

## **RESOLUCIÓN N° /2024**

### **CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DE SAN LORENZO**

#### **FUNDAMENTOS**

La Tendencia del crecimiento de nuestra localidad que ha ido en gran aumento en los últimos años, en efecto del turismo interno como se observa el importante crecimiento del movimiento turístico manifestándose no sólo en verano sino también en diferentes épocas del año. Lo anterior se expresa en nuestra comunidad con un crecimiento en edificaciones, en la extensión de la urbanización y en la aparición de numerosos proyectos destinados a alojamiento y otros servicios destinados al turista y de personas que apuestan como lugar para residencia permanente. El medio que cuenta nuestra localidad es de carácter excepcional, siendo la principal atracción y por lo tanto la principal fuente de recursos con la que se cuenta. Resulta así de suma urgencia que la Comuna en uso de sus facultades, intervenga en estos momentos de cambio y crecimiento urbanos, previendo el desarrollo futuro de la localidad y creando las condiciones para su ordenamiento tanto en lo que respecta al medio urbano, ambiente, al espacio rural que abarca el Ejido Comunal, en procura de la preservación de aquellas condiciones naturales que proporcionan hoy el sustento a la población. Es por ello que el D.E. ha encarado entre otras acciones, la actualización de normas relativas al cuidado y preservación, por lo que resulta imperativo establecer un Sistema de Normas Urbanas para San Lorenzo, contar con una Normativa que le permita establecer verdaderos instrumentos de orientación y control del asentamiento. El proyecto de Ordenanza que se eleva a consideración del Concejo Comunal es el primero de esos instrumentos y comprende aspectos de prioridad tales como son la extensión de la localidad, a través de nuevas urbanizaciones y las condiciones de edificación y ocupación de las Parcelas con las futuras edificaciones. El contenido de la misma pretende resumir los siguientes aspectos y criterios; Delimitar grandes zonas en el Ejido Comunal: a) la zona residencial, destinada al asentamiento poblacional, estable y transitorio y actividades de servicio a la misma; b) la zona extra urbana destinada a explotación rural y eventualmente asentamientos de tipo turístico. En tal sentido, el territorio del Radio Comunal que será ámbito de aplicación de la norma, comprende el que se ha fijado por Res. N° 28/2023. Se han establecido para cada una de las zonas las condiciones de fraccionamiento del suelo, esto es, características de superficie y dimensiones lineales de las parcelas en los loteos, cada una de ellas en relación con la situación actual y la futura deseada; Se han fijado condiciones de ocupación del suelo para las edificaciones, a través de índices como el FOS (factor de ocupación del suelo) y FOT (factor de ocupación total), alturas máximas de edificación, retiros, etc., buscando en todos los casos una adecuada liberación del suelo, una limitación en la altura de edificación y número de plantas y procurando como resultado un paisaje urbano con características propias y ambientalmente adecuado al entorno y medio; Se ha puesto especial énfasis en el control de la tipología de asentamiento turístico cuya tendencia se evidencia

últimamente, tales son los departamentos y las cabañas, cuya proliferación sin control puede generar situaciones de degradación del medio natural y el urbano. En tal sentido, se ha fijado una escala que relaciona la superficie de la parcela con la cantidad máxima de unidades factibles a localizar, teniendo en cuenta condiciones de suelo libre, de infraestructura, de paisaje, de accesibilidad, etc.; Se han establecido exigencias de instalación de Biodigestores sistemas y control de evacuación de líquidos cloacales para todas las actividades, tales los establecimientos cabañeros y hoteleros, equipamientos deportivos, etc. abarcando también a las construcciones de unidades de tipo residencial, sea permanente o transitoria; Se ha previsto la necesidad de realizar estudios particularizados para el caso de actividades o proyectos de excepción, ya sea por su tamaño, sus condiciones de uso, etc., que pudiesen tener como destino tanto el área urbana como zonas de atracción turística en el área no urbana. Estas situaciones, con un adecuado control y condiciones de asentamiento, exigencias en cuando a infraestructura, accesibilidad, etc., se entiende deben ser tenidas en cuenta a la hora de evaluar la conveniencia de su autorización para el desarrollo turístico, económico de San Lorenzo. También embiste vital importancia el Proyecto de Ordenanza, en virtud de establecer pautas de Fraccionamiento y Ocupación del Suelo en distintas zonas dentro del Ejido Comunal de San Lorenzo.

## **LA COMISIÓN DE LA COMUNA DE SAN LORENZO**

### **R E S U E L V E**

#### **CAPÍTULO I APLICACIÓN Y ALCANCES**

**Artículo 1. Título y Alcances:** Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la construcción, alteración, demolición, remodelación e inspección de edificios, estructuras e instalaciones en general, móviles, fijas, permanentes o transitorias, mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, de comunicaciones y de inflamables o parte de ellas, la apertura y modificación de vías públicas, el fraccionamiento de tierras, el englobamiento o unión de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y urbanístico-ambientales y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la localidad de San Lorenzo.-

Lo dispuesto precedentemente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

La presente norma debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.

**Artículo 2. Ámbito de Aplicación:** Las disposiciones se aplicarán en todo el territorio de la localidad de San Lorenzo, y todo aquel que quede sujeto a competencia de esta por convenios u otras disposiciones, aún estando fuera del Radio no tenga legislación de control, que pueda impactar directa o indirectamente sobre la comunidad y los recursos naturales, edificios, urbanísticos o históricos culturales. Regirá por igual respecto las propiedades públicas o privadas, dentro o fuera del comercio.-

**Artículo 3. Efectos:** Este Código y sus modificaciones tienen el carácter de normas de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto tales normas.

**Artículo 4. Responsabilidad:** Los particulares y los profesionales se encuentran obligados al cumplimiento de la presente resolución, siendo responsables solidariamente. Los profesionales en negocios inmobiliarios, agrimensores, constructores, consultores, ingenieros ambientales, químicos y todo aquel con competencia para determinar si las situaciones se ajustan al cumplimiento de esta normativa, deberán dar a conocer y cumplir la presente norma.-

**Artículo 5. Sistema Métrico Decimal- idioma:** Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza. Toda la documentación que se relacione con el presente Código será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, se acompañarán con la respectiva traducción en idioma nacional, (no comprende a las publicaciones manuscritos presentados a título informativo), realizada por traductor oficial matriculado.-

## **CAPÍTULO II- DISPOSICIONES EN RELACIÓN AL USO DEL SUELO**

### **Sección I- INSCRIPCIÓN DE LA PARCELA**

#### **1. Inscripción en general**

**Artículo 6:** Todo inmueble ubicado en el radio comunal, deberá encontrarse debidamente inscripto en La Comuna. Los trámites, permisos, habilitaciones, exenciones, modificaciones, inscripciones, expedición de informes, autorizaciones de servicios, conexiones, y toda otra solicitud en relación a un inmueble, requieren que previamente se acredite que el bien se encuentra inscripto en la Comuna.

**Artículo 7:** En el caso de verificarse que la inscripción de un inmueble ha sido realizada con anterioridad a este Código de forma defectuosa, o con documentación insuficiente La Comuna intimará al administrado a los efectos de que cumplimente con los requisitos faltantes en el plazo que determine el Ejecutivo Comunal-

**Artículo 8:** A los fines de efectuar la inscripción de un inmueble en La Comuna, el interesado deberá presentar:

1. Nota de solicitud de inscripción firmada por todos los titulares del inmueble, o apoderados de estos, presentando poder en este último caso.-
2. Copia de documento de identidad de los solicitantes e interesados.-
3. Copia de título del inmueble, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de posesiones.-
4. Copia de publicidad registral en relación al dominio del inmueble, emitida por el Registro General de La Provincia.
5. Plano de Mensura o Certificado Catastral.-
6. Libre deuda Comunal.-

**Artículo 9:** La Comuna podrá proceder a la inscripción de oficio de los inmuebles existentes en su radio con la documentación que obrare en La Comuna, y en base a los registros públicos. El titular o poseedor del inmueble podrá solicitar la rectificación de los datos en el término de diez días de notificado presentando las constancias y pruebas en que se funda. Vencido el plazo se tendrá por ratificada la inscripción.

## **2. Inscripción de Posesiones**

**Artículo 10:** Toda posesión de inmuebles que no contare con los títulos correspondientes deberá ser inscrita en el Comuna, acompañando el interesado la siguiente documentación:

- 1) Cesión de Derechos y Acciones Posesorias debidamente certificado, o formulario de inscripción en el Registro Personal de Poseedores ante **Unidad Ejecutora para el Saneamiento de Títulos del Ministerio de Justicia y Trabajo (Tierra para el Futuro)**.
- 2) Copia de documento del interesado.
- 3) Plano de mensura del inmueble suscripto por profesional competente, excepto que la posesión coincidiera totalmente con parcelas preexistentes donde se podrá presentar certificación emitida por el profesional competente donde conste tal circunstancia. En todos los casos deberán consignarse la coordenadas o geoposicionamiento del inmueble. Este plano deberá ser acompañado también en forma digital en el formato que establezca el Ejecutivo Comunal.

**Artículo 11:** Se dará trámite a la presentación del artículo anterior verificando si el inmueble se encuentra inscripto en el Comuna, los datos personales del titular y/o poseedor, verificándose la existencia de obligaciones tributarias impagas. La continuidad del procedimiento quedará sujeta a la presentación de libre deuda comunal. De existir oposición, registros sobre el mismo inmueble, actuaciones asignadas a persona distinta, se notificará a las partes interesadas o pretendientes, y archivará la solicitud hasta tanto los particulares presenten constancias de la resolución del conflicto. De no existir oposición, se procederá con la inscripción del inmueble en el Registro Comunal, asignándole la debida cuenta tributaria a nombre del interesado, sin perjuicio de terceros.

