



## FLORENCIO VARELA MUNICIPIO

### DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

#### ANEXO 1

#### REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA TRAMITACION DE CERTIFICADOS REFERENTES A INTERVENCIONES URBANAS

1) El **CERTIFICADO DE ZONIFICACION (Anexo2)** se tramita en los siguientes casos:

- a. Factibilidad de localización de una actividad
- b. Factibilidad para trámite de habilitación
- c. Se podrán agregar a los certificados de zonificación otras ordenanzas y relevamientos oculares, que ratifiquen la compatibilidad/ incompatibilidad del rubro.
- d. Será refrendado por la Dirección Gral. de Desarrollo Urbano y Vivienda
- e. Se imprimirá en hoja membretada tipo oficio.
- f. Tendrá un año de validez.

2) El **CERTIFICADO URBANISTICO (Anexo 3)** será emitido cuando se soliciten indicadores urbanísticos con el fin de presentar proyecto de mensura y subdivisión:

En el CERTIFICADO URBANISTICO en primera instancia se solicitara:

- Designación del profesional interviniente avalado por el propietario.
- Título de propiedad y certificado de dominio.
- Anteproyecto de mensura y subdivisión.
- Estatuto de la Sociedad Civil, acta constitutiva y acta de última asamblea designando representante para la tramitación de proyecto, en caso de ser alguna Entidad/ Empresa. Deberá estar certificado ante escribano público o juez de paz.
- Será refrendado por la Dirección Gral. de Desarrollo Urbano y Vivienda
- Se imprimirá en hoja membretada tipo oficio.
- Tendrá un año de validez

El CERTIFICADO URBANISTICO contendrá información referente a

- a. Zona.
- b. Indicadores.
- c. Reservas de áreas verdes y equipamiento.
- d. Dimensiones de calles, manzanas y parcelas.

3) El **CERTIFICADO DE PRE-FACTIBILIDAD (Anexo 4)** será emitido cuando se soliciten aprobación de proyecto de mensura y subdivisión y se haya incorporado al expediente, la siguiente documentación:

- CERTIFICADO URBANISTICO vigente.
- Designación del profesional interviniente avalado por el propietario.
- Título de propiedad y certificado de dominio.
- Estatuto de la Sociedad Civil, acta constitutiva y acta de última asamblea designando representante para la tramitación de proyecto, en caso de ser alguna Entidad/ Empresa. Deberá estar certificado ante escribano público o juez de paz.
- Anteproyecto de mensura y subdivisión
- Se imprimirán en hojas membretada tipo oficio.
- Será refrendado por la Dirección Gral. de Desarrollo Urbano y Vivienda
- Tendrá validez de un año.

El CERTIFICADO DE PRE-FACTIBILIDAD solicitará información referente a:

- a. Proyecto de mensura y subdivisión.
- b. Certificado de No Inundabilidad, emitido por la Dirección de Pavimentos de la MFV.
- c. Factibilidad hidráulica, emitido por la Autoridad del Agua Provincial.
- d. Factibilidad de servicios de Infraestructura, emitidos por las prestatarias intervinientes en la zona.
- e. Factibilidad de calidad y cantidad de agua potable, emitida por la Autoridad del Agua Provincial, en caso de no ser factible la aprobación por parte de la prestataria.
- f. Factibilidad de pozo absorbente, emitida por la Autoridad del Agua Provincial, en caso de no ser factible la provisión a la conexión de red cloacal por parte de la prestataria.
- g. Si el proyecto de mensura y subdivisión requiere cambio de zona para su aprobación, se solicitará EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL, para áreas no Urbanas.
- h. Si el proyecto de mensura y subdivisión se desarrolla en la zona urbana, se solicitará ESTUDIO DE SUELO.
- i. Será refrendado por la Dirección Gral. de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- j. Se imprimirán en hojas membretada tipo oficio.
- k. Tendrá validez de un año.

Con la presentación de los ítems solicitados en el CERTIFICADO DE PRE-FACTIBILIDAD, se reunirá la COMISION DE GESTION URBANA la que evaluará *No Objeción* al proyecto. Esta Comisión emitirá un Acta de Comisión y un CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD.

4. El **ACTA DE COMISION** (Anexo 5) (Decreto n° 1083/01) será emitida cuando se reúnan todos los elementos solicitados en el Certificado de Pre-Factibilidad.

- a. Se aceptarán o NO las subdivisiones propuestas.
- b. Se solicitará según indique el Certificado de Pre-factibilidad, la Resolución de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto n° 254/03) si el proyecto se desarrolla fuera del área urbana.

- c. Se aceptarán o NO las cesiones de Equipamiento Comunitario y Áreas Verdes.
- d. Deberá cumplimentar el Decreto nº 983/90
- e. Se solicitará la presentación de los proyectos de infraestructura a ejecutar.
- f. Será refrendado por los miembros autorizados en el Decreto nº 1083/01
- g. Se imprimirán en hoja membretada tipo oficio.
- h. Tendrá validez de un año.

5. El **CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD** será emitido cuando la COMISION DE GESTION URBANA se expida respecto del proyecto urbano y solicitara, en los casos que no se requiera Cambio de Zonificación. (**Anexo VI**)

La documentación solicitada para la aprobación de proyecto definitivo será referente a:

- a. Plano de Mensura y Subdivisión reglamentario.
- b. Proyecto Hidráulico aprobado por la Autoridad del Agua Provincial.
- c. Proyecto de Alumbrado Público, aprobado por la Dirección de Alumbrado de la Municipalidad.
- d. Proyecto de Alcantarillado, Abovedado y Tratamiento de Calles, aprobado por la Dirección de Hidráulica y Pavimentos de la Municipalidad.
- e. Proyecto de Forestación, aprobado por la Dirección de Espacios Verdes de la Municipalidad.
- f. Proyecto de señalización, aprobado por la Dirección de Catastro Parcelario.
- g. Proyecto de Agua Corriente, aprobado por ABSA.
- h. Proyecto de Cloaca, aprobado por ABSA.
- i. Proyecto de Electricidad, aprobado por EDESUR SA.
- j. Otros Proyectos de requerirse.
- k. Será refrendado por el Secretario de Obras y Servicios Públicos
- l. Se imprimirán en hoja membretada tipo oficio.
- m. Tendrá validez de un año.

(Las factibilidades tendrán el tiempo de validez que cada uno de los organismos prestatarios emitan)

Si del Acta de Comisión surge que fuera necesario Cambio de Zonificación (Anexo 5), la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda elaborará proyecto de Ordenanza, el que se elevara al Honorable Consejo Deliberante. Una vez sancionada la ordenanza aprobando el cambio de Zonificación, se remitirá expediente a la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires, la que convalidara la misma.

EL PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISION será visado, en su faz geométrica, por las áreas municipales que correspondan cuando presentan los proyectos que se solicitan en la factibilidad aprobados por su organismo correspondiente, y el loteo quedara inhibido a la venta hasta tanto no se ejecuten las obras de infraestructura aprobadas, para la nueva urbanización.

6. El **CERTIFICADO DE OBRAS EJECUTADAS** (**Anexo 7**) se emitirá cuando se certifique la totalidad de las obras realizadas y recepcionadas por cada organismo.

Con este certificado el profesional o titular de dominio, podrá tramitar el levantamiento de la inhibición a la venta del plano de mensura en la Dirección Provincial de Geodesia, consiguiendo así la aprobación definitiva del Plano de Mensura y Subdivisión.

- a. Se enumerarán las recepciones de las obras ejecutadas y su nº de foja.
- b. Será refrendado por el Secretario de Obras y Servicios Públicos
- c. Se imprimirán en hoja membretada tipo oficio.

(ANEXO 2)

Florencio Varela,

## **CERTIFICADO DE ZONIFICACION**

**EXPTE N°: 4037-**

**CAUSANTE:**

**ACTIVIDAD:**

**ZONA:**

**CERTIFICO:**

Que el/la Sr/Sra....., mediante Exp. Adm. Municipal se le extienda un Certificado de Zonificación para el rubro:.....

Que la actividad se llevara a cabo en la Parcela: ..... de la Circ.: ..... Secc: .....  
Mz: ....., con domicilio en ....., Localidad de .....

Que según Código de Zonificación vigente (Ord. 596/80), la parcela se encuentra dentro de la zona ....., donde dentro de los usos predominante se permite el rubro ....., resultando la actividad solicitada (compatible/incompatible) con la zona.

Que la Ordenanza ..... en su articulo....., permite/no permite la localización del rubro. Este ítem será optativo para la extensión del certificado.

Que del relevamiento ocular por esta Dirección surge que se da cumplimiento (o no se da cumplimiento)

Dicha actividad estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1.- Deberá contar con plano conforme a obra aprobado.
- 2.- Deberá dar cumplimiento a las exigencias del Código de Edificación vigente en lo referente al uso solicitado.

**No se autoriza el inicio de la actividad y/o modificaciones de obra del inmueble, hasta cumplir con lo indicado en los puntos expuestos previamente.**

Por lo expuesto se extiende el presente **CERTIFICADO DE ZONIFICACION** a solicitud del Sr/Sra ....., el cual tendrá validez por un año de acuerdo al Artículo 1° del Decreto N° 557/77, previo pago de los derechos correspondientes, según lo exigido por Ordenanza Fiscal Impositiva.

ANEXO 3

Florencio Varela,

**CERTIFICADO URBANÍSTICO**

EXPEDIENTE: .....

CAUSANTE: .....

**A) UBICACIÓN**

Partido: Florencio Varela.

Localidad: .....

Calle: .....

**B) DATOS DE LOS PREDIOS**

Nomenclatura Catastral: Circ: ..... Sec .... Mz....Lote....PRu.

Superficie terreno: ..... m2.

**C) DATOS URBANISTICOS**

AREA: .....

ZONA: .....

USOS PERMITIDOS:

a) .....

**INDICADORES URBANÍSTICOS:**

SIN SERVICIOS:

INDICADORES	F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD: hab./Ha
	.....	.....	

DENSIDAD: ..... habitantes .....

PREMIOS:.....

**MEDIDAS MINIMAS DE SUBDIVISIÓN**

Las nuevas parcelas deberán tener ..... m2

## LADO MINIMO DE PARCELA

Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de..... m.

## **D) AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO**

.....

## **E) DEBERA PRESENTAR**

- Designación de profesional interviniente.
- Título de propiedad y certificado de dominio.
- Estatuto de la sociedad civil, acta constitutiva y acta de última asamblea designando representante para la tramitación de proyecto, en caso de ser alguna Entidad / Empresa.
- Anteproyecto de mensura y subdivisión.

Por lo expuesto se extiende el presente **CERTIFICADO URBANISTICO** a solicitud del Sr/Sra ....., el cual tendrá validez por un año de acuerdo al Artículo 1º del Decreto N° 557/77, previo pago de los derechos correspondientes, según lo exigido por Ordenanza Fiscal Impositiva.

(ANEXO 4)

Florencio Varela,

## **CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD**

Visto el plano de anteproyecto para Mensura y División a nombre de: ..... , a fojas .... del expediente 4037-..... , la Municipalidad de Florencio Varela, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda (Secretaría de Obras y Servicios Publicas) informa:

### **A) UBICACIÓN:**

Partido: Florencio Varela

Localidad: .....

Calles: .....

### **B) DATOS DEL PREDIO:**

Dominio: .....

Nomenclatura Catastral: Circ.....- Secc.....- Fracc..... - Parc. ....-

Superficie: ..... m<sup>2</sup>

Zona: .....(Ordenanza 596 /80)

### **C) DEBERA PRESENTAR**

- **PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISION:**

Indicando áreas a ceder al Municipio con planilla urbanística y síntesis de cálculos de los espacios requeridos por las normas provinciales y municipales.

- **CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD:**

Otorgado por el Departamento de Hidráulica y Pavimento de la Municipalidad.

- **FACTIBILIDAD DE APTITUD HIDRAULICA:**

De ser requerido por la Dirección Provincial de Geodesia, plano de anteproyecto de subdivisión intervenido por la Autoridad del Agua (proyecto Hidráulico), y el Certificado de Aptitud Hidráulica correspondiente al predio.

- **FACTIBILIDAD DE ENERGIA ELECTRICA:**

Certificado extendido por EDESUR SA informando que dicha distribuidora no tiene inconvenientes en suministrar el servicio en el predio a intervenir.

- **FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE**

Emitida por la Autoridad del Agua Provincial certificando calidad y cantidad de agua, en caso de no ser factible a la conexión de red de agua potable por parte de la prestataria.

- **FACTIBILIDAD DE CLOACAS.**

Emitida por la Autoridad del Agua Provincial, en caso de no ser factible a la conexión de red cloacal por parte de la prestataria.

- **EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL / ESTUDIO DE SUELO**

Firmada por profesional interviniente.



Por lo expuesto, se otorga el presente CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD para la urbanización, quedando supeditada la Factibilidad a la respuesta favorable de todos y cada uno de los Organismos Sectoriales responsables (organismos prestadores o reguladores de servicios) en Florencio Varela a los.....días del mes de..... de..... 20.....

(ANEXO 5)

Florencio Varela,

**COMISION DE GESTION URBANA (C. G. U.)**

**ORDENANZA 3435/95 - DECRETO 1083/01**

ACTA N°: /.....-

EXPTE.N°: **4037** - .....

ASUNTO: .....

PROPIETARIO: .....

**PROFESIONAL:** .....

**UBICACIÓN (nomenclatura catastral):** .....

**LOCALIDAD:** .....

**NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circ.....- Secc.....- Fracc. .... - Parc. ....

**ZONA:** .....

En el día de la fecha se reúnen convocados por la Secretaria Ejecutiva de la C.G.U., sus integrantes, contando con la presencia del Sr. Secretario de Obras y Servicios Públicos ....., la Sra. Directora General de Desarrollo Urbano y Vivienda ....., Directores de Obras Particulares ..... y de Catastro Parcelario ....., quienes con relación a lo solicitado en el presente expediente evalúan lo siguiente:

- 1- Se acepta la subdivisión propuesta en lo que se refiere a la definición de las calles a abrir , características generales del parcelamiento propuesto y reservas a ceder , ajustando según mensura efectuada por el profesional .
- 2- Respecto a lo solicitado en el Certificado de Prefactibilidad se considera que no es necesaria la presentación de un estudio de impacto ambiental por tratarse de un área urbana.
- 3- La cesión de Equipamiento Comunitario y Área Verde, se considera factible respecto a sus dimensiones, proporciones e inserción en la trama.
- 4- Deberá cumplimentar el Decreto Municipal 983/90
- 5- Deberá presentar proyecto de infraestructura a ejecutar de:

**CALLES:** Apertura de calle, abovedado, zanjeo, alcantarillado y tratamiento de las calles a ceder, asegurando un escurrimiento de las aguas superficiales, aprobado por el Departamento de Hidráulica y Pavimento de la Municipalidad. A fojas.....de este expediente se anexo Certificado de no Inundabilidad otorgado por dicho Departamento.

**ALUMBRADO:** Deberá presentar proyecto de Alumbrado Publico aprobado por el Departamento de Alumbrado y Semáforos de la Municipalidad.

**FORESTACIÓN:** Deberá presentar proyecto de Forestación aprobado por la Dirección de Espacios Verdes de la Municipalidad.

**SEÑALIZACION:** Señalización de las calles con la denominación numérico-nominal de las mismas.

**ELECTRICIDAD:** Deberá presentar proyecto eléctrico aprobado por EDESUR.

**AGUA:** Deberá presentar proyecto de red de Agua Corriente aprobado por ABSA S.A.

Por lo expuesto se sugiere emitir el CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD para la urbanización (previo pago de los Derechos de subdivisión según lo establece la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente).

(ANEXO 6)

Florencio Varela,

**CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD**

Visto el plano de proyecto para Mensura y División a nombre de: ....., a fojas..... del expediente 4037-....., la Municipalidad de Florencio Varela, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda (Secretaría de Obras y Servicios Públicos) informa:

**DATOS DEL PREDIO:**

Localidad: .....

Calles: .....

Dominio: .....

Nomenclatura Catastral: Circ. .... – Secc.....- Fracc.....- Parc. ....

Superficie: .....<sup>2</sup>

**INDICADORES URBANÍSTICOS:**

Zona: ..... - (.....) (Ordenanza 596 /80)

Actual:

FOS: .....

FOT: .....

DENSIDAD: .....

Potencial:

FOS: .....

FOT: .....

DENSIDAD: .....

**MEDIDA DE SUBDIVISION:**

ANCHO: ..... m

SUPERFICIE: .....m<sup>2</sup>

**CESIONES:**

AREA VERDE Y DE EQUIP. COMUNITARIO: según lo establecido en el art. 56 de la Ley 8912.

**CANTIDAD DE PARCELAS:**

..... parcelas (incluidas parcelas destinadas a Área Verde y de Equipamiento).

**AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:**

Requerido: ..... m<sup>2</sup>

Proyectado: ..... m<sup>2</sup>

**SUPERFICIES DESTINADAS AL PROYECTO:**

Superficie útil: según sumatoria de parcelas.

Superficie útil construible: según el 60 % de sumatoria de parcelas.

Habiéndose expedido la Comisión establecida por el Art. 7º del Decreto 1.083/01, y evaluado la propuesta de subdivisión, se solicitará:

**PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISION:**

Indicando áreas a ceder al Municipio con planilla urbanística y síntesis de cálculos de los espacios requeridos por las normas provinciales y municipales.

**PROYECTO HIDRAULICO:**

Proyecto aprobado por la Autoridad del Agua (proyecto Hidráulico), y el correspondiente al predio. (Se adjunta copia de Certificado de Prefactibilidad Hídrica)

**PROYECTO ENERGIA ELECTRICA:**

Proyecto aprobado por EDESUR SA. (Se adjunta copia de factibilidad)

**PROYECTO DE AGUA CORRIENTE:**

Proyecto de agua corriente aprobado por ABSA (Se adjunta copia de factibilidad)

**PROYECTO DE CLOACAS:**

Proyecto aprobado por ABSA SA de este servicio (Se adjunta copia de factibilidad).

**PROYECTO DE GAS:**

Proyecto aprobado por METROGAS SA. (Se adjunta copia de factibilidad)

**PROYECTO ALUMBRADO PÚBLICO:**

Proyecto de Alumbrado Publico aprobado por el Departamento de Electromecánica de la Municipalidad.

**PROYECTO DE ABOVEDADO Y ALCANTARILLADO:**

Apertura de calles, abovedado, zanjeo, alcantarillado y tratamiento de las calles a ceder asegurando un perfecto escurrimiento de las aguas superficiales, aprobado por la Departamento de Pavimento e Hidráulica de la Municipalidad.

Proyecto de pavimentación, cordón cuneta, carpeta asfáltica o ionizado.

**PROYECTO DE SEÑALIZACION:**

Calles con la denominación numérico-nominal de las mismas.

**PROYECTO DE ARBOLADO:**

Aprobado por la Sub-Dirección de Espacios Verdes (dependiente de la Sub-Secretaría de Servicios Públicos) de la Municipalidad.

Las parcelas generadas en el presente proyecto quedarán inhibidas a la venta hasta tanto no se ejecuten y se recepcionen las obras solicitadas.

No podrá efectuarse publicidad ni venta de las parcelas generadas, hasta tanto se de cumplimiento a las prescripciones de la Ley 9078 y 9240.

Por lo expuesto, se otorga el presente CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD para la urbanización, en Florencio Varela a los ...días del mes de ..... de 20...

(ANEXO 7)

Florencio Varela,

### **Certificado de Obras Realizadas**

**Ref. Exp. 4037** –..... – .... – .....

En mi carácter de Secretario de Obras y Servicios Públicas y visto el informe realizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, informo que respecto a la Mensura, Unificación y División del predio cuya nomenclatura catastralmente es Cir..... Sec.....: Mz....., Lote.....; según lo requerido en el Certificado de Factibilidad emitido por este municipio (fojas ..... ) y las restricciones figuradas en el plano aprobado a fs ..... ,se ejecutaron:

1. **Apertura de calles, abovedado, zanjeo y alcantarillado:** Recepción de obras otorgada por parte del Departamento Municipal de Hidráulica y Pavimento (a fs ).-
2. **Alumbrado Público:** Recepción de obras otorgada por parte de la Dirección Municipal de Alumbrado y Semáforos (a fojas .....)-
3. **Forestación:** Recepción de obras otorgada por parte de Dirección Municipal de Espacios Verdes (a fojas .....)-
4. **Electricidad:** Siendo que las calles hoy se encuentran abiertas al uso público y según lo expuesto por EDESUR SA (a fojas ..... por factibilidad y a fojas ..... recepción de líneas aéreas de tendido), esta prestataria es quien otorgara el servicio y realizara las obras necesarias.
5. **Agua Corriente:** Recepción de obras otorgada por parte de ABSA (a fojas.....)-
6. **Cloacas:** Recepción de obras otorgada por parte de ABSA (a fojas.....)-
7. **Señalización:** Recepción de obras otorgada por parte la Dirección de Catastro Parcelario del Municipio (a fojas.....).

Por lo expuesto se emite **Certificado de Obras Realizadas**, habiéndose cumplido con la totalidad de las obras requeridas según el Certificado de Factibilidad y las restricciones figuradas en el plano visado (a fojas....)