



Ruta Provincial N°6. Km. 59 C.P. 3080 Pujato Norte.  
Depto. Las Colonias- Prov. Santa Fe. Te: 03496-656811

[www.comunapujatonorte.com.ar](http://www.comunapujatonorte.com.ar)

email: [cpujatonorte@gmail.com](mailto:cpujatonorte@gmail.com) / [comunapn@gmail.com](mailto:comunapn@gmail.com)



## ORDENANZA COMUNAL N°401/2023

*Modificatoria de Ordenanza N° 354/2022*

### **LOTEOS URBANOS LOCALIDAD PUJATO NORTE.**

*Pujato Norte, 13 de Septiembre del año 2023*

#### **VISTO:**

La Ordenanza N° 354/2022 sancionada por la Comisión Comunal de Pujato Norte en fecha 11 de mayo de 2022.

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

#### **COSIDERANDO:**

Que la Ordenanza mencionada en el visto regula todo lo concerniente a los loteos urbanos del Distrito de Pujato Norte.

Que el Art. 3.1 de dicho acto administrativo establece lo relativo obras de infraestructura obligatorias dentro de los mencionados loteos.

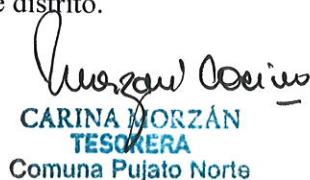
Que se cree conveniente añadir dentro del mencionado artículo obligaciones para el o los desarrolladores de loteos.

Que, el proceso de desarrollo y urbanización que se ha experimentado durante los últimos años en todo el distrito aumenta exponencialmente.

Que, a partir de dicho crecimiento, es imprescindible que la Comuna comience a fijar pautas urbanísticas que regulen y ordenen el mencionado proceso con simultaneidad a la eficiente prestación de servicios públicos.

Que es imprescindible fijar pautas respecto del uso del suelo establecido en esta misma normativa, donde se deben determinar actividades no permitidas que puedan contrarrestar un desarrollo progresivo a la nueva urbanización que se pretende llevar adelante en determinados sectores de este distrito.

  
CLAUDIA A. MAZZUCHINI  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
Comuna de Pujato Norte

  
CARINA MORZÁN  
TESORERA  
Comuna Pujato Norte

1



  
MAURO MUSURUANA  
PRESIDENTE  
Comuna Pujato Norte



Que ello se encuentra dentro de las facultades establecidas en la Ley Orgánica de Comunas N° 2439 de la Provincia de Santa Fe: "1. Las de su propia organización legal y libre funcionamiento económico, administrativo y electoral; las referentes a su plan edilicio, 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; 2. Crear recursos permanentes y transitorios, estableciendo impuestos, tasas y cotizaciones de mejoras, cuya cuota se fijará equitativa y proporcional o progresivamente, de acuerdo con la finalidad perseguida y con el valor o mayor valor de los bienes o de sus rentas. Las cotizaciones de mejoras se fijarán teniendo en cuenta el beneficio recibido por los que deban soportarlas. La facultad de imposición es exclusivamente de personas, cosas o formas de actividad sujetas a jurisdicciones esencialmente comunales y concurrentes con las del fisco provincial o nacional, cuando no fueren incompatibles; 3. Imponer de acuerdo a las leyes y ordenanzas respectivas, sanciones compatibles con la naturaleza de sus poderes, tales como multas, clausuras de casas y negocios, espectáculos públicos, demolición de construcciones, secuestros, destrucción y decomiso de mercaderías, pudiendo requerir del juez competente las órdenes de allanamiento que estimen necesarias, como asimismo el concurso de la autoridad policial; (...) 7. Conceder permiso para cercar los límites exteriores de las propiedades comprendidas dentro del radio urbano; 8. Terminada la construcción de nuevos edificios o reconstrucción de los existentes, las Comisiones Comunales darán cuenta a las oficinas receptoras de la renta respectiva, llenando las planillas que al efecto les proporcionarán éstas a los fines del aumento de la valuación que corresponda. La falta de cumplimiento de esta disposición dará lugar a la suspensión del pago del porcentaje a que se refieren las leyes de contribución territorial; (...)"

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. N° 401/2023**

**ARTÍCULO 1.-** Adhiérase la Comuna de Pujato Norte al Decreto N° 07317 dictado por el Gobernador de la Provincia de Santa Fe en fecha 05 de Octubre de 1967 y a la Resolución N° 372/1993 y sus modificatorias Resolución N° 048/2006 y T.O. según Resolución N° 180/2011,

*Carina Morzán*  
**CARINA MORZÁN**  
**TESORERA**  
Comuna Pujato Norte

*Mauro Musuruana*  
**MAURO MUSURUANA**  
**PRESIDENTE**  
Comuna Pujato Norte



dictadas por la Empresa Provincial de la Energía – EPE -, en todo lo que no fuera modificado por el presente.

