b) **COMERCIOS Y SERVICIOS VECINALES: (CS1)**
  - c) **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE PEQUEÑA ESCALA: (EQ1).**
- Art. 148º** **USOS CONDICIONADOS:** Comercios y Servicios de Barrios (CS2) y Equipamientos Comunes (EQ1), exceptuando la franja mixta (FM3) correspondiente a la Avenida Mcal. Estigarribia.
- Art. 149º** **LOS USOS NO PERMITIDOS:** En esta área serán todos los demás no mencionados en los artículos anteriores.
- Art. 150º** **PORCENTAJE DE OCUPACION DE LOS PREDIOS:** serán del 75% de la superficie del terreno.
- Art. 151º** Referente a Retiros:  
Sobre Avenidas: en ningún caso será menor a 6 m.  
Sobre calles: en ningún caso será menor a 3 m.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

- Art. 152º** Las fajas de retiros descripta en el artículo anterior serán destinadas a jardines y no podrán sr utilizadas como área de estacionamiento.
- Art. 153º** Las áreas de estacionamientos se deberán localizar en la parte edificable de los terrenos, protegidas visualmente desde la vía por elementos constructivos o vegetación adecuada.

**PALACIO DE JUSTICIA**

- Art. 154º** Definir a las áreas adyacentes al predio del Palacio de Justicia como área de influencia del mismo.
- Art. 155º** Esta área de influencia está delimitada por las siguientes calles: Prof. Dr. Vittorio Curiel, G. Marconi, Calle sin nombre paralela a la Calle Vittorio Curiel y la calle Marie Curie.
- Art. 156º** En esta área habrá usos de suelo permitidos, condicionados y no permitidos.
- Art. 157º** Los usos permitidos dentro del área definida en el artículo anterior son los siguientes:  
Viviendas unifamiliares.  
Comercios y Servicios Vecinales (CS1)
- Art. 158º** Los usos condicionados serán para los comercios y servicios de barrios (CS2) y (EQ1), tales como supermercados, estaciones de servicios, restaurant, venta de pastas y comidas para llevar, escuelas, colegios, Instituciones de enseñanza varias.
- Art. 159º** Los usos no permitidos dentro de esta área son todos los demás no mencionados en los artículos anteriores.
- Art. 160º** Las construcciones existentes ubicadas dentro de esta área y que están en disconformidad con las disposiciones de este Plan, sea en cuanto a uso y ocupación de suelo, estarán sujetas a un plan de relocalización que implementará la Municipalidad de San Lorenzo.
- Art. 161º** La tasa de ocupación para todos los predios ubicados dentro de esta, será del 75% de la superficie del terreno.
- Art. 162º** Cuando el uso de la edificación fuera comercial sólo será permitido un letrero indicativo del nombre del establecimiento.  
Dicho letrero no deberá sobrepasar la altura del 1º piso alto y tampoco tendrá soportes verticales.



**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

**EDIFICIO MUNICIPAL**

- Art. 163º** Definir a las áreas adyacentes al predio del Edificio Municipal como área de influencia del mismo.
- Art. 164º** Determinar el área de influencia por las siguientes calles: España, Defensores del Chaco, Cnel. Romero y San Lorenzo.
- Art. 165º** Establecer para esta área usos de suelo permitidos, condicionados y no permitidos.
- Art. 166º** Los usos permitidos:  
Viviendas Unifamiliares (VU).  
Comercios y Servicios vecinales (CS1).
- Art. 167º** Los usos condicionados:  
Viviendas Multifamiliares (VM)  
Comercios y Servicios de Barrios (CS2)  
Equipamientos Comunes e Institucionales de pequeña escala (EQ1)  
Dentro de los usos condicionados están incluidos los supermercados, estaciones de servicios, restaurant, venta de pastas y comidas para llevar, colegios, instituciones de enseñanza, locales de culto, teatro, cines.
- Art. 168º** Los usos no permitidos dentro de esta área serán todos los demás no denunciados en los artículos anteriores.
- Art. 169º** Las construcciones existentes ubicadas dentro de esta área y que están en disconformidad con las disposiciones del Plan, sea en cuanto a uso y ocupación de suelo, estarán sujetas a un Plan de relocalización que implementará la Municipalidad de San Lorenzo.
- Art. 170º** Los cambios, ampliaciones y traslados de uso de suelo, solamente serán permitidos cuando los mismos se ajusten a las nuevas disposiciones de este Plan.
- Art. 171º** Exigir un retiro mínimo obligatorio de 3 m. para todas las construcciones ubicadas sobre las calles que se encuentran dentro del área de influencia del "Edificio Municipal"
- Art. 172º** La tasa de ocupación para todos los terrenos ubicados dentro de esta área será del 75% de la superficie del terreno.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

