ANEXO III

Instructivo para el llenado de la SOLICITUD DE VIABILIDAD DE OBRA.

Consideraciones Generales.

1. La planilla de Solicitud de Viabilidad de obra posee carácter de DECLARACION JURADA.
2. Las planillas se deben completar con letra imprenta mayúscula, en forma clara, sin tachaduras ni enmiendas.
3. Toda la documentación deberá estar firmada por el Propietario del inmueble y por el profesional, sin excepciones.

Planilla.

La solicitud se divide en 3 partes:

1. Planilla N°1, a llenar por el profesional.
2. Planilla N°2, a llenar por las áreas municipales.
3. Planilla N°3, a llenar por el Departamento de Obras Privadas.
4. Certificado de viabilidad de obra.
5. Planilla N°4, de correcciones.

Planilla N°1: a completar por el profesional

Concordia MUNICIPALIDAD | Secretaría de Desarrollo Urbano
Departamento de Obras Privadas

SOLICITUD DE VIABILIDAD DE OBRA

PLANILLA N°1

La presente planilla posee carácter de DECLARACIÓN JURADA.

A completar por el profesional. Completar con letra imprenta mayúscula, en forma clara, sin tachaduras ni enmiendas.

SOLICITUD N° _____
Casillero a completar por el Depto. de Obras Privadas

Carácter de la solicitud	☐Obra Nueva	☐Refacción
	☐Ampliación	☐Otro: .....
	Destino/Uso:	

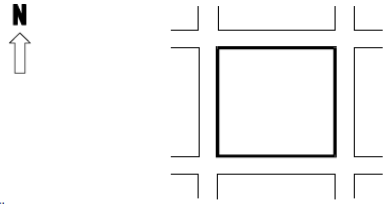
PROPIETARIO			
Apellido y Nombres			
D.N.I.			
Domicilio Legal			
Teléfono		Email	
Firma			
PROFESIONAL			
Apellido y Nombres			
D.N.I.		Matrícula N°	
Domicilio Legal			
Teléfono		Email	
Firma			
DATOS PARCELARIOS			
Calle			N°
Entre Calles			
Superficie Terreno	m²	Frente/s (Mtros.)	
Sección y/o Manzana		Parcela	

Los datos parcelarios se pueden obtener de la boleta de la Tasa General Inmobiliaria o solicitando un reporte de inmueble en la Dirección de Catastro.

El Número de Solicitud es el único dato de esta hoja que será llenado por el Departamento de Obras Privadas.

CROQUIS DE UBICACIÓN

Se deberán indicar todas las calles que rodean la manzana y la ubicación del inmueble, acotando distancias a esquinas y medidas del lote.



Ancho de calle:

ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE

Vereda reglamentaria (Ord. 17.303/70)	¿Cuenta con vereda? Características.
Veredas Linderas	¿Cuenta con veredas linderas? Niveles de piso en E.M. respecto al cordón.
Arbolado Público	¿Cuenta con arbolado público? Cantidad y especies.
Rampas (parcela de esquina)	¿Cuenta con rampas para personas con movilidad reducida?

ÁREA URBANA (reglamentario para cada zona)

Área/Zona		FOS:		% sup. absorbente:	%	FOT:	
Retiro frente	m.	Retiro Lat.	m.		m.		
Cantidad de niveles		Altura máxima					
Propiedad de Interés patrimonial	☐ Anterior al año 1940 y/o incluida en Ord. N°29.789/97 de Interés Patrimonial. ☐ Catálogo de Patrimonio de la Ciudad de Concordia (Decreto N°884/2022). ☐ Otro:.....						
Actividad admitida en la zona	Actividad:..... ☐ Conforme ☐ No Conforme						

El croquis de ubicación debe completarse con todos los datos solicitados en la planilla.

Es indispensable acotar las distancias a esquinas.

Esta información deberá ser relevada por el profesional en el inmueble.

Estos datos se obtienen de la normativa vigente y debe estar completa por el profesional en su totalidad.

Si existieran dudas sobre alguno de los puntos se podrá consultar previo a la presentación en el Departamento de Obras Privadas.

OBRA PROYECTADA

SUPERFICIES PARA FACTORES DE OCUPACIÓN

Superficie computable para F.O.S.	m²	F.O.S. PROYECTADO	

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S): Proporción máxima de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificios, ya sea a nivel físico en la cota de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, excluido solamente los balcones de vuelo, menor o igual a 1,50 metros. No se computarán para la determinación de este factor las construcciones subterráneas con techo bajo nivel de vereda.

Superficie computable para F.O.T.	m²	F.O.T. PROYECTADO	

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima superficie cubierta edificable. Dicha superficie construible incluye las áreas ubicadas a cualquier cota de nivel, destinadas a cualquier actividad, excluyendo solamente la de los locales de instalaciones técnicas complementarias y las destinadas a cumplimentar con las exigencias mínimas de estacionamiento parcelario. La planta libre no se computará a los efectos de este factor.

Cantidad de niveles		Superficie Absorbente	Reglamentario:	m²
Altura de edificio	m.		Propuesto:	m²

No serán considerados para dicha altura máxima, los correspondientes a los locales de instalaciones técnicas complementarias (sala de máquinas, tanques, etc.), los que podrán exceder la misma.

..En los espacios libres de manzana, sobre el total de la superficie de suelo libre, resultado de la aplicación del FOS deberá mantenerse, como mínimo, el 70 % sin pavimentos ni solados impermeables; preferentemente con cobertura vegetal y arbolada, a fin de contribuir al equilibrio climático y reducir los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje.

Línea de Frente Interno (L.F.I.)	m.	Existe o se proyecta construcción en centro libre de manzana	SI	NO	m²

BALANCE DE SUPERFICIES

Obras P.B. + 2 niveles, para edificios de más niveles se deberá confeccionar balance de superficie según **Anexo II.**

Superficies existentes con antecedentes (documentación de obra)				
Cubierta	m²	Semicubierta (100%)		m²
Superficies existentes sin antecedentes (documentación de obra)				
Cubierta	m²	Semicubierta (100%)		m²
Superficies a demoler				
En planta baja	m²	Otros niveles		m²
		TOTAL		m²

Superficies proyectadas

Superficie cubierta (1)		Superficie Semicubierta al 100% (2)		Superficie Semicubierta computable (3)	TOTAL (1)+(3)
Planta baja	m²	Planta baja	m²	25% 50% 75% m²	m²
1er. piso	m²	1er. Piso	m²	25% 50% 75% m²	m²
2do. piso	m²	2do. piso	m²	25% 50% 75% m²	m²
				TOTAL	**m2**

OBSERVACIONES
Los abajo firmantes declaramos conocer el Código de Edificación de la ciudad de Concordia (Ord. N°17.303/70) en cuanto al proyecto y construcción de las obras y el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUyT, Ord. N°38104/23).

FIRMA Y ACLARACIÓN DEL PROPIETARIO	FIRMA Y ACLARACIÓN DEL PROFESIONAL

En “OBRA PROYECTADA”, deberán completarse todos los datos solicitados sin excepción.

En “BALANCE DE SUPERFICIE” se podrán declarar obras de P.B. + 2 niveles. Para edificios de más niveles se deberá confeccionar un Balance de Superficies según el Anexo II.

Si se considera necesaria alguna aclaración se puede utilizar el espacio reservado a OBSERVACIONES o se puede adjuntar una memoria descriptiva para casos especiales como podrían ser Propiedades Patrimoniales.

Planilla N°2: A completar por las áreas municipales intervinientes.

SOLICITUD DE VIABILIDAD DE OBRA

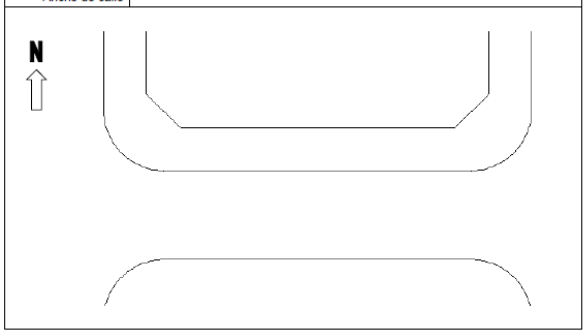
PLANILLA N°2

A completar por las áreas municipales.

DIRECCIÓN DE CATASTRO (Reporte catastral)				
Domicilio Parcelario:				
Sección:	Manzana:	Parcela:	U.F.:	
Partida Municipal:		Partida Provincial:		
Superficie Terreno	Mtros.²	Ubicada	□ Sobre cota 14 m. □ Bajo cota 14 m.	
Titular				
Observaciones				

Fecha ..... Firma y Sello .....

DIRECCIÓN DE INGENIERÍA
Línea municipal (LM) de edificación y Nivel de cordón cuneta frente a parcela involucrada.
Ancho de calle



Fecha ..... Firma y Sello .....

Previo al inicio del expediente el Profesional deberá solicitar los informes de la Dirección de Catastro y la Dirección de Ingeniería, los cuales deberán solicitarse con antelación, ya que pueden derivar en la necesidad de adjuntar documentación extra o la posibilidad de corroborar o determinar los niveles de vereda.

El Departamento de Obras Privadas no evaluará proyectos que no cuenten con ambos informes.

SOLICITUD DE VIABILIDAD DE OBRA

PLANILLA N°3

A completar por el Departamento de obras Privadas.

DEPARTAMENTO DE OBRAS PRIVADAS, División Control de Documentación.							
ÁREA URBANA							
Área / Zona		Admitido		Propuesto		Excedido	
	F.O.S.	%		%		%	
		m²		m²		m²	
	F.O.T.	%		%		%	
		m²		m²		m²	
Línea de frente interno		m	m²	m	m²	m	m²
Cantidad de niveles							
Altura de Edificio		m		m		m	
Superficie Absorbente		m²		m²		m²	
Observaciones							

LISTA DE COMPROBACIONES.
Marcar con una X el que corresponda, en el caso de que no aplique, tachar ambos casilleros.

1	DOCUMENTACIÓN	CUMPLE SI	CUMPLE NO
1.1.	Nota de solicitud de viabilidad.		
1.2.	Comprobante de titularidad.		
1.3.	Fotocopia de DNI de titular.		
1.4.	Planilla de solicitud de viabilidad completa por profesional.		
1.4.1.	Datos y firmas completas.		
1.4.2.	Datos parcelarios completos.		
1.4.3.	Croquis de ubicación completo (acotado, distancia a esquina).		
1.4.4.	Espacio público existente, datos completos.		
1.4.5.	Área urbana, completa y correcta.		
1.4.6.	Destino / Uso conforme		
1.5.	Obra proyectada, datos completos.		
1.5.1.	Planilla de solicitud de viabilidad completa por áreas municipales.		
1.5.2.	Planilla informada por la Dirección de Catastro.		
1.6.	Planilla informada por la Dirección de Ingeniería.		
OBSERVACIONES:			

2	CARÁTULA	CUMPLE SI	CUMPLE NO
2.1.	Nomenclatura catastral.		
2.2.	Nombre del/los propietario/s.		
2.3.	Calle y número parcelario.		
2.4.	Clase de obra (vivienda unifamiliar, local comercial, depósito, etc).		
2.5.	Plano (obra nueva, ampliación, modificación de obra, etc).		
2.6.	Fecha de presentación (mes y año).		
2.7.	Escala 1/100, otras.		
2.8.	Balance de superficies.		
2.9.	Cuadro de Área urbana y Factores de Ocupación.		
2.10.	Croquis de ubicación (norte hacia arriba).		

Planilla N°3: A completar por el Departamento de Obras Privadas al evaluar la solicitud.

La evaluación del proyecto consiste en el cuadro de “ÁREA URBANA” y la “LISTA DE COMPROBACIONES”, a llenar por el agente evaluador.

Si se realiza observaciones, y dependiendo de su magnitud, el Departamento de Obras Privadas podrá solicitar la corrección de la documentación presentada, o bien solicitarlas para la instancia de la presentación del Legajo Definitivo.

Recomendamos revisar punto por punto la “LISTA DE COMPROBACIONES” previo a la presentación para evitar demoras y

correcciones.

Notificado el profesional / propietario, retira fojas N°....., para su Corrección. Se otorga un plazo de ..... días corridos.	Fecha	Firma profesional y aclaración.
Notificado el profesional / propietario, reintegra fojas N°....., para su evaluación.	Fecha	Firma y aclaración.
Notificado el profesional / propietario, retira fojas N°....., para su Corrección. Se otorga un plazo de ..... días corridos.	Fecha	Firma profesional y aclaración.
Notificado el profesional / propietario, reintegra fojas N°....., para su evaluación.	Fecha	Firma y aclaración.

En este segmento se registrará cuando el profesional retire documentación para corrección y su devolución.

OBSERVACIONES:.....

.....

Habiendo evaluado la presente solicitud, el proyecto se considera.....

Fecha:

.....
Firma y sello

En este segmento el agente evaluador concluye si el proyecto se considera viable o no viable.

DEPARTAMENTO DE OBRAS PRIVADAS

De conformidad con lo actuado, el **Departamento de Obras Privadas** ..... la presentación del proyecto correspondiente en un todo de acuerdo a la documentación adjunta.

Fecha:

.....
Firma y sello

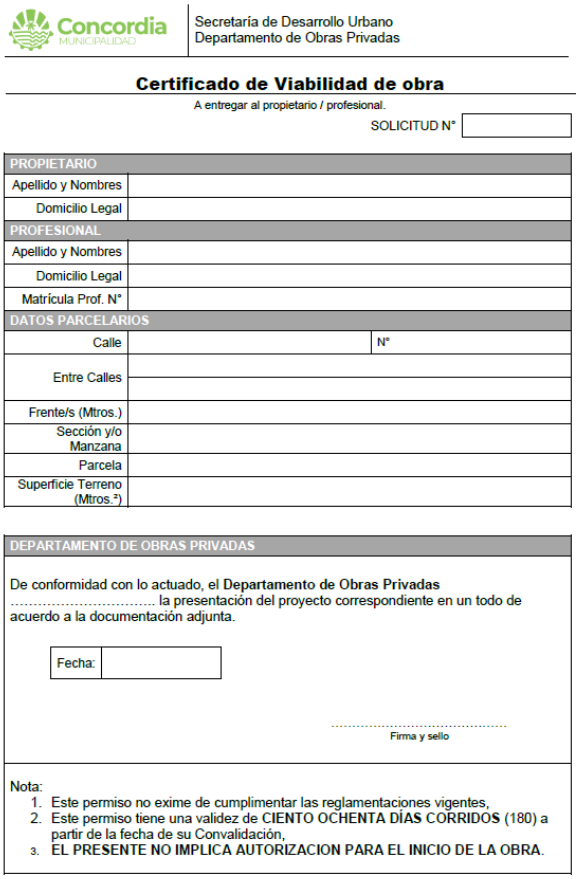
Nota:

1. Este permiso no exime de cumplimentar las reglamentaciones vigentes,
2. Este permiso tiene una validez de **CIENTO OCHENTA DÍAS CORRIDOS** (180) a partir de la fecha de su Convalidación,
3. **EL PRESENTE NO IMPLICA AUTORIZACION PARA EL INICIO DE LA OBRA.**

En efecto, el Jefe del Departamento de Obras Privadas Convalidará o Denegará la Viabilidad de obra.

Notificado el profesional / propietario, retira Certificado de convalidación de obra y una copia del plano convalidado. Fojas N°.....	Fecha	Firma y aclaración.

Certificado de Viabilidad de obra:



Concordia MUNICIPALIDAD

Secretaría de Desarrollo Urbano
Departamento de Obras Privadas

Certificado de Viabilidad de obra

A entregar al propietario / profesional.

SOLICITUD N° ____

PROPIETARIO	
Apellido y Nombres	
Domicilio Legal	
PROFESIONAL	
Apellido y Nombres	
Domicilio Legal	
Matrícula Prof. N°	
DATOS PARCELARIOS	
Calle	N°
Entre Calles	
Frente/s (Mtros.)	
Sección y/o Manzana	
Parcela	
Superficie Terreno (Mtros.²)	

DEPARTAMENTO DE OBRAS PRIVADAS

De conformidad con lo actuado, el **Departamento de Obras Privadas** ..... la presentación del proyecto correspondiente en un todo de acuerdo a la documentación adjunta.

Fecha: ____

..... Firma y sello

Nota:
1. Este permiso no exime de cumplimentar las reglamentaciones vigentes,
2. Este permiso tiene una validez de **CIENTO OCHENTA DÍAS CORRIDOS** (180) a partir de la fecha de su Convalidación,
3. **EL PRESENTE NO IMPLICA AUTORIZACION PARA EL INICIO DE LA OBRA.**

Deberá adjuntarse al expediente, sin completar, ya que lo hará el Departamento de Obras Privadas.

El certificado se podrá entregar Convalidado o Denegado, con la documentación que corresponda.