



Ruta Provincial N°6. Km. 59 C.P. 3080 Pujato Norte.
 Depto. Las Colonias- Prov. Santa Fe. Te: 3496-65-6811
www.comunapujatonorte.com.ar
 email: cpujatonorte@gmail.com comunapn@gmail.com

PAUTAS DE EDIFICACIÓN: "ÁREA INDUSTRIAL" ORDENANZA N° 483/2026

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 para el Área Industrial, 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;
 Que el tema fue tratado en reunión de Comisión Comunal el día 12-08-2026; **Acta N°517/2026** y aprobado en mayoría.

POR ELLO:

LA HONORABLE COMISIÓN COMUNAL DE PUJATO NORTE SANCIONA LA SIGUIENTE Ordenanza N° 483/2026

CAPÍTULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 – Objeto

La presente ordenanza regula las condiciones de implantación, construcción, ampliación, refacción y funcionamiento edilicio de los establecimientos ubicados dentro del Área Industrial de Pujato Norte.

Artículo 2 – Alcance

Toda obra nueva, ampliación, refacción o modificación deberá ajustarse al Reglamento de Edificación Comunal y a la presente normativa específica para el Área Industrial.

Artículo 3– Alcance del Permiso de Edificación

El otorgamiento del Permiso de Edificación autoriza exclusivamente la ejecución de las obras civiles aprobadas conforme a la documentación técnica presentada y no implica, en ningún caso, la habilitación de la actividad industrial, comercial, logística o de servicios a desarrollarse dentro de la parcela.

La puesta en funcionamiento del establecimiento requerirá la tramitación y obtención de la correspondiente Habilitación de Actividad, conforme a la normativa **comunal vigente** y demás disposiciones provinciales y nacionales aplicables.

No podrá iniciarse ninguna actividad, proceso productivo, almacenamiento, operación industrial o funcionamiento del establecimiento sin contar previamente con la habilitación correspondiente otorgada por la Comuna.


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
 SECRETARIO ADMINISTRATIVO
 Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
 Tesorera Comunal
 PUJATO NORTE




Matias Velázquez
 PRESIDENTE COMUNAL
 PUJATO NORTE



CAPÍTULO 2 - REQUISITOS PREVIOS AL INICIO DE LAS OBRAS.

Artículo 4 – Requisitos previos al inicio de las obras

Previo al inicio de toda obra nueva, ampliación, refacción, demolición, regularización o modificación dentro del Área Industrial, deberá tramitarse el correspondiente Permiso de Edificación ante la Comuna.

La presentación deberá efectuarse mediante el sistema digital comunal vigente y contener la documentación técnica necesaria para su evaluación y aprobación.

Artículo 5 – Contenido mínimo de la documentación técnica

Los planos y documentación técnica deberán contener, como mínimo:

a) Carátula reglamentaria

Con identificación de:

- propietario,
- ubicación del inmueble,
- nomenclatura catastral,
- destino de la obra,
- superficie,
- profesionales intervinientes,
- firmas,
- y demás datos reglamentarios.

b) Plano de ubicación e implantación

Indicando:

- medidas del lote,
- orientación,
- líneas municipales,
- retiros reglamentarios,
- construcciones existentes,
- accesos,




CLAUDIO A. MAZZUCHINI
 SECRETARIO ADMINISTRATIVO
 Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
 Tesorera Comunal
 PUJATO NORTE


Matias Velázquez
 PRESIDENTE COMUNAL
 PUJATO NORTE



- espacios de maniobra,
- forestación,
- estacionamientos,
- y superficies absorbentes.

c) Plantas arquitectónicas

Planta general: 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 debidamente de patios, dependencias, salidas de escaleras, tanque, conductos y parapetos, todo ello 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, Pozo Absorbente, Bio digestor, tanque de reserva de agua y de instalaciones pluviales. En la planta de electricidad se debe observar la ubicación del medidor y tableros.

d) Cortes y vistas

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.

e) Detalle de Aberturas

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

f) Fachadas

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

g) Demoliciones Parciales

Se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación en plantas y cortes.

h) 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.


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte




Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

i) Planillas de Ventilación e Iluminación

Se confeccionarán conforme al modelo que se gráfica (Gráfico N°2).

J) 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.

k) 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.

l) 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.

m) Silueta de superficies y Planilla FIS

Toda presentación de obra deberá incorporar la correspondiente silueta de superficies y planilla de cómputo FIS, conforme al modelo establecido por la Comuna.

La planilla y silueta deberá indicar, como mínimo:

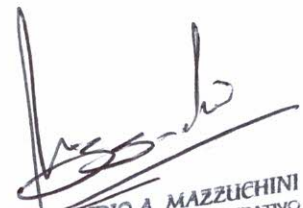
- superficie total del lote
- superficie absorbente
- superficie permeable

La silueta de superficies deberá graficarse en escala 1:200, la cual puede estar acompañada de la silueta de superficie construida.

Gráfico N° 1

MODELO DE CARATULA.




CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velazquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

00

COMUNA DE

COLEGIO PROFESIONAL (s/corresponda) ARQ/ING./TECNICO/OTRO

Nro. de Trámite:

00

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				
SECCION	MANZANA	LOTE/GRAFICO	S/D	UNIDAD PH

CATASTRO:

PART. INM:

INDICADORES URBANISTICOS				
CLASIFICAC. URBANA	GRADO PATRIMONIAL	FOT	FOS	FIS
		Indice	Indice	Indice
		(Según particularidad de cada Municipio)		
				Superf.

CROQUIS DE UBICACION

CALLE

CALLE

CALLE

CALLE

DOMICILIO DE LA OBRA:

PROYECTISTA

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Nº DE MATR.: _____

DOMICILIO: _____

CALCULISTA (Proyecto de Estructura)

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Nº DE MATR.: _____

DOMICILIO: _____

REGISTRO de EDIFICACIÓN NO DECLARADA

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Nº DE MATR.: _____

DOMICILIO: _____

PERMISO DE

Edificación / Registro / Ampliación sin Final / Circular 34 / Visación
Previa / Demolición / Conforme a Obra (Según corresponda).

Nº:

FECHA:

VALIDEZ:

.....
ADM. RESPONSABLE

DIRECTOR DE OBRA - Arquitectura

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Nº DE MATR.: _____

DOMICILIO: _____

Estructura

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Nº DE MATR.: _____

DOMICILIO: _____

CONSTRUCTOR

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Nº DE MATR.: _____

DOMICILIO: _____

REPRESENTANTE TÉCNICO - Arquitectura

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Nº DE MATR.: _____

DOMICILIO: _____

Estructura

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Nº DE MATR.: _____

DOMICILIO: _____

Permiso Anterior Nº

COORDINADOR en HIGIENE y SEGURIDAD

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Nº DE MATR.: _____

DOMICILIO: _____

FINAL DE OBRA

.....
Vº INSPECTOR

FECHA:

BALANCE SUPERFICIES	Cubiertas	Semicubiertas	Piletas	TOTALES
EXISTENTE CON PERMISO	-	-	-	-
A DEMOLER	-	-	-	-
A CONSTRUIR	-	-	-	-
A REGISTRAR	-	-	-	-
	-	-	-	-
TOTALES	-	-	-	-



CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte

Senia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE

Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



GRÁFICO N° 2

Modelo de Planilla de ventilación e iluminación:

LOCAL		MEDIDAS LINEALES	ÁREA m ²	ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN			G.B.S.
N°	DESTINO	A x B		COEFICIENTE	ÁREA REQ.	ÁREA PROY.	COEF.	ÁREA REQ.	ÁREA PROY.	

CAPÍTULO 3 – CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 6 – Tipos constructivos permitidos

Los materiales y sistemas constructivos serán de libre elección siempre que:

- se encuentren aprobados y normalizados,
- cumplan normas de seguridad,
- y respondan a condiciones técnicas adecuadas.
- Los Contenedores Marítimos utilizados como dependencias administrativas o depósitos deberán declararse como superficie cubierta y ser incluidos en el plano de obra.

Artículo 7 – Materiales prohibidos

No se permitirá el uso de materiales precarios en cerramientos exteriores, tales como:

- lonas,
- chapas deterioradas,
- cartones,
- materiales de descarte,
- o cualquier elemento incompatible con la seguridad e imagen urbana industrial.



CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte

Senia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE

Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



Artículo 8 Cartelería

Los carteles y elementos publicitarios deberán integrarse armónicamente al conjunto edilicio y no podrán:

- invadir la vía pública,
- obstruir visuales,
- afectar la seguridad vial,
- ni generar contaminación visual.

La Comuna podrá regular dimensiones, ubicación, iluminación y características constructivas y exigiendo el cálculo estructural correspondiente, confeccionado por un profesional habilitado y visado por el colegio profesional respectivo.

Artículo 9 Depósitos a cielo abierto

Los depósitos, acopios o almacenamiento de materiales a cielo abierto deberán desarrollarse dentro de los límites de cada parcela y no podrán ocupar retiros obligatorios, veredas, calles internas ni espacios públicos.

Los mismos deberán mantenerse en adecuadas condiciones de orden, higiene y seguridad, evitando:

- dispersión de materiales,
- contaminación visual,
- generación de polvo,
- acumulación de residuos,
- riesgos de incendio,
- obstrucción de desagües,
- y cualquier afectación al entorno o a parcelas linderas.



Queda prohibido el almacenamiento a cielo abierto de:

- residuos peligrosos,
- sustancias contaminantes,
- materiales inflamables sin autorización específica,
- residuos industriales no tratados,
- y cualquier elemento que represente riesgo ambiental o sanitario.

La Comuna podrá exigir:

- cercos visuales,
- pantallas forestales,
- sistemas de contención,

Claudio A. Mazzuchini
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte

Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE

Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

- pavimentación,
- drenajes,
- o medidas de mitigación específicas según el tipo de actividad.

Los depósitos a cielo abierto deberán integrarse adecuadamente al conjunto edilicio y no podrán constituir un perjuicio para la imagen urbana del Área Industrial.

CAPÍTULO 4 – INDICADORES URBANÍSTICOS

Artículo 10 – Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

El Factor de Ocupación del Suelo máximo será de 0,85, debiendo destinarse el 15% restante a espacios verdes absorbentes.

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

Artículo 11 – Factor de Ocupación Total (FOT)

El Factor de Ocupación Total máximo será de 2.

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.

F.O.S. y F.O.T. Se tendrán en cuenta los siguientes indicadores urbanísticos:

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


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte




Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



Artículo 12 – Alturas máximas

La altura máxima será de 15 metros. Se tendrá como excepción a este artículo la altura de instalaciones como silos/chimeneas/tanques los cuales serán aprobados según inspección previa de la comuna.