**HOSPITAL PEDIATRICO NIÑOS MARTIRES DE ACOSTA ÑU**

**Art. 173º** Delimitar como zona de influencia el área comprendida por las siguientes vías: Dr. Arnaldo Bacigalupo y el Cuartel de la Victoria

Tasa de ocupación máxima:

Para el predio en el cual está localizado el programa, hasta el 65% de la superficie.

Para la zona de influencia, la tasa correspondiente a la zona residencial colindante.

Densidad:

Para la zona de influencia, igual a la que corresponda a la zona residencial colindante.

Retiros:

Para el predio en el cual está implantado el programa, 3 m. como mínimo, de la línea municipal y de todos los linderos.

Para la zona de influencia, los mismos retiros correspondientes a las zonas residenciales colindantes.

Estacionamientos: Según la zonas colindantes correspondiente.

**HOSPITAL REGIONAL DE SAN LORENZO – CALLE 1**

**Art. 174º** Delimitar como zona de influencia el área comprendida por las siguientes vías: Eugenio A. Garay, Gabriel Pellón, Narciso Colman, Guillermo Molinas

Tasa de ocupación máxima:

Para el predio en el cual está localizado el programa, hasta el 65% de la superficie.

Para la zona de influencia, la tasa correspondiente a la zona residencial colindante.

Densidad:

Para la zona de influencia, igual a la que corresponda a la zona residencial colindante.

Retiros:

Para el predio en el cual está implantado el programa, 3 m. como mínimo, de la línea municipal y de todos los linderos.

Para la zona de influencia, los mismos retiros correspondientes a las zonas residenciales colindantes.

Estacionamientos: Según la zonas colindantes correspondiente.

**SUB ESTACION DE LA ANDE**

**Art. 175º** Delimitar como zona de influencia el área comprendida por las

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

siguientes vías: Eugenio A. Garay, Jóvenes por la Democracia, Arquitectos del Paraguay, Mangore, Eirete, Tacuarendy y Mario Jara.

Tasa de ocupación máxima:

Para el predio en el cual está localizado el programa, hasta el 65% de la superficie.

Para la zona de influencia, la tasa correspondiente a la zona residencial colindante.

Densidad:

Para la zona de influencia, igual a la que corresponda a la zona residencial colindante.

Retiros:

Para el predio en el cual está implantado el programa, 6 m. como mínimo, de la línea municipal y de todos los linderos.

Para la zona de influencia, los mismos retiros correspondientes a las zonas residenciales colindantes.

Estacionamientos: Según la zonas colindantes correspondiente.

**ZONAS ESPECIALES**

**Art. 176º** Denominar zonas especiales a las zonas incluidas dentro del perímetro indicado como zona en el plano de zonificación general, y por sus características especiales, ya sean topográficas o destinos específicos, no pueden ser consideradas urbanizables en sus condiciones actuales.

**Art. 177º** Declarar como zonas Especiales a las siguientes zonas del Municipio de San Lorenzo al Cuartel de la Victoria.

**ZONA MILITAR**

**Art. 178º** Definir como zona Militar a los lugares donde están asentadas las unidades Militares, Navales y Policiales.