**ARTÍCULO 2.-** Establézcase como Distrito de la localidad de Pujato Norte, los límites establecidos catastralmente por el Servicio de Catastro e Información Territorial.

**ARTÍCULO 3.-** Créese el *REGLAMENTO DE LOTEOS URBANOS* que será de aplicación al distrito de Pujato Norte.

## **REGLAMENTO DE LOTEOS URBANOS**

### **CAPITULO I**

#### **1. GENERALIDADES. ALCANCES.**

Las presentes normas, rigen el ordenamiento del territorio de la localidad y regulan el uso, la ocupación, la subdivisión, el equipamiento del suelo, la preservación de sus ámbitos arquitectónicos y paisajísticos, y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial. Lo precedente, puede considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en las mismas.

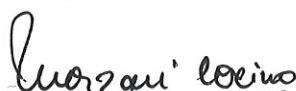
**1.1. ÁMBITO DE VIGENCIA:** Estarán sometidos al cumplimiento de estas normas, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualquiera fuere la afectación de sus bienes, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

### **CAPÍTULO II**

#### **1. CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS. SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

**1.1 APLICACIÓN Y ALCANCES - DEFINICIONES:** Las disposiciones de este capítulo son aplicables dentro de los límites del distrito ya determinado y alcanza a las propuestas que se relacionan con:

- a) Urbanizaciones: entiéndase como tal a todo fraccionamiento que determine la conformación de nuevos núcleos urbanos, o la ampliación y/o modificación de los existentes, que implique apertura de calles o pasajes públicos, delimitación parcial o total de manzanas y parcelamiento, provisión de infraestructura y creación de espacios verdes o libres destinados a equipamiento, independientemente de la superficie total del terreno.
- b) Subdivisiones y parcelamiento: entiéndase como tal todo fraccionamiento de terrenos en unidades parcelarias menores, que no contemplen aperturas de arterias de uso público, según la estructura vial del distrito.

  
**CARINA MORZÁN**  
**TESORERA**  
 Comuna Pujato Norte

3

  
**MAURO MUSURUANA**  
**PRESIDENTE**  
 Comuna Pujato Norte



CLAUDIO A. MARRASCHINI  
 SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
 Comuna de Pujato Norte



Cuando las mensuras y subdivisiones fraccionen inmuebles menores de 10.000 m<sup>2</sup>, ubicados sobre calles públicas abiertas y estén provistos de los servicios esenciales se considerarán mensuras simples. En caso de subdivisión de lotes edificados, si el edificio no estuviera declarado, no se aprobarán los planos de mensura, si previamente no se regulariza la situación de las mejoras. Aquellos casos donde la subdivisión derive de una cesión o donación, podrán realizar un convenio formal que establezca un plazo no mayor a 12 (doce) meses para la presentación de los planos actualizados.

## **1.2. AMPLIACION DE AREAS URBANAS**

**1.2.1 GENERALIDADES:** Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas, de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción, abastecimiento compatible con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo y la preservación del medio ambiente. Mientras exista la posibilidad de ocupar tierras ubicadas en el área urbana, y en las áreas de consolidación prioritarias para uso residencial y sus actividades complementarias y compatibles se evitará la ampliación en nuevas áreas, debiendo resguardarse la continuidad y la ocupación progresiva del suelo ya habilitado para el uso urbano; evitando la conformación de espacios vacíos y el encarecimiento de la prestación de Servicios Públicos y obras de infraestructura.

**1.2.2 REQUISITOS:** La comuna autorizará la ampliación de zonas de superficie considerable y parcelas susceptibles de destinarse a desarrollos urbanos, 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 urbanos. (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°11717
- c) La Factibilidad Hídrica otorgada por la Secretaria de Aguas según resolución MASPyMA 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.

CLAUDIO A. MAZZUCHINI  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
Comuna de Pujato Norte

  
CARINA MORZÁN  
TESORERA  
Comuna Pujato Norte

  
MAURO MUSURVANA  
PRESIDENTE  
Comuna Pujato Norte





- f) La formulación de un plan que defina y justifique la magnitud de la ampliación, la extensión poblacional propuesta, la trama circulatoria propuesta y su conexión a la red vial existente, la cesión del espacio viario.
- 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.).
- 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.

**1.3 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.

**1.4 SUBDIVISIONES EN AREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES DEL DISTRITO:** En áreas complementarias y rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas se determinan en la forma establecida por la legislación provincial vigente, así como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

Prohíbese realizar subdivisiones en áreas complementarias y rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias del uso diario y las industriales que establezcan la zonificación correspondiente.



## 2. USO DEL SUELO Y URBANIZACIONES

### 2.1.1. 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. De la superficie destinada a balcones y terrazas cubiertas, galerías y similares, sólo se computará el 50%.

- 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.

**2.1.2 INDICADORES URBANISTICOS EN PARCELAMIENTO:** Queda establecido los siguientes indicadores referidos a la subdivisión del suelo, tejido urbano y uso del suelo de acuerdo a la siguiente zonificación

**ZONA URBANA RESIDENCIAL:** Zonas destinadas a la localización predominante de uso residencial y actividades compatibles. La mínima división de las parcelas contemplará las medidas de 12 mts. de frente y 300 mts. cuadrados de superficie, conservando la relación de frente fondo 1:3 salvo los lotes de esquina que pueden ser relación 1:1, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización. Se regirán para esta zona los índices FOT 0,75, FOS 0,70 y FIS 0,80

**ZONA INDUSTRIAL:** Zona destinada principalmente a la localización de actividades industriales y afines. La mínima división de las parcelas contemplará las medidas de 30.00 metros de frente y 1800.00 metros cuadrados con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización. Para esta zona los índices FOT y FOS se determinará en cada caso particular, teniendo en cuenta que el área edificable no podrá superar el 85% de la superficie de la misma.

**ÁREA RURAL:** Se admitirán exclusivamente divisiones a los fines agropecuarios según la legislación provincial vigente.

**2.1.3 EXCEPCIONES:** En los casos de fraccionamiento de terrenos con fines sociales, las medidas mínimas de las parcelas quedarán sin efecto, y serán estudiadas en cada caso, tendiendo siempre a las medidas establecidas en la presente.

**2.2 OCHAVAS:** Para lotes ubicados en esquina, cuando la intersección de las líneas de edificación forme ángulo de 90° tendrá una ochava de 5 metros (cinco) cuando el ángulo sea menor de 90° la ochava será la resultante de unir dos lados del triángulo formado, de 3.54 metros y cuando sea mayor de 90°, se mantendrá la ochava de 5 metros, prescindiendo de los valores resultantes de los lados del triángulo. Se proyectarán ochavas en lotes con frente a calles públicas y pasajes. Sobre estas superficies se establecerá una servidumbre de paso y vista a favor de dicha Comuna.

CLAUDIO MARZILICHINI  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN  
TESORERA  
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA  
PRESIDENTE  
Comuna Pujato Norte





**2.3 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 PASAJES:** Considerado pasaje a cualquier viario que en uno de los extremos no tiene continuidad: 15 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)

**3.1 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIAS:** En toda urbanización, subdivisión mayor a 10.000m<sup>2</sup>, o subdivisión menor a 10.000m<sup>2</sup> 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:

**3.1.1 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. Se ejecutará a su vez el abovedamiento, cuneteo, cruces de calles necesarios y mejorado granular (Ripio) de las mismas. 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.

**3.1.2 DESAGÜES PLUVIALES (Y PROYECTO HÍDRICO 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.

**3.1.3 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.

CLAUDIO MAZZUCHINI  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN  
TESORERA  
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA  
PRESIDENTE  
Comuna Pujato Norte



**3.1.4 PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA:** Es obligación del propietario o loteador ejecutar las obras de red de baja tensión domiciliaria, 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.

**3.1.5 ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACIÓN DE ÁREAS DESTINADAS A ESPACIOS VERDES O RECREATIVOS:** Será obligación del propietario o loteador, previo a la aprobación del proyecto, realizar la forestación de las calles correspondientes a la urbanización y la parquización de la parcela destinada a espacio verde o recreativo. Al finalizar las mismas, se otorgará el certificado final correspondiente.

**3.1.6 PROVISIÓN DE AGUA POTABLE Y/O DESAGÜES CLOACALES:** Es obligación del propietario o loteador la provisión de agua potable y/o servicio de cloacas para el total de los lotes y espacios verdes, por extensión de la red existente cuando el área a intervenir cuente con el servicio. En aquellas áreas donde el servicio sea inexistente, 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. *Es obligatorio de los Loteador/es-Desarrollador/es la Construcción una "Planta Potabilizadora de Agua Potable" con el fin abastecer de Agua Potable a todo el nuevo loteo" Una vez construido el Pozo de la Planta Potabilizadora de Agua y su puesta en funcionamiento, ésta será cedida a la Comuna de Pujato Norte.*

**3.1.7 CARTELERÍA 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.

**3.1.8 OBRAS CUNETAS Y CALLES** Es obligación de parte del Propietario, Desarrollador-Loteador, ejecutar obras en todas las calles de: "Cordón Cuneta" y realizar el correspondiente tendido de material Granulado, "Pétreo-Ripio de 0-20."

**3.2 EJECUCIÓN "OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VOLUNTARIAS:** Cableado Subterráneo, como mejoras correspondientes al Alumbrado Público en calles y espacios verdes, Todas las luces deben ser Led, superiores a 150 Watts".



CLAUDIA MAZZUCHINI  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN  
TESORERA  
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA  
PRESIDENTE  
Comuna Pujato Norte





**3.2.1 PARQUIZADO** Es obligación de parte del Loteador-Desarrollador el *Realizar* Parquizado correspondiente en todas las Áreas de Espacio Público Comunal- Coordinado con la Comuna de Pujato Norte".

**3.2.2 INSTALACIONES DE AGUA EN PLAZAS.** Es obligación de parte del Loteador-Desarrollador/es el "Proveer de instalaciones de Agua en todas las Plazas del nuevo loteo/barrio, para la instalación de bebederos públicos y/o baños."

**3.3.1 EJECUCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** Las obras referenciadas anteriormente, 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.

**4.1 CONSORCIOS URBANISTICOS:** Se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

CLAUDIO A. MAZUCHINI  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
Comuna de Pujato Norte

*Carina Morzán*  
**CARINA MORZÁN**  
**TESORERA**  
Comuna Pujato Norte



*Mauro Musuruana*  
**MAURO MUSURUANA**  
**PRESIDENTE**  
Comuna Pujato Norte



**5.1 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 recreativos 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 de viviendas o establecimientos de utilidad pública.

**5.1.1 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.

**5.1.2 ESPACIOS VERDES Y RECREATIVOS. RESERVA TIERRA COMUNAL:** Todo nuevo parcelamiento que surja de la urbanización, o subdivisión de un lote de superficie mayor a 10.000m<sup>2</sup> (sin contar la superficie destinada a vías de circulación), deberán donar a la Comuna los espacios para ser destinados a reservas de tierra para la localización de equipamiento comunitario de uso público y a espacios verdes y recreativos públicos, 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 y recreativos públicos.
- b) 5% (cinco 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 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.

**5.2 EXIMICIONES Y ACLARACIONES:** Quedarán eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios destinados a actividades deportivas y recreativas de acceso público. Las parcelas con superficie inferior a 10.000m<sup>2</sup> quedan exceptuadas de la obligación establecida anteriormente, siempre que él o los propietarios de la parcela a urbanizar no lo sean a su vez de otras parcelas linderas aun calle de por medio y que sumadas superen la hectárea. En el caso, el porcentaje a donar se tomará en relación a las parcelas sumadas, si estas superan una superficie total de 10.000m<sup>2</sup>. En caso de que se subdivida en forma parcial una fracción mayor de 10.000m<sup>2</sup>, igual deberá donar el 10% de la superficie que parcialmente afecte, según lo establecido anteriormente. Si esa fracción resultase inferior a la superficie de la parcela mínima exigidas en



MAURO MUSURUANA  
PRESIDENTE  
Comuna Pujato Norte

CLAUDIA MARZUCCINI  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
Comuna de Pujato Norte  
CARINA MORZÁN  
TESORERA  
Comuna Pujato Norte





la zona, el remanente quedará afectada por una restricción de cesión equivalente a las mismas y concretarse en oportunidad de futuras subdivisiones.

Las donaciones destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, deberán contemplar las siguientes disposiciones:

1. No serán computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas.
2. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos, reservorios de agua u otra infraestructura de propiedad pública o privada.
3. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural. No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios verdes, de modo que no sean aptos para la recreación o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

Por razones de interés público y al efecto de corregir una inadecuada situación viaria, la Comuna gestionará la apertura de calles urbanas que afecten la continuidad de la red vial existente, eximiéndose en ese caso la cesión de superficies destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para equipamiento comunitario.

- La superficie destinada a espacio circulatorio deberá cederse gratuitamente a la Comuna, de conformidad a las disposiciones del presente capítulo. Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del 5 % de la superficie de los mismos con destino a reserva para la localización de equipamientos comunitario e industrial.
- La distribución, forma, ubicación y trazado de estas superficies se resolverán de común acuerdo con la Comuna.

**5.3 FORMAS DE CESIONES:** En todos los casos la cesión puede efectivizarse de forma alternativa o combinada:

- Cediendo a la comuna una fracción de 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. La fracción de terreno destinada a espacio verde, no se podrá permutar por dinero en efectivo.