Artículo 13 - Línea y nivel de 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.

CAPÍTULO 5 – RETIROS Y MEDIANERAS

Artículo 14 – Retiro de frente

Toda construcción deberá retirarse un mínimo de 10 metros de la línea municipal de edificación.

Dicho espacio podrá destinarse a:

- maniobras,
- estacionamiento,
- forestación,
- carga y descarga.



Artículo 15 – Retiros laterales

Retiro Lateral obligatorio de Ejes Medianeros, deberá respetarse una distancia mínima de 1,60 metros, es decir un total de 3,20m entre construcciones.

Fundamento decreto Nº 351/79 art. 160.

CAPÍTULO 6 – CERCOS Y CERRAMIENTOS.

Artículo 17 – Cercado obligatorio

Los cercos perimetrales deberán ejecutarse mediante:

- tejido olímpico galvanizado,
- altura mínima de 2,50 metros, máximo 5 metros.
- postes de hormigón.

Todo otro sistema requerirá aprobación comunal.

CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte

Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE

Matías Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



CAPÍTULO 7- ACCESOS Y CIRCULACIONES

ACCESOS A PARCELAS

Artículo 18 Los accesos a cada parcela de uso industrial exclusivo, tendrán como mínimo un ancho de calzada útil de 3,50 mts. por mano y 6 mts., para doble mano, y su diseño deberá asegurar un ingreso y una salida vehicular fluida, sin entorpecimientos del tránsito sobre las calles internas del loteo.

Dos propietarios linderos podrán convenir, previa autorización, la construcción y utilización de accesos comunes que sirvan a sus establecimientos. Los anchos de tales accesos serán de magnitud tal que permitan maniobras múltiples para acceder desde la calle y en ningún caso, podrán ser inferiores a 6,00 mts. de ancho.

El acceso a las parcelas no podrá obstruir el desagüe pluvial y el paso de los elementos para la prestación de los servicios.

Las cotas de alturas, sección mínima y distancias del eje del camino, deberán ser solicitadas a la Comuna de Pujato Norte (Sujetas a niveles requerido por el Ministerio de Medio Ambiente e Hidráulica) junto con la aprobación del proyecto, pudiendo ser de dos tipos: a) Construida en el lugar, de hormigón armado o de paredes de mampostería de 15 cm como mínimo y losa superior de hormigón armado de espesor mínimo de 17 cm. o usando tubos prefabricados de hormigón de doble armadura.

Artículo 19 – Estacionamiento obligatorio

Cada establecimiento deberá prever dentro de los límites de la parcela los espacios necesarios para:

- estacionamiento de vehículos particulares,
- estacionamiento de vehículos pesados,
- carga y descarga,
- y maniobras internas.

Queda prohibido el estacionamiento permanente de vehículos de gran porte sobre calles internas, veredas o espacios públicos.

Artículo 20 – Área de carga y descarga

Toda operación de carga, descarga y maniobra deberá desarrollarse dentro de los límites de la parcela, sin interferir con la circulación vehicular ni peatonal del Área Industrial.

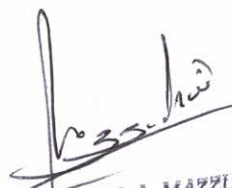
Maniobras: Toda maniobra de carga y descarga se efectuará dentro de cada predio para lo cual se plantea un recedido de 10 metros de frente para cualquier construcción con respecto a la línea de edificación municipal.

CAPÍTULO 8 – VEREDAS.

Artículo 21 – Veredas

Las veredas deberán ejecutarse:

- con ancho de 1,5 metros de vereda en ambos lados del viario.
- en hormigón reglado de 10 cm de espesor.


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte




Sonia Ottonelli
Asesora Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



CAPÍTULO 9 – FORESTACIÓN

Artículo 22 – Barrera forestal.

Los lotes con frente a Ruta Provincial N°6 deberán contar con una franja forestal obligatoria.

Artículo 23 – Características

La barrera deberá:

- ejecutarse en doble hilera,
- separación máxima de 3 m entre ejemplares,
- separación de 3 m entre filas.

Artículo 24 – Especies recomendadas

"Se deberán forestar con especies de follaje perenne que minimicen el impacto en los desagües pluviales. Los ejemplares elegidos deberán cumplir con los siguientes requisitos: bajo riesgo de caída de ramas, sistema radicular compatible con las instalaciones existentes y ausencia de interferencias con edificaciones o servicios. Su mantenimiento correrá por cuenta de los propietarios. La Comuna se reserva la facultad de solicitar la remoción de aquellos árboles que considere perjudiciales para las construcciones o los servicios."

CAPÍTULO 10– HIGIENE Y SEGURIDAD

Artículo 25 – Impacto ambiental

Los establecimientos deberán evitar contaminación:

- del suelo.
 - aire,
 - aguas superficiales y subterráneas.
- a) Los efluentes de los establecimientos industriales no deberán contaminar la tierra, ni las aguas subterráneas y superficiales, ni la atmósfera. Las emanaciones que eventualmente pudieren producirse deberán estar de acuerdo a las reglamentaciones nacionales y/o provinciales vigentes y a toda ley que modifique o reemplace a las ya existentes.
 - b) Los propietarios de establecimientos industriales deberán regular las acciones, actividades u obras, que, por contaminar el ambiente con sólidos, líquidos, gases y otros materiales residuales y/o ruidos, calor y demás desechos energéticos lo degraden en forma irreversible, corregible o incipiente y/o afecten directamente o indirectamente la salud general. Para dar cumplimiento a lo indicado, los propietarios deberán implementar los mecanismos o ejecutar los procesos físicos o químicos más adecuados a su industria, dentro del marco de las leyes nacionales y/o provinciales vigentes, obteniendo la aprobación desde el punto de vista del impacto ambiental emitida por el Organismo Provincial competente.



[Signature]
CLAUDIO A. MAZZUCHINI
 SECRETARIO ADMINISTRATIVO
 Comuna de Pujato Norte

[Signature]
Sonia Ottone
 Tesorera Comunal
 PUJATO NORTE

[Signature]
Matías Velázquez
 PRESIDENTE COMUNAL
 PUJATO NORTE

- c) Los propietarios deberán cumplimentar todas las normas establecidas en las Leyes N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y N° 24.557 Decreto N° 1278/00 de Riesgos en el Trabajo, tanto en el funcionamiento de la industria como durante su construcción.
- d) "Residuos: cada establecimiento será responsable de la correcta segregación, almacenamiento, tratamiento, transporte y disposición final de los residuos que genere de acuerdo con su naturaleza y legislación vigente. Los residuos peligrosos o especiales deberán ser gestionados conforme a la regulación especial aplicable."
- e) "Sustancias peligrosas: El almacenamiento, manipulación y utilización de sustancias peligrosas deberá realizarse de acuerdo a la normativa vigente que resulte de aplicación"

CAPÍTULO 11 – ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 26 – Iluminación y ventilación natural

Todos los locales destinados a permanencia de personas deberán contar con iluminación y ventilación natural adecuada, conforme a su superficie y destino.

Las aberturas deberán garantizar condiciones mínimas de:

- habitabilidad,
- higiene,
- salubridad,
- seguridad laboral,
- y confort ambiental.

Artículo 27 – Locales habitables

Se considerarán locales habitables:

- oficinas,
- administración,
- comedores,
- vestuarios,
- salas de personal,
- sanitarios,
- y demás dependencias de permanencia prolongada.




CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

**Artículo 28 – Ventilación de sanitarios**

Los sanitarios, vestuarios y locales de higiene deberán contar con ventilación natural o mecánica conforme a la normativa vigente.

Cuando no resulte posible la ventilación natural, podrá autorizarse ventilación mediante conductos o sistemas mecánicos.

Artículo 29 – Conductos de ventilación

Los conductos de ventilación deberán:

- garantizar renovación permanente del aire,
- ejecutarse con materiales resistentes y estancos,
- y cumplir dimensiones acordes a la superficie ventilada.

Artículo 30 Iluminación artificial

Los locales que no requieran iluminación natural deberán contar con iluminación artificial suficiente y ventilación reglamentaria conforme a su uso específico.

CAPÍTULO 12 – ESCALERAS Y CIRCULACIONES**Artículo 31 – Escaleras principales**

Las escaleras principales deberán:

- garantizar circulación segura,
- poseer estructura resistente,
- contar con barandas reglamentarias,
- materiales antideslizantes,
- y dimensiones adecuadas al uso industrial.

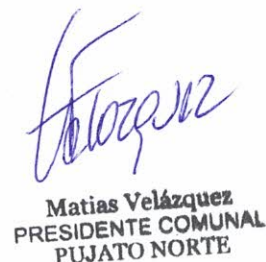
**Artículo 32 – Ancho mínimo de escaleras**

El ancho mínimo libre de escaleras será de:

- 1,10 metros para circulación principal,
- pudiendo la Comuna exigir mayores dimensiones según el uso y carga ocupacional.


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



Artículo 33 – Escaleras metálicas y técnicas

Las escaleras metálicas, industriales o técnicas deberán garantizar:

- estabilidad estructural,
- protección contra caídas,
- superficies antideslizantes,
- y condiciones seguras de evacuación y mantenimiento.

Artículo 34– Rampas

Las rampas destinadas a circulación peatonal o técnica deberán ejecutarse con pendientes adecuadas y superficies antideslizantes.

CAPÍTULO 13 – INSTALACIONES SANITARIAS

Artículo 35 – Instalaciones sanitarias

Toda construcción deberá contar con instalaciones sanitarias reglamentarias conforme a la normativa provincial y comunal vigente.

Artículo 36 – Desagües cloacales

Los esquemas de desagües podrán ejecutarse conforme alguno de los siguientes sistemas:

- a) Cámara de grasa + cámara de inspección + biodigestor + pozo absorbente.
- b) Cámara de grasa + cámara de inspección + biodigestor + terreno de infiltración.
- c) Otros sistemas técnicamente equivalentes aprobados por la Comuna.

Los sistemas de biodigestor deberán implantarse dentro de la parcela respetando las distancias mínimas reglamentarias respecto de:

- perforaciones de agua,
- edificaciones,
- líneas divisorias,
- y áreas de infiltración.

Artículo 37 – Cámaras y desagües

Las cámaras de inspección, cámaras de grasa y desagües deberán ejecutarse con materiales impermeables y permitir correcto acceso para mantenimiento e inspección.



Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE

Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

GALEO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte



CAPÍTULO 14- TANQUES DE RESERVA

Artículo 38 – Tanque de reserva de agua

Toda parcela deberá contar con tanque de reserva de agua destinado al abastecimiento sanitario y de servicios.

La capacidad será determinada en función de:

- superficie construida,
- cantidad de personal,
- actividad desarrollada,
- y requerimientos contra incendio cuando corresponda.

Artículo 39 – Ubicación de tanque

Los tanques deberán ubicarse respetando condiciones de:

- accesibilidad,
- mantenimiento,
- higiene,
- seguridad estructural,
- y distancias reglamentarias.



CAPÍTULO 15 DESAGÜES PLUVIALES

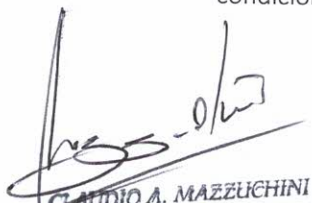
Artículo 40 – Aguas Pluviales

Las aguas pluviales provenientes de techos, terrazas y superficies impermeables deberán conducirse adecuadamente sin producir escurrimientos sobre la vía pública ni parcelas linderas.

Artículo 41- Desagües Pluviales. Cada parcela deberá resolver dentro de sus límites el escurrimiento superficial de las aguas pluviales, mediante sistemas adecuados de captación, conducción, retención, regulación y/o infiltración, según corresponda, evitando:

- anegamientos dentro del predio;
- erosión y deterioro del suelo;
- escurrimientos hacia parcelas linderas;
- afectación de calles, caminos, cunetas, canales y demás infraestructura pública;
- incremento perjudicial de los caudales hacia el sistema de desagües existente;
- obstrucción o deterioro de los sistemas de drenaje públicos.

cada parcela deberá contar con un sistema de manejo de aguas pluviales adecuado a su superficie, al grado de impermeabilización previsto, a la actividad a desarrollar y a las condiciones topográficas e hidráulicas del sector.


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



Artículo 42- Las superficies impermeables. La construcción de galpones, depósitos, playas de maniobras, estacionamientos, calles internas, pisos, dársenas u otras superficies impermeables deberá contemplar la correspondiente captación y conducción de las aguas pluviales, evitando su descarga directa hacia parcelas linderas o hacia la vía pública sin la correspondiente regulación.

Artículo 43- Obras hidráulicas. La Comuna podrá exigir, según las características y magnitud del proyecto, la ejecución de cunetas, cordón cuneta, alcantarillas, conductos, cámaras, badenes, reservorios, retardadores pluviales, sistemas de infiltración u otras obras necesarias para garantizar el correcto funcionamiento hidráulico del emprendimiento.

Alcantarillado: Las alcantarillas de ingresos a los establecimientos quedarán a cargo de los propietarios. Deberán ser Tubos prefabricados de un **diámetro no menor a 60 centímetros**, reforzados con mampostería de 15 cm en ambos extremos.

Artículo 44- Impacto aguas abajo. El proyecto deberá acreditar que no genera un incremento perjudicial del escurrimiento hacia predios vecinos ni hacia la infraestructura hídrica existente, adoptando las medidas de retención y regulación que correspondan.

Artículo 45- Factibilidad y normativa provincial. El diseño y ejecución de las obras deberá ajustarse a la factibilidad hídrica y/o al proyecto de drenajes pluviales que corresponda según la normativa provincial vigente y a las condiciones establecidas por la autoridad competente.

CAPÍTULO 16 – PRESENTACIÓN DE TRÁMITES

Artículo 45 – Presentación Digital

Toda solicitud de:

- permiso de edificación,
- ampliación,
- regularización,
- final de obra,
- o trámite técnico vinculado, deberá ingresarse mediante el sistema digital que determine la Comuna de Pujato Norte. (Ej. Gesto)



Artículo 47 – Documentación técnica

La presentación deberá incluir en formato digital:

- **“Categorización ambiental.** En caso de ser **categoría 2 y 3** deberá presentar el **estudio de impacto ambiental** del Organismo competente”
- planos,
- memoria descriptiva.
- documentación profesional.
- documentación dominial.
- certificados técnicos.
- y demás antecedentes requeridos.

[Handwritten signature]
CLAUDIO A. MIZZUCHINI
 SECRETARIO ADMINISTRATIVO
 Comuna de Pujato Norte

[Handwritten signature]
Sonia Ortonelli
 Tesorera Comunal
 PUJATO NORTE

[Handwritten signature]
Matias Velázquez
 PRESIDENTE COMUNAL
 PUJATO NORTE



Artículo 48 – Profesionales intervinientes

Toda documentación técnica deberá estar firmada por profesional habilitado y visada por el colegio profesional correspondiente.

Artículo 49 – Inicio de obra

No podrá iniciarse ninguna obra sin la previa aprobación comunal y emisión del correspondiente permiso de edificación.

Artículo 50 – Inspecciones

La Comuna podrá realizar inspecciones durante cualquier etapa de obra a fin de verificar:

- cumplimiento de planos aprobados,
- condiciones de seguridad,
- avance de obra,
- y cumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 51 – Final de obra

La habilitación final requerirá:

- inspección comunal,
- certificado final de obra,
- libre deuda,
- y verificación del cumplimiento integral de la normativa edilicia

CAPÍTULO 17 – INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 52 – Infracciones

Constituirán infracciones a la presente ordenanza:

- iniciar obras sin permiso comunal,
- ejecutar obras en contravención a los planos aprobados,
- falsear documentación técnica,
- incumplir normas de seguridad e higiene,
- realizar ampliaciones no declaradas,
- incumplir retiros reglamentarios,
- generar contaminación ambiental,
- ocupar espacios públicos,
- y toda otra transgresión a las disposiciones de la presente normativa.




CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



Artículo 53- 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.

Artículo 54 *Multas por construcción sin permiso que SÍ 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.

CAPITULO 18- ACTIVIDADES.

Artículo 55 Actividades Permitidas “Industrias secas no contaminantes”

La Comisión Comunal de Pujato Norte, evaluará los proyectos de actividades que se pretendan desarrollar dentro del Área Industrial de Pujato Norte, verificando su compatibilidad con las condiciones urbanísticas, ambientales, de seguridad y de funcionamiento establecidas por la normativa vigente.

Se consideran a modo enunciativo, como actividades permitidas aquellas que corresponden a:

*Industrias de nulo o bajo impacto ambiental.

*Depósitos y Actividades de Logística.

*Oficinas Técnicas y Administrativas, vinculadas a actividades industriales.

*Ventas y/o Exposición de Maquinarias y Repuestos.

*Servicios Industriales.

*Las parcelas no podrán utilizarse como depósitos permanentes de materiales, residuos, vehículos, maquinarias en desuso o elementos que afecten a la seguridad e higiene de la urbanización. Depósitos a cielo abierto se autorizarán sólo cuando sean compatible con la actividad a declarar.”

La enumeración precedente no tendrá carácter taxativo.

Artículo 56- Normativa No Contemplada.

Toda situación, obra, proyecto o normativa que no se encuentre expresamente contemplada en la presente ordenanza y que sea presentada para su ejecución dentro del Área Industrial de Pujato Norte, será evaluada por el Área Técnica competente de la Comuna, la que determinará su procedencia y las condiciones que correspondan, conforme la normativa vigente y a las características particulares del proyecto.

CAPITULO 19-

INGRESO-VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DE OBRA -

CONDICIONES DE INICIO DE OBRA

Artículo 57- Presentación de Documental Requerida – Online-.

Presentación Trámites Online (Al sistema Gesto) **Anexo N°1** se adjunta a la presente Ordenanza Comunal N° 483/2026 el cual de manera separada forma parte integral de la misma.

Artículo 58 Requisitos de Habilitación y Condiciones Inicio de Obras.

Se adjunta **Anexo N°2 y Anexo N°3** cuales, de manera separadas, forman parte integral de la presente Ordenanza Comunal 483/2026. *Requisitos habilitación Comunal- Condiciones Inicio.*

[Firma]
ALDO A. MAZZUCHINI
 SECRETARIO ADMINISTRATIVO
 Comuna de Pujato Norte

[Firma]
Sonia Ottone
 Tesorera Comunal
 PUJATO NORTE

[Firma]
Matías Velázquez
 PRESIDENTE COMUNAL
 PUJATO NORTE



Artículo 59- Letrero al frente de la obra

Será obligatorio para el constructor colocar al frente de las obras en construcción cartel con los siguientes datos: **Dimensiones mínimas serán de 0,70 x ,60 cm.**

- -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).

Artículo 60- Obligación de Colocar Letrero al frente de una obra.

Leyendas:

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.

*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.

*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.

Adjuntamos:

Gráfico N° 3.


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte




Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



PROYECTO XXXXXXXXXXXXXXXX ARQUITECTO - CAPSF 09999 XXXXXXXXXXXXXXXX - Localidad		DIRECTOR DE OBRA XXXXXXXXXXXXXXXX ARQUITECTO - CAPSF 09999 XXXXXXXXXXXXXXXX - Localidad	
CALCULO XXXXXXXXXXXXXXXX ING. CML - ICPC 9-9999/9 XXXXXXXXXXXXXXXX - Localidad		COMITENTE XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX - Localidad	
CONSTRUCTOR XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX - Localidad		REPRESENTANTE TECNICO XXXXXXXXXXXXXXXX ARQUITECTO - CAPSF 09999 XXXXXXXXXXXXXXXX - Localidad	
COORD. HIGIENE Y SEGURIDAD XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX - 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 XXXXXXXX XXXDomicilio - Localidad NOMBRE DE LA A.R.T. N° IERIC 00000/0	SUBCONTRATISTA PRINCIPAL XXXXXXXX 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

Artículo N° 61- Promúlguese, regístrese, Publíquese y Archívese.

Artículo N° 62- De forma.

Dada en Pujato Norte a los 12 días del mes de AGOSTO del año 2026.

[Signature]
CLAUDIO A. MAZZUCHINI
 SECRETARIO ADMINISTRATIVO
 Comuna de Pujato Norte



[Signature]
Sonia Ortonelli
 Tesorera Comunal
 PUJATO NORTE

[Signature]
Matías Velázquez
 PRESIDENTE COMUNAL
 PUJATO NORTE



ANEXO I: Ordenanza Nº 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)



[Signature]
Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE

[Signature]
Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

[Signature]
CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte



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.

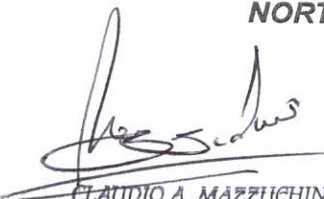
Proceso del Trámite

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")


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte




Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
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 3 (Tres) copias de Planos de Arquitectura, firmados por todos los profesionales intervinientes y todos los propietarios del inmueble. Aclaración: 2 (dos) copias quedan para la Comuna y una (1) copia 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 presencia del profesional en la obra. Se requerirá la presencia del profesional responsable o propietarios.


CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte




Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

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 3 (Tres) copias de Planos de Arquitectura, firmados por todos los profesionales intervinientes y todos los propietarios del inmueble. Aclaración: 2 (dos) copias quedan para la Comuna y una (1) copia 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 95% 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 TGISI
- 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.
- **Categorización ambiental.** En los casos de **categorización 2 y 3** deberán presentar el **Estudio de Impacto Ambiental aprobado** por la autoridad competente"

GABRIELA A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte

Sonia Ottobelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE

Matías Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



- 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




Sonia Ortonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



ANEXO "2". Ordenanza N°483/2026

REQUISITOS DE HABILITACIÓN

Capítulo 1 DOCUMENTAL

Artículo 1 – Solicitud

Toda actividad deberá tramitar habilitación comunal previa al inicio de actividades.

Artículo 2 – Documentación mínima

A. Documentación legal

- DNI/CUIT.
- Contrato social
- Designación de autoridades (Cuando resulte aplicable)
- Domicilio legal

B. Documentación del inmueble

- Escritura o contrato
- Nomenclatura catastral
- Plano de mensura

C. Documentación técnica

- Memoria descriptiva
- Actividad a desarrollar
- Potencia instalada
- Cantidad de empleados
- Pliego de arquitectura con número de permiso de edificación otorgado por la Comuna

D. Seguridad

- Informe eléctrico
- Protección contra incendios
- Plan de evacuación




CLAUDIO A. MAZZUCHINI
 SECRETARIO ADMINISTRATIVO
 Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
 Tesorera Comunal
 PUJATO NORTE




Matias Velázquez
 PRESIDENTE COMUNAL
 PUJATO NORTE



E. Ambiental

- Gestión de residuos
- Tratamiento de efluentes
- Certificados provinciales cuando correspondan

Capítulo 2– CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 3 – Condiciones generales

Las actividades deberán desarrollarse garantizando:

- seguridad,
- higiene,
- salubridad,
- control de ruidos,
- tratamiento de residuos,
- control de emisiones,
- protección ambiental.



Artículo 4 – Residuos y efluentes

Los establecimientos deberán disponer adecuadamente residuos sólidos, líquidos y emisiones gaseosas conforme normativa provincial vigente.

En ningún momento podrá exigirse a la Comuna su retiro ni disposición final

Artículo 5– Seguridad contra incendios

Toda industria deberá contar con sistemas de protección contra incendios conforme normativa vigente y certificación técnica correspondiente.

Artículo 6– Seguro

La Comuna podrá exigir póliza de seguro de responsabilidad civil conforme a la magnitud y riesgo de la actividad.

Claudio J. ...
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte

Santa Ottonelli
Vicepresidenta Comunal
PUJATO NORTE

Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

**Artículo 7 – Plan de contingencia**

Las actividades que impliquen riesgos especiales deberán contar con protocolos y planes de contingencia ante incendios, derrames o emergencias.

CAPÍTULO 3 – INSPECCIONES Y RENOVACIONES**Artículo 8 – Inspecciones**

La Comuna podrá realizar inspecciones periódicas en todas las instalaciones.

Artículo 9 – Renovación

La habilitación deberá renovarse cada 2 años.

Artículo 10 – Caducidad de la habilitación

La habilitación caducará cuando:

- la actividad permanezca inactiva por más de 6 meses.
- se modifique el rubro sin autorización,
- o se incumplan las condiciones que dieron origen a la habilitación.

Artículo 11 – Cambio de titularidad

Toda transferencia de titularidad deberá comunicarse a la Comuna dentro del plazo de 30 días, debiendo actualizar la documentación correspondiente.

Artículo 12 – Cambio de actividad

Toda modificación del rubro, proceso productivo, capacidad operativa o actividad autorizada deberá contar con aprobación Comunal previa.

CAPÍTULO 4 – SANCIONES**Artículo 13 – Infracciones**

El incumplimiento dará lugar a:

- apercibimiento,
- multa,
- suspensión,
- clausura.


CLAUDIA A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
tesorera Comunal
PUJATO NORTE




Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

Artículo 14 – Clausura

La autoridad podrá disponer clausura preventiva cuando existan riesgos para personas o ambiente.

CAPÍTULO 5– DISPOSICIONES FINALES

Artículo 15 – Reglamentación

La Comuna podrá dictar cuando lo considere necesario reglamentaciones complementarias.



CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte



Sonia Ottonelli
Asesora Comunal
PUJATO NORTE



Matías Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

CONDICIONES PARA INICIO DE OBRA "ANEXO 3" *Ordenanza 483/2026*

Propietario:

Profesional responsable:

N.º de Permiso de Edificación:

Ubicación de la obra:

Fecha: / /

La presente documentación se entrega al propietario y al profesional responsable junto con el Permiso de Edificación. Las condiciones que se detallan a continuación deberán ser cumplidas durante toda la ejecución de la obra y podrán ser verificadas por la inspección comunal.

- Mantener los terrenos linderos y el propio la obra limpios y en adecuadas condiciones de orden.
 - No ocupar la vía pública con materiales o maquinaria de gran porte.
 - No utilizar ni invadir terrenos lindantes para acopio, circulación o maniobras.
 - Respetar los horarios permitidos para trabajos de obra y los niveles de ruido establecidos por la normativa vigente.
 - Informar previamente a los vecinos lindantes cuando se prevea el ingreso de camiones hormigonera, bombas de hormigón o maquinaria de gran porte.
 - Ejecutar la obra conforme a los planos aprobados y al Permiso de Edificación otorgado.
 - Respetar estrictamente la cota de nivel interior indicada en el proyecto y aprobada en el Permiso de Edificación. La cota mínima del nivel interior deberá ser de +0,35 m, conforme a la normativa vigente.
 - Colocar en las cunetas tubos de alcantarillado de 60 cm de diámetro, según la reglamentación comunal vigente.
 - Proteger el arbolado, cordones, veredas y demás infraestructura pública existente durante la ejecución de la obra.
 - Disponer adecuadamente los residuos de obra, evitando su depósito u obstrucción en cunetas, desagües pluviales o espacios públicos.
 - Mantener la zona de obra debidamente señalizada y adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de peatones y vecinos.
 - Garantizar que el escurrimiento de aguas pluviales propio del terreno no afecte a propiedades lindantes ni a la vía pública.
 - Conservar en la obra el Permiso de Edificación y la documentación técnica aprobada para su exhibición ante la inspección comunal.
 - Queda prohibida la colocación de contenedores de residuos o materiales sobre las veredas, salvo autorización expresa de la autoridad comunal competente.
- **El propietario y/o el profesional responsable manifiesta haber recibido la presente documentación, conocer las condiciones establecidas y comprometerse a cumplirlas durante toda la ejecución de la obra, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el Reglamento de Edificación y la normativa comunal vigente.**

Firma Profesional/Propietario.


ALBERTO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte


Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE


Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE



REGLAMENTO PARA LA INSTALACIÓN Y HABILITACIÓN DE "CONTENEDORES" (USO PERMANENTE Y TEMPORARIO)

1. Alcance y Definiciones.

1.1 La presente normativa regula la instalación, emplazamiento, habitabilidad, seguridad estructural de estructuras modulares metálicas recicladas (contenedores marítimos o similares) emplazadas dentro del ejido comunal, distinguiendo entre aquellas de carácter permanente y las de carácter transitorio o de obra.

1.2 Superficie a Construir y Excepciones:

Todo contenedor instalado con vocación de permanencia (**más de 180 días en el mismo emplazamiento**) será considerado superficie cubierta computable a los efectos de la liquidación de derechos de edificación, tasas retributivas de servicios y fiscalización de obras privadas.

Los contenedores destinados exclusivamente a usos temporarios u obradores en el marco de una obra en ejecución estarán exentos de tributar como superficie a construir definitiva, pero requerirán inexcusablemente un Permiso precario de uso.

2. Requisitos de Documentación y Presentación de Planos

2.1 Proyecto de Obra Permanente: El propietario de contenedores con destino permanente deberá presentar un **Legajo Técnico firmado por un Profesional de la construcción matriculado**, el cual contendrá:

***Plano con ubicación dentro del lote.** El mismo debe respetar los retiros obligatorios existentes en la normativa Comunal, además de coeficientes FOS y FOT.

***Planos de arquitectura** (plantas, cortes, vistas y esquemas de implantación). Se deberá detallar los revestimientos interiores y aislaciones termo-acústicas, las cuales deberán cumplir las normativas de transmitancia térmica y resistencia al fuego vigentes.

***Planos de instalaciones sanitarias y eléctricas.**

***Planos de Fundaciones y estructura:** Los mismos deberán apoyar sobre platea de hormigón armado, pilotes o zapatas perimetrales y asegurar estabilidad ante vientos extremos. En caso de realizarse cortes en paneles para aberturas, se deberá proyectar y ejecutar refuerzos con perfilería metálica de compensación para restituir la rigidez torsional original.

3. Infraestructura, Servicios y Habitabilidad.

3.1 Servicios sanitarios: Para los destinos permanentes obligatoriamente conectados a red cloacal o sistema aprobado (cámara séptica, biodigestor) y provisión de agua potable.

3.2 Instalación eléctrica: Ajustada a las normas de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA), con tablero seccional, disyuntor, termomagnéticas y jabalina de puesta a tierra independiente vinculada a la estructura metálica del contenedor.

3.3. Iluminación y ventilación: Superficies de vanos acordes a los mínimos exigidos por el Código de Edificación de la Comuna para los locales habitables.

4. Régimen de Contenedores Temporarios y Obradores

4.1 La instalación de contenedores marítimos sin vocación de permanencia exclusivamente bajo las siguientes condiciones:

Ubicación: Deberán emplazarse estrictamente dentro de los límites del terreno afectado a la obra o, en caso excepcional de requerir espacio público o terreno colindante, contar con la autorización firmada del propietario lindero y de la comuna.

Plazo de permanencia: Su permanencia será estrictamente transitoria, sujeta a la vigencia del permiso de obra principal o por un plazo máximo improrrogable de (36) treinta y seis meses corridos, debiendo ser retirados al finalizar los trabajos.

Conversión de uso: Si el propietario decidiera conservar el contenedor en el sitio una vez caducado el plazo de obra, estará obligado a iniciar de forma retroactiva el trámite de empadronamiento como superficie permanente, debiendo adecuar la estructura a los requerimientos para contenedores permanentes.

CLAUDIO A. MAZZUCHINI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Comuna de Pujato Norte

Sonia Ottonelli
Tesorera Comunal
PUJATO NORTE

Matias Velázquez
PRESIDENTE COMUNAL
PUJATO NORTE