**Art. 179º** Declarar Zona Militar a los siguientes sectores del municipio de San Lorenzo el cuartel de la Victoria.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

**TITULO IV**

**SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**

**CAPITULO I**

**Red Vial**

- Art. 180º** El sistema de la Red Vial Metropolitana se comprende del:
- a) Sistema arterial Metropolitana.
  - b) Sistema arterial Municipal a ser definido por los Planes Reguladores de cada municipio componente.
- Art. 181º** El sistema Arterial Metropolitana comprende aquellas vías definidas como tales en el Plan Director de Asunción y su área Metropolitana, y que cumplen la función de penetración, contorno e interconexión entre todos los municipios del área Metropolitana.
- Art. 182º** El sistema Arterial Municipal de San Lorenzo comprende toda la trama vial de la ciudad y está compuesto a su vez por:
- Red Vial Principal.**
    - 1. De penetración.
    - 2. De circunvalación.
    - 3. De Interconectoras.
  - Red Vial Secundaria**
    - 1. Colectoras.
    - 2. Paralelas.
    - 3. Red Vial Terciaria
    - 4. Locales.
    - 5. Peatonales.
- Art. 183º** Definir como **Red Vial Principal**, a aquellas que permiten el acceso y salida al centro de la ciudad, y que estén destinadas a proveer el movimiento de grandes volúmenes de tráfico entre las diferentes zonas de la ciudad, así como a las principales vías de penetración metropolitana.
- Art. 184º** Definir como avenidas de penetración, a aquellas que permiten el acceso y salida al Micro - centro y demás zonas de la ciudad.
- Art. 185º** Definir como avenida de Circunvalación a aquellas que permite la travesía de la ciudad evitando internarse en ella, descongestionando las vías de penetración y ordenando el tráfico. Estas vías deberán

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

tener relación con los demás componentes del Sistema Arterial Principal y Secundario Metropolitano.

**Art. 186º** Definir como avenidas interconectoras a aquellas vías destinadas a establecer una comunicación directa entre las avenidas de penetración. Estas vías deberán tener relación con los demás componentes del sistema arterial principal y secundario.

**Art. 187º** Definir como Red Vial Secundaria, a las vías que cumplen la función primordial de dar acceso y servir de apoyo a la Red Vial Principal, así como suministrar el acceso a las propiedades colindantes.

**Art. 188º** Definir como calles colectoras, a aquellas cuyo fin es encauzar el tráfico rápido de una zona urbana, conduciendo a las vías principales y al mismo tiempo servir a las propiedades colindantes. Se incluyen dentro de las calles colectoras a aquellas calles paralelas a las avenidas de penetración.

**Art. 189º** Definir como Red Vial Terciaria, a aquellas vías que sirven para dar acceso a las propiedades colindantes, y no forman parte de la Red Vial Primaria y Secundaria, pudiendo ser también peatonales.

**Art. 190º** Definir como calles locales, a aquellas vías que forman parte de la red vial terciaria, cuyo fin es encauzar el tránsito de acceso a las propiedades colindantes.

**Art. 191º** Definir como calles peatonales, a aquellas vías cuyo fin principal es el uso para el tránsito peatonal y en caso eventual permitir el acceso de vehículos.

**Art. 192º** Determinar cómo avenidas de penetración, a las siguientes vías:

1. Avenida Mcal. Estigarribia
2. Avenida Mcal. López.
3. Ruta 2, Mcal. Estigarribia
4. Ruta 1, Mcal. López

Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Mcal. Estigarribia, en toda su extensión, se establece un retiro de 22.00 m. desde el eje de la arteria, permitiéndose la construcción de hasta dos niveles de edificación como máximo. Sobre este basamento y con un retiro de 30.00 m. del eje de la Avda. se permiten la elevación del edificio de acuerdo a las posibilidades del coeficiente de la zona.

Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Mcal. López, en toda su extensión, se establece un retiro de 18.00 m. desde el eje

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

de la artería, permitiéndose la construcción de hasta dos niveles de edificación como máximo. Sobre este basamento y con un retiro de 22.00 m. del eje de la Avda. se permiten la elevación del edificio de acuerdo a las posibilidades del coeficiente de la zona.

Para las construcciones que se realicen sobre la Ruta 2, Mcal. Estigarribia, en toda su extensión, se establece un retiro de 22.00 m. desde el eje de la artería, permitiéndose la construcción de hasta dos niveles de edificación como máximo. Sobre este basamento y con un retiro de 30.00 m. del eje de la Avda. se permiten la elevación del edificio de acuerdo a las posibilidades del coeficiente de la zona.

Para las construcciones que se realicen sobre la Ruta 1, Mcal. López, en toda su extensión, se establece un retiro de 22.00 m. desde el eje de la artería, permitiéndose la construcción de hasta dos niveles de edificación como máximo. Sobre este basamento y con un retiro de 30.00 m. del eje de la Avda. se permiten la elevación del edificio de acuerdo a las posibilidades del coeficiente de la zona.

- Art. 193º** Determinar cómo vías interconectoras, a las siguientes vías:
1. Porvenir Sur.
  2. Nanawa
  3. 14 de Mayo
- Art. 194º** Encomendar a la Intendencia Municipal la definición de las vías, correspondientes a la Red Vial Secundaria y Terciaria.
- Art. 195º** Establecer las siguientes actividades que pueden desarrollarse en la vía pública:
1. Circulación de transporte público de media y larga distancia.
  2. Circulación de transporte público urbano.
  3. Circulación de vehículos livianos.
  4. Circulación de camiones pesados.
  5. Circulación de motocicletas.
  6. Circulación de peatones.
  7. Circulación de bicicletas.
  8. Estacionamiento.
- Art. 196º** Establecer las siguientes actividades que ocuparán y se desarrollarán en las aceras:
1. Kioscos o puestos de exposición y venta de flores.
  2. Kioscos o puestos de exposición y venta de frutas y verduras.
  3. Kioscos o puestos de exposición y venta de golosinas y cigarrillos.
  4. Kioscos o puestos de exposición y venta de diarios y revistas.
  5. Kioscos o puestos de exposición y venta de libros.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

... 6. Kioscos o puestos de exposición y venta de artículos varios.

**Art. 197º** Establecer los siguientes servicios públicos o comerciales que se permitirán en la vía pública:

1. Acceso o ventilación de cámara de servicios públicos.
2. Dispositivos de recolección de correspondencia.
3. Dispositivos de recolección de basuras.
4. Lustre de calzados.
5. Ubicación de mesas y sillas de confiterías y bares.
6. Publicidad.
7. Arborización y parquización.
8. Señalizaciones viales en general.
9. Elementos de la red lumínica y telefónica, agua y desagües cloacal y pluvial.
10. Dispositivos contra incendios.

**Art. 198º** Las regulaciones, limitaciones y condiciones de las actividades y usos permitidos en los artículos precedentes se ajustarán a las Ordenanzas específicas.

**Art. 199º** Establecer como área de uso restringido a las bocacalles, prohibiéndose en las mismas:  
Estacionamientos de vehículos y la colocación de cualquier objeto, con excepción de columnas de servicios públicos y señalizaciones viales.  
Establecer que los accesos vehiculares en los predios tengan un ancho máximo de 6 m. y un solo acceso por frente mínimo de 12 m.

Sobre las avenidas las áreas de estacionamientos dentro del predio deberán tener necesariamente un acceso y una salida, que podrán o no coincidir en una sola vía.

**SEPARADORES Y PASEOS - ROTONDAS**

**Art. 200º** Definir como Separadores, a los elementos físicos que separan los carriles de circulación de calles o avenidas de la ciudad.

**Art. 201º** La función específica de los separadores, es determinar la doble calzada de la vía pública, estableciendo los sentidos de circulación, sirviendo de protección para el desplazamiento vehicular y los cruces peatonales.

**Art. 202º** Los separadores podrán tener hasta un máximo de 3 m. de ancho y su equipamiento estará compuesto de:

- a) Arborización continua y decorativa.
- b) Señalización urbana.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

- c) Canteros florales.
- d) Iluminación estética y orientativa.
- e) Acera para desplazamiento ocasional de peatones (cruces).
- f) Elemento estético - ornamentales.

- Art. 203º** Definir a los Paseos, a aquellos espacios que cumplan las funciones de: recreación, área verde, separador de circulación vehicular, implementación cultural y equipamientos ornamentales. Podrán erigirse estatuas y monumentos con sus espacios propios para homenajes.
- Art. 204º** Los Paseos podrán tener un ancho mínimo de 3,5 m, hasta el máximo necesario que permita las funciones especificadas en el artículo precedente.
- Art. 205º** Definir a las Rotondas como los cruces de un solo nivel, ubicados, generalmente, en avenidas de la misma jerarquía y de la misma densidad de tráfico, de forma circunferencial y que permita una circulación continua en rededor.
- Art. 208º** El equipamiento de las Rotondas, obedecerá exclusivamente, en función del tránsito vehicular y peatonal, con la más amplia visibilidad para su desplazamiento.
- Art. 207º** Se permitirá equipar, con elementos ornamentales, setos vivos, flores, canteros, siempre que no superen 0,5 m. de altura, señalizaciones.
- Art. 208º** Prohibir en los Separadores, Paseos y Rotondas, cualquier elemento que no cumplan las funciones específicas establecidas en los artículos precedentes y a la vez que atender con el decoro, la estética y usos que por su naturaleza deben funcionar en lugares destinados exclusivamente para otros fines.

