DOCUMENTAL REQUERIDA PARA OBTENER AUTORIZACIÓN

MUNICIPAL Y PROVINCIAL

DESTINADA A LA LOCALIZACIÓN DE URBANIZACIONES CERRADAS

(CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS)

A efectos de autorizar la localización o la ampliación de urbanizaciones cerradas, corresponde aplicar las disposiciones normativas contenidas en: DL 8.912, DP 9.404/86, DP 27/98, Capítulo 10 del CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (COT) - OM 25.117, OM 21.598 y 25.850. Los DP 9.404/86 y 27/98 exigen la presentación de documentación específica y el tratamiento de las mismas en dos etapas procesales, denominadas: CONVALIDACIÓN TÉCNICA PRELIMINAR (CTP) y CONVALIDACIÓN TÉCNICA FINAL (CTF). En virtud de tales normas y procedimientos se deberá presentar documentación original. A efectos de evitar la presentación de documentos originales, podrán agregarse al expediente copias certificadas por organismos competentes o autenticadas por escribano público, correspondientes al siguiente documental:

CONVALIDACIÓN TÉCNICA PRELIMINAR (CTP)

01.- *Formulario Nº 6*, destinado a solicitud de indicadores urbanísticos para urbanizaciones cerradas.-

02.- *Escritura Pública* *Traslativa de Dominio* actualizada o registro dominial, donde se acredite al titular que dispone de la propiedad del predio o conjunto parcelario, en el cual se pretende radicar la urbanización cerrada.-

03.- *Plano de Mensura y Subdivisión del Suelo* o plancheta catastral correspondiente al predio o al conjunto de fracciones en donde se pretende localizar, construir y desarrollar la urbanización cerrada considerada.-

04.- *Certificado de Aptitud Locacional* de la urbanización cerrada, expedido por la *Dirección de Ordenamiento Territorial* de la *Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*, en concordancia con la zonificación vigente según *Código de Ordenamiento Territorial (COT)* y en mérito al inciso a), constitutivo del artículo 6º del DP 9.404/86.-

05.- *Certificado de Aptitud Hidráulica*, extendido por la *Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas de la Provincia de Buenos Aires (DIPSOH)* o por la *Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires (ADA)*, condicionado a la presentación y aprobación del *Proyecto de Saneamiento Hidráulico* del predio y de su entorno inmediato. Dicho certificado se requiere en virtud del inciso b), correspondiente al artículo 6º del DP 9.404/86.-

06.- *Certificado de Aptitud Hídrica*, otorgado por la *ADA*, que confirme la existencia de recurso acuífero en cantidad y calidad para satisfacer el consumo de la población que habitará el posible asentamiento urbano. Esta documental se solicita en cumplimiento del inciso d), contenido en el artículo 6º del DP 9.404/86.-

07.- *Estudio Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA)*, firmado por profesional o profesionales habilitados para la producción del mismo, en virtud de lo establecido en inciso c) incluido en el artículo 3º del DP 27/98 y en concordancia con lo requerido en artículo 8.4 del COT, OM 21.598 y 25.850.-

08.- *Resolución del Ente Municipal de Servicios Urbanos (Dirección de Gestión Ambiental)*, por la cual se otorga la *Declaración Preliminar de Impacto Ambiental* en mérito a lo requerido en inciso c) correspondiente al artículo 3º del DP 27/98 y a lo normado en artículo 8.4 del COT, OM 21598 y bajo la condiciones de la “Ordenanza Marco Ambiental” 25.850.-

09.- Plano de anteproyecto urbanístico, en el cual se deberá:

1. Identificar, localizar y dimensionar las áreas: común de esparcimiento, residencial y circulatoria, así como las unidades parcelarias, equipamientos de servicios, instalaciones edilicias complementarias, trama interna circulatoria, vías de conexión con la red externa y medias calles perimetrales a ceder, entre otros componentes. Tal representación contribuirá a dar cumplimiento al inciso e1), incluido en artículo 6º del DP 9.404/86.-

1. Registrar balance de superficie en el que se indiquen cifras y porcentuales asignados a las áreas: residencial, de esparcimiento y circulatoria, en cumplimiento del inciso e2), contenido en artículo 6º del DP 9.404/86.-
2. Especificar densidades bruta y neta residencial, expresada en viv/Ha, en función del factor de ocupación del suelo previsto y en concordancia con lo previsto en inciso e3), correspondiente al artículo 6º del DP 9.404/86.-
3. Precisar la cantidad de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares (si correspondiere), en cumplimiento del inciso e4), contenido en artículo 6º del DP 9.404/86.-
4. Identificar, localizar y dimensionar, tentativamente, las edificaciones e instalaciones destinadas a servir al área común de esparcimiento, en virtud de lo exigido en inciso e5), constitutivo del artículo 6º, DP 9.404/86.-