La registraci3n de la posesi3n en ning3n caso importa la factibilidad de uso de suelo o el permiso para construir o realizar actividades, todo lo cual quedar3 sujeta a las regulaciones edilicias y urbanísticas que correspondan.-

## **Secci3n II- USOS DE SUELO**

**Artículo 12:** Se entender3 el significado de los t3rminos a los efectos de la presente resoluci3n seg3n se describe a continuaci3n:

### **1. Definiciones referidas al uso:**

- 1) **Mixtura de uso:** combinaci3n de m3s de un uso diferente en una parcela, construcci3n o zona.,
- 2) **Uso:** funci3n o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en 3l, ha sido dise 3ado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.
- 3) **Unidad de Uso (o Unidad Funcional):** 3mbito compuesto de uno o m3s locales o espacios cubiertos que admite una utilizaci3n funcionalmente independiente. Se considerar3 que es funcionalmente independiente cuando no requiera de instalaciones accesorias para cumplir su finalidad. A los fines de determinar la cantidad las unidades funcionales en hotel, apart hotel, hostería y/o posada, motel, hostel, residencial y albergues se debe computar una unidad funcional cada dos habitaciones, salvo que se estipule distinto en las disposiciones por zona.- La infraestructura de servicios de los alojamientos turísticos no se computar3 como unidades funcionales. Esta infraestructura no podr3 en ning3n caso ser utilizada como unidad de alojamiento.
- 4) **Uso Accesorio:** el que no siendo esencial a otro lo completa o mejora.
- 5) **Uso Comercial** (bienes y servicios): el destinado a albergar las actividades de comprar, vender, permutar, etc. diversos tipos de bienes o de servicios de índole personal.
- 6) **Uso Complementario:** el que consider3ndose compatible con el uso dominante de la Zona se lo admite de manera subordinada/ Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protecci3n del suelo y dem3s recursos naturales conexos.
- 7) **Uso Comunitario:** el destinado a satisfacer los intereses de un conjunto de personas que tienen necesidades o intereses comunes
- 8) **Uso Condicionado:** Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta alg3n grado de interferencia o incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes requiriendo estudios t3cnicos particularizados
- 9) **Uso Cultural:** destinado a posibilitar el desarrollo y pr3ctica del conjunto de valores compartidos por un grupo social.
- 10) **Uso Deportivo:** el destinado a las pr3cticas de ejercicio físico realizado de acuerdo a ciertas reglas, con o sin competici3n, con instalaciones especiales ubicadas en 3reas libres o en edificios.

- 11) **Uso de Servicios:** el que es realizado por organismos o empresas (públicas o privadas) como apoyo a otras actividades.
- 12) **Uso de Servicios de Ruta:** el destinado a la atención de las necesidades del tránsito de paso o de breve estadía tanto por parte de personas como de automotores livianos o pesados.
- 13) **Uso Dominante:** el que señalándose como preferencial para determinada Zona (o Área), la caracteriza y, por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.
- 14) **Uso Industrial:** el destinado al desarrollo de actividades referidas a la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral. El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).
- 15) **Uso Asimilable al Industrial:** todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características sean incluidas en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".
- 16) **Uso Institucional:** el efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.
- 17) **Uso Prohibido:** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.
- 18) **Uso Residencial:** El efectuado en edificaciones destinadas a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas. Puede presentarse en diversas modalidades o clases (en los casos de hotelería):
- 19) **Conjunto habitacional/ Conjunto de viviendas:** aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas con características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos reducidos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada de 3 (tres) o más unidades de vivienda
- 20) **Planes de Vivienda:** aquél declarado por su necesidad y conveniencia como "Plan de Vivienda" por la Autoridad Municipal que implique la construcción de

unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas para residencia permanente, con características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada la cantidad de 6 (seis) o más unidades de vivienda.

- 21) **Vivienda accesorio:** dependiente a una principal y agregada a ella.
- 22) **Vivienda Colectiva:** edificación o grupo de edificaciones de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.
- 23) **Vivienda individual:** Edificación de una unidad habitacional permanente construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.
- 24) **Vivienda en P.H.:** conjunto de viviendas sujeto a disposiciones de Propiedad Horizontal.
- 25) **Vivienda prefabricada:** Aquellas realizadas por medios industrializados o con materiales o estructuras prefabricadas.
- 26) **Uso Recreativo:** el destinado al esparcimiento, distracción o diversión de la población, tanto en áreas libres como en edificios.
- 27) **Uso Rural:** el destinado a la explotación de los recursos naturales renovables, y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

## 2. Definiciones relativas al tipo de uso:

- 1) **Almacén/Dispensa:** establecimiento minorista que reúna las características como tal señaladas por la legislación comunal relativa a comercios.-
- 2) **Biblioteca:** establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, etc., al servicio de la población.
- 3) **Centro de Atención Primaria de la Salud (Dispensario):** centro de atención y prevención primaria de salud, sin internación.-
- 4) **Centro de día geriátrico:** establecimiento destinado al cuidado diurno de personas de la tercera edad.
- 5) **Centro materno - infantil:** establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.
- 6) **Centro médico u odontológico o similar:** establecimiento sin internación, compuesto por consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la

consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.

- 7) **Clínica:** establecimiento asistencial con internación
- 8) **Cochera:** unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.
- 9) **Construcción Minorista I (exposición y venta con depósito, sin materiales a granel):** local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.
- 10) **Construcción Minorista II (exposición y venta con depósito):** local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.
- 11) **Departamento:** vivienda que forma parte de un edificio o estructura con una entrada común que contiene por lo menos dos viviendas (o una vivienda y uno o más locales) a la que se accede a través de pasillos, escaleras, zaguanes o ascensores de uso común.
- 12) **Depósito:** superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi-elaborados y/o terminados) para su resguardo.
- 13) **Depósito de mercadería en tránsito:** superficie cubierta o descubierta donde una empresa presta a terceros el servicio temporario de almacenaje de mercaderías para su resguardo.
- 14) **Dispensa:** comercio que reúne las siguientes características: Superficie mínima 20 m<sup>2</sup>, no incluyendo depósito. Mercadería dominante: productos alimenticios, productos de higiene y artículos de venta libre.
- 15) **Equipamiento:** conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.
- 16) **Escuela de educación especial oficial o privada:** establecimiento donde se imparte enseñanza a niños y jóvenes con necesidades especiales, con o sin formación laboral.
- 17) **Espacio guardacoches:** superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras. Se admitirá únicamente como uso complementario.
- 18) **Espacio verde público:** es el área destinada a uso público, parquizada o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.
- 19) **Establecimiento de educación primaria:** establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre los 6 (seis) y 12 (doce) años de edad o a adultos que no han finalizado ese nivel.
- 20) **Establecimiento de educación media:** establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

- 21) **Establecimiento de educación superior:** establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria y no universitaria, oficial o privada.
- 22) **Expreso de carga liviana:** local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.
- 23) **Garaje:** parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.
- 24) **Garaje colectivo particular:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación.
- 25) **Garaje privado:** parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble aunque el módulo vehicular fuera semicubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar.
- 26) **Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general:** parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (ómnibus, microómnibus y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, chatas, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).
- 27) **Hospital:** establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud, destinadas a pacientes internados o ambulatorios.
- 28) **Hotelería:** Conjunto de servicios hoteleros que deben ser regulados por una normativa especial. Hasta tanto se cuente con la misma las condiciones básicas a cumplir, tanto urbanísticas como arquitectónicas serán definidas por la Dirección de Planificación. A los efectos de determinar la naturaleza del alojamiento y la categoría del mismo se observará lo dispuesto en la ley de alojamientos turísticos provincial n°6483 o la que en el futuro la reemplace.-
- 29) **Infraestructura de servicios públicos:** son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.
- 30) **Instituciones de asistencia social:** entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, del geronte, etc.