**DE LOS EJES DE NOMENCLATURA**

- Art. 209º** A los efectos del presente Plan Regulador, y para la ordenación de las nomenclaturas y numeración de las propiedades de la ciudad de San Lorenzo, se adoptan los siguientes ejes:
- a) Ejes Norte-Sur: La calle Eugenio A. Garay y Avenida Manuel Ortiz Guerrero.
  - b) Ejes Este-Oeste: Ruta 2 Mcal. Estigarribia y la Avenida Mcal. Estigarribia.
- Art. 210º** Las calles que en su trayecto presenten inflexiones en sus cruces con otras vías públicas, se prestarán a nomenclatura diferentes. Estas



**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

inflexiones no serán menores a los 20 m. entre sus ejes separatorios.

**Art. 211º** Las calles que no ofrezcan continuidad en su trazado, por razones técnicas, geográficas o de uso habitacional pre-existente, llevarán nomenclaturas diferentes en los tramos equipados y librados a la circulación.

**DE LAS VIAS PREFERENCIALES**

**Art. 212º** Declarar Preferenciales, todas las avenidas del Sistema Arterial Mayor, sobre cualquier otra calle perteneciente a la Trama Vial de la Ciudad.

**Art. 213º** Determinar el grado Preferencial entre Avenidas, de acuerdo con el grado siguiente, iniciando desde el grado I en orden de prioridad e importancia:

- a) Preferencial Grado I: Las Avenidas de Penetración.
- b) Preferencial Grado II: Las Avenidas Interconectoras.

**Art. 214º** Determinar Preferencial del Grado III, a las calles con tránsito vehicular de transporte público, de sentido Oeste-Este-Oeste.

**Art. 215º** Determinar Preferencial del Grado IV, a las calles con tránsito vehicular de transporte público, de sentido Norte-Sur-Norte.

**CAPITULO II**

**Transporte**

**Art. 216º** A los efectos de este capítulo, se clasifica al transporte urbano en los siguientes:

- a) Transporte público y privado, de pasajeros.
- b) Transporte público de taxis.
- c) Transporte público escolar.
- d) Transporte de carga y taxis-cargas.
- e) Señalizaciones.

**Art. 217º** Condicionar las avenidas, calles y otras vías urbanas al transporte de personas y cargas, de conformidad a los sub-siguientes artículos y al Reglamento General de Tránsito.

**Art. 218º** Determinar de preferencia, para el Transporte Público, a todas las avenidas de la ciudad, atendiendo sus dimensiones, carriles y longitud, así como para el mejor desplazamiento de las unidades de transporte.

**Art. 219º** Establecer el sistema empresarial para la explotación de los servicios

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

de transporte público de pasajeros, debiendo en todos los casos remitirse al cumplimiento de las leyes nacionales y normas municipales al suscribir los contratos pertinentes.

- Art. 220º** Determinar el Micro - centro como núcleo prioritario de estudios y planeamiento para el desarrollo de:
1. Circulación tangencial Este-Oeste-Este.
  2. Circulación secativa (secante) Norte-Sur-Norte.
  3. Refugios para pasajeros.
  4. Señalizaciones orientativas.
  5. Cobertura semafórica.
  6. Paradas.
- Art. 221º** Determinar Ejes Ortogonales del Micro - centro para el estudio precitado, las calles: Mcal. Estigarribia y España.
- Art. 222º** Condicionar el transporte de cargas bajo las siguientes formas:  
Prohibir la circulación de camiones de gran carga, con acoplado, transganados, cisternas de triple eje, por las calles de la ciudad. Exceptuándose: Avda. Mcal Estigarribia y su continuación Avda. del Ag. y Marcelina Insfrán, desde Leopardi, 10 de agosto, Teniente Benítez, Manuel Ortiz Guerrero, Saturio Ríos
- Art. 223º** Reglamentar la circulación de camiones de carga mediana, de conformidad al Reglamento General de Tránsito, en las vías de la ciudad, estableciéndose horarios especiales de circulación.
- Art. 224º** La operación, circulación y paradas de taxis-cargas, se regirán por Ordenanzas específicas vigentes.
- Art. 225º** Los régimen operativo y parada de taxis de se regirán por Ordenanzas específicas vigentes.
- Art. 226º** Permitir la construcción de edificios para estacionamiento, playas para el mismo uso, en el centro, rigiéndose en todos los casos por el Reglamento General de Construcciones.
- Art. 227º** Programar las señalizaciones semafóricas, bajo el sistema de Ondas Verdes, prioritario para el tránsito y transporte privado, evitando en lo posible los giros a la izquierda.
- Art. 228º** Programar los ensanches de las principales vías de circulación, y con prioridad las Avenidas de Penetración, para dotarles de más carriles y

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulator – Ciudad de San Lorenzo**

de mayores equipamientos: separadores, rotondas, franjas de estacionamientos y señalizaciones.

**CAPITULO III**

**Infraestructura de Servicios**

- Art. 229º** La infraestructura de los Servicios Urbanos, están dadas por:
- a) Los servicios de agua corriente, servido por ESSAP.
  - b) El alcantarillado sanitario y pluvial, servido por ESSAP.
  - c) Los servicios de luz y fuerza, servido por la ANDE.
  - d) Los servicios de recolección de basuras, servido por la MUNICIPALIDAD.
  - e) Los servicios de limpieza urbana, servido por la MUNICIPALIDAD.
- Art. 230º** Todos estos servicios quedan bajo la jurisdicción de las Instituciones a cuyo cargo se encuentran su administración, su dotación técnica y los equipos de obras y mantenimiento de los mismos.
- Art. 231º** Toda edificación deberá estar dotada de la necesaria instalación eléctrica, la cual deberá cumplir las reglamentaciones vigentes sobre la materia (reglamentaciones de ANDE).
- Art. 232º** El proyecto de pavimentación vial deberá contener las curvas de nivel y las pendientes de desagües superficial, no pudiendo ser ésta menor que un 2%.
- Art. 233º** Se prohíbe descargar aguas servidas o negras en sitios públicos de tránsito o de recreo.
- Art. 234º** Los programas de asentamientos humano, deberán prever la disposición sanitaria de excreta, en pozos ciegos, si no cuentan en la zona con la red de desagüe cloacal.
- Art. 235º** Se prohíbe descargar desechos industriales en la atmósfera, canales, cursos de aguas superficiales o subterráneas, que causen o puedan causar contaminación o polución del suelo, del aire y de las aguas, sin previo tratamiento que los convierta en inofensivo para la salud de la población o que impida sus efectos perniciosos.
- Art. 236º** El suministro de agua a la población mediante sistemas de abastecimientos públicos o privados debe ajustarse a las normas de potabilidad, continuidad, cantidad y presión (Ministerio de Salud Ley N° 836).

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

- Art. 237º** Toda área destinada a nuevos asentamientos humanos deberán disponer de condiciones naturales capaces de abastecer de agua potable a la población.
- Art. 238º** La disposición y tratamiento de basura se regirá por las Ordenanzas respectivas.
- Art. 239º** No se permitirá el asentamiento humano en áreas consideradas por la Municipalidad como insalubres o riesgosos para el buen desenvolvimiento familiar.

**TITULO V**

**PROPUESTAS**

- Art. 240º** Establecer los planes de corto, mediano y largo plazo para conformar los proyectos urbanísticos de ordenamiento progresivo de la Ciudad de San Lorenzo.