10.- *Memoria técnico-descriptiva*, mediante la cual se deberá:

1. Describir las actividades humanas a desarrollar en la urbanización cerrada con expresa indicación de las prácticas dominantes, en función del equipamiento social, cultural y/o deportivo previsto. Con ello, se pretende contribuir al análisis urbanístico, especificado en inciso f1), artículo 6º del DP 9.404/86.-
2. Manifestar régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De optarse por el régimen establecido en el artículo 1º, se deberá presentar anteproyecto de estatuto de la entidad jurídica a formar. Según lo establecido en inciso f2), contenido en artículo 6º del DP 9.404/86.-
3. Declarar la cantidad total de parcelas previstas, como así también cantidad de unidades de viviendas, en acuerdo con el inciso f3), correspondiente al artículo 6º del DP 9.404/86.-
4. Exponer las densidades brutas y netas poblacionales y residenciales previstas para el futuro emprendimiento urbano con su capacidad de alojamiento colmada, expresadas en hab/Ha y viv/Ha, respectivamente. Dicho contenido resulta concordante con lo requerido en inciso f4), contenido en artículo 6º del DP 9404/86.-
5. Caracterizar el sistema centralizado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable a las unidades de vivienda y de equipamiento urbano previstos, en cumplimiento de lo establecido en inciso f5), contenido en artículo 6º del DP 9.404/86.-
6. Describir el sistema de conducción gravitatoria de aguas pluviales, considerando la altimetría del predio, las condiciones de su entorno y la propuesta de trama vial interna de la urbanización cerrada. Dicha presentación deberá dar cumplimiento a lo establecido en inciso f6), constitutivo del artículo 6º del DP 9.404/86.-
7. Caracterizar el sistema de red para conducción gravitatoria de líquidos cloacales, la planta de tratamiento de efluentes domiciliarios y la propuesta de disposición final de los mismos, en acuerdo con lo establecido en inciso f6), componente del artículo 6º, del DP 9.404/86.-
8. Especificar tratamiento constructivo de vías circulatorias principales y secundarias, así como de vías de conexión a red externa, previsto en inciso f7), constitutivo del artículo 6º del DP 9.404/86.-
9. Describir sistema a adoptar para recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos y semisólidos domiciliarios, considerando lo establecido en inciso f8), contenido en el artículo 6º del DP 9.404/86.-
10. Manifestar el compromiso de forestar las medias calles perimetrales a ceder al patrimonio municipal, en virtud de lo instituido en inciso f9), comprendido en el artículo 6º del DP 9.404/86.-
11. Mencionar el equipamiento urbano previsto para el área común de esparcimiento y las instalaciones infraestructurales requeridas para la dotación de los servicios básicos programados, en cumplimiento del inciso f10), contenido en el artículo 6º del DP 9.404/86.-

CONVALIDACIÓN TÉCNICA FINAL (CTF)

01.- *Copia de Asiento Registral actualizada*, expedida por el *Registro de la Propiedad,* que acredite al responsable del emprendimiento la titularidad de los inmuebles afectados al proyecto, en virtud de lo dispuesto en inciso a), constitutivo del artículo 7º del DP 9.404/86.-

02.- *Plano de Mensura y Subdivisión del Suelo* propuesto, firmado por profesional de la agrimensura, con lo cual se otorgará cumplimiento a lo especificado en inciso e), correspondiente al artículo 1º del DP 9.404/86, destinado a Clubes de Campo.-

03.- *Proyecto de obras de Saneamiento Hidráulico* y de la respectiva *Memoria Técnica*, aprobados por *ADA* o la *DIPSOH*. Dichas presentaciones constituirán la propuesta de obras hidráulicas que contribuirá al cumplimiento de lo dispuesto en inciso b) del artículo 7º, integrante del DP 9.404/86.-

04.- *Resolución de ADA o DIPSOH,* destinada a aprobar el *Proyecto de Obras de Saneamiento Hidráulico* y a otorgar el permiso para ejecución de obras hidráulicas, en cumplimiento de lo dispuesto en inciso b), correspondiente al artículo 7º del DP 9.404/86.-

05.- *Proyecto Centralizado de Captación, Almacenamiento y Distribución de agua potable* a las unidades de vivienda y a los equipamientos urbanos previstos, aprobado por *ADA* o *DIPSOH*, en concordancia con lo establecido en inciso c), contenido en el artículo 7º del DP 9.404/86.-