- 31) **Jardín de infantes:** establecimiento educativo para niños de 3 (tres) a 5 (cinco) años.
- 32) **Jardín maternal:** establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 2 (dos) años.
- 33) **Lugar para carga y descarga:** espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan.-
- 34) **Lugar de trabajo:** el destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.
- 35) **Maxikiosco o Polirrubro:** comercio que reúna las siguientes características: Superficie mínima 15 m<sup>2</sup>, sin depósito. Se podrán comercializar los productos enunciados para kiosco, además de productos de despensa y artículos de venta libre, los que ocuparán hasta un 50 % de la superficie total del comercio. Dichos artículos deberán estar sectorizados. Deberán contar con un acceso directo al público.
- 36) **Módulo de estacionamiento:** superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se pueda hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.
- 37) **Museo:** establecimiento donde se coleccionan, conservan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia. El edificio en sí puede constituir un bien del patrimonio artístico o histórico.
- 38) **Oficina comercial:** uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados.
- 39) **Oficina pública con acceso de público:** local o edificio de la administración pública nacional, provincial u oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.
- 40) **Oficina pública sin acceso de público:** local o edificio de la administración pública nacional, provincial, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.
- 41) **Playa de estacionamiento:** parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.
- 42) **Playa de estacionamiento descubierta:** parcela y espacio en general sin edificación, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24 horas. Puede ser de propiedad

pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, o como servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

- 43) **Playa de estacionamiento/ integración de predios:** posible concreción de este tipo de servicios mediante la unión de superficies pertenecientes a diferentes parcelas con distintos propietarios. Su factibilidad está sujeta a condiciones legales específicas (servidumbre funcional mediante escritura pública).
- 44) **Sanatorio:** establecimiento asistencial para la salud con internación.
- 45) **Servicios de traslados de pacientes:** entidad dedicada al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.
- 46) **Servicios públicos domiciliarios:** son los que se brindan a cada edificio de la ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:
- a. **servicios de suministro eléctrico:** subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica.
  - b. **servicios de salubridad urbana:** subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares.
  - c. **servicios de suministro de gas:** subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas.
  - d. **servicios telefónicos:** estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.
- 47) **Supermercado:** establecimiento minorista que reúna las características de “supermercado” señaladas por la legislación municipal relativa a comercios.-
- 48) **Taller protegido:** establecimiento destinado a la integración social de personas con necesidades especiales, llevada a cabo a través de la realización de tareas educativas con objetivo laboral productivo. Asimilable a establecimientos escolares.
- 49) **Kiosco:** comercio que reúne las siguientes características:  
Superficie máxima: 9 m<sup>2</sup>, sin incluir depósito. Mercadería dominante: golosinas, cigarrillos, bebidas no alcohólicas, periódicos o revistas, etc. Se excluye todo tipo de mercadería alimenticia considerada de primera necesidad, que se comercialice en despensas y/o similares. Acceso al público optativo. También podrá realizarse la venta a través de una ventana, en cuyo caso deberá poseer un toldo de acuerdo a lo dispuesto en la reglamentación.
- 50) **Container/Industrializadas:** son un tipo de construcciones prefabricadas modulares y reutilizables. Las viviendas contenedor son de estructura base de acero.
- 51) **Construcción en seco:** técnica constructiva industrializada que permite la construcción con elementos prefabricados en plazos de ejecución más cortos. Método en el que los materiales no requieren conglomerantes húmedos para el armado de estructura u otros componentes.

52) **Bioconstrucción:** tipo de estilo arquitectónico sostenible cuyo fin es lograr la integración del edificio con su entorno, minimizando el impacto sobre éste. Por cuestiones medioambientales utilizan recursos naturales.

53) **Biodigestores:** El tratamiento modular descentralizado de las aguas residuales consiste en una serie de procesos físicos, químicos y biológicos que tienen como fin eliminar los contaminantes presentes en el efluente.

### 3. Definiciones referidas a acciones:

- 1) **Ampliar:** modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente. Modificar la extensión de ocupación urbana.
- 2) **Englobar:** integrar, incluir o unificar dos o más parcelas en una mayor (más grande).
- 3) **Mantener:** Hacer que una cosa continúe en determinado estado, situación o funcionamiento.
- 4) **Modificar:** Hacer que una cosa sea diferente de cómo era. Cambiar, alterar, reformar, variar.
- 5) **Preservar:** Realizar acciones para evitar que una cosa sufra ciertos daños.
- 6) **Promover:** Activar acciones que se encuentran paralizadas o amortiguadas. Estimular, incentivar.
- 7) **Proteger:** Amparar, ayudar, cuidar, defender.
- 8) **Reconstruir:** edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.
- 9) **Reformar:** modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.
- 10) **Refuncionalizar:** Volver a poner en funcionamiento un edificio, especialmente en lo que refiere a sus funciones vitales o esenciales. Realizar un cambio de uso.
- 11) **Transformar:** modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

### 4. Definiciones referidas a conceptos urbanísticos:

- 1) **Área:** Superficie acotada, que se distingue del resto; unidad con características propias o singulares. Espacio en que se produce un determinado fenómeno o que tiene unas características propias. En disposiciones edilicias se utiliza para referirse a superficie.-
- 2) **Área Urbanizada:** aquella en la que actualmente se presenta un asentamiento poblacional con características propias de densidad y con localización de actividades no rurales.
- 3) **Área de Urbanización Prioritaria:** aquella cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas preferenciales / prioritarias.

- 4) **Área de Urbanización Condicionada:** aquella cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida supeditada a cambios en las circunstancias actuales.
- 5) **Área de Urbanización Diferida:** aquella cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional y de actividades urbanas.
- 6) **Áreas extra-urbanas:** las localizadas en emplazamientos alejados del centro urbano, con asentamientos y usos de escasa densidad.
- 7) **Áreas Especiales:** áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores. Áreas Institucionales: áreas que quedan destinadas mayoritariamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.
- 8) **Áreas de Refuncionalización:** áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.
- 9) **Áreas de Reserva:** áreas que comprenden las Áreas Naturales Protegidas y las Áreas Naturales Urbanas Protegidas definidas en la resolución ambiental o la que en el futuro la reemplace, y todas aquellas áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado o legislación especial. Están incluidas en esta categoría las Áreas de Reserva de Verde y de Equipamiento, a las cuales se les asigna un uso futuro de plazas, parques urbanos o equipamientos.
- 10) **Áreas sub-urbanas:** próximas al área urbanizada con una trama y densidad poblacional menos densa que aquella y un paisaje más abierto.
- 11) **Áreas o Espacios Verdes:** áreas cuyo uso actual es el de plaza o plazoleta.
- 12) **Carácter urbanístico:** concepto que define las características generales de una zona respecto a densidades, usos, fraccionamiento y formas de ocupación de manera descriptiva y futura.
- 13) **Especies Autóctonas:** aquellas especies de animales, plantas o cualquier otro tipo de organismo vivo, es decir seres vivos, cuyo origen natural se corresponde con un territorio determinado, enmarcado en condiciones climáticas concretas y un determinado ecosistema.  
Que, las indicadas, favorables, características son:
  - \*Romerillo (*Heterothalamus*).
  - \*Espinillo (*Vachellia caven*).
  - \*Moradillo (*Schinus longifolia*).
  - \*Molle (*Lithraea molleoides*).
  - \*Tala (*Celtis ehrenbergiana*).
  - \*Chañar (*Geoffroea decorticans*).

- \*Peje (*Jodina Rhombifolia*).
- \*Piquillin (*Condalia micrphylla*).
- \*Quebracho Blanco (*Aspidosperma quebracho blanco*).
- \*Orco quebracho (*Schinopsis marginata engler*).
- \*Manzano de campo (*Ruprechtia apetala*).
- \*Durazno de campo (*Kageneckia lanceolata*).
- \*Algarrobo *Prosopis flexuosa*.
- \*Algarrobo *Prosopis*.

14) **Especies Exóticas Invasoras arbóreas y arbustivas (EEI):** son plantas, animales hongos y microorganismos transportados por las personas, de manera voluntaria o accidental, fuera de su área natural de distribución.

Se detallan a continuación:

- \*Olmo (*Ulmuspumila*).
- \*Siempreverde (*Ligustrumlucidum*).
- \*Mora (*Morus alba*).
- \*Paraiso (*Meliaazebarach*).
- \*Fresno (*Fraximusspp.*).
- \*Corona de cristo (*Gleditsiatriacanthus*).
- \*Zarzamora (*Rubusulmifolius*).
- \*Grateus (*Cotoneasterspp.*, *Phyracanthaspp.*).
- \*Acacia blanca (*Robinia pseudoacacia*).
- \*Rosa mosqueta (*Rubusspp.*).
- \*Alamo (*Populusspp*).
- \*Arce americano (*negundo L.*).
- \*Cotoneaster (*franchetti bois*).
- \*Cotoneaster (*glaucophyllus Franch*).
- \*Cotoneaster (*horizontalis Decaisne*).
- \*Pinos (*Pinusspp.*).

La enumeración no es taxativa, sino enunciativa y puede ir actualizándose según el programa de Estrategia Nacional sobre Especies Exóticas Invasoras (ENEEI) del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Nación.

15) **Patrón:** concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de fraccionamiento, uso y ocupación en la misma, de manera descriptiva y normativa para el emprendimiento de las acciones privadas y públicas y la efectivización del control del asentamiento.

16) **Tipología:** es el estudio de los tipos elementales. Se refiere a la similitud o vínculos estructurales entre las cosas tratando de establecer los elementos comunes que enmarcan diferentes fenómenos comunes.

17) **Zonas:** espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente resolución.

## 5. Definiciones referidas a las sustancias:

1) **Explosivas:** materias de naturaleza química inestable, susceptibles de producir reacciones exotérmicas, con generación de grandes cantidades de

energía al ser alterado su equilibrio químico, por cualquier manifestación energética externa (pólvora, cloratos, celuloide, picratos, etc.).

- 2) **Inflamables:** materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles.
- 3) **Combustibles:** materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor.

#### 6. Definiciones referidas a los grados de compatibilidad de las actividades:

- 1) **Inocuas:** las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.
- 2) **Tolerables:** las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.
- 3) **Molestas:** las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.
- 4) **Nocivas:** las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.
- 5) **Peligrosas, inflamables o explosivas:** las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

**Artículo 13: Localización:** Todas las actividades que impliquen uso del suelo deberán localizarse de conformidad a lo especificado en la Clasificación General de Actividades Económicas por Patrones.

