



Domicilio: Legal Comuna de Pujato Norte
Ruta Provincial N°6. Km. 59 C.P. 3080 Pujato Norte.
Depto. Las Colonias- Prov. Santa Fe.
Te: 03496-437022 Fijo
www.comunapujatonorte.com.ar email: cpujatonorte@gmail.com

ORDENANZA N° 384/2023

Pujato Norte 26 de Abril de 2023

LOTEOS EN ZONAS INDUSTRIALES

VISTO

Las facultades conferidas en la Ley Orgánica de Comunas N° 2439 de la Provincia de Santa Fe.

La necesidad de uniformar los criterios establecidos en las diferentes ordenanzas locales sobre los Loteos en Zonas Industriales.

CONSIDERANDO

Que el Art. 45 de la Ley Orgánica de Comunas N° 2439 de la Provincia de Santa Fe establece que son atribuciones de las comunas: “1. Las de su propia organización legal y libre funcionamiento económico, administrativo y electoral; las referentes a su plan edilicio, apertura, construcción y mantenimiento de calles y caminos, plazas, parques y paseos, nivelación y desagües, uso de calles, caminos y del subsuelo, tráfico y vialidad, transportes y comunicaciones suburbanas, edificación y construcción; servicios públicos urbanos; matanzas y mercados; abasto; higiene; cementerio; salud y comodidad; moralidad, recreos y espectáculos públicos; estética; servicio doméstico y en general, todas las de fomento o interés local no prohibidas por esta ley y compatibles con las prescripciones de la Constitución; (...)”

Que en la localidad de Pujato Norte hay diferentes Ordenanzas que regulan la materia de los Loteos en Zonas Industriales, siendo necesario realizar un texto ordenado de las mismas para evitar confusiones.

Que, se debe dictar el acto administrativo correspondiente a los efectos mencionados.

POR TODO ELLO,

LA COMISIÓN COMUNAL DE PUJATO NORTE SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA 384/2023

Claudia Mariela
FACITTI, CLAUDIA MARIELA
Vice Presidenta
Comuna de Pujato Norte

Carina Morzán
CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

Mauro Musuruana
MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte





ARTÍCULO 1.- Deróguense los artículos de las Ordenanzas N° 227/2017; N° 270/2017 y toda otra norma local, en lo que se contraponga con la presente ordenanza sobre Loteos en Zona Industrial.

ARTÍCULO 2.- El parcelamiento o subdivisión de lotes, como así también las edificaciones a realizarse en la denominada Zona Industrial se registrarán por las siguientes normas básicas, que, a estos efectos, se consideran complementarias a la Ordenanza de Loteos y Urbanizaciones N° 212/2016 y al Reglamento de Edificación según Ordenanza N° 145/2013.

ARTÍCULO 3.- REQUISITOS: La Comuna autorizará la ampliación de zonas de superficie considerable y parcelas susceptibles de destinarse a desarrollos urbanos con fines industriales, en tanto sea aprobada por la Comisión Comunal, y justificada mediante un estudio que se integre con los siguientes requerimientos:

a) La aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos industriales. (Certificado de Uso Conforme)

b) Estudio e informe de evaluación de Impacto Ambiental aprobado por la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable si correspondiera según Ley Provincial de Medio Ambiente N° 11.717

c) La Factibilidad Hídrica otorgada por la Secretaria de Aguas según Resolución MASPyMA N° 292/13

d) La Factibilidad de provisión de energía eléctrica emitido por la empresa prestadora del servicio.

e) El certificado de fuentes de aprovisionamiento de agua potable y/o cloaca, en calidad y cantidad apta para satisfacer las necesidades globales de la población total a servir, cuando el área a intervenir cuente con el servicio. En aquellas áreas donde el servicio sea inexistente, se evaluará el proyecto particularmente para determinar la factibilidad de aprovisionamiento de dicho servicio a futuro.

f) La formulación de un plan que defina y justifique la magnitud de la ampliación, la trama circulatoria propuesta y su conexión a la red vial existente.

g) Las obras de infraestructura conforme a las disposiciones comunales: apertura, abovedamiento, cuneteo y mejorado de calles, alumbrado público, arbolado y parquización en calles y espacios verdes.

h) La factibilidad de prestación de servicios esenciales y de dotación de los mismos (riego o barrido, recolección de residuos, etc.).

Claudia de los Andes
FACITTI, CLAUDIA MARIELA
Vice Presidenta
Comuna de Pujato Norte

Carina Morzán
CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

Mauro Musuruana
MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte





i) La ejecución previa de los desagües correspondientes a toda la superficie a incorporar desde la recepción hasta la emisión de las aguas, en similares condiciones a las imperantes en las lindes del terreno antes de la intervención.

Se establecerá restricción de venta a todas las parcelas que no hayan cumplimentado los requisitos arriba indicados.

ARTÍCULO 4.- AMPLIACIÓN DE ZONAS PARA USOS ESPECÍFICOS: La ampliación de zonas de usos específicos deberá responder a necesidad fundada, ser aprobada por la Comisión Comunal, localizarse en sitio apto para la finalidad propuesta y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trata.

ARTÍCULO 5.- USO DEL SUELO Y URBANIZACIONES DEFINICIONES:

- Factor de Ocupación Total (F.O.T): Es un número que, multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima superficie cubierta total edificable. En el cómputo de la superficie a los efectos de la aplicación del F.O.T. no se incluirá la superficie cubierta cuando esté destinada a estacionamiento, ni la de los locales destinados a instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.

- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S): Es un número que determina la relación entre la proyección de lo edificado sobre el terreno y la superficie total del mismo, es decir determina el porcentaje de superficie a ocupar con respecto a la superficie total del terreno.

ARTÍCULO 6.- CALLES: Las calles de los nuevos loteos deberán respetar la continuidad de las existentes, salvo que razones urbanísticas fundadas, hagan aconsejable un trazado distinto. Los viarios deberán realizarse de acuerdo a los siguientes puntos:

- ANCHO DE CALLES PRINCIPALES: 20 metros (considerando 3 metros de vereda en ambos lados del viario)
- ANCHO DE CALLES INTERNAS: 18 metros (considerando 3 metros de vereda en ambos lados del viario)
- ANCHO DE COLECTORAS: 10 metros (considerando 3 metros de vereda en uno de los lados del viario)

ARTÍCULO 7.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIAS: En toda urbanización, subdivisión mayor a 10.000m², o subdivisión menor a 10.000m² que no cuente con servicios e infraestructura existente, será obligatorio para el propietario o loteador la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura:

Claudia de Zula
FACITTI, CLAUDIA MARIELA
Vice Presidenta
Comuna de Pujato Norte

Carina Morzán
CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

Mauro Musuruana
MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



- **APERTURA, ABOVEDAMIENTO Y CUNETEO DE CALLES:** Es obligación del propietario o loteador ejecutar la apertura de las vías de circulación proyectadas y realizar todos los movimientos de tierra necesarios a fin de asegurar un adecuado escurrimiento de las aguas de modo de evitar los puntos de acumulación de las mismas en áreas a urbanizar o adyacentes. Sera obligatorio realizar en todos los viarios abovedamientos, cordón cuneta y mejorado granular (ripió).

Se deberá analizar la conexión de viario existente y/o propuesta vial a la vía de comunicación principal (Ruta 6).

El proyecto se ajustará a las especificaciones técnicas que fija la Dirección de Obras Públicas, quedando a cargo de la misma su aprobación, fiscalización de su ejecución y el otorgamiento del certificado final.

Claudia Facitti
FACITTI, CLAUDIA MARIELA
Vice Presidenta
Comuna Pujato Norte

- **DESAGUES PLUVIALES (Y PROYECTO HIDRICO CUANDO CORRESPONDIERE):** Será condición primordial la concreción de las obras de desagües que posibiliten el escurrimiento superficial de aguas pluviales de acuerdo a las exigencias y requisitos que resulten del estudio hídrico. El proyecto se ajustará a las especificaciones técnicas que fija la Dirección de Obras Públicas, quedando a cargo de la misma su aprobación, fiscalización de su ejecución y el otorgamiento del certificado final.

Carina Morzan
CARINA MORZAN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

- **ALUMBRADO PÚBLICO:** Es obligación del propietario o loteador presentar el proyecto de alumbrado público con las especificaciones técnicas necesarias para la ejecución del mismo, el cual será debidamente aprobado, y luego de su ejecución se otorgará el certificado final de obra correspondiente. Se sugiere con vista a futuro, plantear la obra de manera subterránea.

- **PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA:** Es obligación del propietario o loteador ejecutar las obras de red de baja tensión, quedando a cargo la prestadora del servicio de la aprobación del proyecto, fiscalización de obras y otorgamiento del certificado final; que debe adjuntarse al legajo para la correspondiente aprobación definitiva del proyecto.

Mauro Musuruana
MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte

- **ARBOLADO DE CALLES, CORTINA FORESTAL PREVIA AL LOTE O (SI EL PROYECTO LO REQUIERE) Y PARQUIZACION DE AREAS DESTINADAS A ESPACIOS VERDES:** Será obligación del propietario o loteador, previo a la aprobación del proyecto, realizar la forestación de las calles correspondientes a la urbanización y de la cortina forestal previa a la calle colectora (solo si el proyecto se encuentra adyacente a la ruta n°6) y la parquización de la parcela destinada a espacio verde*. Al finalizar las mismas, se otorgará el certificado final correspondiente.

**La presencia de espacio verde solo será requerido si las dimensiones y usos del proyecto lo requieren.*

- **PROVISION DE AGUA POTABLE Y/O DESAGUES CLOACALES:** Es obligación del propietario o loteador la provisión de agua potable y/o servicios de cloacas para el





total de los lotes y espacios verdes, por extensión de la red existente cuando sea necesario, para intervenir cuente con el servicio. En aquellas áreas donde el servicio sea provisorio, la Dirección de Obras Públicas evaluará particularmente la elaboración y ejecución de un proyecto que integre dichos servicios, atento a las exigencias de la secretaria de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable.

Tanto para el servicio de agua y el de cloaca, la aprobación del proyecto, las inspecciones que resulte necesario realizar durante la ejecución y el certificado final de obra estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas.

- **CARTELERIA VIARIA:** Es obligatorio del propietario o loteador la provisión y colocación de toda cartelería viaria correspondiente. La nomenclatura de cada viario será elegida en común acuerdo con la Comuna.

ARTÍCULO 8.- EJECUCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Las obras deberán ser realizadas previas a la aprobación de la mensura, subdivisión o urbanización, debiendo ser requisito para la correspondiente aprobación definitiva del plano, la constatación de que las obras fueron ejecutadas correctamente.

Todas las obras correrán por cuenta y cargo del propietario o loteador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que el efecto determine la autoridad comunal o la empresa prestadora del servicio. Estas obras de infraestructura, deberán ser ejecutadas en un plazo máximo de 12 (doce) meses contados desde la fecha de aprobación provisoria del loteo. Vencido el plazo máximo establecido para la ejecución de las obras sin que se haya dado cumplimiento a la realización de las mismas, la Comisión Comunal deberá proceder a suspender la autorización de venta de lotes de la totalidad del parcelamiento.

ARTÍCULO 9.- CESIONES: En todo nuevo parcelamiento realizado en el Distrito los propietarios o loteadores de las parcelas involucrados deberán ceder gratuitamente al fisco comunal las superficies destinadas a espacios circulatorios, espacios verdes y a reservas de tierra para la localización de equipamiento comunitario de uso público, así como aquellos que se destinen a fines sociales como puede ser la construcción establecimientos de utilidad pública.

- **VIAS DE CIRCULACION:** En toda modificación de estado parcelario será obligatorio la realización de las cesiones correspondientes a las vías de circulación que permitan la continuidad de la trama circulatoria urbana. Dicha cesión deberá realizarse a título gratuito efectuándose una transferencia de estos espacios al Dominio Público Comunal.

