

**REQUISITOS PARA EL TRAMITE  
"CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE PROYECTOS DE CONJUNTOS EDILICIOS"**

Rev. 04

El que suscribe (titular del terreno – poseedor).....

Solicita **CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE CONJUNTOS EDILICIOS** para el desarrollo de un proyecto de OBRA **NUEVA**  **RELEVAMIENTO**  **MODIFICACIÓN – AMPLIACIÓN** a localizar en:

Calle: ..... N° ..... Distrito: ..... de Maipú

Teléfono p/consultas: ..... **CUIT**.....**NOTIFICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO**.....**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**, completando los siguientes datos:

- 1) **Superficie total del terreno** ..... m<sup>2</sup>
- 2) **Número total de viviendas:** ..... /oficinas ..... /locales comerciales .....
- 3) **Cantidad de cocheras** – espacios de estacionamientos- : .....
- 4) **Total de plantas o pisos proyectados:** .....
- 5) **Detalle del total de superficies libres:**
  - a) Para uso libre patios individuales .....
  - b) Para espacios comunes .....
  - c) Otros .....
- 6) **Profesional responsable del proyecto** .....
- 7) **Otros datos** que considere de interés ..... (termine de especificarlos en hoja aparte)

**DATOS DE LA PARCELA:**

- 8) **Su lote tiene frente a calle publica:**  SI  NO y/o CIF/SERVIDUMBRE/CALLEJÓN: :  SI  NO
- 9) **Su lote está atravesado por Líneas de tensión :**  MEDIA TENSIÓN  ALTA TENSIÓN
- 10) **En el frente de su lote, existen los siguientes servicios:**  AGUA  LUZ  CLOACAS
- 11) **OTROS DATOS** y/o OBSERVACIONES: ..... (termine de especificarlos en hoja aparte)

DNI DEL PROPIETARIO

ACLARACIÓN

FIRMA DEL PROPIETARIO**AUTORIZACIÓN PARA EL TRAMITADOR**Por el presente autorizo al Sr/a. .... con D.N.I n° .....  
para realizar los trámites pertinentes a la factibilidad y/o retirar documentación.FIRMA DEL TRAMITADOR

ACLARACIÓN

MAIL PARA CONSULTAS: [planiterritorial@maipu.gob.ar](mailto:planiterritorial@maipu.gob.ar)

REQUISITOS PARA EL TRAMITE  
"CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE PROYECTOS DE CONJUNTOS EDIFICIOS"

Rev. 04

**AREA TECNICA DE MEDIO AMBIENTE**

El Dpto. de ambiente ante la presentación de conjunto edilicios en cualquiera de sus categorías, requiere:  
**En caso de presentarse de 1(uno) a 4(cuatro), unidades habitacionales se emitirá informe de VIABILIDAD con los requisitos a cumplimentar.**

**En caso de presentarse 5(cinco) o mas unidades habitacionales se requerirá según superficie construida y características edilicias:**

- Informe Ambiental Preliminar
- Aviso de Proyecto

**En caso de presentarse unidades habitacionales en altura, complejos habitacionales y/o centros comerciales que cuenten espacios comunes se solicitara:**

- Aviso de Proyecto
- Plan de prevención de riesgo

***La documentación técnica deberá ser elaborada por un profesional idóneo y competente, en todo de acuerdo a la Ordenanza Municipal Nº 3115, sobre Preservación, Conservación y Defensa del Medio Ambiente y Ley 19587/72 y decreto Reglamentario 351/79***

**INSPECCION PARA VERIFICAR CUMPLIMIENTO**

**OBRAS Y SERVICIOS SANITARIOS**

En proyecto deberá contar con la factibilidad del servicio de agua frente al lote. En caso de que el Municipio no provea de agua, el interesado deberá acreditar a través de un certificado emitido por la entidad prestataria del servicio que el proyecto contara con factibilidad de agua y tendrá que adjuntarlo al expediente de factibilidad. El certificado deberá hacer referencia a la cantidad de unidades que se presenten.

**DISPOSICION DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS DOMICILIARIOS**

En caso de conjuntos edilicios de más de 10(diez) unidades en altura y centro comerciales se deberá incluir en el proyecto (plano de planta baja) la ubicación de los contenedores que serán solicitados por la Subsecretaria de Servicios Públicos, respecto a la disposición de residuos sólidos urbanos.

**REQUISITOS GENERALES:**

→ **FORMULARIO COMPLETO Y FIRMADO**

→ **PLANO:**

- escala legible preferentemente 1.100 y cotas
- caratula con datos completo ( formato arquitectura)
- indicar cada espacio de estacionamiento con cotas reglamentarias, patios y/o superficies libres (ancho y largo), acceso vehicular y peatonal.
- indicar espacio de medidores eléctricos y gas. LM – LC - LE - RETIROS
- veredas y elementos de infraestructura urbana
- en caso de construcciones existentes aprobadas por el municipio adjuntar copia de plano aprobado de la misma.
- planimetría o planta de techos.
- para tres plantas o niveles o edificios en altura cortes transversal y longitudinal.
- Restricciones al dominio (servidumbre, electroductos, etc.)

→ **PLANO DE MENSURA**

→ **PARA RETIRAR EL CERTIFICADO DEBERÁ TRAER UNA COPIA DE PLANO.**

REQUISITOS S/ ORD. 4900/11 CONJUNTOS EDILICIOS

Rev. 03

El predio donde se desarrolle el proyecto debe contar con UNA ÚNICA NOMENCLATURA CATASTRAL Y PADRÓN MUNICIPAL.

**1. CANTIDAD DE UNIDADES :**

**1.1. DENSIDAD DE VIVIENDA S/ ORD. DE ZONIFICACIÓN**

**1.2. BARRIOS PÚBLICOS / FRACCIONAMIENTOS PÚBLICOS:** hasta 4 unidades en lotes menores a los 300 m2 de terreno y/o 1 unidad mas cada 100 m2 de fracción sucesiva para lotes mayores a los 300 m2.

**1.3. BARRIOS PRIVADOS / LOTEOS/ FRACCIONAMIENTOS PRIVADOS – ORD.5791–**  
02 unidades cada 300 m2 como máximo.

**2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS** (para cualquiera de los 3 casos anteriores a-b-c-)

**2.1. SUPERFICIES LIBRES**

→ En terrenos hasta 200 m2: **10 m2** de espacio libre por unidad

→ En terrenos de 201 a 300 m2: **15 m2** de espacio libre por unidad

→ En terrenos de más de 300 m2: **20 m2** de espacio libre por unidad

**2.2. ESTACIONAMIENTOS: (para cualquiera de los casos)**

→ **01 ESPACIOS POR UNIDAD** (local – viviendas – oficina)

**2.3. RETIROS :** verificar según zonificación vigente

**2.4. NIVELES O PISOS:** se autorizan hasta 3 plantas o niveles

LAS SUPERFICIES LIBRES PODRÁN PROYECTARSE POR UNIDAD HABITACIONAL/ OFICINA/ LOCAL COMERCIAL. O COMO UN ESPACIO COMÚN EN EL TERRENO. No cuentan como superficies libres las terrazas, espacios de estacionamientos, circulación vehicular, espacios semicubiertos, etc. Deberán circunscribir una circunferencia de 3 m de ancho y proyectarse en **PLANTA BAJA**

**3. DOCUMENTACIÓN DE FACTIBILIDAD:**

**3.1. PLANO DE PROYECTO ACOTADO Y A ESCALA:** indicar espacios vehiculares, accesos peatonales, circulación, proyecciones, etc.

**3.2. PLANO DE MENSURA**

• Se exime del FOS Y FOT de la zona

• **PARA RETIRAR EL CERTIFICADO DEBERÁ PRESENTAR COPIA/S DEL PROYECTO PRESENTADO.**

Consultas: [planiterritorial@maipu.gob.ar](mailto:planiterritorial@maipu.gob.ar)

REQUISITOS S/ ORD. 4900/11 EDIFICIOS EN ALTURA

El predio donde se desarrolle el proyecto debe contar con UNA ÚNICA NOMENCLATURA CATASTRAL Y PADRÓN MUNICIPAL.

**1. REQUISITOS:**

- 1.1. SE CONSIDERA EDIFICIO EN ALTURA A PARTIR DE UN 4to NIVEL O PLANTA
- 1.2. SE AUTORIZAN UN MÁXIMO DE 12 PLANTAS O NIVELES
- 1.3. DEBE CONTAR CON COCHERAS PARA EL 90% DEL TOTAL DE UNIDADES
- 1.4. CUMPLIR CON EL FOS S/ ZONIFICACIÓN VIGENTE
- 1.5. FOT LIBRE
- 1.6. LAS ESCALERAS Y LAS CIRCULACIONES VERTICALES deberán ajustarse al Apartado "II.2.9 Circulaciones Horizontales y II.2.10 Circulaciones Verticales".
- 1.7. UN LAVADERO Y TENEDERO, pudiendo ser individual o colectivo en concordancia con el apartado "II.2.4.5. Lavaderos" del Código de Edificación de Maipú.
- 1.8. Superadas las tres plantas en un edificio se exigirá ASCENSOR en concordancia con el apartado "III.10.2. De la obligatoriedad de contar con ascensores".
- 1.9. Los RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS deberán ser manipulados de tal forma que el administrador garantice ante la Municipalidad de Maipú que la disposición transitoria de residuos no ocupe en forma permanente la vía pública. Es decir, que se deberá prever un contenedor móvil, de dimensiones tales que no implique desborde de residuos, y que se exponga en la vía pública únicamente en el horario que se produce el servicio de recolección según programas previstos en la zona por la Dependencia Municipal competente en la materia. Esto implicará la proyección del espacio para la ubicación del contenedor en el predio del conjunto.
- 1.10. **BASAMENTO:** Las construcciones podrán desarrollarse hasta los límites de los predios siempre que no superen la altura de 11 m, medidos a partir de la cota de veredares pectiva. A partir de esa altura, toda construcción deberá retirarse obligatoriamente de dichos límites en todo su perímetro, en función de la relación  $R = 1 + h/10$ , siendo R, el retiro mínimo resultante obligatorio y constante, nunca inferior a 3 mts., y h la altura total de la construcción medida a partir de la cota de vereda respectiva.

- **PARA RETIRAR EL CERTIFICADO DEBERÁ PRESENTAR COPIA/S DEL PROYECTO PRESENTADO.**

Consultas: [planiterritorial@maipu.gob.ar](mailto:planiterritorial@maipu.gob.ar)