



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo

ORDENANZA N° 2.522/2.025

VISTO:

El Expediente N° 250/2.025 del Concejo Deliberante de San Lorenzo, presentado por el Señor Intendente Municipal, Dr. José Manuel Saravia, mediante el cual se elevan las modificaciones propuestas al Código de Edificación vigente (Ordenanza Municipal N° 2.034/2.020) y;

CONSIDERANDO:

Que, el crecimiento urbano de San Lorenzo requiere una actualización del marco normativo edilicio a fin de garantizar un desarrollo ordenado, sustentable y seguro;

Que, las modificaciones impulsadas por el Departamento Ejecutivo Municipal responden a criterios técnicos y urbanísticos que buscan adecuar el Código a las nuevas demandas constructivas y de planificación local;

Que, la Comisión Permanente de este Cuerpo, conforme al Dictamen de Comisión N° 76/2.025 C.D., ha emitido dictamen favorable, considerando pertinente la aprobación de las reformas propuestas;

Que, corresponde al Concejo Deliberante dictar la norma respectiva para su incorporación al ordenamiento jurídico municipal;

Que, habiéndose debatido el tema en Sesión Ordinaria celebrada el día 04/11/2.025, este cuerpo resolvió acompañar el pedido de manera favorable;

Que, conforme a las facultades emanadas de la Ley N° 8.115, corresponde a este Concejo Deliberante emitir el presente instrumento legal. -



POR ELLO,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO, EN REUNIÓN, HA ACORDADO Y,

ORDENA:

ARTÍCULO 1º. MODIFICAR, el Código de Edificación de la Municipalidad de San Lorenzo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 2.034/2.020, conforme las reformas y adecuaciones que se detallan en el Anexo I, el cual forma parte integrante de la presente ordenanza. -

ARTÍCULO 2º. LAS DISPOSICIONES establecidas en el Anexo I serán de aplicación obligatoria para toda obra nueva, ampliación o remodelación que se inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente. -

ARTÍCULO 3º. DEROGAR, toda norma legal que se contraponga a la presente Ordenanza. -

ARTICULO 4º COMUNÍQUESE, publíquese, regístrese y archívese. -

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO, LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. -

FEDERICO SALAZAR
MIEMBRO
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO

GUSTAVO ALFREDO AGUIRRE
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO

JUAN PABLO DAVALOS
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO

MIGUEL MERCADO
MIEMBRO
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO

JOSÉ DE SALAZÁN ROJAS
MIEMBRO
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO

OLGA NOEMI CEBALLOS
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO



----- EJECUTIVO MUNICIPAL, 20 DE NOVIEMBRE DE 2025,
PROMULGUESE, Téngase por Ordenanza, Regístrese bajo el N° 2.522/2.025,
Publíquese, dese al Boletín Municipal y Archívese.-----

Dr.: JOSE MANUEL SARAVIA
INTENDENTE
Municipalidad de San Lorenzo-Salta.



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



ANEXO ORDENANZA

2.522/2.025

MODIFICACION CODIGO DE EDIFICACION

(ORDENANZA 2.034/2.020)



Av. San Martín N° 2.120 – CP 4.401 Vª San Lorenzo, Salta
Tel. (0387) – 3144410 - Email: concejosanlorenzosalta@hotmail.com



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo

ORDENANZA N° 2.522/2.025.-

**MODIFICACIONES AL CÓDIGO DE EDIFICACION DE LA MUNICIPALIDAD DE
SAN LORENZO**

Artículo 6° Actual

Área Comercial 1:

- Zona comprendida en los corredores de la Ada San Martín, de la calle J.C. Dávalos, de la calle J. Castellanos y de la Avda. Requena. -
- En la zona de San Lorenzo Chico sobre el corredor de la Av. Yerba Buena. -

Artículo 6° agregado

Área Comercial 1:

- Zona comprendida en los corredores de la Ada San Martín, de la calle J.C. Dávalos, de la calle J. Castellanos y de la Avda. Requena. -
- En la zona de San Lorenzo Chico sobre el corredor de la Av. Yerba Buena. -
- En la zona de Atocha Av. Solís Pizarro, Av. Ara San Juan. -
- En la zona de la Ciénega Av. Río de La Plata. -

Artículo 9° - Planos de mensura. - Actual

Facúltese a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Lorenzo, para el visado y cobros de derechos de planos de:

- Mensura
- Mensura y unificación
- Mensura y desmembramiento
- Mensura y subdivisión (loteo)

La presentación de cualquiera de estos planos, deberá cumplir con las normas vigentes en la Dirección General de Inmuebles.