**Artículo 14: Patrones:** los establecimientos en que se desarrollan actividades de las reguladas en la presente resolución se caracterizarán por Patrones del modo que se establece a continuación:

1. **Establecimientos Patrón I:** actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse en forma restringida en los sectores urbanos con condiciones ambientales preservables y de uso dominante residencial.
2. **Establecimientos Patrón II:** actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia en el entorno que los del Patrón I, con uso intensivo del suelo. Pueden ser considerados compatibles con los usos residenciales pero con restricciones constructivas, de edificación y/o técnicas adecuadas.

3. **Establecimientos Patrón III:** actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas, por lo que su asentamiento limita la localización de usos residenciales. Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad. Por su magnitud aprovechan las economías de escala de producción.

4. **Establecimientos Patrón Rural (Industria - Área Rural):** comprende a las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también en este Patrón las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales.

5. **Establecimientos Prohibidos:** Aquellos que, por política de desarrollo urbanístico, protección y cuidado ambiental, no son permitidos en el radio comunal.

**Artículo 15:** Cada patrón comprende una diversidad de actividades de una magnitud determinada. La incorporación de una actividad a un patrón responde:

- 1) A su magnitud que se mide según la superficie ocupada.
- 2) A su naturaleza. La Superficie Ocupada: a los fines de determinar la superficie ocupada de cada establecimiento (aquella destinada al ejercicio de la actividad propiamente dicha, cubierta o descubierta) no serán computables las zonas de oficinas, comedores, vestuarios, playas de estacionamiento y carga o descarga, accesos generales, patios y/o cualquier otro uso no regulado en la presente resolución.
- 3) A la contaminación sonora (contaminación acústica, contaminación auditiva o sónica): A los fines de determinar sonidos no deseados, que resulten molestos, que implique daño o peligro, o que cause un perjuicio para el medio ambiente y/o a terceros.
- 4) Incidencia en el impacto ambiental y urbanístico.

**Artículo 16: Parcelas Múltiples:** cuando una misma actividad (o establecimiento) ocupe 2 (dos) o más parcelas, se deberá considerar las superficies totales ocupadas por la actividad y las de las parcelas, para la aplicación de las disposiciones de la presente.

**Artículo 17: Parcelas Afectadas por 2 (dos) o más Patrones:** en el caso de que una parcela o varias parcelas, destinadas a localizar una misma actividad de las aquí reguladas, estuvieren afectadas por más de un patrón de uso del suelo, o que fuere adyacente a otras de diferente patrón, regirán las disposiciones relativas a aquél de ellos que resultare más favorable o conveniente a la actividad, conforme a manifestación expresa del interesado. No obstante, y debido a la particularidad de la situación descrita, la Presidencia fijará en cada caso las condiciones de ocupación y funcionamiento a que se sujetará el establecimiento, previo estudio particularizado.-

**Artículo 18: Actividades Simultáneas:** cualquiera fueren las superficies admitidas por actividad en los distintos Patrones, las construcciones, modificaciones o ampliaciones de edificios e instalaciones de establecimientos cuya actividad aquí se regula, no podrán

superar el Factor de Ocupación del Suelo máximo y de superficie cubierta máxima de las parcelas en que se encuentren ubicados, conforme a normatividad vigente. Cuando un edificio, comercio o depósito incluya varios destinos o rubros, su clasificación debe responder al principal o al más restringido, si se trata de industrias.

**Artículo 19: Cumplimiento de Legislación:** los establecimientos que aquí se tratan, deberán además observar estrictamente la totalidad de la legislación vigente, ya fuere de jurisdicción nacional, provincial y/o municipal, en lo referente a aspectos edilicios, seguridad y salubridad públicas, protección contra incendios, higiene y seguridad en el trabajo, preservación de los recursos naturales renovables o no, y toda otra que correspondiere por la naturaleza de la actividad, evitando todo tipo de comportamiento comisivo u omisivo que provoque agresiones a las personas, sus actividades o sus bienes.

**Artículo 20: Situación de Establecimientos Existentes:** quedan comprendidos en las presentes disposiciones todos los establecimientos que se localizaren a partir de la vigencia de la presente resolución, como asimismo los anteriormente existentes, en la forma y condiciones determinadas por los artículos subsiguientes. Respecto los establecimientos localizados con anterioridad a la vigencia de la presente resolución en zonas no aptas conforme a sus disposiciones y a las de la presente norma, que contaren con habilitación comunal otorgada al inicio de su actividad y hubieren cumplimentado las disposiciones comunales vigentes a partir de su localización, en aspectos edilicios, sanitarios, impositivos y toda otra norma reguladora de la actividad que se trata, podrán conservar su actual localización, siendo considerada su situación como "sin cambio en el uso del suelo". No se admitirán transferencias del comercio. Podrán realizarse en el edificio tan solo acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la repartición comunal de control.

**Artículo 21: Modificación:** En el caso de los establecimientos a que hace referencia el artículo precedente, cualquier intervención o modificación que implicare un nuevo uso del suelo industrial o asimilable o modificación del existente, determinará la obligación de observar la presente resolución con la siguiente excepción: podrán producir el cese de la actividad que vienen desarrollando para cambiar de rubro de explotación, cuando la nueva actividad - aunque tampoco se adaptase a las disposiciones vigentes en materia de localización - implique no obstante un menor impacto y un mejoramiento en las condiciones de afectación del medio urbano, conforme a los patrones de asentamiento definidos en la presente. La nueva actividad podrá ser desarrollada por la misma firma o razón social que venía efectuando la anterior o por otra en su reemplazo, debiendo entenderse en cualquier caso que la correspondiente autorización para efectuar el cambio, tendrá el carácter de localización transitoria, la cual será otorgada por la Presidencia previo informe técnico favorable de la oficina de aplicación. A la expiración de un plazo no mayor a seis (6) meses y/o autorización expresa del Departamento Ejecutivo, según estudio e informe técnico conjuntamente con el Área correspondiente, la autorización caducará de pleno derecho, debiendo relocalizar el

establecimiento en zona apta para su asentamiento, de conformidad con la legislación vigente a la fecha de su vencimiento.

**Artículo 22: Cambio de Uso del suelo:** se entenderá que existe cambio de uso de suelo en los casos de:

- a- Variación de rubro
- b- Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta
- c- Variación en sus instalaciones o procesos, susceptible de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

**Artículo 23: Cese de Actividad:** las actividades que impliquen un uso no acorde a lo dispuesto por la presente resolución y que hubieran cesado en su ejercicio efectivo con anterioridad a su vigencia, no podrán ser reiniciadas en la localización anterior (no se considerará como continuidad de actividad la constancia de tributación).

**Artículo 24: Usos Peligrosos:** los usos del suelo industrial o asimilables existentes al momento de entrada en vigencia de la presente, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como peligrosas, inflamables o explosivas y cuya localización se hallare prohibida en la zona en que se desarrollan sus actividades, deberán cesar dentro del plazo que la Presidencia Comunal determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización en zona apta.

**Artículo 25: Actividades Prohibidas:** Se encuentran prohibidas en el radio comunal las siguientes actividades:

- a) Boliches bailables- discotecas.-
- b) Actividades Mineras de primera y segunda categoría.
- c) Curtiembres.
- d) Industrias de fabricación de cemento.-
- e) Depósitos o actividades destinados a industrias contaminantes del medio ambiente y la población, tanto por aporte o fuga de sustancias químicas tóxicas o bacteriológicas, por ruidos molestos, por olores, por alteración visual del paisaje que es el recurso principal del turismo y es no renovable, por exceso de señalización, por radiaciones nocivas, por contaminación de la recarga acuífera. Fábricas de productos no alimenticios en general - Fábricas Químicas- Usinas que emitan vibraciones o ruidos molestos- Molinos de piedras- grandes frigoríficos - Depósitos de combustibles- Depósito de agroquímicos-
- f) Embotelladoras de agua.
- g) Aserraderos, madereras y/o depósitos destinados a este rubro.

**Artículo 26: Zonificación:** El radio comunal de San Lorenzo, a los efectos de determinar los usos de suelo, se dividirá en las zonas especificadas en el libro II que se delimitan según el plano que como **Anexo I** forma parte del presente Código, sin perjuicio de las demás zonificaciones existentes en la demás normativa de carácter

tributaria, ambiental o similares. Todos los inmuebles comprendidos dentro de una zona se registrarán por las disposiciones relativas a ésta.-

**Artículo 27: Delimitación de Zonas:** los límites de las áreas afectadas por distintas zonas conforme se determinan en los planos de zonificación anexos se configuran según los casos por ejes de vía pública o cualquier otro elemento físico, natural o artificial que delimite tierras del Dominio Privado y/o del Dominio Público.

**Artículo 28: Extensión de zonas de corredor vial:** Las zonas establecidas para las parcelas ubicadas a lo largo de tramos de la red vial existente o de la futura a crearse, se extenderán a las parcelas frentistas a las vías transversales.-

**Artículo 29: Frentes a dos o más calles:** En el caso de parcelas con frentes a dos o más calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una de las normas edilicias registrará desde el frente de la parcela hasta una profundidad definida por una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela.

**Artículo 30: Tratamiento Morfológico:** los edificios y construcciones que la presente resolución regula, así como las estructuras reglamentarias (torres industriales, tanques, silos, conductos, accesorios, instalaciones mecánicas y similares, etc.) deberán tener un tratamiento adecuado entre sí y respecto al entorno. Igualmente lo será el tratamiento de los techos y los elementos que sobresalgan de ellos. Los paramentos medianeros, las fachadas internas, de frente interno y laterales deberán llevar un tratamiento armónico con la o las fachadas de frente. Dicho tratamiento deberá especificarse en la documentación a presentar para aprobación del proyecto.