CLAUDIO A. MAZUCHINI  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN  
TESORERA  
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA  
PRESIDENTE  
Comuna Pujato Norte

11





**6.1 PRESENTACION Y APROBACIÓN DE PLANOS DE URBANIZACIÓN**  
**SUBDIVISIONES:** Se presentará solicitud con dos copias de planos y memoria descriptiva de las obras de infraestructura necesarias según lo establecido anteriormente. Si correspondiese se otorgará la aprobación provisoria extendida por la Comuna. Desde ese momento comenzará a regir el plazo establecido de doce meses para la ejecución de las obras de infraestructura.

Luego de completada la totalidad de requisitos, infraestructuras y la instalación de servicios establecidos para el caso, y habiendo verificado el normal funcionamiento de los mismos, se otorgará los finales de obra correspondientes, se firmará el plano de mensura correspondiente y se procederá a la habilitación del área o zona originada como consecuencia de la ampliación o reestructuración de áreas urbanas, zonas de usos específicos y/o reservas urbanas. Se procederá a confeccionar el proyecto de Ordenanza por la que se acepta la donación de calles, espacios verdes y recreativos y reserva de tierras para equipamiento público.

Otorgada la aprobación definitiva por ordenanza comunal, el loteo se considerará habilitado y la comuna se hará cargo de la prestación de los servicios públicos a su cargo. Sancionada la ordenanza, se adjuntarán copias legalizadas de la misma al expediente de urbanización. Con una copia del plano registrado en la Dirección General de Catastro de la Provincia, se remitirá el expediente a Escribanía para que proceda:

- A la inscripción en el Registro General de la Propiedad de la transferencia de dominio de la superficie destinada a calle.
- A formalizar la pertinente transferencia de superficies destinadas a espacios verdes y recreativos y de reserva de tierra comunal. Cómo así también formalizar la constitución de servidumbre sobre ochavas, siempre que correspondiese.
- A realizar las pertinentes inscripciones en el Registro General de la Propiedad.
- A efectivizar todas las tramitaciones que legalmente correspondan para formalizar la urbanización.

Los gastos que genere el cumplimiento de los ítems arriba enunciados serán, en su totalidad, a cargo del desarrollador del loteo.

Queda expresamente prohibida toda ejecución de edificaciones con anterioridad a la habilitación del área o zona originada como consecuencia de la ampliación.

**6.2 INSPECCION DE OBRAS:** La Comuna ejercerá el contralor en relación al cumplimiento efectivo de las obras de infraestructura, su adecuación al proyecto presentado, y los aspectos relacionados con las medidas de higiene y seguridad, concretando las inspecciones pertinentes. Al finalizar dichas obras se expedirá un certificado de final de obras.

**CARINA MORZÁN**  
**TESORERA**  
 Comuna Pujato Norte

**MAURO MUSURUANA**  
**PRESIDENTE**  
 Comuna Pujato Norte

12



**CLAUDIO MAZZUCHINI**  
**SECRETARIO ADMINISTRATIVO**  
 Comuna de Pujato Norte





**7.1 PUBLICIDAD DE VENTA** Una vez concretada la aprobación del loteo, extinguido el expediente de iniciación de la venta de los lotes, la colocación de un cartel en el que se consignará:

1. El número de ordenanza aprobatoria
2. El nombre del o los profesionales/es interviniente/s
3. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.
4. Detalle de las obras ejecutadas.

Tal requisito será exigible también para todo otro material de divulgación publicitaria con relación al loteo. Queda prohibida la venta de los lotes, ubicadas en jurisdicción de este municipio sin haber cumplimentado los requisitos establecidos en esta norma.

**7.2 PLANOS DE VENTA DE PARCELAS:** Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas, provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el número de expediente, la fecha de aprobación comunal, el distrito de zonificación correspondiente que expresamente se haya impuesto.

**ARTÍCULO 3.-** Todas estas normas se cumplirán sin perjuicio de las leyes provinciales.

**ARTÍCULO 4.-** Todos aquellos loteos que a partir del dictado de la presente soliciten aprobación de proyectos nuevos o modificatorias de proyectos aprobados provisoriamente con anterioridad a la misma, deberán adecuarse a la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 5.-** De forma. Téngase por norma Comunal, Publíquese, Regístrese y Archívese.

*Pujato Norte, 13 de septiembre año 2023*



MAURO MUSURUANA  
PRESIDENTE  
Comuna Pujato Norte

*Carina Morzán*  
CARINA MORZÁN  
TESORERA  
Comuna Pujato Norte