**1- A CORTO PLAZO:**

- a) Micro-centro de San Lorenzo – correcta señalización de las calles, con sus respectivos nombres y sentido.
- b) Centro Histórico: Elaboración de un proyecto de catalogación de los monumentos históricos y la correcta delimitación y reglamentación del casco histórico.
- c) Proyecto de reordenamiento del tráfico en el micro centro de la Ciudad de San Lorenzo, proponiendo vías alternativas de circunvalación.
- e) Reestructuración del Transporte Urbano.
- f) Propuesta de construcción, recuperación, equipamiento, hermooseamiento de las áreas verdes de acuerdo a un criterio analítico basado en los barrios necesitados de San Lorenzo, dar prioridad a aquellas áreas que por su mayor densidad poblacional no cuentan con áreas verdes.
- g) Proyecto de recuperación del Arroyo San Lorenzo, convirtiéndolo en ciertos tramos en área de recreación y paseo.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

**2- PROPUESTAS A MEDIANO PLAZO:**

- a) Vías de accesos alternativos de circunvalación.
- b) Equipamientos de avenidas y calles.
- c) Propuestas de equipamientos culturales (Museos, Bibliotecas, etc.).
- d) Revisión y ajuste del Plan Regulador.

**3- PROPUESTAS A LARGO PLAZO:**

- a) Equipamientos de avenidas y calles (etapa final).
- b) Recuperación de áreas verdes
- c) Creación de programas culturales y artísticos.
- d) Revisión y ajuste del Plan Regulador.

**TITULO VI**

**DE LAS EXCEPCIONES A LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN EL PLAN REGULADOR.**

**Art. 241º** Excepcionalmente, los usuarios podrán recurrir al Consejo del Plan Regulador para la consideración de proyectos que excedan los límites establecidos en la Ordenanza respectiva, cuando en el Proyecto en trámites concurren, por lo menos tres de las siguientes características:

**DEL PROCEDIMIENTO PARA EL TRATAMIENTO DE PROYECTOS DE EXCEPCION.**

**Art. 242º** Los propietarios que se quieran acoger a lo dispuesto en el artículo anterior, deberán presentar una solicitud a la Intendencia Municipal, acompañada del anteproyecto de construcción, el cual deberá contener, como mínimo:

- 1º Plano de relevamiento topográfico, y si lo hubiere, de árboles y construcciones existentes;
- 2º Título de propiedad;
- 3º Planta, corte y fachada, y planta de ubicación acotadas que permitan tener una lectura clara del programa; y
- 4º Memoria descriptiva y justificativa del programa.

Presentada la solicitud con todos los recaudos exigidos, la Intendencia Municipal remitirá el Expte. al Consejo del Plan Regulador, quien se expedirá, como mínimo, sobre los siguientes puntos:

- a) evaluación técnica del anteproyecto, y
- b) los parámetros a los que se deberá ajustar el proyecto definitivo y en base a los cuales se dictará la autorización correspondiente.

**Municipalidad de San Lorenzo**  
**Plan Regulador – Ciudad de San Lorenzo**

En el caso de que el dictamen del Consejo sea negativo, la Intendencia Municipal dictará resolución de rechazo sin más trámite. Si el dictamen del Consejo es favorable, la Intendencia Municipal remitirá el Expediente a la Junta Municipal para su estudio y consideración en base a lo dispuesto en el artículo anterior.

La autorización otorgada por la Junta no implicará la aprobación de los planos y la autorización para construir. Por tanto, los propietarios que se acojan a este procedimiento y que hayan obtenido la correspondiente autorización del órgano legislativo comunal, deberán presentar a la Intendencia Municipal, la solicitud de aprobación de planos y de autorización para construir, cumpliendo estrictamente los procedimientos establecidos, en el Reglamento General de Construcciones y en las demás disposiciones aplicables y complementarias para la tramitación normal de Exptes., además de abonar los Impuestos que correspondan.

**Art. 243º** La autorización otorgada por la Junta Municipal tendrá una vigencia de un 1 (un) año, para la presentación de los planos definitivos a la Intendencia Municipal, prorrogable por la misma hasta un 1 (un) año más.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Art. 244º** Las solicitudes de aprobación de planos y autorización de construcción presentada ante de la publicación de la presente Ordenanza y que hayan cumplidos la totalidad de los requisitos legales, estando pendiente únicamente el pronunciamiento de la Administración Municipal, se la aplicará el régimen vigente ante de la referida publicación.

Esta norma se aplicará siempre que la nueva legislación pueda constituir una imposibilidad para aprobar los planos, por restricciones sobreviniente a esta Ordenanza.

**Art. 245º** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

**Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de San Lorenzo, a los..... días del mes de noviembre del año dos mil doce**

**Sr. Hugo Báez Sotomayor**  
Secretario

**Dr. Ramón Gill Navarro**  
Presidente