06.- *Resolución de ADA o DIPSOH,* destinada a aprobar el *Proyecto Centralizado de Captación, Almacenamiento y Distribución de Agua Potable* y a otorgar el permiso de perforación del *Recurso Hídrico Subterráneo*, a efectos de cumplimentar lo establecido en inciso c), contenido en el artículo 7º del DP 9.404/86.-

07.- *Proyecto de Red para Conducción Gravitatoria de Líquidos Cloacales*, planta de tratamiento de efluentes domiciliarios y disposición final de los mismos, aprobado por ADA o *DIPSOH*, en virtud de lo previsto en inciso c), constitutivo del artículo 7º del DP 9.404/86.-

08.- *Resolución de ADA o DIPSOH,* destinada a aprobar el *Proyecto de Red para Conducción Gravitatoria de Líquidos Cloacales* y a otorgar el permiso de ejecución de dicho proyecto, en virtud del cumplimiento de lo establecido en inciso c), correspondiente al artículo 7º del DP 9.404/86.-

09.- *Proyecto Integral del Sistema de Suministro de Energía Eléctrica*, aprobado por *Empresa Distribuidora de Energía Atlántica (EDEA)*, con especificación de materiales, dimensiones de redes, instalaciones complementarias y luminarias urbanas. Tal presentación constituirá parte integrante del cumplimiento del inciso e), contenido en artículo 7º del DP 9.404/86.-

10.- *Certificado de EDEA* o de cooperativa para distribución de energía eléctrica,por el cual se aprueba el *Proyecto Integral del Sistema de Distribución de Energía Eléctrica* y se autoriza el suministro del fluido energético, a fin de cumplimentar lo dispuesto en inciso e), correspondiente al artículo 7º del DP 9.404/86.-

11.- *Proyecto y Documentación Técnica de Propuesta de Red Vial Interna y Mobiliario Urbano*, especificando materiales constructivos y dimensiones de vías circulatorias, plazoletas, *cul de sac* y mobiliario urbano, en virtud de lo requerido en inciso d), integrante del artículo 7º, correspondiente al DP 9.404/86.-

12.- *Certificado del* *Ente Municipal de Vialidad y Alumbrado Público (EMVIAL)* destinado a aprobar el *Proyecto y Documentación Técnica de Propuesta de Red Vial Interna* *y Mobiliario Urbano*, a efectos de acatar lo dispuesto en artículo 7º del DP 27/98, en inciso g), incluido en el artículo 3º integrante de dicho Decreto y en inciso d) del artículo 7º, contenido en el DP 9.404/86.-

13.- *Estudio de Impacto Ambiental (EIA)*, firmado por profesional o profesionales habilitados para la producción del mismo, el cual permite cumplir lo establecido en inciso c) constitutivo del artículo 3º del DP 27/98 y acatar lo requerido en artículo 8.4 del COT, OM 21.598 y OM 25.850.-

14.- *Declaración de Impacto Ambiental (DIA)*, emitida por el *Ente Municipal de Servicios Urbanos (EMSUR)*, lo cual completa la documentación exigida en inciso c), correspondiente al artículo 3º del DP 27/98 y en artículo 8.4 del COT, OM 21.598 y OM 25.850.-

15.- *Plano Director Definitivo de la Urbanización*, firmado por profesional actuante, según requisitoria establecida en inciso i), contenido en artículo 7º del DP 9.404/86. En dicha planigrafía deberá constar:

1. Croquis de ubicación del emprendimiento en el territorio del Partido, indicando principales vías de acceso, en virtud del cumplimiento del inciso d), constitutivo del artículo 3º del DP 27/98.-
2. Características generales del entorno inmediato, así como la inserción del predio en la trama vial externa, considerando lo dispuesto en incisos d) y g), contenidos en artículo 3º del DP 27/98.-
3. Límites del predio, así como características materiales y dimensionales del cerramiento perimetral propuesto, en acuerdo con lo establecido en incisos e) y f) correspondiente al artículo 3º del DP 27/98.-
4. Dimensiones definitivas de las superficies comunes, residenciales y circulatorias, así como de las unidades parcelarias constitutivas de los equipamientos de servicios, de la trama vial interna, de la vía de conexión con la red externa y de las medias calles perimetrales a ceder, entre otros componentes estructurales. Dicha presentación deberá cumplimentar lo dispuesto en inciso i) del artículo 7º, correspondiente al DP 9.404/86, así como al inciso e) del artículo 3º, contenido en el DP 27/98.-
5. Localizaciones y dimensiones de parcelas a ceder al patrimonio público, en caso de proponerse en el interior de los límites parcelarios en donde se radicará el emprendimiento. En caso de proponerse cesiones externas, al predio considerado, deberá presentarse constancia de cesión de tierras al municipio a efectos de cumplimentar lo dispuesto en artículo 6º del DP 27/98, en el marco de lo establecido en artículo 56º del DL 8912.-
6. Cumplimentar la contribución obligatoria al municipio en las valoraciones inmobiliarias, en concordancia con lo normado en los artículos 50º y 51º de la LP14.449/13.-

16.- *Memoria técnico-descriptiva definitiva del Plano Director* en cumplimiento del inciso j), constitutivo del artículo 7º del DP 9404/86. Dicha documentación deberá registrar la siguiente información:

1. Objetivos generales y lineamientos estratégicos de proyecto.

1. Inserción del emprendimiento en el entorno físico-ambiental.
2. Principales actividades a desarrollar en la urbanización cerrada.
3. Modalidades de uso, ocupación y subdivisión del suelo.
4. Balance de superficies según *Plano de Mensura y Subdivisión del suelo*.
5. Cantidad de parcelas y de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares previstas.
6. Densidades brutas y netas poblacional y residencial.
7. Equipamiento y mobiliario urbano previsto.
8. Descripción del acondicionamiento infraestructural.
9. Tratamiento de vías circulatorias internas y sus conexiones con red externa.
10. Régimen de propiedad y de subdivisión del suelo a adoptar.
11. Sistema para la recolección de residuos sólidos domiciliarios.

17.- *Planos de Construcción* de las unidades edilicias, destinadas a equipamiento del área recreativa común y planos de prototipo de viviendas a construir (si correspondiere). Dicho requerimiento cumple con lo instituido en inciso f) integrante del artículo 7º del DP 9.404/86.-

18.- *Proyecto Forestal* de las superficies comunes de carácter recreativo, así como de espacios laterales en vías circulatorias y en medias calles perimetrales a ceder al patrimonio municipal, a efectos de cumplimentar lo establecido en inciso h) del artículo 3º, correspondiente al DP 27/98, en asociación con el inciso g), contenido en el artículo 7º del DP 9.404/86.-

19.- *Reglamento Urbano-edilicio*, en el que deberán establecerse: factores de ocupación del suelo, retiros de la edificación con respecto a líneas divisorias de parcelas, altura máxima de edificación, densidades poblacionales máximas, materiales a emplear, características constructivas y otras reglamentaciones que se consideren convenientes para la regulación del desarrollo urbano. Con ello se cumplimentará lo dispuesto en inciso h), correspondiente al artículo 7º del DP 9.404/86.-

20.- *Estatuto de Entidad Jurídica*. De optarse por el régimen especificado en el artículo 1º deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad jurídica propietaria de inmuebles y espacios comunes y administradora de los mismos, así como el inicio del trámite para la obtención de personería jurídica o para aprobación de reforma de estatutos, según corresponda. Como mínima presentación, corresponderá acreditar inicio de trámite de aprobación en el organismo competente. De optarse por el régimen de la Ley 13512, la eventual unificación de las unidades parcelarias preexistentes y la cesión de vías públicas deberán acreditarse mediante *Plano de Mensura y Unificación Parcelaria*, aprobado por la *Dirección de Geodesia*. Dicho requerimiento documental resulta concordante con lo dispuesto en inciso k) y l), contenidos en artículo 7º del DP 9.404/86.-

21.- *Nota original*, por la cual el titular del emprendimiento se compromete a ceder al patrimonio municipal las superficies destinadas a: espacios verdes y libres públicos, reservas para equipamiento comunitario y medias calles perimetrales, debidamente arboladas. Tal requisitoria cumple lo establecido en artículo 6º del DP 27/98.-

22.- *Certificados contractuales* que acrediten el cumplimiento de disposiciones normativas profesionales, otorgados por entidades competentes, en virtud del inciso m), constitutivo del artículo 7º del DP 9.404/86.-

23.- *Certificados de Libre Deuda* originales y actualizados, mediante los cuales se acredite el cumplimiento de obligaciones fiscales provinciales y municipales. Dichos certificados deberán ser emitidos por organismos competentes, los cuales certifiquen que el inmueble afectado a la urbanización cerrada no registre deuda vinculada a impuesto inmobiliario o a tasas municipales. Con ello, se dará cumplimiento a lo dispuesto en la RP 349/02 del *Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires*.-

*Nota*: En caso que el suelo de la fracción se encuentre constituido por formaciones dunarias, se requerirá *Certificado de Aprobación de Fijación y Forestación de Suelo*, otorgado por el *Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires*, en la instancia de *CTP*.-

***MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE GENERAL PUEYRREDON***

***SECRETARÍA DE OBRAS Y PLANEAMIENTO URBANO***

***DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL***