



Ruta Provincial N°6. Km. 59 C.P. 3080 Pujato Norte.
Depto. Las Colonias- Prov. Santa Fe.
Te: (03496) 65-6811

www.comunapujatonorte.com.ar

email: cpujatonorte@gmail.com / comunapn@gmail.com

ORDENANZA 429/2024

Modificatorias Ordenanzas 145/2013; 336/2021 y 352/2022

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN: "COMUNA PUJATO NORTE"

VISTO: La necesidad de crear y mejorar las normas vigentes, respecto al funcionamiento y control comunal de las actividades vinculadas con las **edificaciones públicas y privadas** en la localidad de Pujato Norte, correspondientes al ejido de la Comuna de Pujato Norte

CONSIDERANDO: Que, para la mejor regulación de lo concerniente a este tema, es de importancia primordial contar con un reglamento de edificaciones, que contengan las normas usuales que en conjunto y pormenorizadamente rijan la materia y regulen las relaciones públicas y privadas que se generen en la especie;

POR ELLO:

LA HONORABLE COMISIÓN COMUNAL DE PUJATO NORTE SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA N° 429/2024

Artículo N° 1

1. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS.

Parcela: Superficie de terreno designada como tal, en planos registrados por la autoridad competente.

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): Coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie del terreno que se puede cubrir con superficies impermeables. Los factores de impermeabilización del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos. El resto será destinado a suelos absorbentes.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.

Plano límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio. El nivel inferior del plano límite será coincidente con el nivel del lomo central de la calle adyacente y el nivel superior estará determinado por la cota de cubierta terminada sobre el último local habitable.

CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte

1

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



Superficie impermeable: Es aquella que no permite la absorción de las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del terreno.

2. RESTRICCIONES AL DOMINIO.

Para toda área residencial se establecen los siguientes factores:

FOS: 0,70

FIS: 0,80

PLANO LÍMITE: 7,00 metros.

Para lotes en esquina estos factores se incrementarán en un 5%.

Se permitirán sólo 2 niveles de edificación (PB y 1º Piso)

3. VEREDAS.

Con el fin de unificar y simplificar, funcional y estéticamente, tanto en colores, materiales y ejecución los criterios correspondientes a veredas, se proponen las siguientes pautas:

Las veredas deberán realizarse de hormigón, de piedra o cascote, o de pavimento articulado con un espesor mínimo de 10 cm.

El ancho de la vereda a ejecutar quedará establecido de esta manera: tendrá un máximo del 50% del total del ancho de la vereda medido desde la Línea de Edificación municipal (L.E.M) hasta el borde interior de la línea de cunetas, siendo este ancho máximo 1,60 metros y un mínimo 1,00 metro.

Se deberán dejar en la vereda junta de dilatación, cada 2,00 a 2,50 metros, según modulación más eficiente en relación al ancho del lote. Dicha junta se rellenará con material plástico. Estas juntas existirán indefectiblemente entre dos veredas contiguas de predios linderos, en coincidencia con el eje divisorio y en la prolongación de las bisectrices de los ángulos que forman la línea de Ochava (L.O) y cada una de las L.E.M.

Los accesos peatonales y vehiculares, podrán llegar hasta la línea de futuro cordón. Tomando como ancho máximo para acceso peatonal 1,60 metros y para el acceso vehicular se sugiere la colocación de malla Sima como refuerzo.

Toda vereda deberá contar con una pendiente de desagote hacia la línea de cuneta o futuro cordón con un valor máximo de 2% y en la entrada vehicular este valor máximo será del 12%.

Se tomará como nivel de cordón al actual nivel que presente el lomo de la calle aledaña a la construcción.

No deberán realizarse desniveles ni escalones en todo el trazado de la vereda, solo se permiten rampa de transición y enlace con las veredas de los vecinos con una pendiente máxima del 8%.

La realización de escalones, desniveles o rampas de ingreso a la vivienda deberá estar ubicado dentro de la Línea de Edificación Municipal.

3.1 Arbolado público.

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



La plantación de los árboles en cada vereda estará a cargo de la Comuna posterior a la presentación del plano de obra, para que su ubicación no obstaculice ningún ingreso.

Cuando la ubicación de un árbol afecte un ingreso vehicular o peatonal a criterio comunal se evaluará la autorización de su extracción, de conformidad con lo establecido por la Ley Provincial N°13.836.

4. ANUNCIOS, TOLDOS Y MARQUESINAS.

Se deberá solicitar en la Comuna especificando las características, tamaño, lugar, etc. de los mismos, la Comuna evaluará y aprobará o rechazará conforme a la estructura que se pretende instalar.

5. PERMISO DE OBRA.

5.1 Se requerirá Permiso de Obra para:

- a) Construir edificios nuevos (se incluyen quinchos con baño y piscinas)
- b) Ampliar, reconstruir o reformar edificios existentes o en construcción.
- c) Cambiar, ampliar o reformar estructuras de techos.
- d) Modificar la fachada principal cuando se afecte la estructura.
- e) Regularización total o parcial.
- f) Plano conforme a obra.
- g) Para demoliciones parciales o totales.

5.2 REQUISITOS PREVIOS AL INICIO DE LAS OBRAS.

Ver Anexo I. *Que de manera separada forma parte integral de la presente Ordenanza.*

5.3 Planos de obra.

Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo la Comuna exigir otras, cuando así lo estime necesario:

Carátula: su formato será de 297 por 175 mm. estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá la nomenclatura catastral, nombre del propietario, nombre y número de la calle, número domiciliario, balance de superficies, croquis de ubicación del terreno, firma y domicilio legal del propietario, firma y domicilio legal de los profesionales intervinientes en el proyecto, cálculo, conducción técnica y/o relevamiento, indicación de si se trata de plano de construcción o de ampliación, reforma, demolición, regularización, y tipo de edificios. El croquis de ubicación señalará la ubicación del predio dentro de la manzana, número de esta, ancho de la calle y vereda, nombres y número de las calles circundantes, dimensiones lineales y superficie del terreno, según título y según mensura y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal Norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis (ver Gráfico N°1).

Casos Particulares de la Firma de Propietarios y/o Poseedores:

- Caso particular que no sepa o no pueda firmar: deberá presentarse en la Comuna y colocar la impresión digital debidamente certificada por el Personal comunal en competencia.

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



- Caso particular cuando el inmueble se adquiere por remate: deberá estar suscrito por quien tomó posesión del inmueble en el remate o sus cesionarios si los hubiese. Se debe adjuntar copia del Acta de Remate Aprobada judicialmente y en las observaciones del plano de edificación deberá constar la fecha de toma de posesión y adquirente del inmueble, como asimismo fecha de aprobación de cesión si las hubiese.

- Casos particulares sobre menores de edad o incapaces: deberá estar suscrito por el padre y/o madre, tutor, o curador. En el plano de edificación deberá constar el nombre del menor.

- Caso particular de fallecimiento del propietario: a) Fallecido sin inicio de trámite sucesorio: no da lugar a la presentación del plano de edificación. b) Trámite sucesorio iniciado y con sentencia de Declaratoria sin inscripción de la misma: El plano de edificación llevará como titular el fallecido y en observaciones se deberá aclarar los datos de la Declaratoria y quiénes son los herederos, debiendo firmar el plano estos últimos. Cuando algún heredero declarado cede Derechos y Acciones, esto se deberá dejar aclarado en observaciones del citado plano.

- Caso particular de tramitación por Apoderado: el Poder será suficiente si del mismo se desprende la habilitación para realizar actos de disposición. Para el supuesto de Poderes otorgados solamente para actos de administración, será necesario que taxativamente se exprese la facultad de regularizar planos de edificación, construcción o demolición. En las observaciones se registrará: N° de escritura y datos del escribano.

- Caso particular de Personas Jurídicas: deberá presentarse copia del Acta Constitutiva, Estatuto, última designación de autoridades y/o Personería Jurídica. El plano de edificación deberá ser firmado por quienes acrediten la representación de la misma. En observaciones se colocarán las notas marginales que correspondan.

- Caso particular de Nuda Propiedad: el plano de edificación deberá llevar la firma de los titulares del Dominio y de los Usufructuarios.

Planta Baja: en escala 1:100 como mínimo, se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán ser designados, acotados. Se indicarán las medidas de las ochavas, si las hubiere, espesores de muros y salientes, L.E.M, ejes medianeros. Se consignarán las cotas de los solados con respecto al nivel del cordón. Así mismo se indicarán las medidas de la parcela.

Plantas de Techos y Azoteas: en escala 1:100 como mínimo se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, tanque, conductos y parapetos, todo ello debidamente acotado.

Planta de instalaciones: se deberá incluir planta de sanitarios y electricidad en escala 1:100 como mínimo. Se deberá indicar la ubicación de Cámara Séptica y Pozo Absorbente y de instalaciones pluviales. En la planta de electricidad se debe observar la ubicación del medidor y tableros.

Cortes: se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas.

Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Deberán incluir nivel y tipo de fundación, nivel piso interior, altura de cielorraso en cada ambiente, encadenado y estructuras interiores se las hubiera, tipo de cubierta y estructura. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.

Detalle de Aberturas: Se deberá incluir detalle de aberturas en escala 1:100 como mínimo. Se indicará medida de aberturas, ubicación, cantidad y material

4
VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



Fachadas: serán dibujadas en escala 1:100 como mínimo, deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública. Se indicarán los materiales y/o revestimientos a emplear.

Demoliciones Parciales: se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación en plantas y cortes.

Superficies Edificadas: en el lugar que se señala en el Gráfico N° 1 (carátula del plano), se consignará con exactitud la superficie cubierta incluyendo galerías y cornisas.

Planillas de Ventilación e Iluminación: se confeccionarán conforme al modelo que se gráfica (Gráfico N°2).

Planta de Estructura: escala 1:100 como mínimo. Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y sentido de carga de las losas y sus designaciones.

Señalamiento de Locales: los locales serán señalados del siguiente modo: en el piso bajo: los locales de este piso se designarán con la letra B, seguida del número de orden a partir del 1. En el piso alto: los locales de cada piso se designarán con la letra A, seguida de un número de orden que partirá de 100. En el entresuelo, sótanos y subsuelos se seguirá el mismo procedimiento reemplazando la A por E y por S según el caso y seguida de un número de orden que partirá de 100 para el primer piso, de 200 para el segundo y así sucesivamente.

Leyendas y Cuadros: se colocarán en lugares libres de los planos, de manera tal que no entorpezca la lectura de los dibujos.

Colores Convencionales: Los muros a construir serán pintados de rojo. Las partes existentes se pintarán de negro. En amarillo se pintarán los muros a demoler.

Modelo de Carátula:

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte



CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



COMUNA DE COLEGIO PROFESIONAL (s/corresponda) ARQ/ING./TECNICO/OTRO																								
Nro. de Trámite:					Esta revisión no implica habilitación comercial.																			
TIPO DE OBRA SEGÚN DESTINO DE OCUPACIÓN: RESIDENCIAL/INDUSTRIAL/COMERCIAL/ETC. (S/corresponda).																								
TIPO DE TRÁMITE: Edificación/Registro/Ampliación sin Final/Conforme a Obra/ etc.(s/corresp.)																								
PROPIETARIO:																								
DNI / CUIT:																								
Domicilio Legal del Propietario:					FIRMA:																			
NOMENCLATURA CATASTRAL					SUP. DEL TERRENO					INDICADORES URBANÍSTICOS														
SECCION	MANZANA	LOTE/GRAFICO	S/D	UNIDAD PH		CLASIFICAC. URBANA	GRADO PATRIMONIAL	FOT	FOS	FIS														
								Indice	Indice	Indice														
CATASTRO:																								
PART. INM:																								
CROQUIS DE UBICACION																								
DOMICILIO DE LA OBRA:																								
PERMISO DE Edificación / Registro / Ampliación sin Final / Circular 34 / Visación Prevía / Demolición / Conforme a Obra (Según corresponda).																								
Nº:																								
FECHA:																								
VAUDEZ:																								
ADM. RESPONSABLE																								
Permiso Anterior Nº																								
FINAL DE OBRA																								
BALANCE SUPERFICIES					Cubiertas					Semicubiertas					Piletas					TOTALES				
EXISTENTE CON PERMISO					-					-					-					-				
A DEMOLER					-					-					-					-				
A CONSTRUIR					-					-					-					-				
A REGISTRAR					-					-					-					-				
Vº INSPECTOR					-					-					-					-				
FECHA:					TOTALES					-					-					-				

Gráfico N°1

6

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



Modelo de Planilla de ventilación e iluminación:

LOCAL		MEDIDAS LINEALES	ÁREA m ²	ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN			G.B.S.
Nº	DESTINO	A x B		COEFICIENTE	ÁREA REQ.	ÁREA PROJ.	COEF.	ÁREA REQ.	ÁREA PROJ.	

Gráfico N°2

5.4 Línea y nivel. Cota

Se establece como norma general, la necesidad imprescindible e irrevocable que toda construcción a realizarse sobre el lote debe contar con una **cota mínima de 35 centímetros** por encima del lomo central del Camino Público aledaño.

5.5 Letreros al frente de las obras

Será obligatorio para el constructor colocar al frente de las obras en construcción un cartel con los siguientes datos: Dimensiones mínimas serán de 1.44 x 1.00 m.

- -Proyectista (nombre y apellido, título y matrícula profesional, domicilio)
 - -Director de obra (nombre y apellido, título y matrícula profesional, domicilio)
 - -Calculista (nombre y apellido, título y matrícula profesional, domicilio)
 - -Comitente (razón social y domicilio), constructor (nombre y apellido, razón social)
 - -Representante técnico (nombre y apellido, título y matrícula profesional, domicilio)
 - -Coordinación Salud y Seguridad (nombre y apellido, título y matrícula profesional, domicilio)
 - N° de permiso de edificación, uso previsto, sección, manzana, gráfico, subdivisión, distrito, superficie terreno, índice edificación mínimo, superficie mínima en m², superficie comp. p/índice, altura mínima, índice edificio máximo, superficie máxima m², altura máxima
 - Contratista principal (razón social, domicilio, ART, N° IERIC)
- Subcontratistas (razón social, domicilio, ART, N° IERIC).

Gráfico N°3

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte

**PROYECTO**

XXXXXXXXXXXXX

ARQUITECTO - CAPSF 09999

XXXXXXXXXXXXX - Localidad

CALCULO

XXXXXXXXXXXXX

ING. CIVIL - ICPI 9.9999.9

XXXXXXXXXXXXX - Localidad

CONSTRUCTOR

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX - Localidad

COORD. HIGIENE Y SEGURIDAD

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX - Localidad

DIRECTOR DE OBRA

XXXXXXXXXXXXX

ARQUITECTO - CAPSF 09999

XXXXXXXXXXXXX - Localidad

COMITENTE

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX - Localidad

REPRESENTANTE TECNICO

XXXXXXXXXXXXX

ARQUITECTO - CAPSF 09999

XXXXXXXXXXXXX - Localidad

DISTRITO

XO

Permiso Edificación N°

0000

USO PREVISTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SECCIÓN	MANZANA	GRÁFICO	S/DIVISIÓN	DISTRITO
0	00	00	0	XO
SUPERFICIE TERRENO	INDICE EDIF. MÍNIMO	SUP. MIN. M2	SUP. COMP. PARA ÍNDICE	ALTURA MÍNIMA
000.00	0.00	000.00	000.00	PLANTA BAJA
	INDICE EDIF. MÁXIMO	SUP. MÁX. M2		ALTURA MÁXIMA
	0.00	000.00		00m

CONTRATISTA PRINCIPAL

XXXXXX

XxxDomicilio - Localidad

NOMBRE DE LA A.R.T. N° IERIC 00000/0

SUBCONTRATISTA PRINCIPAL

XXXXXX

XxxDomicilio - Localidad

NOMBRE DE LA A.R.T. N° IERIC 00000/0

**NO SE SUME AL RIESGO - CONSULTE AL MINISTERIO DE TRABAJO Y
SEGURIDAD SOCIAL - TE: 0800 555 3846**

5.5.1 Obligación de colocar letrero al frente de una obra. sus leyendas:

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, título, matrícula, carácter de la intervención y domicilio de los profesionales que intervengan con su firma en el expediente de edificación respectivo.

5.5.2 Figuración optativa del propietario, contratista y proveedores en el letrero:

El letrero exigido al frente de una obra puede contener el nombre del propietario, asesores técnicos, contratistas, subcontratistas, proveedores de materiales, denominación de la obra, maquinaria y servicios relacionados con la misma.

5.5.3 Leyendas que se presten a confusión:

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se arroguen títulos profesionales, no inscriptos en la matrícula, como tampoco leyendas que, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas se presten a confusiones.

6. REQUISITOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

6.1 Documentación y elementos exigibles en las obras.

Durante todo el lapso que demande su ejecución se deberá tener:

Planos con Permiso de Edificación sellados y firmados.

Letreros de obra, cuyas dimensiones mínimas serán de 1.44 x 1.00 m.

6.2 Comienzo de obras.

No se podrá iniciar obra alguna sin el correspondiente permiso otorgado por la Comuna. Solamente se permitirá la preparación del obrador, limpieza del terreno y colocación de vallas provisionarias.

6.3 Ubicación de los materiales de construcción.

Durante el período de obra, todo material que puede ser descargado en forma manual deberá ser depositado dentro del terreno y materiales que requieran descarga con camiones será almacenados en contenedores sobre la calle.

7. REQUISITOS PARA LA HABILITACIÓN DE LAS OBRAS.

7.1 Obras totalmente concluidas.

Es condición necesaria y suficiente para que una obra totalmente concluida sea habilitada, tener la inspección final de obras, el certificado final será otorgado por la comuna, a solicitud del profesional actuante y en formulario confeccionado al efecto, cuando se hubieren cumplimentado lo siguientes requisitos:

- Presentación de plano conforme a obras, si en el transcurso de su ejecución hubieran ocurrido modificaciones y/o ampliaciones, con constancia de su aprobación obrante en el respectivo expediente.

- Poseer las instalaciones, autorizadas previamente según Factibilidades extendidas por los organismos competentes cuando estén en zona donde sea requerida la misma.

9

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



- En aquellos edificios que requieran la utilización de sistemas de seguridad contra incendio, la verificación del funcionamiento de los elementos de seguridad estará a cargo del propietario de la obra.
- Se exigirá como mínimo que la obra cumpla con un 90% de obra ejecutada para el otorgamiento del FINAL DE OBRAS.

8. PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN MATRICULADOS.

8.1 Inscripción.

Deberán inscribirse en la comuna aquellos profesionales de la construcción que intervengan en el distrito de la aplicación de este reglamento.

8.2 Cambio de Profesionales.

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Comuna aceptará el reemplazante, siempre y cuando sobre este no pese inhabilitación alguna, previa verificación del estado de obras, y comunicación a los Colegios Profesionales. En la misma fecha, notificará reemplazante. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Comuna.

8.3 Desvinculación de Profesionales.

La Comuna reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará al Colegio Profesional correspondiente, al propietario, quien deberá proponer un reemplazante que se hará responsable por el resto de la obra a ejecutar.

9. INFRACCIÓN Y PENALIDADES.

9.1 Multas por construcción sin permiso que NO afectan al entorno.

En construcciones reglamentarias hasta el 350% del valor del permiso de edificación y 20 UF al profesional a cargo.

En documentaciones reglamentarias 350% del valor del permiso de edificación.

En documentaciones/construcciones antirreglamentarias que NO han sido intimadas hasta el 600% del valor del permiso de edificación.

En documentaciones/construcciones antirreglamentarias que SI han sido intimadas hasta el 1000% del valor del permiso de edificación.

9.2 Multas por construcción sin permiso que SI afectan al entorno.

Se cobrará una sobretasa de hasta el 400% de la Tasa General de Inmueble Urbano sobre el total de la misma hasta que se revierta la situación.

10

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



10. OBRAS CON FINES DE USO.

Sólo se permitirán obras para:

- *Viviendas.*
- *Casas quintas.*
- *Locales de ventas (Con aprobación y habilitación comunal)*

10.1 SUBDIVISIÓN DE TERRENO

Un terreno podrá ser dividido en dos partes aisladas, debiendo cumplir con una superficie mínima de una o demás partes de 200m².

11. IMPLANTACIÓN CON RELACIÓN AL MEDIO.

11.1 Línea de Edificación Municipal.

Toda obra nueva que se levante con frente a la vía pública debe respetar la Línea de Edificación Municipal (L.E.M).

Bajo ningún concepto se permitirá avanzar obre la L.E.M con sótano bajo la vereda, salvo las instalaciones correspondientes a Servicios Públicos.

No se permitirá la construcción de aleros, salientes, voladizos o balcones fuera de la L. E.M

11.2 Medianería.

Los muros medianeros deberán ser de 30 cm de espesor de ladrillos comunes MACIZOS, el resto de la vivienda quedará a criterio de cada propietario.

Cuando algún vecino comienza a construir ocupando la medianera existente deberá realizar contrato de medianería y abonar la parte que le corresponde. Para ello se deberá considerar un valor estipulado que sea de mutuo acuerdo.

Los divisorios entre linderos, donde no coincida con alguna edificación, deberán ser de mampostería de ladrillos comunes de rafa o de 15 cm, NO ENCABALLADO SEGÚN EJE MEDIANERO, o algún tejido, NO SE PERMITE la plantación de arbustos COMO DIVISORIOS que puedan afectar al vecino. La altura debe ser como mínimo 1,80 metros.

Quedarán prohibidas las visuales y ventilaciones sobre muros medianeros.

Si la pendiente de una cubierta está orientada a la línea de eje medianero se deberá realizar una canaleta estilo conversa, dimensionada según cálculo de profesional a cargo, junto con una carga de mampostería de ladrillo común de espesor 30 centímetros continuando el muro medianero, en pos de evitar posibles inconvenientes con construcciones linderas.

11.3 Línea de ochava.

En los predios ubicados en esquinas, es de interés público, para la formación de espacios libres, mantener liberada la superficie de terreno comprendido entre las L.E.M concurrentes y otra que se denomina línea de ochava. La Comuna exigirá su ejecución de acuerdo a lo establecido en el presente,

11

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte

Carina Morzán
CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



toda vez que se solicite permiso para construcciones nuevas, reformas, ampliar obras existentes o construir cercos o tapiales.

La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la línea municipal de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo (Gráfico N°3).

- Ángulos menores de 90° : la distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la línea de ochava será igual a 3,54 m. (Gráfico N°4).

- Ángulos de 90° hasta 135° : la longitud de la línea de ochava será de 5m (Gráfico N°5).

- Ángulos mayores de 135° : no existirá línea de ochava (Gráfico N°6).

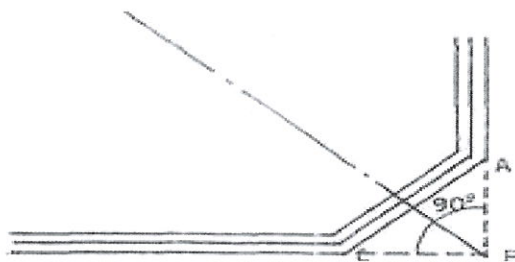


Gráfico N°3 – $AB = BC = 3,54 \text{ m}$ $\alpha = 90^\circ$

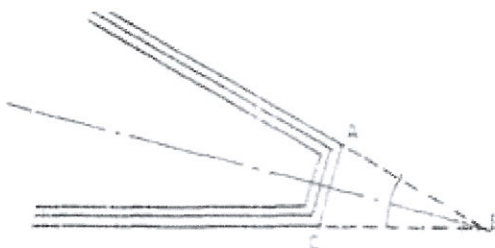


Gráfico N°4 – $AB = BC = 3,54 \text{ m}$

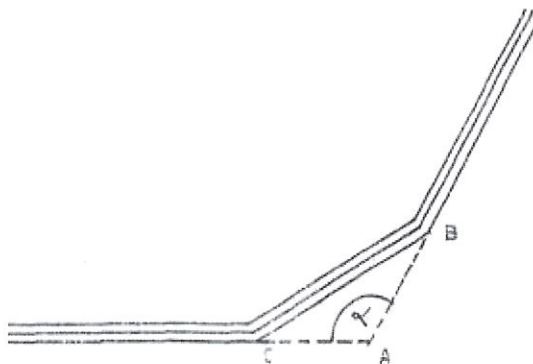


Gráfico N°5 – $BC = 5,00 \text{ m}$ $\alpha = 135^\circ$

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

Carina Morzán
CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

Mauro Musuruana
MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



Gráfico N°6 $\alpha = 135^\circ$

11.3.1 Salientes en ochavas.

Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,80 m. del nivel de vereda, pudiendo optarse por la solución representada en el Gráficos N°7, en donde la saliente continua la proyección de las L.E.M.

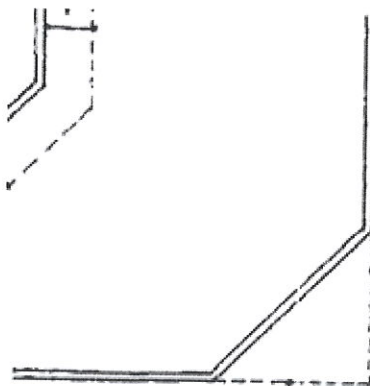


Gráfico N°7

12. MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL.

La superficie de los vanos de iluminación y ventilación estará supeditada a la superficie del local y al medio de ventilación adoptado, se denominará "I" al área de iluminación "V" al área de ventilación y "S" al área del local.

Para obtener los valores mínimos de "I" y "V" se tomará la superficie efectiva del local afectado, por los coeficientes que más adelante se especifican.

Ningún punto del local podrá distar más de cinco (5,00) metros de la jamba más próxima del vano de iluminación y/o ventilación más cercana al mismo. En caso contrario, los valores de "I" y "V" obtenidos, deberán incrementarse en un 20 % (ver Gráfico N°8).

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZAN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte

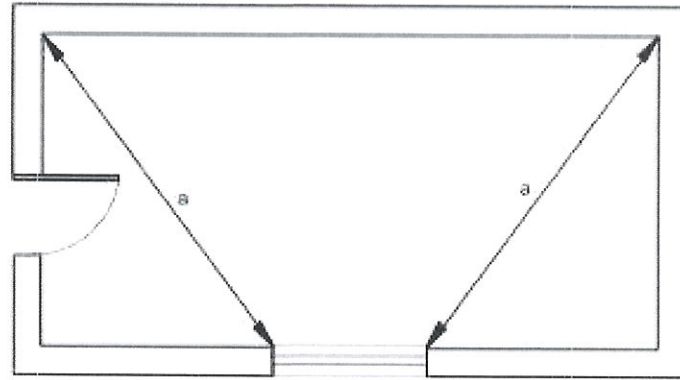


Gráfico N°8

12.1 Clasificación de los medios.

La ventilación e iluminación de locales podrá efectuarse por los medios siguientes:

12.1.1 Medio 1: De iluminación y ventilación a patios.

- Los patios que sean proyectados como medio de iluminación y/o ventilación deberán inscribir dentro de su superficie un círculo con diámetro no menor a 3,00 metros. Este valor se podrá disminuir a 2,50 metros cuando el patio tuviera uno de sus lados abierto totalmente a la vía pública o a otro patio.

Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 1 se obtendrán de la siguiente forma:

$$I = 1/10 \text{ de } S$$

$$V = 1/30 \text{ de } S$$

Cuando den al exterior bajo cubierta. El valor de "S" se obtendrá sumando la superficie propia del local más la superficie de la parte cubierta, e incrementando este resultado en un 20%.

12.1.2 Medio 2: De iluminación y ventilación a vía pública.

Se considerará dado este medio, cuando el vano, a través del cual se ilumina y/o ventile el local, abre a calle o pasaje público de ancho no inferior a 8,00 metros.

Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 2 se obtendrán de la siguiente forma:

$$I = 1/12 \text{ de } S$$

$$V = 1/36 \text{ de } S$$

12.1.3 Medio 3: De iluminación y ventilación a bóveda celeste.

Se considerará dado este medio cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, se encuentre ubicado por sobre los 2,00 m. del nivel del piso del mismo y a no menos de 3,00 m. del eje medianero.
- No existan aleros y voladizos que disminuyan la recepción de la luz.
- En toda la dimensión del vano y hasta una distancia de 3,00 m medidos perpendicularmente a aquél, no se encuentre paramento ni obstáculo alguno.



Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 3 se obtendrán de la siguiente forma:

$$I = 1/15 \text{ de } S$$

$$V = 1/36 \text{ de } S$$

12.1.4 Medio 4: De ventilación por conducto proporcional a la superficie.

El conducto de ventilación tendrá una sección mínima transversal equivalente a 1/400 de la superficie del local, siendo la sección mínima de cada tubo de 300 cm² y la sección máxima de 2.000 cm². En el caso de que la superficie del local exigiere mayor sección que la máxima indicada, se agregarán los tubos necesarios para obtener la sección requerida, distribuidos de manera tal que la ventilación resulte uniforme. La relación entre lados del tubo no podrá pasar de 3.

El conducto será vertical y, de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los 45° con respecto a la vertical.

La boca del conducto en el local, será regulable y de sección no inferior a la del mismo.

El remate del conducto en la azotea distará más de 1,50 m., el solado de esta o de cualquier paramento y/o eje medianero, permanecerá libre y estará provisto de mecanismo de tiraje automático.

12.1.5 Medio 5: De ventilación por conducto de sección constante.

El conducto tendrá una sección mínima de 300,00 cm² en toda su altura, debiendo mantenerse la relación mínima de 3 entre sus lados. Será construido con una superficie interior lisa, debiendo cumplir con las exigencias establecidas para el Medio 5, con respecto a la verticalidad, boca y remate del conducto.

13. LOCALES.

13.1 Iluminación y ventilación de los locales habitables.

Todos los locales habitables, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas habitaciones de servicios, se deben iluminar y ventilar naturalmente, debiendo optarse por los medios 1 y 2, indistintamente o en forma combinada. Las presentes disposiciones serán válidas mientras no contravengan normas de seguridad o de otro orden dispuestas por organismos competentes.

13.1.2 Locales que pueden iluminar y ventilar por el Medio 1, 2 o 3.

Son los que se indican a continuación: cocinas, lavaderos, cuartos de costura y planchado. Para estos casos, el valor de diámetro exigible en el Medio 1, será de Ø 2,20 m.

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



13.1.3 Locales que no requieren iluminación natural.

Requieren ventilación y pueden no ser iluminados, los locales que se indican a continuación siempre que cumplan con los medios de ventilación siguientes:

Archivo.....	Medio 4	
Baños Colectivos.....	Medio 4	
Sala de Cirugía.....	Medio 4	
Depósito Medicinal.....	Medio 4	
Depósito de Maderas.....	Medio 4	
Depósito de Comedor Colectivo.....	Medio 5	
Depósito de Comercio o Industria.....	Medio 4	
Espacio para Combinar.....	Medio 5	
Galerías de Arte.....	Medio 4	
Garajes (el conducto podrá reemplazarse con rejilla de al mismo)	Medio 5	sección igual
Guardacoches.....	Medio 4	
Cuarto de Vestir.....	Medio 4	
Laboratorio Fotográfico.....	Medio 5	
Laboratorio Físico-Químico.....	Medio 4	
Morgue.....	Medio 4	
Sala de Rayos.....	Medio 4	
Sub-Estaciones Transformadoras de Electricidad.....	Medio 5	
Cines.....	Medio 4	
Teatros.....	Medio 4	
Baños Familiares.....	Medio 5	
Dispensas Familiares.....	Medio 5	

13.1.4 Locales que además de ser iluminados y ventilados por los medios 1,2 o 3 deben ventilar por el Medio 4.

Cocina de restaurante.

Museos.

13.1.5 Locales que no requieren iluminación ni ventilación natural.

Antecámaras .



Corredores.
Depósitos familiares.
Cajas de escaleras.
Ante baños.

13.2 Altura mínima de locales.

La altura mínima de cada local, medida desde el solado hasta el cielorraso, estará en función de su superficie y siempre que las alturas consignadas no contravengan otras disposiciones de organismos competentes, en la forma siguiente:

- Locales de hasta 50,00 m² de superficie, 2,40 m.
- Locales de más de 50,00 m² y hasta 300,00 m² de superficie, 2,40 m. más 0,06 m. por cada 10,00 m² o fracción de superficie que exceda los 50,00 m².
- Locales de más de 300,00 m², 4,00 m.

Altura de Locales con Entrepisos: las alturas resultantes de la existencia de entrepisos podrán ser inferiores a las mínimas definidas en el inciso a), pero en ningún caso, tanto para el entrepiso como para la parte por él cubierta, menores de 2,20 m. y a condición de que satisfagan las siguientes condiciones:

- La planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.
- En caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá tener en su menor altura 2,00 m.
- Deberá existir completa continuidad espacial entre los ambientes quedando vedado el cierre total o parcial del entrepiso y del espacio debajo del mismo.

Reducción de la Altura Mínima: la altura mínima de lavaderos, toilette, retretes, espacios para cocinar y cochera, pertenecientes a viviendas unifamiliares (vivienda única de la parcela) podrá ser de 2,20 m.

13.3 Dimensiones y superficies mínimas de locales.

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

13.3.1 Áreas y lados mínimos en locales habitables.

Las áreas y lados mínimos de locales habitables, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas y habitaciones de servicio, serán los siguientes:

1.	Locales	Área mínima (m ²)	Lado
mínimo (m)			
Cuando la unidad locativa posea un sólo local	20,00		

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



2. mínimo (m)	Locales	Área mínima
Cuando la unidad locativa posea varios locales	7,00	2,40

13.3.2 Áreas y lados mínimos en determinados locales.

- Cocinas:	Área mínima: 3,00m ²	Lado mínimo: 1,50m.
- Baños:	Área mínima: 3,00m ²	Lado mínimo: 1,30m.
- Retretes:	Área mínima: 1,00m ²	Lado mínimo: 0,80m.
- Toilete:	Área mínima: 1,50m ²	Lado mínimo: 0,80m.

Espacio para cocinar: Tendrán una superficie máxima de 2,25m².

Disminución de los Valores Mínimos de Superficies y Dimensiones: Los valores establecidos en el inciso **13.3.1**, en el caso de que la unidad locativa posea varios locales, podrá disminuirse a 5,60 m² y 2,20 m² respectivamente, cuando el local está conectado a otro, de dimensiones y superficie igual o superior al mínimo establecido, por medio de un vano, sin puertas, de un ancho no menor a 2,00 m.

14. MEDIOS DE SALIDAS Y COMUNICACIONES.

14.1 Medio de salida.

Se considerará medio de salida a todo aquél que permita conectar la vía pública con la unidad locativa, como así también aquellos que hagan posible la evacuación de una congregación de personas.

Su ancho mínimo será 1,10 metros libre de paramentos.

14.2 Medio de comunicación interna.

Se llamará medio de comunicación interna a todo aquél que vincule ambientes entre sí, pertenecientes a una misma unidad locativa.

Su ancho mínimo será 0,90 metros libre de paramentos.

15. ESCALERAS Y RAMPAS PRINCIPALES DE SALIDA.

15.1 Generalidades.

Las escaleras y rampas de salida deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con su capacidad de evacuación.

Para seguridad, deben llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0,85 m. medidos desde el centro de la huella o solado del descanso.

Cuando el ancho de la escalera exceda de los 1,40 m., habrá pasamanos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los 2,80 m., se colocarán pasamanos intermedios, éstos serán continuos de

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos entre escaleras de mayor ancho, será de 1,40 m. Estos requisitos no son exigibles para las rampas.

Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos.

La altura de paso en escalera y rampas, será, por lo menos, de 2,00 m. medidos desde el solado de un descanso o escalón al ciellorraso o moldura o saliente inferior a éste.

serán ejecutadas con material incombustible.

Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$2a + p = 0,60 \text{ m. a } 0,63 \text{ m.}$ donde a (alzada), no será mayor a 0,18 m. y p (pesada), no menos a 0,26

Se considera rampa toda circulación horizontal, cuya pendiente oscile entre el 5 % y el 12 % debiendo contar con piso antideslizante.

15.2 Escaleras y rampa de servicio como medio de salida.

El ancho de estas escaleras será, como mínimo de 1,10 m, libre de zócalos y pasamanos.

15.3 Escaleras y rampa de servicio como medio de comunicación interno.

El ancho mínimo de estas escaleras o rampas será de 0,85 m. libre de zócalos y pasamanos.

La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,20 m. y la mínima de huella de 0,25 m.

Las mismas podrán ser de material combustible.

16. INSTALACIONES SANITARIAS.

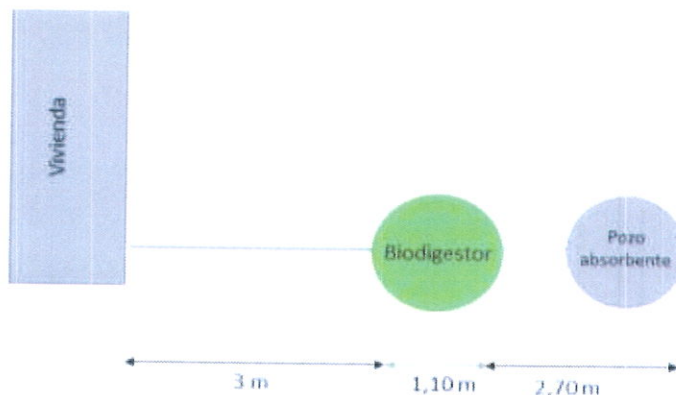
16.1 Desagües Cloacales Domiciliarias

En toda parcela donde se ejecute una construcción conforme a los fines de uso establecidos en el ítem 10 del presente artículo, el sistema de tratamiento y descarga final de los líquidos cloacales domiciliarios deberá ajustarse a los siguientes requisitos:

a) Componentes: El sistema estará compuesto desde aguas arriba hacia aguas abajo por un biodigestor y un pozo absorbente o terreno de infiltración. Dependiendo de la marca del biodigestor será necesario instalar complementariamente y aguas arriba del mismo una cámara de inspección y una cámara para retención de grasas con el objeto de optimizar el proceso de tratamiento.

b) Esquemas representativos de instalación:

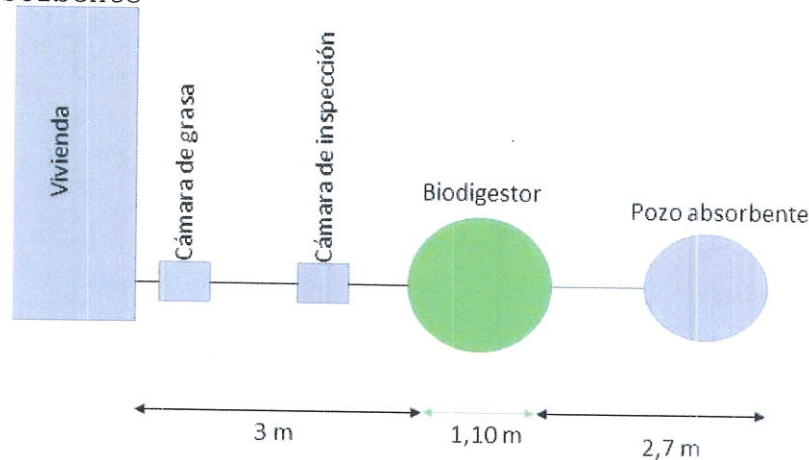
➤ Biodigestor + Pozo absorbente





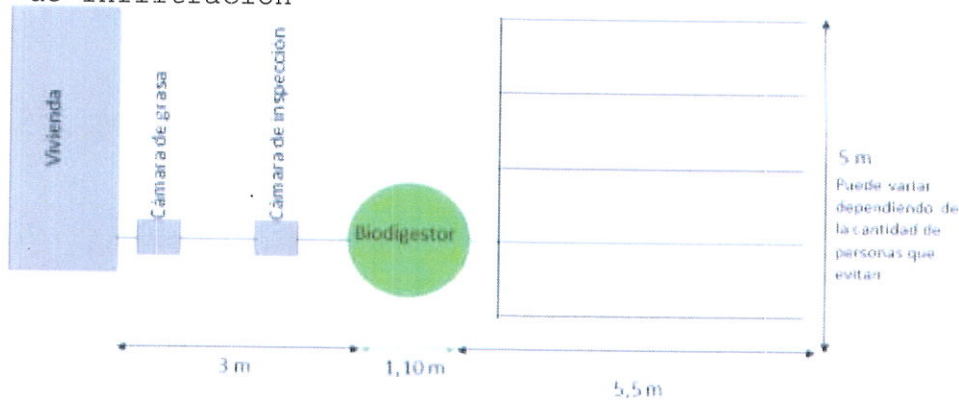
- Cámara de Grasas + Cámara de Inspección + Biodigestor + Pozo absorbente

Carina Morzán
CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte



- Cámara de Grasas + Cámara de Inspección + Biodigestor + Terreno de Infiltración

Walter Diego
VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte



- c) **Ubicación de los componentes:** Los componentes del sistema de tratamiento y descarga final deberán implantarse en el interior de la parcela y respetar las siguientes distancias mínimas:

Distancia mínima a:	Biodigestor	Pozo absorbente	Terreno de infiltración
Perforación del sistema público de agua potable	150m	150m	150m
Perforación de agua del terreno	10m	10m	25m
Límite del terreno	3m	3m	3m
Edificaciones	3m	3m	9m
Líneas de agua	3m	3m	8m

- d) **Funcionamiento, recomendaciones de uso y procedimiento de instalación del biodigestor:** el efluente cloacal a tratar ingresará por la tubería de entrada, depositando los sólidos en el

Mauro Musuruana
MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



fondo del módulo biodigestor, mientras que el líquido pasa su curso por el conducto central pasando por los decantadores de sólidos los cuales maximizan la separación sólida/líquida. En el interior del módulo biodigestor se producirá la digestión anaeróbica de la materia orgánica. Al finalizarse el recorrido queda completo el tratamiento del efluente cloacal, que se conducirá por la tubería de salida y podrá distribuirse por el terreno a través de caños de infiltración o descargar en un pozo absorbente.

De acuerdo a la intensidad de uso del módulo biodigestor el mismo producirá un lodo que se depositará en el fondo y que tendrá que ser retirado periódicamente a través de un camión atmosférico.

A efectos de optimizar el funcionamiento del biodigestor, no se deberá arrojar al sistema papel, toallas sanitarias, algodón, basura, cloro, pinturas, aceites y grasas.

En referencia al tamaño del biodigestor y a su procedimiento de instalación se deberán tener en cuenta las instrucciones y recomendaciones impartidas por el proveedor.

- e) Características del pozo absorbente:** el pozo deberá ser circular y su pared revestida con ladrillos comunes de 30 cm. de espesor en forma de "panal de abejas". El diámetro interno no deberá ser inferior a 1,20 metros y la profundidad no menor a 3,00 metros. En el extremo superior del pozo se construirá una losa de hormigón armado a modo de tapa que lo cubra perfectamente, debiendo tener dicha losa una boca de acceso de 0,30 metros x 0,30 metros.

Previo a la ejecución de la obra de tratamiento y descarga final de los líquidos cloacales domiciliarios el propietario del inmueble o parcela deberá presentar el plano y la memoria de los trabajos a ejecutar firmado por un profesional idóneo, a efectos que pueda ser evaluado y aprobado por el Área Técnica competente de la Comuna.

16.2 Pozo de Captación de Agua.

El pozo de captación de agua deberá estar ubicado a 10 metros de la Línea de Edificación Municipal y así mismo, distará no menos de 10 metros de cualquier pozo absorbente, propio o de predio vecino.

"INSTALACIONES SANITARIAS"

16.3 "TANQUE DE RESERVA DE AGUA"

Se deberá colocar obligatoriamente un tanque de reserva de agua para abastecer del servicio a la vivienda. Solo se podrá alimentar con agua directa de red a canillas de servicios ubicadas previas a la construcción.

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



El tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0,65 metros del eje medianero. El plano inferior del tanque o de vigas de sostén distará no menos que 0,60 metros del techo.

16.4 **DESAGÜE PLUVIAL**

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos.

17. **INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.**

17.1 **Alcantarillado.**

Las alcantarillas domiciliarias quedarán a cargo del propietario. Deberán ser de tubos prefabricados de un diámetro no menor a 60 centímetros.

Deberán ser reforzadas con mampostería de 15 cm en ambos extremos.

17.2 **Chimeneas o salidas de asadores.**

Las salidas de chimeneas o asadores no deberán estar orientadas hacia lotes vecinos, superando la altura de 50 cm sobre construcción ubicada 3 metros a la redonda.

17.3 **Piscinas y arboledas de jardines o patios.**

Las piscinas deberán estar ubicadas a no menos de 3 metros con respecto a ejes medianeros. Se deberá **incluir la silueta del espejo de agua en planta de construcción**, en la cual se deberá acotar dimensiones y distancia a línea de eje medianero.

La plantación de árboles en patios deberá estar a cargo de los interesados, teniendo en consideración su tamaño a futuro y la distancia de no menos de 3 metros del eje medianero.

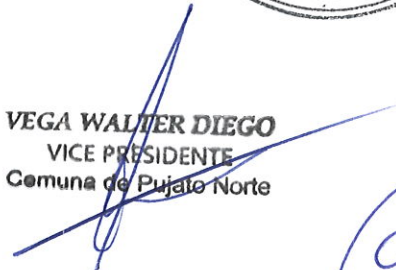
Artículo N° 2: Promúlguese, regístrese, Publíquese y Archívese.

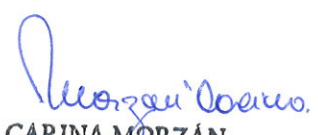
Artículo N° 3: De forma.

Pujato Norte, 23 de Julio de 2024


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte




VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte


CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte


CAMILA OREGGIONE
PROSECRETARIA - ADMINISTRATIVA
Comuna de Pujato Norte


MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



ANEXO I: Ordenanza N° 429/2024

TRAMITES ONLINE

RESUMEN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TRÁMITES

SISTEMA GESTO – PUJATO NORTE

Este anexo está dispuesto para guiar y organizar al profesional de la construcción **ANTES** de iniciar un proyecto de obra en nuestra localidad.

Todos estos trámites se realizan desde el sistema GESTO que brinda el CAPSF.

1. Antecedente Catastral y Antecedente Gráfico
2. Permiso de Obra (para obras nuevas o ampliaciones de obra en marcha)
3. Regularización de Obra
4. Solicitud de Final de Obra

Otros trámites que también se realizan desde el sistema digital:

- Consulta Técnica
- Desvinculación de Profesionales/ Vinculación de Profesionales

DESCRIPCIÓN DE TRÁMITES.

1- Antecedente Catastral y Antecedente Gráfico:

A través de este trámite los profesionales de la construcción que posean matrícula habilitada podrán solicitar el antecedente catastral y antecedente gráfico de una parcela sobre la que requiera ejecutar o documentar una obra. Se emitirá una ficha digitalizada, con datos referidos a la nomenclatura catastral, n° partida inmobiliaria, superficie del terreno, croquis de ubicación de la parcela incluyendo distancias a esquinas, número de plano de antecedente, superficies declaradas y plano de antecedente edilicio.

¿Qué documentación se requiere?

Archivos digitales en Formato PDF:

- Escritura completa e inscripta en el Registro de la Propiedad del Inmueble o Remate Judicial c/Acta posesión o Declaratoria de Herederos.
- Dos fotos actuales del frente del inmueble (No Google Street View).

Además de la documentación detallada, el área responsable del trámite se reserva el derecho a requerir documentación adicional que estime oportuna en orden a la resolución del presente trámite

2- Permiso de Obra (para obras nuevas o ampliaciones de obra en marcha)

A través de este trámite, los profesionales de la construcción que posean matrícula habilitada, podrán solicitar el correspondiente permiso de edificación, requisito esencial



para el inicio de las tareas correspondiente a una **demolición, obra nueva, ampliación o modificación**.

La presentación del legajo digital se considerará completa siempre y cuando contenga la documentación y/o información requerida.

¿Qué documentación se requiere?

Archivos digitales en Formato PDF:

- ✓ Planos en formato pdf, presentados oportunamente en el colegio profesional. (Para que los mismos puedan ser visualizados por el área, se debe tildar la opción "Habilitar Descarga PN" en el Gesto).
- ✓ Certificado de aportes preliminar (para dar inicio al presente trámite).
- ✓ Certificado de aportes definitivo (previo a la emisión del Derecho de Edificación).
- ✓ Copia del Documento Nacional de Identidad de los propietarios y de escritura que acredite titularidad.

Además de la documentación detallada, el área responsable del trámite se reserva el derecho a requerir documentación adicional que estime oportuna en orden a la resolución del presente trámite.

Proceso del Trámite

No se admitirá documentación incompleta, en tal caso se informará al profesional "trámite rechazado por documentación incompleta" / "esperando respuesta del profesional por documentación incompleta".

El interesado ingresa la solicitud digital, con la documentación requerida y necesaria para interpretar y analizar el proyecto. Se verifica lo aportado y, en caso de existir observaciones, se realizarán diferentes comunicaciones para su corrección (Visado previo)

Una vez finalizada la revisión, el profesional recibirá la Boleta de pago por Derecho de Edificación emitido por usuario comunal y deberá adjuntar el comprobante de pago para dar curso al trámite. Una vez verificado el pago, recibirá un mensaje solicitando la presentación en formato físico. **El trámite culmina con la emisión del "Permiso de Obra" sellado y firmado por autoridad municipal y retiro de expediente en formato físico.**

Sr. Profesional: Recuerde que iniciar la obra sin el correspondiente Permiso de Obra, determinará la aplicación de multas al Propietario y sanciones al Profesional actuante. Además, el número de expediente lo necesitará para el Cartel de Obra Obligatorio (ver punto 5.5 Ordenanza N°429/2024 "REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN: "COMUNA PUJATO NORTE")

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



Presentación Formato Físico

Una vez recibida la autorización para su presentación, se deberá **cumplimentar** la siguiente documentación:

- "Conversación GESTO con autorización para la presentación del legajo físico" una vez finalizada la corrección on-line.
- Mínimo 4 (cuatro) copias de Planos de Arquitectura, firmados por todos los profesionales intervinientes y todos los propietarios del inmueble. Aclaración: 3 (tres) copias quedan para la Comuna y una (o más) copias para profesional.
- En caso de que el propietario sea una Persona Jurídica deberá presentarse, además un poder que autorice al firmante de los documentos.
- Formularios de Actualización de Construcciones, completos y firmados por el/los propietarios

TIEMPO DE RETIRO: Una vez comunicado al profesional y al propietario que el expediente ha sido aprobado, tienen 60 días para abonar el Permiso de Edificación y retirarlo. Vencido el plazo el expediente de Gesto se eliminará previo aviso, lo cual exigirá al profesional a iniciar un nuevo trámite, presentando toda la documentación actualizada y a abonar todos los cánones correspondientes.

3- Regularización de Obra

A través de este trámite, los profesionales relacionados con la construcción que posean matrícula habilitada, podrán registrar las superficies construidas, modificadas y/o demolidas sin permiso municipal, por las cuales **estará sujeto a multas indicadas en el Reglamento de Edificación.**

¿Qué documentación se requiere?

Archivos digitales en Formato PDF:

- ✓ Planos en formato pdf, presentados oportunamente en el colegio profesional. (Para que los mismos puedan ser visualizados por el área, se debe tildar la opción "Habilitar Descarga PN" en el Gesto).
- ✓ Certificado de aportes definitivo.
- ✓ Copia del Documento Nacional de Identidad de los propietarios y escritura que acredite titularidad
- ✓ Al menos 5 (cinco) fotos relevantes del inmueble.
- ✓ Certificado de Libre Deuda del Inmueble.

El interesado ingresa la solicitud digital, con la documentación requerida y necesaria para interpretar y analizar el proyecto. Recibirá una notificación informando **Fecha y Hora de la Inspección**, cambiando el estado del trámite a "esperando respuesta" de confirmación de

VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte

CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte

MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte



presencia del profesional en la obra. Se requerirá la presencia del profesional responsable o propietarios.

Se verifica in situ que la obra haya sido ejecutada con estricta sujeción a los planos presentados y, de cumplir con la normativa vigente, el profesional recibirá la Boleta de pago por Derecho de Edificación y Multa emitido por usuario comunal y deberá adjuntar el comprobante de pago para dar curso al trámite. Una vez verificado el pago, recibirá un mensaje de autorización solicitando la presentación en formato físico. El trámite culmina con el otorgamiento del correspondiente "Final de Obra por plano de Documentación" (con o sin observaciones por obras antirreglamentarias).

En caso de que existieran discrepancias, entre los planos aprobados y la edificación, no se emitirá el Certificado hasta no corregir dicha situación.

Presentación Formato Físico

Una vez recibida la autorización para su presentación, se deberá cumplimentar la siguiente documentación:

- "Conversación GESTO con autorización para la presentación del legajo físico" una vez finalizada la corrección on-line.
- Mínimo 4 (cuatro) copias de Planos de Arquitectura, firmados por todos los profesionales intervinientes y todos los propietarios del inmueble. Aclaración: 3 (tres) copias quedan para la Comuna y una (o más) copias para profesional.
- En caso de que el propietario sea una Persona Jurídica deberá presentarse, además un poder que autorice al firmante de los documentos.
- Formularios de Actualización de Construcciones, completos y firmados por el/los propietarios

4- Solicitud de Final de Obra

A través de este trámite, los profesionales relacionados con la construcción que posean matrícula habilitada, pueden solicitar la Inspección Final de Obra. Es condición necesaria para iniciar este trámite que la obra alcance al menos un 90% de obra ejecutada y cumpla con la normativa vigente, garantizando las condiciones de seguridad, higiene y habitabilidad.

La presentación del legajo digital se considerará completa siempre y cuando contenga la documentación y/o información detallada.

¿Qué documentación se requiere?

Archivos digitales en Formato PDF:

- Solicitud comunal de Final de Obra
- Libre deuda de la TGIU
- Formulario de solicitud de actualización de mejoras (por duplicado, una copia sellada).



- Liquidación web del sellado (Impuesto de Sellos y Tasas Retributivas de Servicios: Liquidación web (Código 91066))
- Fotocopia de impuesto inmobiliario.
- Fotocopia del documento nacional de identidad.
- Formulario de Actualización de Construcciones (F25) (con los anexos correspondientes) donde conste la totalidad de lo edificado existente, firmada por el propietario o poseedor a título de dueño.
- Copia digital del plano de construcción actualizado
- Fotografías del inmueble (frente, techos, contrafrente, patios internos, cocina, baño, habitaciones, quincho, piscina y demás dependencias), identificando cada fotografía con el sector de la propiedad a la que corresponde.

Además de la documentación detallada, el área responsable del trámite se reserva el derecho a requerir documentación adicional que estime oportuna en orden a la resolución del presente trámite

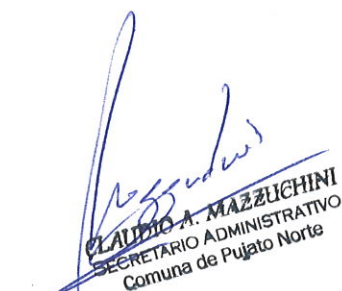
Proceso del Trámite

No se admitirá documentación incompleta, en tal caso se informará al profesional "trámite rechazado por documentación incompleta" / "esperando respuesta del profesional por documentación incompleta".

El interesado ingresa la solicitud digital, con la documentación requerida. Recibirá una notificación informando **Fecha y Hora de la Inspección**, cambiando el estado del trámite a "esperando respuesta" de confirmación de presencia del profesional en la obra. Se requerirá la presencia del profesional responsable o propietarios.

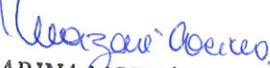
Se verifica in situ que la obra alcance al menos el 90% de ejecución, con estricta sujeción a los planos aprobados o planos conforme a obra, y de cumplir con la normativa vigente recibirá arancel emitido por usuario comunal debiendo adjuntar el comprobante de pago para dar curso al trámite. Se verifica lo aportado y solicitará al profesional presente la carpeta para uso en obra a los fines de ser otorgado el "*Final de Obra*".

En caso de haber presentado un plano conforme deberán adjuntarse (3) tres copias.


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte


VEGA WALTER DIEGO
VICE PRESIDENTE
Comuna de Pujato Norte




CARINA MORZÁN
TESORERA
Comuna Pujato Norte


MAURO MUSURUANA
PRESIDENTE
Comuna Pujato Norte


CAMILA OREGGIONE
PROSECRETARIA - ADMINISTRATIVA
Comuna de Pujato Norte