



"El Río ATUEL también es Pampeano"
"NO a Portezuelo en manos de Mendoza"

Municipalidad de Toay
Dirección de Obras Particulares y Planeamiento Urbano

10 de Agosto de 2026

VISTO:

La necesidad de optimizar, y agilizar los procedimientos administrativos de tramitación de expedientes de obras particulares ante esta Dirección; y

CONSIDERANDO:

Que, es un objetivo prioritario de la gestión municipal la modernización de la administración pública, tendiendo a la simplificación de trámites y a la despapelización progresiva mediante el uso de herramientas digitales;

Que, las dilaciones en los procesos de aprobación de planos de obra nueva y de regularización de construcciones existentes desalientan la inversión privada y la formalización catastral de los inmuebles de la localidad;

Que, durante la ejecución de obras autorizadas suelen generarse variaciones respecto al proyecto original, resultando necesario contar con un mecanismo ágil de registro que otorgue previsibilidad técnica sin parar el avance de los trabajos, garantizando la verificación de indicadores urbanísticos y el correspondiente cobro de derechos;

Que, resulta indispensable establecer un mecanismo que confíe en la responsabilidad ética y civil de los profesionales matriculados intervinientes, mediante la presentación de declaraciones juradas y visados previos que aseguren el vínculo legal entre el propietario y el profesional, reafirmando la obligación ineludible del Director de Obra de concluir el trámite mediante la obtención del Certificado Final de Obra;

Que, este nuevo procedimiento permitirá otorgar autorizaciones de construcción y aceptación de regularizaciones de manera expeditiva tras una revisión técnica elemental, difiriendo la presentación del legajo definitivo por un plazo perentorio;

Por ello, en uso de las atribuciones que le son propias:

EL DIRECTOR DE OBRAS PARTICULARES Y PLANEAMIENTO URBANO

DISPONE:

ARTÍCULO 1º: INSTÁURESE el "Procedimiento de Aprobación Agilizada y Regularización Inmediata de Obras Particulares" en el ámbito de este Municipio, el cual se regirá por las disposiciones de la presente Disposición.

ARTÍCULO 2º: REQUISITOS DE INGRESO. Todo trámite de obra nueva, ampliación o regularización que pretenda acogerse a este régimen deberá ingresar de manera digital o presencial (según disponga la Mesa de Entradas Técnica) acompañando obligatoriamente:

Formulario de Solicitud de Trámite y Declaración Jurada debidamente completado y firmado por el propietario y el profesional matriculado.

Acreditación de la titularidad del inmueble.



"El Río ATUEL también es Pampeano"
"NO a Portezuelo en manos de Mendoza"

Municipalidad de Toay

Dirección de Obras Particulares y Planeamiento Urbano

Encomienda Profesional visada por el Colegio Profesional correspondiente que acredite el vínculo contractual.

Plano Municipal con las correspondientes piezas graficas que lo componen (planta arquitectura, planta de estructuras, cortes, fachadas, balance de superficie, planilla de iluminación y ventilación, detalle de muro, detalle de escalera cuando corresponda) a escala debidamente visada por la entidad correspondiente, para visado técnico rápido.

ARTÍCULO 3º: INTERVENCIÓN TÉCNICA PRELIMINAR Y LIQUIDACIÓN. Recibida la documentación del Artículo 2º, el personal técnico de la Dirección realizará una revisión rápida exclusiva de indicadores urbanísticos (FOS, FOT, retiros, alturas máximas y usos permitidos). Cumplido satisfactoriamente, se emitirá de manera inmediata la liquidación de los Derechos de Construcción y/o recargos por regularización correspondientes.

ARTÍCULO 4º: AUTORIZACIÓN Y PLAZO DE GRACIA. Con la constancia de pago de los derechos liquidados (o suscripción de plan de pagos vigente), la Dirección otorgará la "Autorización Provisoria de Obra" o la "Aceptación de Regularización en Tránsito". Según corresponda, el profesional interviniente dispondrá de un plazo improrrogable de sesenta (60) días corridos para cumplimentar la presentación del Legajo Técnico Final en formato papel y soporte digital definitivo, bajo apercibimiento de caducidad automática de la autorización otorgada.

ARTÍCULO 5º: MODIFICACIONES EN OBRA. Cuando una obra que cuente con autorización o plano aprobado con Dirección de Obra en curso y la misma sufra modificaciones proyectuales durante su ejecución, el Director de Obra podrá manifestar dichos cambios mediante la presentación de un Croquis Modificadorio, visado por la entidad matricular correspondiente.

Límite de Incremento de Superficie: Este procedimiento simplificado aplicará exclusivamente cuando el incremento de superficie cubierta o semicubierta no supere los veinte metros cuadrados (20 m²) en relación al plano o proyecto aprobado originalmente. Toda modificación que supere este tope requerirá la tramitación de un expediente de ampliación estándar.

Revisión Técnica y Liquidación: Con la presentación del croquis modificadorio visado, la Dirección procederá a una revisión de indicadores urbanísticos (FOS, FOT, retiros, alturas y usos) y a la liquidación de la diferencia de Derechos de Construcción que correspondiere de acuerdo a la nueva superficie incorporada o modificada.

La aceptación del Croquis Modificadorio no exime de la obligación final de volcar la totalidad de los cambios en el Plano definitivo "De Acuerdo a Obra".



"El Río ATUEL también es Pampeano"
"NO a Pórtezuelo en manos de Mendoza"

Municipalidad de Toay

Dirección de Obras Particulares y Planeamiento Urbano

ARTÍCULO 6º: REQUISITOS PARA INSTALACIONES SANITARIAS (SIMPLIFICACIÓN SANITARIA). A los fines de optimizar la tramitación y acortar los plazos de revisión técnica, la exigencia de documentación en materia de instalaciones sanitarias se regirá bajo los siguientes criterios según la escala y uso de la obra:

Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares y Comercios Menores a 200 m²: No se exigirá plano sanitario independiente. Se requerirá únicamente la inclusión de un Esquema Sanitario Básico dentro de la misma lámina del Plano Municipal, el cual deberá indicar obligatoriamente:

Ubicación y cota de la Cámara de Inspección Troncal y su trazado hacia la conexión de la red pública en la vía pública con su correspondiente Boca de Acceso.

Ubicación del Tanque de Reserva de agua potable (y tanque de bombeo si existiera).

Ubicación de la Cámara Desengrasadora / Interceptora de Grasa, de exigencia obligatoria para locales comerciales de manipulación de alimentos u otros usos que así lo requieran.

Viviendas Multifamiliares, Obras Mayores a 200 m² y Usos Especiales: Para construcciones destinadas a vivienda multifamiliar, emprendimientos que superen los 200 m² de superficie cubierta/semicubierta, o destinos específicos como Salud, Educación, Equipamiento Deportivo o Comercio de Mayor Escala, será de carácter obligatorio la presentación del Plano de Instalaciones Sanitarias Completo, con sus correspondientes memorias, plantas, cortes, y detalles técnicos requeridos

ARTÍCULO 7º: OBLIGATORIEDAD DEL FINAL / ALTA DE OBRA. Concluida la ejecución de los trabajos, es requisito obligatorio de todo Director de Obra o Profesional Responsable presentar el Plano Definitivo "De Acuerdo a Obra" (incorporando las modificaciones registradas según el Art. 5º) y solicitar formalmente el Certificado de Final de Obra / Alta de Obra. La omisión de este paso mantendrá la responsabilidad técnica y civil sobre el predio a cargo del profesional registrado, impidiendo el cierre del expediente administrativo.

ARTÍCULO 8º: DOCUMENTACIÓN FINAL. El Legajo Técnico Final exigible a los 60 días (Art4º), así como los Planos De Acuerdo a Obra (Art.6º), deberán ser presentados en formato digital definitivo conteniendo la totalidad de los planos de arquitectura detallados, planos de estructuras e instalaciones (si correspondiera), planillas de locales y toda otra documentación complementaria exigida por el Código de Ordenamiento Urbano de Toay.

ARTÍCULO 9º: RESPONSABILIDAD MATRICULAR. Las inexactitudes, omisiones o falsedades que se detecten en la documentación final respecto de la Declaración Jurada presentada preliminarmente, darán lugar a la paralización inmediata de la obra, la aplicación de multas reglamentarias y la notificación ante el Tribunal de Ética de su respectivo Colegio Matricular.

ARTÍCULO 10º: Regístrese, comuníquese a la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, a los Colegios Profesionales del sector, publíquese y archívese.

DISPOSICIÓN D.O.P. y P.U. Nº 01/2026


Arq. IVAN CASTAÑEIRA
DIRECTOR DE OBRAS PARTICULARES
y PLANEAMIENTO URBANO
MUNICIPALIDAD DE TOAY