- **ESPACIOS VERDES, RESERVORIOS Y RESERVA DE TIERRA COMUNAL:** Todo nuevo parcelamiento que surja de la urbanización, o subdivisión de un lote de superficie mayor a 10.000m2 (sin contar la superficie destinada a vías de circulación), deberá donar a la Comuna los espacios para ser destinados a reservas de tierra para la

Claudia de la Cruz
FACITTI, CLAUDIA MARIELA
Vice Presidenta
Comuna de Pujato Norte

Morán
CARINA MORZAN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

(Signature)
MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte





localización de equipamientos comunitarios de uso público y a espacios verdes según el siguiente detalle:



- a) 10% (diez por ciento) de la superficie resultante de los predios urbanizados descontando las calles, para ser destinados a espacios verdes públicos. La presencia de ESPACIO VERDE solo será requerido si las dimensiones y usos del proyecto lo requieren, decisión tomada por la Comuna y Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable
- b) 10% (diez por ciento) de la superficie resultante de los predios urbanizados descontadas las calles, para ser destinado a reservas de tierras comunales.
- c) RESERVORIO: el espacio exigido para reservorio no debe superponerse a las superficies destinadas en los puntos a) y b). La presencia de RESERVORIO solo será requerido si las dimensiones y usos del proyecto lo requieren, decisión tomada por la Comuna y Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable.

La distribución, forma, ubicación y trazas de estas superficies se resolverán de común acuerdo con la Comuna, pudiendo optar por el agrupamiento de las mismas a fin de conformar un bloque único. Sólo dará su aprobación cuando se satisfagan adecuadamente las necesidades comunales

Claudia de los Rios
CLAUDIA MARIELA FACITTI,
Vice Presidenta
Comuna de Pujato Norte

ARTÍCULO 10.- FORMAS DE CESIONES. En todos los casos la cesión puede efectivizarse de forma alternativa o combinada:

- Cediendo a la comuna una fracción del suelo urbanizable dentro del mismo loteo.
- Cediendo a la comuna una fracción de suelo urbanizable localizado en otras zonas del área urbana y/o complementaria, accesibles desde la vía pública; cuyo valor sea igual o mayor al de la fracción ubicada dentro del área del parcelamiento.
- En dinero en efectivo equivalente al valor de la unidad inmobiliaria en el mercado, que será destinado a los fines que apruebe la Comisión Comunal, compensación que no podrá exceder la mitad del terreno que debería donarse.

Margarita Corio
CARINA MORZAN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

ARTÍCULO 11.- LOTEOS ADYACENTES A RUTA N° 6: Todo nuevo parcelamiento que surja de la urbanización, o subdivisión de un lote de superficie mayor a 10.000m² (sin contar la superficie destinada a vías de circulación) con fines industriales que proyecten parcelas adyacentes a la ruta 6 deberá tener en cuenta:

- a) Ceder pasajes públicos (calle colectora) paralelos a las mismas hasta 20 metros
- b) Todo lote con frente a Ruta N°6 deberá dejar un retiro obligatorio de 5 metros con respecto a la línea de edificación municipal exclusivo para la ubicación de barrera forestal que protegerá de vientos y favorecerá una purificación del aire y una mejor visual. Dicha barrera

Mauro Musuruana
MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



forestal se planteará en dos hileras intercalada, con una separación máxima entre árbol de 3m y separación entre hileras de 3 metros de centro a centro. El tipo de árbol sugerido para la barrera forestal son las casuarinas, los eucaliptos, los álamos, cipreses piramidales y pinos.

c) Entre el viario Ruta N° 6 y calle colectora se deberá realizar una cortina forestal que actúe de filtro vegetal sonoro y resguardo de la calidad ambiental de la nueva urbanización. Dicha barrera forestal se planteará en dos hileras intercalada, con una separación máxima entre árbol de 3m y separación entre hileras de 3 metros de centro a centro. El tipo de árbol sugerido para la barrera forestal son las casuarinas, los eucaliptos, los álamos, cipreses piramidales y pinos.

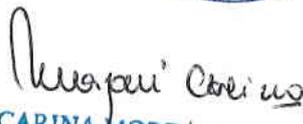
ARTÍCULO 12.- FACTORES URBANISTICOS FOS Y FOT. Se tendrán en cuenta los siguientes indicadores urbanísticos:

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.) máximo permitido será de 0,85. El 15% restante del suelo deberá destinarse a espacios verdes;
- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T) máximo permitido será de 2
- División mínima de las parcelas: 30m de frente y 1800m2

ARTÍCULO 13.- De forma. Regístrese, comuníquese y oportunamente archívese.


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte




CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte


PACITTI, CLAUDIA MARIELA
Vice Presidenta
Comuna de Pujato Norte


MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte