

General Lagos, 05 de junio de 2026.

ORDENANZA N° 27/2026

VISTO:

Las actuaciones administrativas tramitadas bajo Expediente N° 3677/2024, iniciadas por MICROPI S.R.L., CUIT N° 30-71450751-2, por intermedio del Sr. Javier Adrián Lisandrini, DNI N° 17.985.605, mediante las cuales solicita el otorgamiento del Certificado de Uso Conforme de Suelo respecto del destino general declarado en la presentación identificada por el solicitante como "Micro Parque Industrial General Lagos";

La documentación acompañada en el expediente comunal, incluyendo la constancia de factibilidad de suministro eléctrico emitida por la Empresa Provincial de la Energía — EPE—, el Certificado de Zonificación y Aprobación de los Estudios Hidrológicos-Hidráulicos del Proyecto emitido por la autoridad provincial competente, y el informe técnico emitido por el Área de Planeamiento;

La Ordenanza N° 61/2024, mediante la cual se aprobó el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos;

La Ordenanza N° 10/2026, que regula el régimen de Prefactibilidad de Uso del Suelo y Certificado de Uso Conforme de Suelo en jurisdicción de la Comuna de General Lagos;

Las observaciones formuladas por el Ministerio de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Santa Fe en el expediente EE-2025-00015941-APPSF-PE, mediante las cuales se requirió, entre otros extremos, la presentación del Certificado de Uso Conforme de Suelo otorgado por la autoridad local, con precisión de la ubicación, objeto de la mensura y subdivisión, y normativa local de ordenamiento territorial aplicable;

Y la necesidad de expedir un acto comunal limitado a acreditar la compatibilidad urbanístico-territorial del destino general declarado, conforme la normativa local aplicable y sin sustituir las autorizaciones, aprobaciones o habilitaciones que correspondan en etapas posteriores;

CONSIDERANDO:

Que MICROPI S.R.L. ha solicitado el otorgamiento del Certificado de Uso Conforme de Suelo respecto del destino general declarado en las actuaciones identificadas como "Micro Parque Industrial General Lagos", consistente en el desarrollo de un área para la radicación de actividades industriales, productivas, logísticas, de depósito, talleres y servicios complementarios;

Que el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos, aprobado por Ordenanza N° 61/2024, constituye el marco normativo local vigente para la clasificación del suelo, asignación de usos, localización de actividades productivas y gestión del territorio comunal;

Que el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos contempla la Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico, destinada a la localización de actividades productivas, industriales, logísticas, tecnológicas, de servicios y otras compatibles con dicho perfil territorial;

Que, conforme surge del informe técnico del Área de Planeamiento, el inmueble objeto del trámite se encuentra comprendido dentro del sector previsto por el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos para actividades productivas, logísticas y de desarrollo tecnológico;

Que el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos establece para dicha zona los usos admitidos y los indicadores urbanísticos aplicables en materia de subdivisión del suelo, ocupación, edificación y demás condiciones de implantación, conforme las planillas y anexos que integran la Ordenanza N° 61/2024;

Que la Ordenanza N° 10/2026 regula las modalidades, requisitos, efectos, vigencia y alcances del Certificado de Uso Conforme de Suelo, estableciendo que dicho certificado tiene naturaleza urbanística, territorial y administrativa previa, y que no sustituye habilitaciones, permisos, aprobaciones ambientales, hídricas, viales, catastrales, de servicios, edilicias ni sectoriales;

Que, por las características del destino general declarado y de la presentación efectuada, corresponde encuadrar el trámite como Certificado de Uso Conforme de Suelo Específico para Urbanizaciones;

Que, conforme el análisis técnico efectuado, el destino general declarado resulta compatible, en términos urbanístico-territoriales, con la normativa local vigente, sin perjuicio de las autorizaciones ambientales, hídricas, viales, catastrales, registrales, de servicios y demás aprobaciones sectoriales que deban obtenerse;

Que corresponde distinguir la compatibilidad territorial del uso declarado de la aprobación técnica del proyecto y de las autorizaciones que correspondan en etapas posteriores;

Que, en consecuencia, resulta procedente otorgar el Certificado de Uso Conforme de Suelo Específico para Urbanizaciones, con alcance limitado, condicionado y no habilitante, aprobando el instrumento correspondiente como Anexo I de la presente;

Por todo ello, la COMISIÓN COMUNAL DE GENERAL LAGOS, en uso de sus facultades, sanciona y promulga la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º: Otorgamiento del Certificado de Uso Conforme de Suelo.

Otórgase a MICROPI S.R.L., CUIT N° 30-71450751-2, en el carácter invocado y acreditado en las actuaciones, el Certificado de Uso Conforme de Suelo Específico para Urbanizaciones, a los fines de certificar la compatibilidad urbanístico-territorial del destino general declarado para el inmueble identificado en la presente Ordenanza.

El destino general declarado consiste en el desarrollo de un área destinada a actividades industriales, productivas, logísticas, de depósito, talleres y servicios complementarios, conforme surge de las actuaciones administrativas tramitadas bajo Expediente N° 3677/2024, identificadas por el solicitante como "Micro Parque Industrial General Lagos".

A los fines del presente certificado, se deja constancia de que el trámite se vincula con la organización del inmueble para el desarrollo de un área productiva, industrial y logística, sin que ello implique aprobación del proyecto, mensura, subdivisión o documentación técnica definitiva.

Artículo 2º: Inmueble y encuadre territorial.

El presente acto se refiere al inmueble ubicado en jurisdicción de la Comuna de General Lagos, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe, identificado según documentación fiscal acompañada con Partida de Impuesto Inmobiliario N° 161700-349053/0001-6, ubicación fiscal Colonia Alvear, Polígono PF, Parcela 0073, con una superficie fiscal de terreno de 103.135 m², en el sector vinculado a la Ruta Nacional N° 9 / Autopista Rosario-Buenos Aires.

Conforme el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos y el informe técnico del Área de Planeamiento, el inmueble se encuentra comprendido dentro del sector previsto para actividades productivas, logísticas y de desarrollo tecnológico, identificado como Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico, resultando aplicables los usos admitidos, indicadores urbanísticos y condiciones de subdivisión, ocupación y edificación previstos por la Ordenanza N° 61/2024 y sus anexos.

Artículo 3º: Modalidad y resultado del análisis de compatibilidad.

Establécese que el presente trámite se encuadra como Certificado de Uso Conforme de Suelo Específico para Urbanizaciones, atento a que el destino general declarado corresponde a un desarrollo productivo, industrial y logístico con incidencia territorial.

Como resultado del análisis de compatibilidad urbanístico-territorial efectuado conforme el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos y el informe técnico del Área de

Planeamiento, otórgase Uso Conforme de Suelo con Condicionamientos respecto del destino general declarado y de la localización indicada.

El uso conforme otorgado comprende únicamente las actividades industriales, productivas, logísticas, de depósito, talleres y servicios complementarios que resulten admitidas por el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos y por la normativa provincial, nacional y comunal aplicable, quedando excluidas las actividades de alto impacto ambiental, peligrosas, incompatibles con la zonificación aplicable, generadoras de emisiones, efluentes o vuelcos no autorizados, o no admitidas por la normativa vigente.

Artículo 4°: Alcance del Certificado.

El Certificado de Uso Conforme de Suelo otorgado por la presente tiene por único objeto reconocer la compatibilidad urbanístico-territorial del destino general declarado respecto del inmueble indicado, conforme la normativa local aplicable.

Su otorgamiento no constituye aprobación técnica del proyecto ni habilita, por sí mismo, la ejecución de actos materiales, jurídicos o administrativos vinculados con planos, anteproyectos, mensuras, subdivisiones, registraciones catastrales, modificaciones dominiales, cambio definitivo de condición del suelo, obras, movimientos de suelo, apertura de calles, infraestructura, habilitaciones comerciales o industriales, funcionamiento del emprendimiento o radicación individual de actividades.

La presente Ordenanza no autoriza la comercialización de lotes, unidades, derechos, partes indivisas o participaciones invocando aprobación comunal del proyecto, de la mensura, de la subdivisión, de la infraestructura, de los accesos, de los servicios o de las obras.

Artículo 5°: Condicionamientos sectoriales y etapas posteriores.

El Uso Conforme de Suelo otorgado queda sujeto a que el proponente obtenga, cuando corresponda y en la etapa pertinente, las autorizaciones, factibilidades, visaciones, permisos y aprobaciones exigibles ante los organismos y prestadores competentes.

Las constancias, factibilidades o antecedentes sectoriales acompañados al expediente serán considerados únicamente como antecedentes administrativos del trámite, sin que la presente Ordenanza implique aprobación, actualización, renovación o convalidación comunal de su vigencia, alcance técnico o condiciones de ejecución.

El presente acto no aprueba ni convalida soluciones técnicas vinculadas a accesos, movilidad, infraestructura, servicios, drenajes, efluentes, residuos, provisión de servicios, espacios comunes, seguridad u otras obras necesarias para el desarrollo del emprendimiento.

Previo a toda aprobación posterior, inicio de obras, registración de mensura, subdivisión, ejecución de infraestructura, radicación de actividades o habilitación de funcionamiento, el proponente deberá acompañar la documentación técnica definitiva y cumplir los requerimientos que formulen la Comuna y los organismos competentes.

Cada establecimiento, unidad funcional, empresa o actividad que pretenda radicarse en el emprendimiento deberá tramitar, cuando corresponda conforme la normativa vigente, las habilitaciones, autorizaciones, permisos y certificados exigibles.

La Comuna de General Lagos se reserva la facultad de requerir adecuaciones, documentación complementaria, estudios, obras, garantías, restricciones, medidas de mitigación o cualquier otro recaudo necesario para resguardar el interés público, la seguridad vial, el ambiente, el ordenamiento territorial y la adecuada prestación de servicios.

Artículo 6º: Vigencia y caducidad.

El Certificado de Uso Conforme de Suelo otorgado por la presente tendrá una vigencia de dos años corridos contados a partir de su emisión material, exclusivamente para el proyecto, inmueble, solicitante, destino general y documentación obrante en el Expediente N° 3677/2024 considerada por el Área de Planeamiento.

El certificado podrá ser prorrogado conforme el régimen general vigente, siempre que la solicitud sea presentada antes de su vencimiento y subsistan las condiciones normativas, territoriales, técnicas y operativas consideradas al momento de su emisión. Vencido el plazo sin solicitud de prórroga, o modificadas dichas condiciones, deberá tramitarse un nuevo Certificado de Uso Conforme de Suelo.

La vigencia quedará sin efecto de pleno derecho en caso de modificación sustancial del proyecto, cambio de destino, alteración relevante de la superficie afectada, cambio de localización, rechazo definitivo de autoridad ambiental, hídrica, vial, catastral, registral o sectorial competente, o incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 7º: Certificado, suscripción, notificación y remisión.

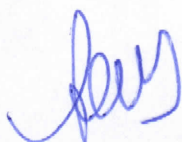
Apruébase como Anexo I de la presente Ordenanza el Certificado de Uso Conforme de Suelo Específico para Urbanizaciones correspondiente al destino general declarado en las actuaciones identificadas por el solicitante como "Micro Parque Industrial General Lagos", el cual forma parte integrante de la presente.

Autorízase al Presidente Comunal y a la Secretaría Administrativa, previo informe técnico del Área de Planeamiento y cumplimiento de los recaudos administrativos correspondientes, a suscribir y emitir el certificado aprobado como Anexo I.

Notifíquese al solicitante y remítase copia de la presente Ordenanza, de su Anexo I, de la Ordenanza N° 61/2024, de la Ordenanza N° 10/2026 y de la normativa local aplicable al Ministerio de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Santa Fe y a los organismos que correspondan.

Artículo 8°: Forma.

Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.



BETIANA V. FERRI
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
COMUNA DE GRAL LAGOS



LIS ESTEBAN O. FERRI
PRESIDENTE COMUNA
GENERAL LAGOS

**CERTIFICADO DE USO CONFORME DE SUELO
ESPECÍFICO PARA URBANIZACIONES**

CERTIFICADO DE USO CONFORME DE SUELO N° 01/2026

Expediente Comunal N° 3677/2024

Ordenanza N° 27/2026

Se certifica a favor de MICROPI S.R.L., CUIT N° 30-71450751-2, la compatibilidad urbanístico-territorial del destino general declarado para el inmueble identificado en el presente, bajo la modalidad de Certificado de Uso Conforme de Suelo Específico para Urbanizaciones conforme el régimen establecido por Ordenanza N° 10/2026.

El inmueble objeto del trámite se encuentra ubicado en jurisdicción de la Comuna de General Lagos, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe, identificado según documentación fiscal acompañada con Partida de Impuesto Inmobiliario N° 161700-349053/0001-6, ubicación fiscal Colonia Alvear, Polígono PF, Parcela 0073, con una superficie fiscal de terreno de 103.135 m², en el sector vinculado a la Ruta Nacional N° 9 / Autopista Rosario-Buenos Aires.

Conforme el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos, aprobado por Ordenanza N° 61/2024, y el informe técnico del Área de Planeamiento, el inmueble se encuentra comprendido dentro del sector previsto para actividades productivas, logísticas y de desarrollo tecnológico, identificado como Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico, resultando aplicables los usos admitidos, indicadores urbanísticos y condiciones de subdivisión, ocupación y edificación previstos por dicha normativa y sus anexos.

El destino general declarado consiste en el desarrollo de un área destinada a la radicación de actividades industriales, productivas, logísticas, de depósito, talleres y servicios complementarios, admitidas por el Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos y por la normativa provincial, nacional y comunal aplicable.

El trámite se vincula con la organización del inmueble para el desarrollo de un área productiva, industrial y logística, sin que ello implique aprobación del proyecto, mensura, subdivisión, parcelamiento, trazado interno, superficies, infraestructura, accesos ni documentación técnica definitiva.

El uso conforme otorgado tiene por único objeto reconocer la compatibilidad urbanístico-territorial del destino general declarado respecto del inmueble indicado.

Su emisión no constituye aprobación técnica del proyecto ni habilita la ejecución de obras, movimientos de suelo, apertura de calles, infraestructura, accesos, servicios, registraciones

catastrales, habilitaciones comerciales o industriales, funcionamiento del emprendimiento ni radicación individual de actividades.

El proponente deberá obtener, cuando corresponda y en la etapa pertinente, las autorizaciones ambientales, hídricas, viales, catastrales, registrales, de servicios, edilicias, de seguridad y demás aprobaciones sectoriales exigibles.

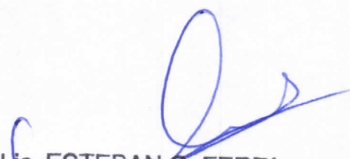
La presente constancia no autoriza la comercialización de lotes, unidades, derechos, partes indivisas o participaciones invocando aprobación comunal del proyecto, de la mensura, de la subdivisión, de la infraestructura, de los accesos, de los servicios o de las obras.

El plazo de vigencia será de dos años corridos contados a partir de su emisión material, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 27/2026.

Se expide en la localidad de General Lagos, Provincia de Santa Fe, a los 05 días del mes de junio de 2026.



BETIANA V. FERRI
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
COMUNA DE GRAL LAGOS



Lic. ESTEBAN O. FERRI
PRESIDENTE COMUNA
GENERAL LAGOS