9.1.- Las operaciones de mensura y amojonamiento se regirán por las normas del Organismo mencionado, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad de verificar el cumplimiento a las disposiciones de este Código, antes de la aprobación de la mensura por aquel. -

Artículo 9°.- Planos de mensura. - Cambio

Facúltese a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Lorenzo, para el visado y cobros de derechos de planos de:



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

- Mensura
- Mensura y unificación
- Mensura y desmembramiento
- Mensura y subdivisión (loteo)

La presentación de cualquiera de estos planos, deberá cumplir con las normas vigentes en la Dirección General de Inmuebles.-

9.1.- Las operaciones de mensura y amojonamiento se regirán por las normas del Organismo mencionado, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad de verificar el cumplimiento a las disposiciones de este Código, antes de la aprobación de la mensura por aquel. -

9.2.- Certificados

Certificados de localización

Para la emisión del certificado el propietario / desarrollador deberá presentar planos de mensura del proyecto, cedula parcelaria actualizada y nota a la Secretaría de Obras Publicas

Certificado de ejido urbano

Para la emisión del certificado el propietario / desarrollador deberá presentar Cedula Parcelaria actualizada y nota a la Secretaría de Obras Publicas. -

Artículo 11°.- Visado de planos de Arquitectura. - Actual. -

Anterior al ingreso de los planos al Consejo Profesional de Ingenieros o Colegio de Arquitectos, según corresponda, el propietario o el profesional habilitado deberá presentarlos para su visado a esta Municipalidad, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes, certificándose únicamente la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir índices de F.O.S., F.O.T., superficie, alturas, etc., pero no autorizándose a ejecutar ningún tipo de trabajo. -

La documentación constará de:

1. Proyecto de las obras a ejecutar:

a) Planos de plantas (esc. 1:50) de cada uno de los pisos y techos del edificio, consignando el destino de cada local, sus dimensiones, espesores de muros, tipos de aberturas de iluminación y ventilación, niveles. Ubicación del proyecto en el terreno, acotando las distancias a la línea municipal, medianeras y de fondo, además de indicar lavaderos, tendederos, cámaras sépticas, pozo ciego, asadores, quinchos, cocheras, canchas, piletas, etc., debiéndose consignar el F.O.S. F.O.T de la edificación final.



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo

CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

En la carátula (con formato de 18 cm. por 30 cm.) deben constar los siguientes datos:

- Nombre y apellido del propietario.
- Domicilio.
- Firmas del propietario y del profesional actuante.
- Datos catastrales.
- Nombre de la calle y número de ubicación de la obra
- Ancho de calzada y de vereda.
- Superficie del terreno, superficie libre y a construir.

b) Plano de las fachadas visibles desde la vía pública (esc. 1:50)

c) Cortes necesarios para dar una idea exacta de la construcción a realizar, en los que se indicarán todas las alturas y niveles de las distintas partes del edificio acotadas con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda), las aberturas para iluminación y ventilación y/o los conductos de ventilación. -

d) Planillas de aberturas indicando para cada tipo sus características, dimensiones y área de iluminación y ventilación. -

e) Plano del diseño del cerco de frente, indicando alturas y materiales utilizados. -

Para la confección de todo plano de plantas y cortes se utilizarán las siguientes referencias indicativas de los trabajos realizados o a realizar:

- Los muros y tabiques a construir se representarán llenos, pintados o sombreados en el original. -
- Los muros y tabiques existentes se representarán rayados a 45° en el original. -
- Los muros y tabiques a demoler se representarán con las líneas punteadas, salvo que en el mismo plano y en escala conveniente se represente en planta la totalidad de los hechos existentes. -

2. Balance de superficie. -

3. Título de propiedad (Cédula Parcelaria) o boleto de compra venta autenticado por Escribano Público. -

4. Sellado Municipal. -

5. Certificado de Línea Municipal. -

CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

6. Para el caso de no ser obra para vivienda familiar, el Certificado de Uso Conforme otorgado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de esta Municipalidad. -

7. En caso de tratarse de una ampliación o remodelación de un bien patrimonial (de acuerdo al listado de BIENES PATRIMONIALES, deberá contar con una NO OBJECION al proyecto, otorgada por la Secretaria de Obras Públicas con dictamen conjunto con organismos académicos (UCASAL), previa revisión del mismo por el Concejo Deliberante. -

El Organismo Técnico de Aplicación podrá solicitar cualquier otro tipo de documentación técnica complementaria, para una mejor evaluación de la obra a ejecutar. -

A partir de la fecha de visado, el propietario cuenta con treinta (30) días hábiles para la presentación definitiva de los planos intervenidos por el Consejo Profesional o Colegio correspondiente, para su aprobación. Vencido este plazo, el visado pierde su vigencia. -

***Artículo 11°.- Visado de planos de Arquitectura. – Cambios**

Anterior al ingreso de los planos al Consejo Profesional de Ingenieros o Colegio de Arquitectos, según corresponda, el propietario o el profesional habilitado deberá presentarlos para su visado a esta Municipalidad, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes, certificándose únicamente la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir índices de F.O.S., F.O.T., superficie, alturas, etc., pero no autorizándose a ejecutar ningún tipo de trabajo. -

La documentación constará de:

1. Proyecto de las obras a ejecutar:

a) Planos de plantas (esc. 1:100) de cada uno de los pisos y techos del edificio, consignando el destino de cada local, sus dimensiones, espesores de muros, tipos de aberturas de iluminación y ventilación, niveles. Ubicación del proyecto en el terreno, acotando las distancias a la línea municipal, medianeras y de fondo, además de indicar lavaderos, tendederos, cámaras sépticas, pozo ciego, asadores, quinchos, cocheras, canchas, piletas, etc., debiéndose consignar el F.O.S. F.O.T de la edificación final.

En la carátula (con formato de 18 cm. por 30 cm.) deben constar los siguientes datos:

- Nombre y apellido del propietario.
- Domicilio.
- Firmas del propietario y del profesional actuante.
- Datos catastrales.
- Nombre de la calle y número de ubicación de la obra
- Ancho de calzada y de vereda.



**CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo**

CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

- Superficie del terreno, superficie libre y a construir.
- b) Plano de las fachadas visibles desde la vía pública (esc. 1:100)
- c) Cortes necesarios para dar una idea exacta de la construcción a realizar, en los que se indicarán todas las alturas y niveles de las distintas partes del edificio acotadas con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda), las aberturas para iluminación y ventilación y/o los conductos de ventilación.-
- d) Planillas de aberturas indicando para cada tipo sus características, dimensiones y área de iluminación y ventilación.
- e) Plano del diseño del cerco de frente, indicando alturas y materiales utilizados.

Para la confección de todo plano de plantas y cortes se utilizarán las siguientes referencias indicativas de los trabajos realizados o a realizar:

- Los muros y tabiques a construir se representarán llenos, pintados o sombreados en el original.
- Los muros y tabiques existentes se representarán rayados a 45° en el original.
- Los muros y tabiques a demoler se representarán con las líneas punteadas, salvo que en el mismo plano y en escala conveniente se represente en planta la totalidad de los hechos existentes.

2. Balance de superficie.

3. Título de propiedad (Cédula Parcelaria) o boleto de compra venta autenticado por Escribano Público.

4. Sellado Municipal.

5. Certificado de Línea Municipal.

6. Para el caso de no ser obra para vivienda familiar, el Certificado de Uso Conforme otorgado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de esta Municipalidad.

7. En caso de tratarse de una ampliación o remodelación de un bien patrimonial (de acuerdo al listado de BIENES PATRIMONIALES, deberá contar con una NO OBJECION al proyecto, otorgada por la Secretaria de Obras Públicas con dictamen conjunto con organismos académicos (UCASAL) , previa revisión del mismo por el Concejo Deliberante.-

El Organismo Técnico de Aplicación podrá solicitar cualquier otro tipo de documentación técnica complementaria, para una mejor evaluación de la obra a ejecutar. –



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

A partir de la fecha de visado, el propietario cuenta con treinta (30) días corridos para la presentación definitiva de los planos intervenidos por el Consejo Profesional o Colegio correspondiente, para su aprobación. Vencido este plazo, el visado pierde su vigencia. -

Artículo 23°.- Recargo por inicio de obra sin permiso. - Actual

Si al momento del ingreso del expediente de construcción en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se detectara que la obra ya se ha iniciado, automáticamente se aplicará un 20% de recargo sobre el monto total a abonar en concepto de derecho de construcción, sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de los trabajos ejecutados, si no se ajustaran a las reglamentaciones vigentes en la materia. -

Artículo 23°.- Recargo por inicio de obra sin permiso. - Cambio

Si al momento del ingreso del expediente de construcción en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se detectara que la obra ya se ha iniciado, automáticamente se aplicará el recargo indicado en el código tributario sobre el monto total a abonar en concepto de derecho de construcción, sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de los trabajos ejecutados, si no se ajustaran a las reglamentaciones vigentes en la materia. -

Artículo 53°.- Empresas de servicios públicos. - Actual

Las empresas que ejecuten tendido de redes aéreas y/o subterráneas, de agua, gas, eléctricas, telefónicas, de TV. etc.), sean nacionales, provinciales o privadas, deberán presentar en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos antes de iniciar los trabajos, un plano donde se detallen los lugares de esas instalaciones y las características de las mismas, para su aprobación y pago de derechos. -

Es obligación de las empresas dejar en perfectas condiciones las calles y/o veredas utilizadas, y evitar dañar los árboles afectados. -

Artículo 53°.- Empresas de servicios públicos. - Cambio

Las empresas que ejecuten obras de tendido de redes aéreas o subterráneas ya sean de agua, gas, electricidad, telefonía, televisión u otros servicios, sin importar si son de carácter nacional, provincial o privado, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos un plano detallado para su evaluación, aprobación y el correspondiente pago de derechos.

Dicho plano deberá contener, de manera clara y precisa, la ubicación de todas las estructuras a instalar, así como también las estructuras existentes que se encuentren en el área de intervención. Además, deberá indicarse expresamente la distancia a la línea municipal, a fin de verificar el cumplimiento de los retiros y alineaciones establecidos por la normativa



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo

CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

vigente. El plano deberá especificar también el tipo de red (aérea o subterránea), materiales a utilizar, métodos constructivos, escalas gráficas, referencias técnicas y deberá estar firmado por el profesional responsable. En el caso de agua, cloaca y red de gas deberán presentar el proyecto aprobado por la empresa proveedora de dichos servicios. -

Una vez finalizados los trabajos, será obligación de la empresa ejecutora dejar en perfectas condiciones las calles, veredas y demás espacios públicos utilizados o afectados por la obra. Asimismo, se deberá evitar cualquier tipo de daño al arbolado urbano o a la vegetación existente. En caso de producirse daños, estos deberán ser reparados de forma inmediata, a cargo de la empresa responsable. -

En caso de cambios o modificaciones en el proyecto original aprobado, deberán presentar previamente, las modificaciones para su aprobación. -

Las tareas deberán ejecutarse procurando el menor impacto posible sobre el entorno, garantizando la seguridad de peatones, vecinos y del tránsito vehicular durante y después de la intervención. Será necesario coordinar con las áreas municipales pertinentes cuando existan interferencias con árboles, servicios públicos existentes o zonas sensibles. -

El incumplimiento de estos requerimientos podrá dar lugar a sanciones, incluyendo multas, suspensión de la obra y la obligación de realizar las reparaciones necesarias por parte de la empresa interviniente. -

Artículo 58°.- Acceso para vehículos. - Actual

Los accesos de vehículos en predios de esquina, en ningún caso se podrán efectuar por la línea de ochava y las salidas distarán como mínimo 9,00 mts. de la intersección de las líneas de borde de las veredas. -

Artículo 58°.- Acceso para vehículos. - Cambio

Los accesos de vehículos en predios de esquina, en ningún caso se podrán efectuar por la línea de ochava. -

Artículo 95°.- De las subdivisiones en lotes abiertos y o cerrados. - Actual

R1: Residencial 1

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 800 m² teniendo como frente mínimo 25 mts con una densidad 1 de unidades habitacionales de 1 cada 800 m².- No se permite en esta zona subdivisiones en Barrios Privados o clubes de Campo. -

De tratarse de un desarrollo mixto, tanto comercial como habitacional deberá delimitarse a



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

finés prácticos la zona de viviendas en forma individual a efectos de cumplir con la densidad habitacional, quedando la zona comercial sujeta a cumplir la normativa referida a FOS, FOT y retiros.-

Artículo 95°.- De las subdivisiones en lotes abiertos y o cerrados. - Cambio

R1: Residencial 1

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 800 m² teniendo como frente mínimo 25 mts.- No se permite en esta zona subdivisiones en condominio, Barrios Privados o clubes de Campo.-

Dentro de R1 se permite más de una unidad funcional por lote, la densidad será 1 (una) unidad funcional cada 800 m² de terreno, dichas unidades deberán estar separadas entre si por 6 metros.

R2- Residencial 2 Actual

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 800 m² teniendo como frente mínimo 25 mts con una densidad de unidades habitacionales de 1 cada 800 m².-

De tratarse de un desarrollo mixto, tanto comercial como habitacional deberá delimitarse a fines prácticos la zona de viviendas en forma individual a efectos de cumplir con la densidad habitacional, quedando la zona comercial sujeta a cumplir la normativa referida a FOS, FOT y retiros. -

En esta zona está permitida la instalación de desarrollos de loteos privados o condóminos, quienes deberán cumplir con una superficie mínima de 1 (una) hectárea para desarrollo de los mismos. -

En caso de tratarse de un Club de Campo deberá cumplir en un todo con la normativa del Decreto Provincial N° 924; que establece como medida mínima de lote para club de Campo 1.250 m².-

R2- Residencial 2 Cambio

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 800 m² teniendo como frente mínimo 25 mts, con respecto al desarrollo de vivienda multifamiliares, para la densidad se podrán realizar las unidades habitacionales que estén permitidas por el F.O.S y F.O.T de la zona, con una superficie mínima de 90 m² por unidad habitacional. Se considerará como unidad habitacional a toda edificación que cuente con un baño, un área de descanso y una cocina o kitchenet.-



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo

CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

Para desarrollo de viviendas colectivas deberán cumplir con una superficie mínima de 8.000 (ocho mil) m² para la implementación de mas de 1 unidad habitacional debiendo ajustarse a los parámetros para esa zona. -

En esta zona está permitida la instalación de desarrollos de loteos privados o condóminos, quienes deberán cumplir con una superficie mínima de 8.000 m² (ocho mil) para el desarrollo de los mismos. -

De tratarse de un desarrollo mixto, tanto comercial como habitacional deberá delimitarse a fines prácticos la zona de viviendas en forma individual a efectos de cumplir con la unidad mínima dentro del F.O.S y F.O.T establecido para la zona y de los estacionamientos, debiendo computarse los mismos en forma independiente. -

En caso de tratarse de un Club de Campo deberá cumplir en un todo con la normativa del Decreto Provincial N° 924; que establece como medida mínima de lote para club de Campo 1250 m².-

R3- Residencial 3 Actual

Se establece como medida mínima de lote urbanizaciones abiertas la superficie de 625 m² teniendo como frente mínimo 20 mts. -

La densidad establecida para loteos abiertos es de una unidad habitacional cada 625 m².-

En esta zona está permitida la instalación de desarrollos de loteos privados o condóminos, quienes deberán cumplir con una superficie mínima de 1 (una) hectárea para desarrollo de los mismos; y en el caso de tratarse de condominios en loteos abiertos, estos deberán ajustarse en un todo a los parámetros establecidos para R2.-

La densidad establecida para loteos cerrado estará de acuerdo a la cantidad de dormitorios permitiéndose 1 unidad funcional cada 300 m² si se trata de monoambientes, 1 (un) o 2(dos) dormitorios con superficie menor a 100 m². Y una unidad funcional cada 625 si son más de 2 (dos) dormitorios. -

De tratarse de un desarrollo mixto, tanto comercial como habitacional deberá delimitarse a fines prácticos la zona de viviendas en forma individual a efectos de cumplir con la densidad habitacional, quedando la zona comercial sujeta a cumplir la normativa referida a FOS, FOT y retiros. -

En esta zona está permitida la instalación de desarrollos de loteos privados. En caso de tratarse de un Club de Campo deberá cumplir en un todo con la normativa del Decreto Provincial N° 924; que establece como medida mínima de lote para club de Campo 1.250 m².-



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

R3- Residencial 3 Cambio

Se establece como medida mínima de lote urbanizaciones abiertas la superficie de 625 m² teniendo como frente mínimo 20 mts. -

En esta zona está permitida la instalación de desarrollos de loteos privados o condóminos, quienes deberán cumplir con una superficie mínima de 8.000 (ocho mil) m² para desarrollo de los mismos; y en el caso de tratarse de condominios en loteos abiertos, estos deberán ajustarse en un todo a los parámetros establecidos para R2.-

La densidad se podrán realizar las unidades habitacionales que estén permitidas por el F.O.S y F.O, T de la zona, con una superficie mínima de 90 m² por unidad habitacional. Se considerará como unidad habitacional a toda edificación que cuente con un baño, un área de descanso y una cocina o kitchenet.-

De tratarse de un desarrollo mixto, tanto comercial como habitacional deberá delimitarse a fines prácticos la zona de viviendas en forma individual a efectos de cumplir con la densidad habitacional, quedando la zona comercial sujeta a cumplir la normativa referida a FOS, FOT y retiros. -

En esta zona está permitida la instalación de desarrollos de loteos privados. En caso de tratarse de un Club de Campo deberá cumplir en un todo con la normativa del Decreto Provincial N° 924; que establece como medida mínima de lote para club de Campo 1.250 m².-

AR1- Área comercial 1. Actual

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 800 m² teniendo como frente mínimo 25 mts.

AR1- Área comercial 1. Cambio

Se establece como medida mínima de local comercial 35 m² respetando las superficies de cada zona.

AR2- Área comercial 2. Actual

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 1.250 m² teniendo como frente mínimo 25 mts.

En caso de viviendas multifamiliares, en cualquiera de las zonas permitidas anteriormente, deberán presentar Estudio de Impacto Ambiental cuando las mismas superen las cinco (5) unidades funcionales dentro de la misma matricula. -



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo

CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

Así mismo para subdivisiones de lotes de mayor extensión en zonas rurales, a efectos de poder incorporar los mismos al ejido urbano deberán presentar el Estudio de Impacto Ambiental cuando el mismo supere los cinco (5) lotes. -

AR2- Área comercial 2. Cambio

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 1.250 m2 teniendo como frente mínimo 25 mts. -

En caso de proyectos de uso mixtos (comercio y vivienda) se deberá tomar los parámetros de FOS y FOT establecido en el art. 106.-

En caso de viviendas multifamiliares, en cualquiera de las zonas permitidas anteriormente, deberán presentar Estudio de Impacto Ambiental cuando las mismas superen las cinco (5) unidades funcionales dentro de la misma matrícula. -

Así mismo para subdivisiones de lotes de mayor extensión en zonas rurales, a efectos de poder incorporar los mismos al ejido urbano deberán presentar el Estudio de Impacto Ambiental cuando el mismo supere los cinco (5) lotes. -

Artículo 96°.- Uso comercial complementario. - Actual

96.2.- Son considerados como uso condicionado, en todo el ejido municipal, los referidos, chopería y café concert y parrillas. Igualmente, las actividades propias de apoyo al tránsito como estaciones de servicio, gomerías, lavado y limpieza de automotores y mecánica ligera son consideradas como condicionadas y sólo podrán localizarse sobre la Ruta Provincial N° 28, Av. de Circunvalación, Av. Padre Requena y Av. Solís Pizarro. - Con respecto a estaciones de servicios no podrá haber 2 (dos) o más en un radio menor de 1 km entre cada una, siendo el uso conforme el certificado de habilitante para dicha construcción. El permiso de uso conforme tendrá una validez de 6 (seis) meses, pudiendo ser renovables. No podrá otorgarse un uso conforme para la instalación de las mismas de haber un uso conforme similar vigente. -

Artículo 96°.- Uso comercial complementario. - Cambio

96.2.- Son considerados como uso condicionado, en todo el ejido municipal, los referidos a salones de evento, chapería y café concert y parrillas. Igualmente, las actividades propias de apoyo al tránsito como estaciones de servicio, gomerías, lavado y limpieza de automotores y mecánica ligera son consideradas como condicionadas y sólo podrán localizarse sobre la Ruta Provincial N° 28, Av. de Circunvalación, Av. Padre Requena y Av. Solís Pizarro. Con respecto a estaciones de servicios no podrá haber 2 (dos) o más en un radio menor de 1 km entre cada una, siendo el uso conforme el certificado de habilitante para dicha construcción. El permiso de uso conforme tendrá una validez de 6 (seis) meses, pudiendo ser renovables. No podrá



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

otorgarse un uso conforme para la instalación de las mismas de haber un uso conforme similar vigente.-

Artículo 99°.- - Estacionamientos. - Actual

Se deberá proveer para proyectos de vivienda 2 automóviles por unidad habitacional en cualquiera de las zonas y de 1 automóvil cada 30 m² para los proyectos comerciales con atención al público en cualquiera de las zonas anteriormente mencionadas. -

Artículo 99°.- - Estacionamientos. - Cambio

Se deberá proveer para proyectos de vivienda 2 automóviles por unidad habitacional en cualquiera de las zonas y de 1 automóvil cada 30 m² para los proyectos comerciales con atención al público en cualquiera de las zonas anteriormente mencionadas.

Solo en proyectos comerciales se podrá realizar el cálculo descontando áreas de servicios y zona de depósitos.

En caso de uso de espacio exterior para la actividad comercial se deberá computar esos metros para el cálculo del estacionamiento (ejemplo mesas exteriores en confiterías, restaurantes etc.)

Solo podrán contemplar 1(un) automóvil cuando se tratase de monoambientes o unidades de 1(un) dormitorio en las zonas que contemplen dichas construcciones.

Artículo 103°.- Altura máxima. - modificado por ordenanza 2.226/2.024

La altura máxima de los edificios será de 8,00m hasta punto máximo de la cumbre en todas las zonas delimitadas en el presente Código a excepción del AC2. Se medirán sobre la distancia vertical existente entre la cota de la parcela más alta con la unión de la edificación y el punto más elevado del plano inferior del último techo de la construcción, no pudiendo en ningún caso exceder los 2 niveles (planta baja y alta).-

Esta medida incluye tanques de agua y chimeneas se podrá llegar hasta una altura de 9 m, exclusivamente para el tanque de reserva debido a un problema de presión de agua.

Esta superficie no deberá ser mayor al 7 % de la superficie total de la cubierta de no mas de 200 m² y un 3 % para cubiertas de mayor superficie. En lo que respecta a AC2 la altura máxima de tanque podría llegar a 14 m.-

Artículo 103°.- Altura máxima Cambio

La altura máxima de los edificios será de 8,00m hasta punto máximo de la cumbre en todas las zonas delimitadas en el presente Código a excepción del AC2. Se medirán sobre la distancia vertical existente entre la cota de la parcela más alta con la unión de la edificación y el punto



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo

CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

más elevado del plano inferior del último techo de la construcción, no pudiendo en ningún caso exceder los 2 niveles (planta baja y alta).-

Esta medida incluye tanques de agua, chimeneas, áreas de servicio y amenities se podrá llegar hasta una altura de 9 m, exclusivamente para el tanque de reserva debido a un problema de presión de agua. Esta superficie no deberá ser mayor a 7 % de la superficie total de la cubierta de no más de 200 m² y un 3 % para cubiertas de mayor superficie. En lo que respecta a AC2 la altura máxima de tanque podría llegar a 14 m.-

Artículo 104°.- Retiros.- Actual

La construcción de edificios para cualquier uso o destino, ya sea de propiedad privada, provincial o nacional, deberán cumplir con las siguientes prescripciones:

a) Retiros obligatorios mínimos.

- 6 m. de la línea municipal
- 3m. de las líneas medianeras
- 6 m. de las líneas de fondo

b) Como excepción se permitirá la construcción, sobre una de las medianeras o sobre la línea de fondo, de locales que no estén cerrados en más de dos de sus lados, tales como: vestuarios, asadores, quinchos, cocheras; siempre que no superen los 3 m. de altura y no ocupen más del 30% de la longitud del lado del terreno donde se instalen.-

c) Para el caso de terrenos en esquina se deberá observar un retiro mínimo de 6 m. sobre una línea municipal, y 3 m. sobre la otra.

Para terrenos de más del 30% de pendiente que se dificulte el retiro de 6 mts; a fin de mitigar el impacto de movimiento de tierra del terreno; podrá dejar como retiro obligatorio 3 (tres) mts de la línea municipal, siendo la única construcción permitida la de garaje sin ningún cerramiento en cualquiera de sus lados. -

Artículo 104°.- Retiros.- Cambio agregar

La construcción de edificios para cualquier uso o destino, ya sea de propiedad privada, provincial o nacional, deberán cumplir con las siguientes prescripciones:

a) Retiros obligatorios mínimos:

- 6 m. de la línea municipal
- 3m. de las líneas medianeras



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo

CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

6 m. de las líneas de fondo

b) Como excepción se permitirá la construcción, sobre una de las medianeras o sobre la línea de fondo, de locales que no estén cerrados en más de dos de sus lados, tales como: vestuarios, asadores, quinchos, cocheras; siempre que no superen los 3 m. de altura y no ocupen más del 30% de la longitud del lado del terreno donde se instalen.-

c) Para el caso de terrenos en esquina se deberá observar un retiro mínimo de 6 m. sobre una línea municipal, y 3 m. sobre la otra.-

Para terrenos de más del 30% de pendiente que se dificulte el retiro de 6 metros; a fin de mitigar el impacto de movimiento de tierra del terreno; podrá dejar como retiro obligatorio 3 (tres) metros de la línea municipal, siendo la única construcción permitida la de garaje sin ningún cerramiento en cualquiera de sus lados.-

En AC 2 se tomará como retiro mínimo los 6 metros de Línea Municipal (LM) y 3 metros sobre Eje Medianero (EM), en los primeros 6.4 metros de altura, debiendo retirarse en las alturas superiores 9 sobre Línea Municipal (LM) y Línea de Fondo (LF) y 6 metros de Eje Medianero (EM).

Artículo 106°.- Ocupación del suelo.- Actual

Los valores máximos del Factor de Ocupación del Suelo -F.O.S.- y del Factor de Ocupación Total - F.O.T.- variarán según la superficie de las parcelas de según el siguiente detalle:

Superficie F.O.S. F.O.T.

a) Lotes menores o iguales a 800 m² se contempla un FOS 0,4 y FOT 0,70

b) lotes entre 800 m² a 1.250 m² se contempla un FOS 0,30, FOT 0,60

c) lotes mayores a 1.250 m² se contempla un FOS 0,30, FOT 0,50

En lotes destinados a bienes sociales, presentados por organismos públicos, que sean menores a 625m² se permitirá un FOS de 0.60 y un FOT de 1.-

En caso de edificaciones comerciales o de oficinas ubicados en AC2, se contempla un FOS de 0,5 y un FOT de 2,00.-

Artículo 106°.- Ocupación del suelo. - Cambio

Los valores máximos del Factor de Ocupación del Suelo -F.O.S.- y del Factor de Ocupación Total - F.O.T.- variarán según la superficie de las parcelas de según el siguiente detalle:



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

Superficie F.O.S. F.O.T.

- a) Lotes menores o iguales a 800 m² se contempla un FOS 0,3 y FOT 0,60
- b) Lotes entre 800 m² a 1.250 m² se contempla un FOS 0,30 y FOT 0,50
- c) Lotes mayores a 1.250 m² se contempla un FOS 0,25 y FOT 0,50

En lotes destinados a bienes sociales, presentados por organismos públicos, que sean menores a 625 m² se permitirá un FOS de 0.60 y un FOT de 1.

En caso de edificaciones comerciales u oficinas ubicados en AC2, se mantiene un FOS de 0,50 y un FOT de 2; mientras que para el desarrollo de edificios mixtos (vivienda y comercial u oficinas) se contempla un F.O.S de 0,35 y un F.O.T un 1,30.-

Artículo 106°.- Ocupación del suelo. Original modificado por ordenanza 2.058/2.020

Retiro R4 o terrenos menores 625 m²

Artículo 2°.- Los retiros mínimos que deberán respetarse son:

- a) Retiro sobre línea municipal (LM): Deberá ser de tres metros (3 m), pudiendo llegar hasta dicha línea únicamente con el garaje, y siempre que no supere el 50% de la longitud de frente y no exceda la planta baja. La cubierta del garaje en los tres metros de invasión del retiro, deberá ser inclinada sin ninguna excepción. -
- b) Retiro de fondo: Deberá ser de cuatro metros (4m) desde la línea de fondo.-
- c) Retiro sobre medianeras: Se podrá construir sobre ambas medianeras. -
- d) En terrenos en esquinas: Tanto en el lateral como en el frente a la línea municipal, será de un metro cincuenta centímetros (1,50 m). Esta línea solo podrá ser ocupada por el garaje el que deberá tener las mismas características que lo estipulado en el inciso a). Se exige se retire de fondo a terrenos de esquina. -

Artículo 106°.- Ocupación del suelo. Original modificado por ordenanza 2.058/2.020.
Modificar

Artículo 2°.- Los retiros mínimos que deberán respetarse son:

- a) Retiro sobre línea municipal (LM): Deberá ser de tres metros (3 m), pudiendo llegar hasta dicha línea únicamente con el garaje, y siempre que no supere el 50% de la longitud de frente y no exceda la planta baja. La cubierta del garaje en los tres metros de invasión del retiro, deberá ser inclinada sin ninguna excepción. -



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



CORRESPONDE ORDENANZA N°2.522/2.025.-

- b) Retiro de fondo: se podrá construir sobre el mismo. -
- c) Retiro sobre medianeras: Se podrá construir sobre ambas medianeras. -
- d) En terrenos en esquinas: Tanto en el lateral como en el frente a la línea municipal, será de un metro cincuenta centímetros (1,50 m). Esta línea solo podrá ser ocupada por el garaje el que deberá tener las mismas características que lo estipulado en el inciso a). Se exime se retire de fondo a terrenos de esquina. -

Artículo 108°- Infraestructura mínima en loteos abiertos o cerrados. -Actual.

Obligatoriedad de presentación de estudios técnicos para su realización aprobados, de corresponder, por los organismos provinciales o municipales competentes, de: Planialtimetría y curvas de nivel en sector, incluyendo anchos, espesor y flechas de calzadas, cordón cuneta y/o pavimento. -

En caso de loteos abiertos, será de carácter obligatorio en lo referido a cordón cuneta y pavimento en arterias principales, la ejecución de las mismas. -

Elaboración y ejecución de un plano de alumbrado público, incluyendo: planos, cálculos de secciones, ubicación, tipo, altura, estudio lumínico de artefactos adoptados, diagramas y planillas de caídas de tensión por tramos y extremos de línea, columnas y conductores, equipos de medición y tableros de comando, todo de acuerdo a las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes en materia de seguridad. -

Elaboración y ejecución de un plano de arbolado público, conforme las ordenanzas vigentes en la materia. -

Todos los proyectos a los efectos prácticos deberán contar con un cronograma de trabajos que deberán ser aprobados por esta secretaria. -

Previo al tratamiento en sesión de la donación propuesta, la aprobación de pre factibilidad del proyecto por parte del Organismo de Aplicación competente y la presentación de un avance obra, cuanto menos de un sesenta (60) por ciento de dicho proyecto, debiendo presentar por el saldo de obra una garantía real y/o seguro de caución por el monto estimado que demandara la finalización de la obra. -

El certificado de deuda revestirá el carácter de título ejecutivo y facultará, firme que se encuentre, la exigencia del cobro inmediato del seguro de caución y/o la ejecución de la garantía



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



CORRESPONDE A ORDENANZA N°2.522/2.025.-

real, según corresponda. Con los montos obtenidos, el P.E.M deberá realizar las obras pendientes a cargo del obligado. -

En caso de incumplimiento de las obras en el plazo aprobado, la sanción de multa, equivalente al cuarenta por ciento (40) por ciento del monto necesario para su finalización de la ejecución, los estudios y obras señaladas en la perfectibilidad, fijada anteriormente. -

Referido a los anchos mínimo de calles, incluyendo calzada y veredas, deberá regirse a la normativa vigente de la Dirección General de Inmuebles de la provincia de Salta. -

Artículo 108°- Infraestructura mínima en loteos abiertos o cerrados. - Agregar

Obligatoriedad de presentación de estudios técnicos para su realización aprobados, de corresponder, por los organismos provinciales o municipales competentes, de: Plan altimetría y curvas de nivel en sector, incluyendo anchos, espesor y flechas de calzadas, cordón cuneta y/o pavimento. -

En caso de loteos abiertos, será de carácter obligatorio en lo referido a cordón cuneta y pavimento en arterias principales, la ejecución de las mismas. -

Elaboración y ejecución de un plano de alumbrado público, incluyendo: planos, cálculos de secciones, ubicación, tipo, altura, estudio lumínico de artefactos adoptados, diagramas y planillas de caídas de tensión por tramos y extremos de línea, columnas y conductores, equipos de medición y tableros de comando, todo de acuerdo a las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes en materia de seguridad. -

Elaboración y ejecución de un plano de arbolado público, conforme las ordenanzas vigentes en la materia. -

Todos los proyectos a los efectos prácticos deberán contar con un cronograma de trabajos que deberán ser aprobados por esta secretaria. -

Previo al tratamiento en sesión de la donación propuesta, la aprobación de pre factibilidad del proyecto por parte del Organismo de Aplicación competente y la presentación de un avance obra, cuanto menos de un sesenta (60) por ciento de dicho proyecto, debiendo presentar por el saldo de obra una garantía real y/o seguro de caución por el monto estimado que demandara la finalización de la obra. -

El certificado de deuda revestirá el carácter de título ejecutivo y facultará, firme que se encuentre, la exigencia del cobro inmediato del seguro de caución y/o la ejecución de la garantía real, según corresponda. Con los montos obtenidos, el P.E.M deberá realizar las obras pendientes a cargo del obligado. -



CONCEJO DELIBERANTE
De la Municipalidad de San Lorenzo



CORRESPONDE ORDENANZA N°2.522/2.025.-

En caso de incumplimiento de las obras en el plazo aprobado, la sanción de multa, equivalente al cuarenta por ciento (40) por ciento del monto necesario para su finalización de la ejecución, los estudios y obras señaladas en la perfectibilidad, fijada anteriormente. -

Referido a los anchos mínimo de calles, incluyendo calzada y veredas, deberá regirse a la normativa vigente de la Dirección General de Inmuebles de la provincia de Salta, no permitiendo donación de calles con un mínimo de 16 metros de Línea municipal a Línea municipal.

Para subdivisiones de más de 5 lotes

Para subdivisiones que tengan más de 5 lotes y que incorpore calles, pasajes o accesos públicos, las mismas deberán ser entregadas al municipio abiertas, con cordón cuneta, enripiadas y con servicios de alumbrado público. -

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. -