**Artículo 31: Afectación por cursos de agua:** Todas las parcelas que lindan con cursos de agua deberán tomar como referencia la Línea de Ribera y/o de Riesgo Hídrico aprobada por la Secretaría de Recursos Hídricos para la aplicación de las condiciones que fija este Código, sin perjuicio de lo dispuesto para zonas inundables en las normas respectivas. Los retiros obligatorios para estas parcelas y las inundables se ajustarán a informe particularizado del Área de Obras Privadas o la que en el futuro la reemplace.-

**Artículo 32: Obligación de apertura de vía:** En los casos de que una futura parcela sea afectada para su factibilidad por la obligación de una apertura de vía fijada por la Comuna, la superficie a considerar, para establecer el número de unidades funcionales, será la de la total de la parcela, sin descontar la superficie de afectación de vía, con excepción de las parcelas producto de loteos o urbanizaciones.

**Artículo 33: Cómputo de Unidades en Conjuntos de Cabañas y similares:** en los conjuntos de cabañas, casas o similares de alquiler temporario los espacios comunes que se exijan como necesarios, como recepción, espera, desayunador, sanitarios, depósitos, área de recreación, pero con una superficie menor a cien (100) m<sup>2</sup> no se computará a los efectos del número de unidades permitidas.

**Artículo 34: Unidad funcional en parcela:** En toda parcela con una superficie superior al cincuenta por ciento de la establecida en el presente código, podrá construirse 1 (una) unidad funcional, salvo disposición en contrario estipulada en cada Zona.

Si la superficie no alcanzare el cincuenta por ciento de la establecida para la zona, solo podrá permitirse una unidad funcional si las condiciones socio-ambientales, económicas y necesidad de vivienda fuere oportuno y conveniente.-

**Artículo 35: Parcelas con superficie inferior a la exigida:** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los casos de parcelas existentes a la fecha de sanción de la presente resolución con superficie inferior a la establecida para la zona, se regirán por las siguientes disposiciones:

1. En todos los casos la ocupación del suelo quedará sujeta a las estipulaciones para cada zona, debiendo respetarse los índices edilicios.
2. En caso de que lo ya construido supere los factores de ocupación establecidos no podrán efectuarse ampliaciones ni modificaciones que signifiquen una mayor ocupación de suelo.-

**Artículo 36: Principios:** Serán principios en relación a los usos y ocupación del territorio:

- 1) La preservación del carácter de “pueblo serrano” y de la identidad cultural que identifica la zona de La Comuna de San Lorenzo.
- 2) La conservación de la fisonomía equilibrada entre los espacios construidos y los espacios abiertos que identifican al pueblo de San Lorenzo. O sea entre lo urbano y lo rural.
- 3) La promoción de la identidad cultural en relación al rol del área central.-
- 4) La estimulación del desarrollo de las ofertas de servicios turísticos localizándolos sobre las vías de tránsito más importantes, sobre las zonas destinadas para ciertas características, rubro y/o actividad a desarrollar.-
- 5) Resguardo de márgenes de ríos y arroyos, efectuando las mensuras, replanteo y amojonamientos necesarios para la definición de los espacios públicos en la ribera.

**Artículo 37: Estacionamientos:** toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos de usuarios o de quienes desarrollen labores en el respectivo establecimiento deberán contar con la provisión de espacios adecuados para ello.

Para determinar la superficie necesaria de estacionamiento se considerará un módulo de veinticinco (25) m<sup>2</sup> por cada vehículo liviano en el que estará incluida la superficie de circulación. En los casos de vehículos pesados se fijará reglamentariamente la superficie a estimar.

El movimiento vehicular deberá asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes. Las

condiciones mencionadas deberán ser demostradas mediante gráficos sobre los planos del predio y con indicación de maniobras.

El número de módulos necesarios de estacionamientos se determinará mediante Reglamentación

**Artículo 38: Lugares de Carga y Descarga:** toda actividad que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga de los vehículos propiamente dicha, las maniobras que de éstos tengan que realizar y la espera de los mismos.

Cada espacio equivaldrá a una superficie de treinta (30) m<sup>2</sup> o sesenta (60) m<sup>2</sup> según se trate de camiones medianos o semirremolque respectivamente. Las anteriores superficies no incluyen el espacio para maniobras y circulaciones.

Los espacios destinados a playas de carga y descarga obligatorios no deberán ser utilizados para otra actividad o destino que no sea el autorizado, a excepción de estacionamiento transitorio.

El número de módulos necesarios de carga y descarga se determinará mediante Reglamentación.-

### **CAPÍTULO III- ORGANIZACIÓN Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 39: Zona Residencial:** Toda el área que cuente que prestación y factibilidad de servicios y/o toda aquella que cuente con factibilidad de proyección a futuro

**Artículo 40: Zona Comercial:** Este sector agrupa los principales comercios y servicios para residentes y visitantes. Ubicada principalmente en sobre las arteria principales de la localidad, a saber:

- Av. Cura Brochero.
- Av. Los Carpinteros
- Camino del Peregrino.
- Av. El Puma.

Se destinan estos espacios para negocios como tiendas, restaurantes, kioscos, maxikioscos, cafeterías, farmacias, comercios en general que no estén estipulados como fabriles o de producción industrial; así como servicios administrativos y oficinas.

Que el objetivo principal es consolidar las zonas mencionadas de la localidad de San Lorenzo como un polo comercial accesible y funcional, que permita atender las necesidades de la población y del turismo, fomentando el desarrollo económico local. Las edificaciones deben ajustarse a regulaciones que conserven la armonía arquitectónica.

En el caso de los comercios ubicados o que se ubiquen en el Camino del Peregrino y sus inmediaciones, con motivo del desarrollo del producto Turístico "El Camino de

Brochero”, se limitarán a los rubros Servicios de Alojamientos Turísticos (cabañas, hoteles, hosterías, residencias, y similares), Establecimientos Gastronómicos, como así también comercios y/o establecimientos de productos alimenticios, regionales y artesanías.

- Espacio verde
- Cartelería

**Artículo 41:** Zona Fabril: Se establece en el anexo II, una zona industrial quedando sujeto a evaluación de impacto ambiental.

**Artículo 42:** Espacios Verdes y Áreas protegidas: (en el anexo I, quedaron plasmada, los espacios verdes y áreas protegidas dentro del radio Comunal).

#### **CAPÍTULO IV - FRACCIONAMIENTOS.**

##### **Sección I. DISPOSICIONES GENERALES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO Y URBANISMO.**

**Artículo 43: Englobamiento o integración de parcelas:** se estimula el englobamiento de parcelas que tienen dimensiones menores a las exigidas por la presente resolución o que teniendo dimensiones adecuadas se integren en otras de mayor superficie con el fin de obtener una mejor resolución de las formas de uso y ocupación del suelo. En cada zona se establecen disposiciones especiales para estos casos.

**Artículo 44: Formas de fraccionamiento:** Toda división y urbanización de la tierra se podrá realizar bajo las siguientes formas:

1. Urbanización o loteo
2. Simple Subdivisión
3. Subdivisión por Partición de Condominios
4. Subdivisión por Partición Hereditaria.

**Artículo 45: Dimensiones de Parcelas:** el fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente resolución deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en cada una de dichas zonas.

**Artículo 46: Facultad de la Presidencia Comunal:** La Presidencia Comunal queda facultada, para aceptar o rechazar Urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de propiedad destinadas al dominio público o privado municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Resolución.-

**Artículo 47: Diseño Vial y de Conjunto:** el proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad mediante la creación de núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente adecuado y significativo.

**Artículo 48: Trazado:** El trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando la Estructura Vial General y Particular de cada zona establecida por la Comuna, en el marco de las siguientes pautas fundamentales:

1. Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que la Comuna determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y adecuado de aquéllos.
2. El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del terreno, su urbanización y la atracción vehicular generada por los usos previstos. Dichas vías deberán atender la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.
3. Se reducirá en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.
4. Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar, topografía y/o trazado de la red vial interna o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.
5. Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de tal manera que puedan crearse áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular sea de menor velocidad y sin riesgo para las personas.

**Artículo 49: Pavimentación articulado:** La pavimentación articulada resulta más sostenible y amigable con el medio ambiente que el asfalto tradicional, otras de las ventajas es la permeabilidad que permite la absorción de las lluvias.

**Artículo 50: Continuidad de vía:** si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos superiores a quince (15,00 m.), con el fin de garantizar su eficiencia funcional.

**Artículo 51: Anchos de vías:** El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala salvo que la Comuna fije otro más adecuado atendiendo a las particularidades de la zona de implantación. Los anchos de las vías se diferenciarán según la jerarquía y dimensiones que fije la Comuna en la estructura vial que determine.

Para las vías principales y secundarias en ningún caso será inferior a 12,00 m, salvo las que coincidan con las de jurisdicción provincial adaptándose en esos casos los valores

más altos. En caso de pasajes serán mínimo de 10,00 m.; y los pasajes ya existentes a la fecha del presente Código, cuya ancho consolidado sea menor al exigido, y sin “*cul de sac*”, serán con restricción de servicios.

La vía de acceso principal es la ruta provincial n° 15. Se declara a las vías de acceso secundario como “circuito patrimonial”. El resto de las actantes calles son accesos terciarios.-

**Artículo 52: Nuevas calles:** En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

1. En el terreno del interesado.

2. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante.

Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Comunal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.

**Artículo 53: Calles y pasajes sin salida:** No se admitirán fraccionamientos que prevean calles sin salida. Excepcionalmente el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundada podrá admitirlas siempre que la calle desembocare en un espacio de dominio público, no existiera necesidad de continuidad de vías importantes y no hubiera razones de continuidad del trazado vial dentro del fraccionamiento, siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento (*cul de sac*) en su extremo cerrado.

**Artículo 54: Prohibición de Calles y Pasajes Privados:** Todo fraccionamiento, loteo o subdivisión deberá proyectarse de manera que todas las parcelas posean alguno de sus frentes a calle pública, siendo absoluta responsabilidad de quien presente el diseño o proyecto, cumplimentando con lo dispuesto por el Art. 46 en cuanto a los mínimos de anchos de vías, evitándose la constitución de servidumbres de paso, autorizaciones de paso, pasajes o calle privada.

**Artículo 55: Pendientes:** Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4%(cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías principales.

La pendiente mínima permisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topográfica del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural. Salvo condiciones topográficas del terreno, siempre que no alteren escorrentías naturales ni vegetación autóctona.

**Artículo 56: Trazado de Manzanas- forma:** El trazado de las manzanas será de formas regulares siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble

objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 75.

**Artículo 57: Dimensiones:** Las dimensiones de los lados mayor y menor de cada manzana serán fijadas por la Comuna según la Zona de localización, y organización territorial.-

**Artículo 58: Frentes a Rutas y Vías Principales:** Las manzanas que den frente a rutas nacionales, provinciales o vías principales y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima adecuada.

**Artículo 59: Niveles:** El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

**Artículo 60: Trazado Parcelario:** En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada Zona fijadas en la presente resolución. -

**Artículo 61: Parcelas Irregulares:** Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a) Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.

b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.

c) Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada.

En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

**Artículo 62: Condiciones Atípicas:** Son susceptibles de flexibilización de los valores estipulados para cada Zona, tanto en Dimensiones mínimas como en Retiros, los casos de terrenos irregulares (atípicos) o con condicionamientos topográficos fuertes (barrancas) o que requieran resolver adecuadamente el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales dentro del predio u otras situaciones a considerar.

**Artículo 63: Superficies para Uso Común:** en las operaciones caracterizadas como fraccionamiento en Loteos de esta resolución, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal superficies de terreno no menores al 10 % de la superficie total de las parcelas, el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% para Equipamientos Comunitarios o usos institucionales. Estas superficies deberán tener una ubicación, accesibilidad y pendiente conveniente a efectos de que pueda ser destinada a los usos previstos.

**Artículo 64: Distribución de superficies:** En todos los casos citados en el artículo anterior, la superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberán preferentemente estar agrupadas o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con las áreas colindantes quedando sujeta a la aprobación comunal que podrá aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Equipamientos y cuales a Espacios Verdes.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Superficie total de la urbanización a realizar.
2. Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
3. Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.
4. Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes.

**Artículo 65: Estructuración:** Queda a criterio de la Comuna exigir que las superficies mencionadas en los artículos anteriores sean localizadas de manera parcial o total en otro lugar determinado por ella con el fin de optimizar la estructuración funcional de un sector o área de la ciudad, aprovechar y potenciar sitios de valor paisajístico y satisfacer las necesidades de la población asentada en el mismo. Para ello se establece el mecanismo adecuado que se menciona en el artículo siguiente.

**Artículo 66: Obligación de Dotación de Infraestructura de Servicios:** En toda urbanización será obligatorio:

1. Contar con factibilidad de Provisión de Agua Corriente por la Comuna o por prestador reconocido por ésta. En tal caso el urbanizador deberá realizar las obras necesarias para aprovisionar a la urbanización a su exclusivo costo y cargo.-
2. Factibilidad de prestación de Energía Eléctrica Domiciliaria, otorgada por el prestador, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador;
3. Alumbrado Público. Previamente deberá obtener la factibilidad de prestación de Energía Eléctrica otorgada por el prestador; y la factibilidad otorgada por el organismo competente de paso de los conductos por los espacios públicos involucrados, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador.-
4. Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes;
5. Cordón cuneta y/o Pavimento Rígido o Pavimento flexible.-

6. Evacuación de Aguas Pluviales o sistema de aprovechamiento de las mismas;
7. Red de Desagües Pluviales;
8. Si existiere red de Gas natural disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de distribución domiciliaria de gas, a su cargo y costa.-
9. Si existiere red colectora de cloacas disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de Red Colectora de Cloacas domiciliaria a su cargo y costa. En los casos de no poder contar con la misma se deberán concretar plantas centralizadas de tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales, adaptados a las condiciones de tipo y magnitud del emprendimiento y a las condiciones del suelo y subsuelo del área de implantación. En todos los casos se deberá resolver en el mismo predio. Similar exigencia se deberá aplicar en la eliminación del agua de piletas de natación.

**Artículo 67: Realización y Conservación de obras:** Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, hasta su recepción definitiva por la Comuna o por los organismos correspondientes de conformidad a lo establecido por las disposiciones determinadas por ello.

**Artículo 68: Agua:** toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano de Zonificación deberán ser provistas de agua corriente para el total de parcelas, y aguas de riego para espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

**Artículo 69: Energía Eléctrica y Alumbrado Público:** toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el Ente correspondiente. Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador y/o fraccionador, conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije el Ente y la Comuna. Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la Comuna.

**Artículo 70: Arbolado Vial y Parquización:** es obligación del loteador y/o fraccionador, arbolar con especies autóctonas, según lo indicado en la presente y Resolución N° 106/24, las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.

**Artículo 71: Conservación de Arbolado:** Es obligación del loteador y/o fraccionador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el Artículo anterior por el término de tres años a partir de la fecha de la inscripción definitiva del loteo en el Registro General de La Provincia, siendo esta obligación indelegable ante la Comuna. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.

**Artículo 72: Forma de Parquización y Arbolado:** Las distancias entre árboles en calles, las especies autóctonas, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes, serán establecidas mediante reglamentación, y según proyecto presentado ante la Comuna, teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

**Artículo 73: Faja Verde en vereda:** Para veredas de 3,00 m de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 m de ancho entre cordón y solado como mínimo en las Zonas que se determinen por reglamentación.

**Artículo 74: Vereda de espacios verdes:** En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por reglamentación.

**Artículo 75: Tratamiento de Calzada:** todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas con pavimento rígido, o pavimentación articulado (flexible) y cordón cuneta o terminación superficial adecuada según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija la Comuna. La Comuna podrá determinar la conveniencia de que la vía no sea asfaltada por cuestiones ambientales de absorción, reflexión y/o estética urbana.- En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiese ocasionar en las zonas colindantes.

**Artículo 76: Conservación:** Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de tres años a partir de la fecha de la inscripción definitiva de la urbanización en El Registro General de La Provincia. La Comuna podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso que éste no lo hubiera realizado en el término previsto, y será imputado, a su cuenta, el gasto ocasionado.

**Artículo 77: Subdivisiones:** fijase como dimensiones mínimas de parcelas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones según la presente resolución.

**Artículo 78: Subdivisión por partición de Condominios y Subdivisión por Partición Hereditaria:** En la Subdivisión por partición de condóminos o por partición hereditaria:

1. El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figuren en la respectiva escritura o coherederos a adjudicar el inmueble.
2. Las dimensiones mínimas deberán ajustarse a las previstas para subdivisiones en cada zona, con un índice de tolerancia del 30 % para medidas de frente, y del 35% para

las superficies mínimas establecidas para la zona, siempre que los lotes resultantes tuvieran un frente mínimo de 12 m. y no sean inferiores a 1000m<sup>2</sup>.-

**Artículo 79: Subdivisión por Propiedad horizontal:** Los espacios de uso exclusivo resultantes de fraccionamientos realizados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán respetar el mínimo de superficie dispuesto para las simples subdivisiones, y los índices edilicios que correspondan según la zona de implantación del proyecto.

**Artículo 80: Zonas con fraccionamiento prohibido:** En las zonas con fraccionamiento prohibido no se admitirá ningún tipo de fraccionamiento o división de la tierra, con excepción a la subdivisión de condominios anteriores a la presente ordenanza y subdivisión por partición hereditaria.-

**Artículo 81: Prohibición:** Se encuentra prohibido el emplazamiento de barrios cerrados, countrys, conjuntos inmobiliarios o similares que produzcan la interrupción de la trama urbana o aislamiento.-

#### **CAPITULO IV. MANEJO DE AGUAS**

**Artículo 82: Manejo de Aguas:** El manejo de las aguas en el radio de La Comuna de San Lorenzo, y zonas sujetas a la jurisdicción de ésta, en todas las formas de ocupación del suelo se regirá por los artículos subsiguientes, sin perjuicio de las mayores exigencias dispuestas por la legislación provincial o nacional en la materia.

##### **Sección I- Aguas Pluviales**

**Artículo 83: Escorrentías Naturales:** En todos los casos deberán respetarse y conservarse las escorrentías naturales de aguas, quedando prohibido la colocación de elementos o construcción de obras que obstaculicen o modifiquen las mismas, así como el entubamiento, canalización o desviación de estas, excepto para la acumulación de aguas pluviales.

**Artículo 84: Vertido:** Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre predios linderos, o sobre la vía pública, debiendo solucionarse el escurrimiento dentro de los límites de la propiedad.

Cuando se ejecuten rampas de acceso vehiculares o peatonales por sobre los canales de desagüe pluviales o cordón cuneta, el propietario está obligado a construir por debajo de las mismas canales de desagües o colocar cañería de un diámetro mínimo de 40 mm a efectos de permitir la libre circulación del agua.

Es obligación del propietario conservar los canales libres de pastizales o elementos que causen interrupción del escurrimiento.

**Artículo 85: Reutilización:** La autoridad de aplicación propiciará la reutilización de aguas pluviales.

**Artículo 86: Acumulación de Aguas:** Los proyectos de obra podrán prever un sistema de acumulación de aguas pluviales en cisternas, que permita al particular contar con un

reservorio que podrá destinarse a riego u otros usos que se adecuen a la calidad del agua obtenida de acuerdo a los Estándares de Calidad de Agua de Bebida o Aptitud de uso de Riego que se determinará en la reglamentación. Siempre deberá evitarse el estancamiento de aguas al descubierto, preservándose la salubridad y la seguridad. La reglamentación establecerá los volúmenes, características y magnitudes de los reservorios, captaciones, excedentes y sistema en general. El Ejecutivo Comunal podrá exigir el sistema descrito precedentemente cuando por las características del terreno, la topografía y entorno resulte conveniente.-

**Artículo 87: Esguerrimiento Pluvial.** En los fraccionamientos deberá preverse el esguerrimiento de las aguas pluviales que deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar las parcelas. Sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto la conservación de las esguerrencias naturales, será obligación del fraccionador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales, preferentemente con un plan de manejo y reutilización de aguas, en el marco de la normativa de política ambiental.

**Artículo 88: Proyección de esguerrimientos:** A los fines del artículo anterior se deberá establecer el área de esguerrimiento superficial que aporte al fraccionamiento, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica del fraccionamiento y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma. La proyección de vías deberá hacerse teniendo en cuenta la capacidad de absorción del suelo, los desniveles y topografía del sector, procurando promover la captación de las aguas en el mantillo y vegetación, evitando la erosión y otras consecuencias ambientales adversas.-

Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas que determine el Ejecutivo Comunal.

## **Sección II- Efluentes:**

**Artículo 89: Efluentes:** Toda unidad funcional deberá contar con sistema de tratamiento y disposición final de efluentes, según determine la resolución comunal N°072/2024. Para su proyección se deberán tener en cuenta la superficie edificada, la actividad o uso, la superficie del terreno, la absorción y composición del suelo, desniveles, cercanía de cursos de aguas. El sistema deberá garantizar el tratamiento adecuado de las aguas para evitar la contaminación del suelo, de los acuíferos y aguas superficiales. Las cámaras sépticas que integran el sistema de tratamiento de efluentes deberán adecuarse a lo previsto en la presente resolución. -

**Artículo 90: Ubicación:** Todo sistema de tratamiento de efluentes deberá estar alejado 1.50 mts de los predios colindantes, y de cualquier construcción y de la línea de edificación, y a más de veinte metros de pozos de captación de aguas propios o ajenos debiendo tenerse en cuenta los desniveles y corrientes de acuíferos y demás variables, a los fines de evitar la contaminación del pozo de captación.-

**Artículo 91: Ejecución:** El sistema de tratamiento de efluentes deberá ser proyectado en los planos correspondientes, y una vez ejecutado previo al cierre o tapado, deberá exhibirse a la autoridad comunal para su verificación e inspección. Se exigirá la separación de aguas negras y grises y el tratamiento diferencial de estas en todo acorde

a resolución N°072/2024 y Anexo técnico “Sistemas sustentables de tratamiento descentralizado de aguas residuales - Ecosaneamiento”.

**Artículo 92: Excepción - Sistema Tradicional:** En el caso de existir una sola unidad funcional de uso residencial, excepcionalmente, podrá admitirse, previa factibilidad expresa, el tratamiento de efluentes por sistema tradicional. Para ello deberá evaluarse la baja magnitud de lo construido, la situación socio-económica del propietario y la prudencial distancia a los cursos de agua. Así mismo se deberá ejecutar planta de Fitodepuración antes de la infiltración del efluente.

La factibilidad para este sistema será otorgada por el Ejecutivo Comunal al momento de la visación previa del plano de proyecto.-

**Artículo 93: Adecuación: Sistema Tradicional.** A los efectos del artículo anterior se considera sistema tradicional a aquel en que los efluentes cloacales pueden ser depurados mediante cámaras sépticas; ejecutando ante de su infiltración la planta de Fitodepuración, cuyas medidas y parámetros técnicos se encuentran establecidos en la Resolución N°072/2024 y su Anexo; pudiendo ser la misma pozo absorbente, lecho filtrante o imhoff u OMS; conforme a la capacidad, disposición del suelo y dimensiones del terreno, debiendo adecuarse a las disposiciones siguientes.

**Artículo 94: Cámara Séptica:** Toda cámara séptica que supere los 3.000 (tres mil) litros deberá construirse en dos secciones iguales a los efectos de no interrumpirse el servicio cuando se repare o limpie una sección. La capacidad de las cámaras sépticas se define a razón de 250 (doscientos cincuenta) litros por día por persona. Serán del tipo prismática, Se ejecutará en el predio; construida en mampostería y tapas de hormigón armado. No se admitirán las cámaras prefabricadas de P.V.C. su implantación debe respetar un retiro mínimo de 1.50 mts de la edificación; línea municipal y medianeras. Se debe asegurar su impermeabilización total.

**Artículo 95: Pozo Absorbente:** Se ejecutará en el predio bajo las siguientes condiciones:

1. Ubicación: se regirá por lo dispuesto en la presente resolución. Salvo disposición en contrario, estará alejado a 1.50 metros de la línea de edificación y linderos, así mismo estará alejado 4.5 m de toda edificación ( en ningún caso debe afectar a lotes colindantes, ni espacios públicos). Estará alejado más de 15 metros de cualquier pozo de captación de agua propio o ajeno.
2. Profundidad: Dependerá de la absorción de terreno debiendo en ningún caso llegar a la capa freática, denominada “napa”.
3. Cubierta/ Construcción: Podrá construirse en forma señalada en el Anexo I.-
- 4 Ventilación: Deberá colocarse una cañería de 63 (sesenta y tres) a 110 (ciento diez) milímetros de diámetro alejada como mínimo a 4 metros de toda puerta y tanque de agua, y a 2 metros por encima de estos. La ventilación deberá efectuarse a los cuatro vientos.

**Artículo 96: Prohibición:** Queda totalmente prohibido lanzar o realizar vertimiento de efluentes cloacales o aguas servidas sin tratamiento aprobado al propio terreno, a la vía pública, terrenos propios o linderos, o a cursos de aguas naturales o artificiales.

**Artículo 97: Fraccionamientos:** Es obligatoria, en todas las parcelas resultantes de fraccionamientos existentes o futuros la dotación de sistemas de tratamiento y

disposición final de los efluentes cloacales atendiendo a la magnitud de la generación de los efluentes y a las del suelo y subsuelo de la zona de localización.

**Artículo 98: Tratamiento de efluentes para parcelas cercanas a cursos de agua:** para el emplazamiento de edificaciones efectuado a una distancia lineal de ciento cincuenta metros o menos de los cursos de aguas superficiales (ríos- arroyos), el Ejecutivo Comunal, previo a la aprobación del proyecto de obra respectivo, requerirá un sistema de tratamiento de efluentes y líquidos cloacales acorde a las características, destino y cantidad de unidades proyectadas y números de usuarios, el que determinará previo dictamen particularizado del Área comunal de Obras Privadas, hasta tanto se lleve a cabo la reglamentación del presente artículo.

**Artículo 99: Superficie:** en toda parcela se deberá dejar liberado obligatoriamente un porcentaje de la superficie del terreno para permitir la construcción de las instalaciones de tratamientos cloacales intradomiciliarias.-

Esas instalaciones se podrán ubicar en las áreas libres derivadas de la aplicación del FOS.

Se prohíbe totalmente la localización de esas instalaciones en áreas cubiertas dentro de la parcela y en la vía pública.

### **Sección III - Pozos de captación de agua. (PERFORACIONES)**

**Artículo 100: Ubicación:** El pozo de captación de agua distará no menos de 3.00 metros del eje divisorio entre predios linderos y tendrán una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede efectuarse en albañilería de 30 cm. de espesor o en hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor; deberá estar calzado o con anillos de arriostre. La profundidad del pozo deberá llegar a la primer napa semisurgente como mínimo.

Para el caso específico de perforaciones la distancia a ejes linderos será de 0,60 m.

**Artículo 101: Adecuación a la norma provincial:** Todo pozo de captación de agua deberá adecuarse a los estándares, calidades de agua, volúmenes, forma y especificaciones técnicas exigidos por la legislación provincial para estos, ubicándose a una distancia mayor a veinte metros de cualquier sistema de disposición de efluentes. El Ejecutivo Comunal podrá requerir al particular la presentación de estudios de calidad del agua, en el momento que estime conveniente.-

En todos los casos la instalación eléctrica del sistema de bombeo deberá cumplir lo exigido en ley de seguridad eléctrica N°10281 y su reglamentación, o la norma que en el futuro la reemplace.-

**Artículo 102: Proyecto sin factibilidad de acceso a red de agua corriente:** Todo proyecto de obra que no posea factibilidad de conexión a red de agua corriente deberá especificar y solucionar el sistema de captación de agua, no pudiendo solamente resolverse con cisternas de llenado periódico.- Se deberá adecuar el sistema de captación dentro de un lapso no mayor a un año de promulgada la presente norma. La Comuna no se responsabiliza del acarreo de agua ya sea en etapa de obra o vivienda habitada ya sea permanente o transitoria.

**Artículo 103: Regularización:** Los responsables de construcciones preexistentes deberán adecuar los sistemas de captación de agua a lo establecido en la presente

norma en el término de un año desde la promulgación de la presente. El Ejecutivo Comunal creará un registro de único de pozos de captación de agua.

**Artículo 104: Captación de aguas superficiales:** Se encuentra prohibida la captación de aguas superficiales, instalación de estructuras, mangueras o similares en ríos, arroyos y similares. El Ejecutivo Comunal al constatar la infracción procederá al retiro inmediato de las mismas a costa del infractor, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.-

**Artículo 105: Perforaciones Privadas:** Se deberá cumplir con los permisos necesarios y exigidos por el Organismo de control, Administración Provincial de Recursos Hídricos (Aprhi). Se deberá presentar ante la Comuna de San Lorenzo la documentación respaldatoria emitida por la Administración Provincial, a fin registrar y/o declarar la perforación.

#### **Sección IV- Sistema de agua**

**Artículo 106: Tanques:** Los tanques de bombeo y de reserva de agua; deberán distar no menos de 0.80 m de los ejes divisorios debiendo contarse con una reserva de agua que garantice el consumo interno en un lapso no menor de 72 horas.-

Los materiales utilizados para su construcción deberán asegurar una impermeabilidad absoluta, no deberán disgregarse en el agua, ni podrán alterar su calidad, como tampoco transmitir sabores ni olores.

Dichos tanques deberán estar completamente cerrados y tendrán boca de acceso e inspección. El plano inferior de un tanque de reserva distará no menos de 0,60 m del techo, para permitir su limpieza.

**Artículo 107: Red de provisión de agua corriente.** Es obligación del frentista solicitar la conexión a la red de provisión de agua corriente.

Deberá poseer tanque de reserva en forma obligatoria, conforme a la capacidad de uso de la construcción. Sin perjuicio de ello, todo propietario, poseedor, tenedor o responsable de un bien inmueble deberá contar con reservorios de agua que garanticen como mínimo un aprovisionamiento por setenta y dos horas (72hs), y que en ningún caso sea inferior a dos mil quinientos litros (2.500L) por unidad funcional existente.-

#### **Sección V- Usos del Agua:**

**Artículo 108: Aplicación:** Los usos de Agua se determinarán por lo dispuesto en el Código de Aguas Provincial o el que en el futuro lo reemplace.

**Artículo 109: Piletas y Riego:** Se encuentra prohibido el llenado total o parcial de piletas de Natación o Similares y el riego, con agua de red. Todo sistema de riego deberá contar con permiso de obra comunal.- Las piletas deben contar con sistemas de recupero de aguas, evitando el vaciado de las mismas para su limpieza o mantenimiento.

**Artículo 110: COMUNIQUESE,** protocolicese, dese copia al registro comunal y archívese.

San Lorenzo, de 2024

  
JALUF JORGE LUIS  
Secretario Comunal  
Comuna de San Lorenzo



  
DEPETRIS LUIS ANÍBAL  
Presidente Comunal  
Comuna de San Lorenzo

Zonificación - Usos del suelo

Localidad: SAN LORENZO  
Dpto SAN ALBERTO, CORDOBA

Referencias de Zonificación

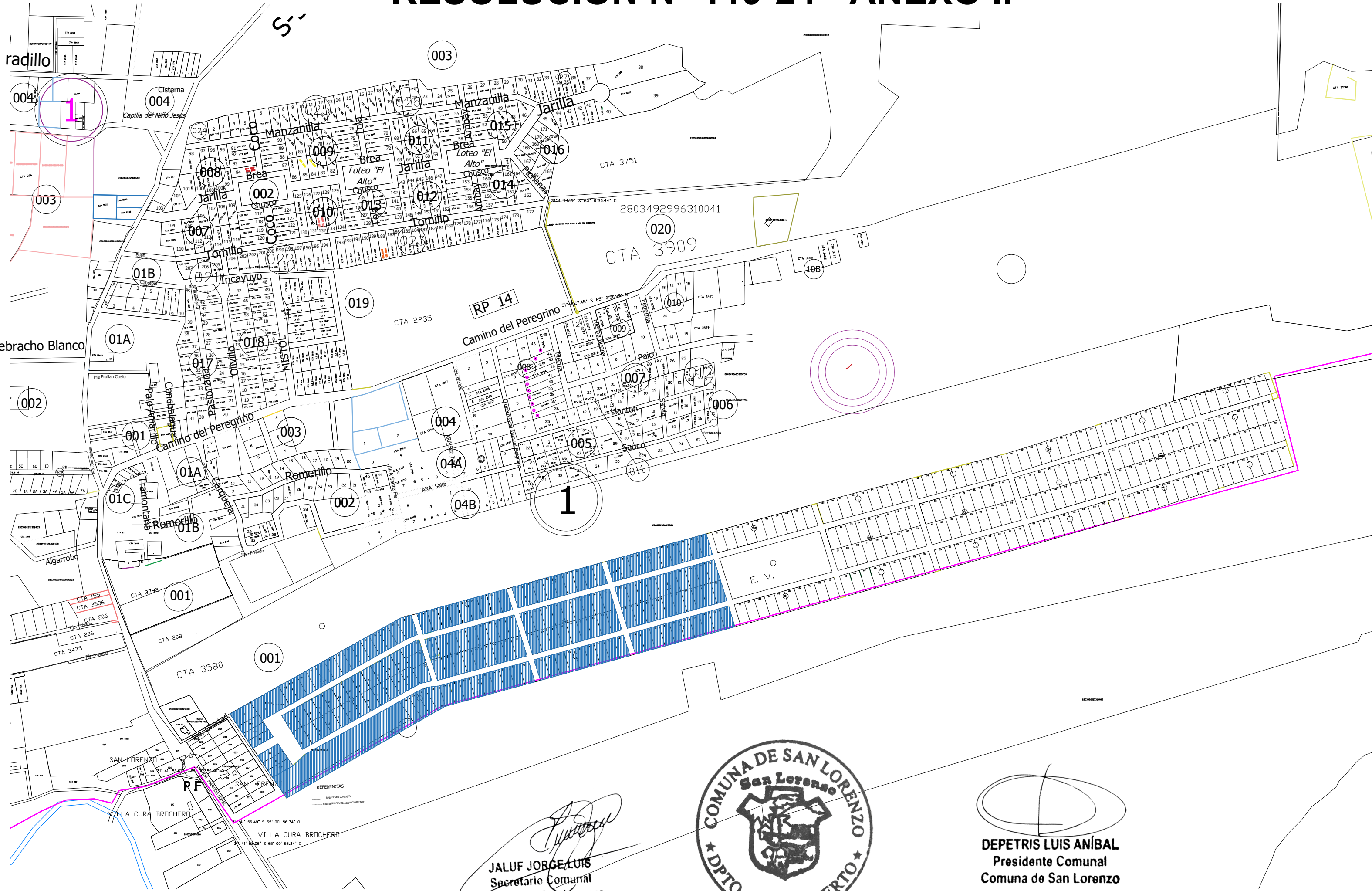
- Area Urbana N° 1  
Distancia de eje de vías principales 500 mts ambos lados  
Corredores:  
Av. Cura Brochero - Ruta prov 14 - Puma - Los Carpinteros.  
FOS: 0.25  
Superficie mínima de lote: 1000 m2  
1 unidad residencial c/ 250m2 de terreno  
Altura máxima de Edificación= 7,50 mts. (Hasta 2 plantas)  
Articulo N° 39
- Area Urbana N° 2  
Distancia de eje de vías principales de 500 mts a 1500 mts  
ambos lados  
Corredores:  
Av. Cura Brochero - Ruta prov 14 - Puma - Los Carpinteros.  
FOS: 0.25  
Superficie mínima de lote: 1500 m2  
1 unidad residencial c/ 500m2 de terreno  
Altura máxima de Edificación= 7,50 mts. (Hasta 2 plantas)  
Articulo N° 39
- Area Urbana N° 3  
Distancia de eje de vías principales de 500 mts a 3000 mts  
ambos lados  
Corredores:  
Av. Cura Brochero - Ruta prov 14 - Puma - Los Carpinteros.  
FOS: 0.25  
Superficie mínima de lote: 3000 m2  
1 unidad residencial c/ 1000m2 de terreno  
Altura máxima de Edificación= 7,50 mts. (Hasta 2 plantas)  
Articulo N° 39
- Area Reserva Natural periurbana N° 4  
Arroyo Toro Muerto  
(Proximidad de desembocadura sobre Río Panaholma)  
Articulo N° 42
- Area Zona Protegida N° 5  
Area Oeste  
Cerro áspero (Norte) – Articulo N° 42
- Area no urbanizable N° 6 Articulo N° 80

DEPETRIS LUIS ANÍBAL  
Presidente Comunal  
Comuna de San Lorenzo



JALUF JORGE LUIS  
Secretario Comunal  
Comuna de San Lorenzo

# RESOLUCION N° 119-24 - ANEXO II



*[Signature]*  
JALUF JORGE LUIS  
Secretario Comunal  
Comuna de San Lorenzo



*[Signature]*  
DEPETRIS LUIS ANÍBAL  
Presidente Comunal  
Comuna de San Lorenzo