



**DECRETO N° 0826**

**NEUQUÉN, 08 OCT 2018**

**VISTO:**

El Expediente OE N° 3452-M-18, los Decretos N°s. 0359/14 y 0221/15, y el proyecto de decreto elevado por la Subsecretaría de Obras Particulares -Secretaría de Movilidad Urbana- mediante Nota N° 077/18; y

**CONSIDERANDO:**

Que el Decreto N° 0359/14 incorpora el Procedimiento de Registro de Obras, Instructivo, Formularios y Glosario que, como Anexos I, II, III y IV, respectivamente, forman parte del mismo, al Manual de Procedimiento Urbano Ambiental -MAPUA- aprobado por Decreto N° 1381/98;

Que el MAPUA establece las pautas para el Registro de Planos de Obras y la obtención de permisos de construcción;

Que por Decreto N° 0221/15, se reemplazó oportunamente el Anexo IV -Glosario- del Decreto N° 0359/14;

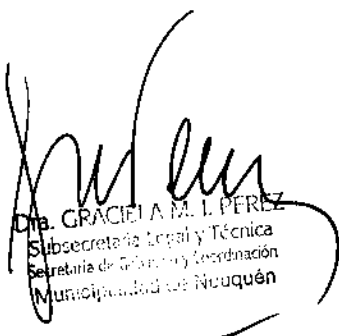
Que resulta necesario actualizar permanentemente conceptos e interpretaciones y unificar criterios en lo que respecta a la aplicación de las normas;

Que ello coadyuva a la mejora continua en la gestión de factibilidades y proyectos de obras privadas;

Que, en tal sentido, se procura mantener los conceptos definidos en el Decreto N° 0221/15 y agregar nuevas interpretaciones relacionadas con la Ordenanza N° 13753, de compensación morfológica;

Que por Dictamen N° 431/18, tomó intervención la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, manifestando no tener objeciones que formular al proyecto de decreto, desde el punto de vista técnico-legal;

Que el señor Secretario de Movilidad Urbana remite las actuaciones a la Dirección Municipal de Despacho a los efectos del dictado

  
Dña. GRACIELA M. L. PÉREZ  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gestión y Coordinación  
Municipalidad de Neuquén

de la norma legal pertinente;

Por ello:

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN**

**DECRETA:**

**Artículo 1º) DEJAR SIN EFECTO** el Decreto Nº 0221/15, a través del cual  
----- se reemplazó oportunamente el Anexo IV -Glosario- del Decreto  
Nº 0359/14; de acuerdo a lo expuesto en los considerandos del presente.-

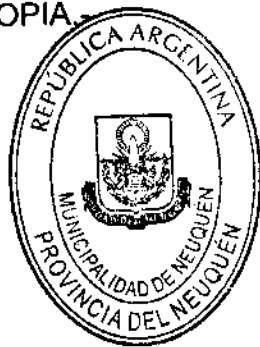
**Artículo 2º) REEMPLAZAR** el Anexo IV -Glosario- del Decreto Nº 0359/14,  
----- mediante el cual se incorporó el Procedimiento de Registro de  
Obras, Instructivo, Formularios y Glosario al Manual de Procedimiento  
Urbano Ambiental -MAPUA- aprobado por Decreto Nº 1381/98; por el  
**ANEXO I** que forma parte del presente Decreto.-

**Artículo 3º) TOMEN** conocimiento las áreas pertinentes de la Secretaría de  
----- Movilidad Urbana.-

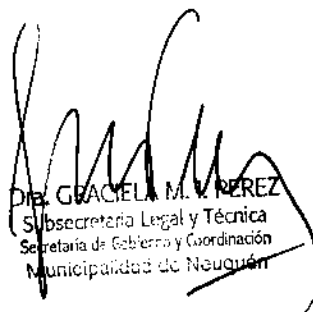
**Artículo 4º)** El presente Decreto será refrendado por los señores Secretarios  
----- de Gobierno y Coordinación; y de Movilidad Urbana.-

**Artículo 5º) REGÍSTRESE**, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la  
----- Dirección Centro de Documentación e Información y, oportu-  
namente, **ARCHÍVESE**.-  
///ja.-

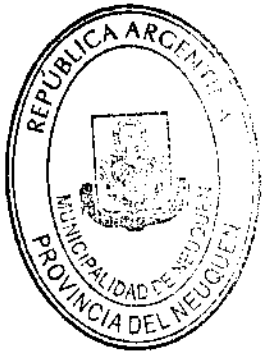
ES COPIA



FDO) QUIROGA  
BERMÚDEZ  
GARCÍA.-

  
Dña. GRACIELA M. V. PÉREZ  
Subsecretaria Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
Municipalidad de Neuquén

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición Nº <u>2206</u>
Fecha <u>26.1.10.1.2018</u>



Nº 0826/18

## ANEXO I

### ANEXO IV del Decreto N° 0359/14

#### GLOSARIO

**USO DEL SUELO:** Fin, actividad u ocupación a la que se destina el suelo.

**CVUP: CANTIDAD DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES POR PARCELA**  
Indicador que establece la cantidad de viviendas unifamiliares a construir en cada lote o parcela, en función de su superficie. Se expresa como fracción. Aplicada la fórmula, si el resultado es un número entero más una fracción, podrá incorporarse una vivienda más si la misma es igual o mayor a  $\frac{1}{2}$ .

**FOS: FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO**  
Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en relación al área total del predio. Se computa además las proyecciones de las áreas semicubiertas.

**Superficies que no computan para el cálculo:**

- a) Aleros, salientes hasta un máximo de un metro (1 m), medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada.
- b) Balcones, terrazas, galerías hasta un máximo de 1,20 metros descubiertos o hasta un máximo de 1,50 metros cubiertos.
- c) Solados e impermeables hasta un treinta por ciento (30%) de la superficie libre, el setenta por ciento (70%) restante absorbente.

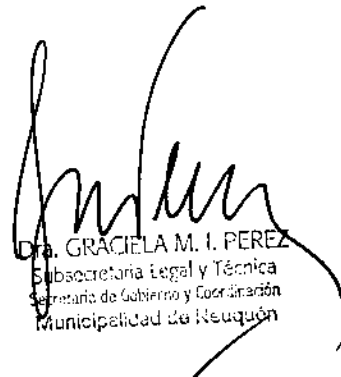
**Superficies que se computan para el cálculo:**

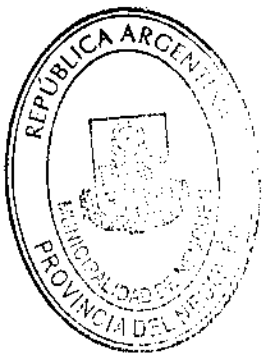
La superficie cubierta, descubierta o semicubierta destinada a guarda o estacionamiento de vehículos.

**FOT: FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL**

Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificada, en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo en cada planta o nivel.

1

  
Dña. GRACIELA M. I. PEREZ  
Subsecretaria Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
Municipalidad de Neuquén



Nº 0826/18

**Superficies que no computan para el cálculo:**

- a) Todas las indicadas para el FOS.
- b) La superficie cubierta o semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos.
- c) Balcones, galerías.
- d) La totalidad de las superficies destinadas a circulaciones comunes, cajas de escaleras, antecámaras y palieres.
- e) Tanques de bombeo y reserva, salas de medidores de las instalaciones comunes y salas de máquinas en general.
- f) Las superficies destinadas a muros comunes e interiores.

**ESTACIONAMIENTO**

Espacio destinado a la guarda de vehículos, sin incorporación de otras actividades como reparación o mantenimiento.

**Superficies que se computan para el cálculo**

Ver Punto 3.1.3.2.1 "Referencias Cuadro de usos por zonas" del Bloque Temático N° 1 -Usos y ocupación del suelo- Ordenanza N° 8201, complementarias y modificatorias del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental.

**Superficies que no computan para el cálculo:**

A los efectos del cálculo de la superficie neta a cubrir con estacionamiento, no se computa la superficie destinada a:

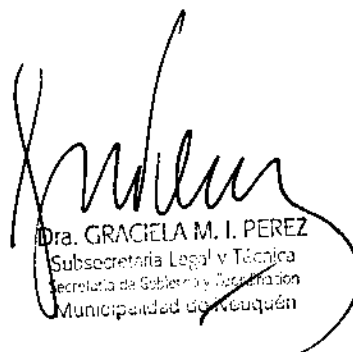
- a- Balcones y galerías.
- b- La totalidad de las superficies destinadas a circulaciones comunes, cajas de escaleras, antecámaras y palieres.
- c- Tanques de bombeo y reserva, salas de medidores de las instalaciones comunes y salas de máquinas en general.
- d- Las superficies destinadas a muros comunes e interiores y guarda-ropas.
- e- La superficie de carga y descarga reglamentaria y requerida por el uso.

**COMPENSACIÓN MORFOLÓGICA - Ordenanza N° 13753**

**Aplicación General**

- a) *Estímulo por englobamiento parcelario, podrá aumentar los valores de FOT hasta un 20% en las zonas reguladas por MVE*

2

  
Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Cooperación  
Municipalidad de Neuquén



Nº 0826/18

(Máximo Volumen Edificable). Este porcentaje sólo podrá incrementarse en la Altura Máxima.

b) Los indicadores urbanísticos de Altura Máxima de Basamento, Línea de Frente Interno, Altura Máxima, Retiro Lateral, Retiro de Fondo y Retiro de Frente, podrán flexibilizarse hasta un 10% en Dirección y 20% en Dirección General de Obras Particulares.

c) La superficie total a construir no podrá superar la determinada por el MVE.

d) Las construcciones que superen el 20% de flexibilización, deberán ser analizadas por la UTGUA (Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental).

f) Los proyectos presentados bajo la presente ordenanza (COMPENSACIÓN MORFOLÓGICA) no serán alcanzados por el pago de flexibilizaciones previstas en la ordenanza tarifaria, salvo para flexibilizaciones mayores al 20% y faltante de módulos de estacionamiento.

g) La altura adoptada no supera 25,66 m (intersección de los planos inclinados a 60° ubicados sobre altura máxima) sobre el plano horizontal definido como altura máxima prevista para la zona, con LFI prevista a 30 m (salvo flexibilizaciones previstas por norma).

h) La altura adoptada no supera 21,38 m (intersección de los planos inclinados a 60° ubicados sobre altura máxima) sobre el plano horizontal definido como altura máxima prevista para la zona, con LFI prevista a 25 m (salvo flexibilizaciones previstas por norma).

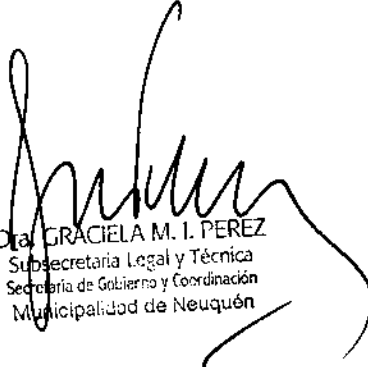
i) Para casos especiales donde la línea de fondo diste de la LFI menos que lo dispuesto por norma para la zona, será de aplicación para determinar la altura máxima lo dispuesto en los puntos g) y h) según corresponda.

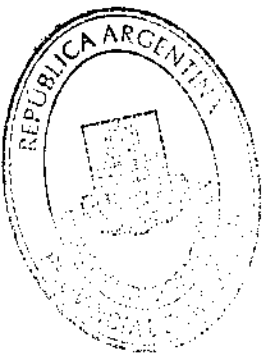
j) Por encima de estos planos límites fijados sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, conductos, salas de máquinas, tanques, chimeneas y señales de balizamiento. En las áreas afectadas por el emplazamiento del aeropuerto se deberá contar con la expresa autorización del organismo aeronáutico competente (ANAC).

**MVE: (Máximo Volumen Edificable)**

Máxima superficie potencialmente desarrollable (no equivale a metros totales construibles). Su materialización está condicionada

3

  
Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
Subsecretaria Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
Municipalidad de Neuquén



al cumplimiento de las condiciones urbanísticas de edificación y habitabilidad según la tipología urbana adoptada.

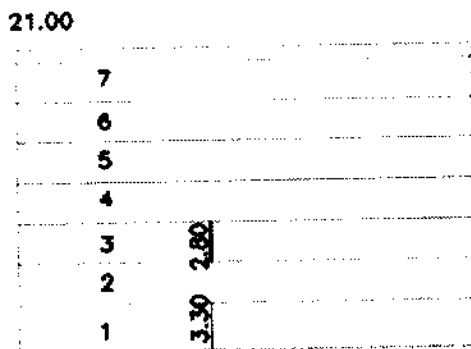
A efectos de definir el MVE (máximo volumen edificable) se establece en 3,30 m el nivel de Planta Baja y en 2,80 m la altura en pisos superiores (piso a piso) según la altura máxima definida para cada una de las zonas.

**CÁLCULO del MVE (Máximo Volumen Edificable)**

**a) Cantidad de niveles a desarrollar en relación a la altura de la zona de implantación:**

Considerando el nivel de PB en 3,30 m y niveles superiores en 2,80 m (altura de local de 1°+ más paquete estructural), para el caso en que el resultado sea un número entero y fracción, cuando la relación sea igual o superior al 1/2 se considerará la cantidad de niveles igualando el número entero superior. Si el resultado diera una relación menor al 1/2 se considerará el número entero inferior.

Ejemplo:



**CÁLCULO NIVELES POSIBLES**

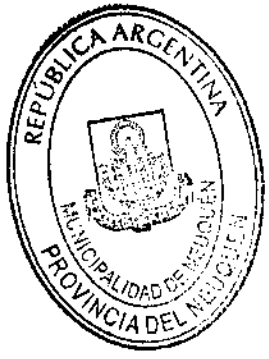
$21.00 - 3.3(PB) = 17.7 / 2.80 = 6.32 < 1/2 = 6$

**TOTAL NIVELES PB+6niveles=7niveles**

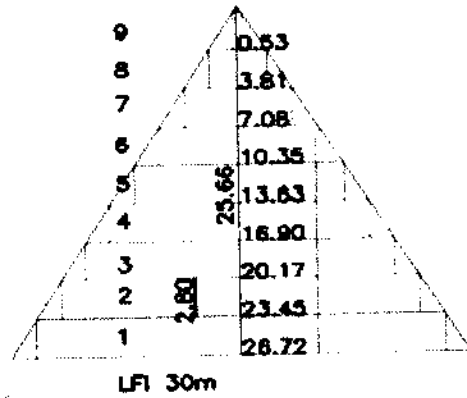
**b) Cantidad de niveles a desarrollar en el área definida por los planos inclinados a 60° sobre la altura máxima en relación a la distancia a la LFI:**

-Para LFI prevista a 30 m, altura de ángulo de 60° 25,66 m, podrán ubicarse nueve (9) niveles, con una altura por nivel entre pisos de 2,80 m (piso a piso) según esquema gráfico que se adjunta.

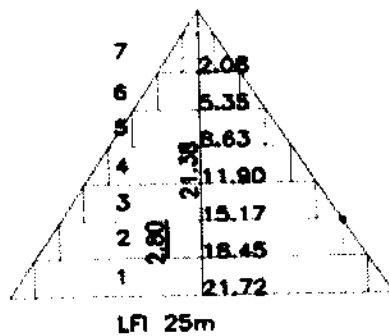
*[Handwritten Signature]*  
 Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén



Nº 0826/18



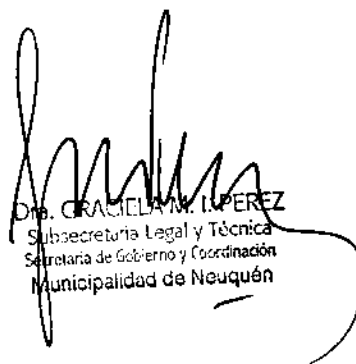
-Para LFI prevista a 25 m, altura de ángulo de  $60^\circ$  21,38 m, podrán ubicarse como máximo siete (7) niveles con una altura por nivel entre pisos de 2,80 m (piso a piso), según esquema gráfico que se adjunta.

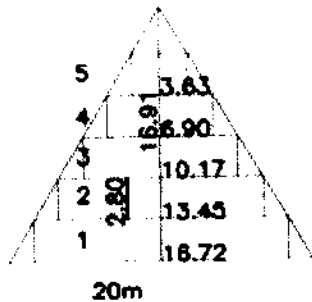
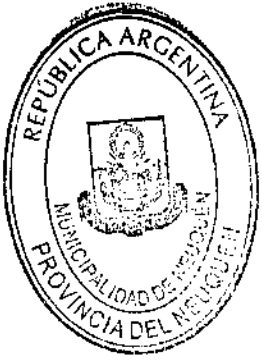


**c) Cantidad de niveles a desarrollar en el área definida por los planos inclinados a  $60^\circ$  sobre la altura máxima para casos especiales sin LFI:**

-Parcelas cuyo plano límite de fondo se ubica a una distancia menor a la LFI definida para la zona de implantación o la manzana que la contiene no cuenta con LFI.

5

  
Dra. GRACIELA M. LÓPEZ  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
Municipalidad de Neuquén



*Para otras dimensiones deberán obtenerse valores proporcionales en relación a las dimensiones de la parcela.*

*A efectos del cálculo del MVE se adjuntan las Planillas I, II y III, que servirán de base para determinar la cantidad de niveles en el basamento, en la torre en relación a la altura máxima de la zona y en el espacio conformado por los planos inclinados a  $<60^\circ$  entre LM y LFI o para casos especiales.*

*En todos los casos, a efectos de determinar el MVE, se considerará para el análisis los indicadores que regulan la morfología cerrada.*

*En las parcelas con superposición de indicadores, a efectos de determinar el perfil edificable y MVE, podrá optarse por el más conveniente de los que estén involucrados en dicha parcela.*

*No se computarán en el cálculo del máximo volumen edificable, los espacios ubicados por debajo de la cota de la parcela o plano horizontal de cota de parcela en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, la superficie correspondiente a patios internos destinados a iluminación y ventilación reglamentaria, ni la superficie de cuerpos salientes y balcones sobre LM y LFI.*

*-PLANILLA I: Cálculo de MVE (Máxima superficie potencialmente desarrollable) y cantidad de niveles en basamento, deberá considerarse el Decreto N° 0055/18 a efectos de prever aquellas*

6

*Graciela M. L. Pérez*  
 Dra. GRACIELA M. L. PÉREZ  
 Subsecretaría Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén



№ 0826/18

zonas donde habilita FOS 1 a cambio del 100% de superficie libre como terraza verde.

PLANILLA I

CANTIDAD DE NIVELES EN BASAMENTO						OBSERVACIONES
ZONA(7)	ALT MAX MC	CANT NIVELES	LOTE/PARCELA		MVE x n NIV	
cC1***	9,3	3	10(*)	50(*)	500X3=1500m2	Los niveles indicados se incluyen en la altura total de la zona
cC2**	9,3	3				
eC1/cC2**	9,3	3				
cP1**	9,3	3				
cP2/cC3/CS**	9,3	3				
CE1/CE3/CI1/cM1 cM2/cM3/cM4/ cR5/MCI**	9,3	3				
MR	9,3	3				
CE2/CI2/CI3/cR3 cR4/cS4/ME/MP**	9,3	3				
cR2**	6	2			500X2=1000m2	
cR3**	6,6	2				

-PLANILLA II: Cálculo de MVE (Máxima superficie potencialmente desarrollable) y cantidad de niveles en relación a la altura máxima de la zona más englobamiento parcelario, incluye a las parcelas especiales.

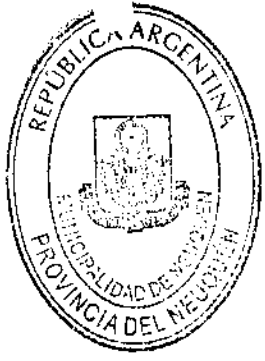
PLANILLA II

CANTIDAD DE NIVELES SEGÚN ZONA CON REFERENCIA (7)/SUPERFICIE POR NIVEL Y TOTAL DE TORRE										
ZONA(7)	ALT MAX MC	CANT NIVELES	LFI			ENGLOB 20%	CANT NIVELES	LFI		MVE x n NIV
			FRENTE	FONDO	MVE x n NIV			FRENTE	FONDO	
cC1	49	17	10(*)	30(*)	300X17=5100m2	49+9,8=58,8	21	10(*)	50(*)	500x21=6300m2
cC2	42	15				42+8,4=50,4	18			
eC1/cC2	36	13				36+7,2=43,2	15			
cP1	27	9				27+5,4=32,4	11			
cP2/cC3/CS	24	8				24+4,8=28,8	10			
CE1/CE3/CI1/cM1 cM2/cM3/cM4/ cR5/MC	21	7				21+4,2=25,2	9			
MR	18	6				18+3,6=21,6	8			
CE2/CI2/CI3/cR3 cR4/cS4/ME/MP/cR6	15	5				15+3=18	6			
cR2	12	4				12+2,4=14,4	5			
cR1	9	3				9+1,8=10,8	4			

(\*)valores variables

7

Dña. GRACIELA M. I. PÉREZ  
Subsecretaria Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
Municipalidad de Neuquén



Nº 0826/18

-PLANILLA III: Cálculo de MVE (Máxima superficie potencialmente desarrollable) y cantidad de niveles en el espacio definido por los planos inclinados a 60°, para los diferentes casos: LFI a 30 m, a 25 m y casos especiales con línea de fondo variable (menor a la LFI), con frentes de 10 m, de 15 m o de 20 m.

-Para otras dimensiones deberán obtenerse valores proporcionales según línea de fondo de la parcela, mediante cálculo matemático de regla de tres simple, en acuerdo con la autoridad de aplicación.

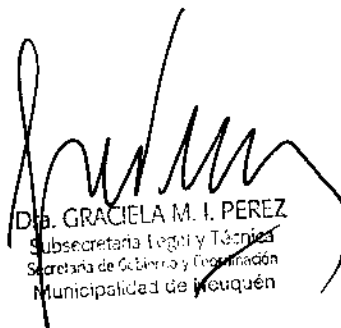
PLANILLA III

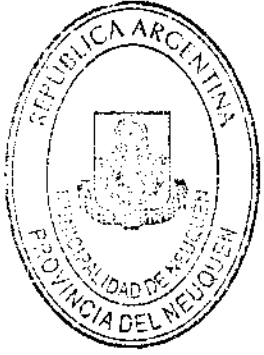
MVE- <60°/LFI 30m/LFI 25m/parcela especial 20m

FONDO-LFI	NIVELES	LONGITUD	FRENTE	SUP NIVEL	FRENTE	SUP NIVEL	FRENTE	SUP NIVEL
30m	9	0,53	10m(*)	5,3	15m(*)	7,95	20m(*)	
	8	3,81		38,1		57,15		
	7	7,08		70,8		106,2		
	6	10,35		103,5		155,25		
	5	13,63		136,3		204,45		
	4	16,9		169		253,5		
	3	20,17		201,7		302,55		
	2	23,45		234,5		351,75		
	1	26,72		267,2		400,8		
SUP TOTAL				1226,4		1839,6		2452,8

FONDO-LFI	NIVELES	LONGITUD	FRENTE	SUP NIVEL	FRENTE	SUP NIVEL	FRENTE	SUP NIVEL
25m	7	2,08	10m(*)	20,8	15m(*)	31,2	20m(*)	
	6	5,35		53,5		80,25		
	5	8,63		86,3		129,45		
	4	11,9		119		178,5		
	3	15,17		151,7		227,55		
	2	18,45		184,5		276,75		
	1	21,72		217,2		325,8		
SUP TOTAL				833		1249,5		1666

8

  
 Dña. GRACIELA M. I. PEREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén

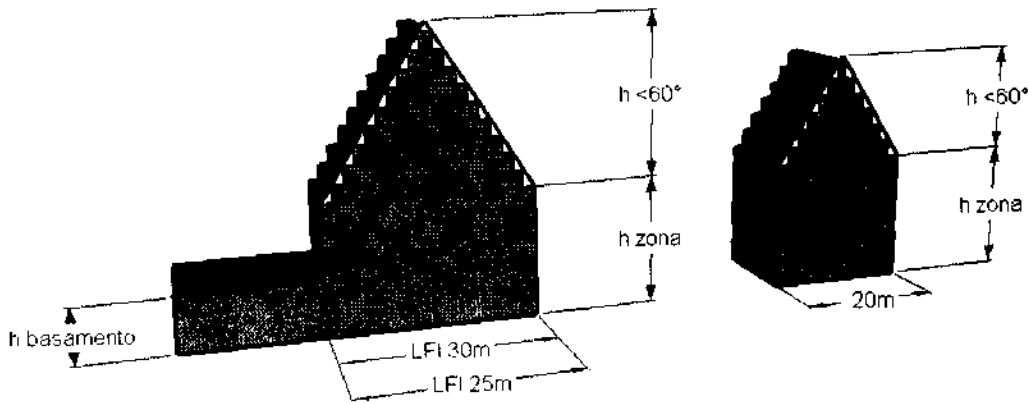


Nº 0826/18

FONDO-PE	NIVELES	LONGITUD	FRENTE	SUP NIVEL	FRENTE	SUP NIVEL	FRENTE	SUP NIVEL
20m	5	3,63	10m(*)	36,3	15m(*)	54,45	20m(*)	
	4	6,9		69		103,5		
	3	10,17		101,7		152,55		
	2	13,45		134,5		201,75		
	1	16,72		167,2		250,8		
SUP TOTAL				508,7		763,05		1017,4

(\*)valores variables  
PE- PARCELA ESPECIAL

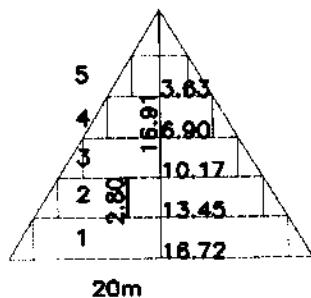
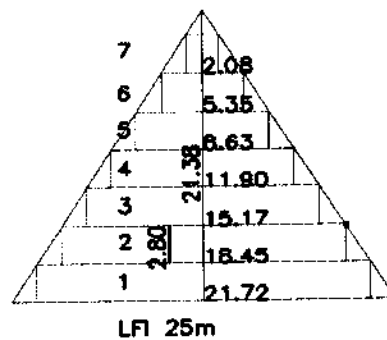
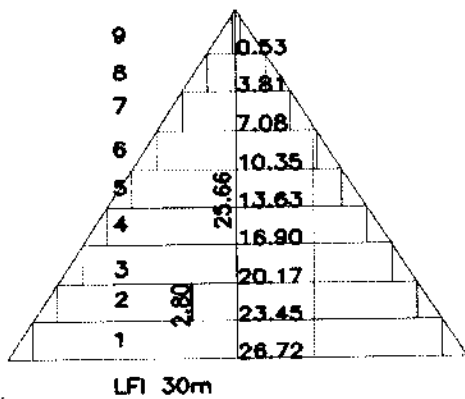
### ANEXOS GRÁFICOS



*[Handwritten Signature]*  
 Dra. GRACIELA M. L. PÉREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén



COMPENSACION MORFOLÓGICA/ MVE



21.00

7
6
5
4
3
2
1

CÁLCULO NIVELES POSIBLES

$21.00 - 3.3(PB) = 17.7 / 2.80 = 6.32 < 1/2 = 6$   
 TOTAL NIVELES PB+6niveles=7niveles

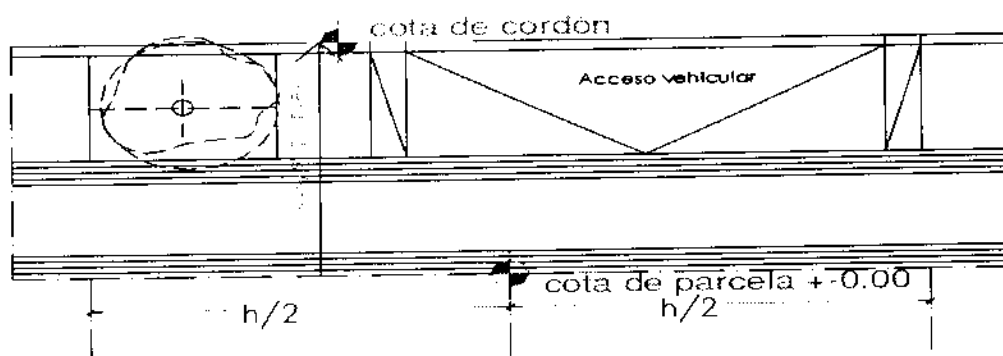
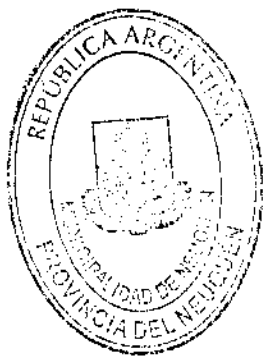
RELATIVOS A LAS PARCELAS

a) Cota de la parcela o plano horizontal de cota de parcela

Se define "cota de la parcela o plano horizontal de cota de parcela" a la "cota del cordón" más el suplemento que resulta de la construcción de la acera, tomada en el punto medio del ancho de la parcela, no incluye los desniveles internos de la parcela.

En el supuesto de que el sector no cuente con cordón cuneta, la cota de cordón será considerada a partir del proyecto de rasantes.

*[Handwritten Signature]*  
 Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén



**b) Parcela con frente a dos calles**

La cota de parcela o plano horizontal de cota de parcela se establece en el punto medio de los niveles de cordón de las LM opuestas.

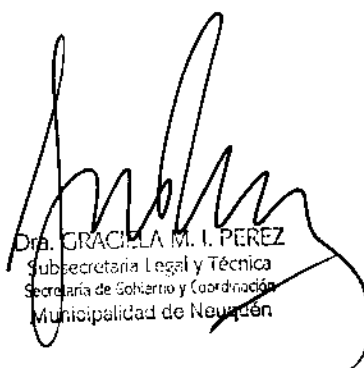
En el supuesto de que el sector no cuente con cordón cuneta, la cota de cordón será considerada a partir del proyecto de rasantes.

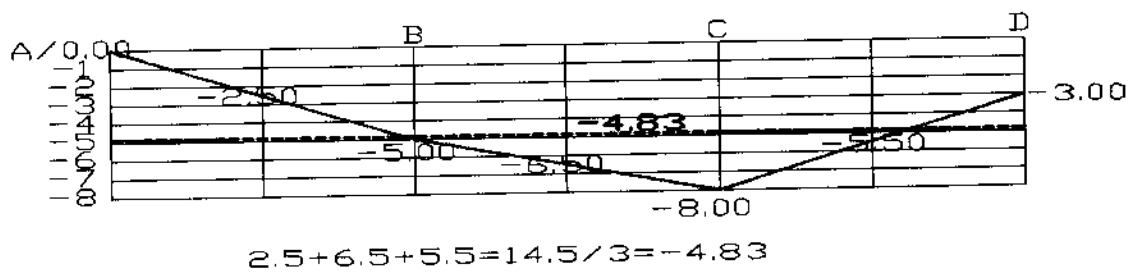
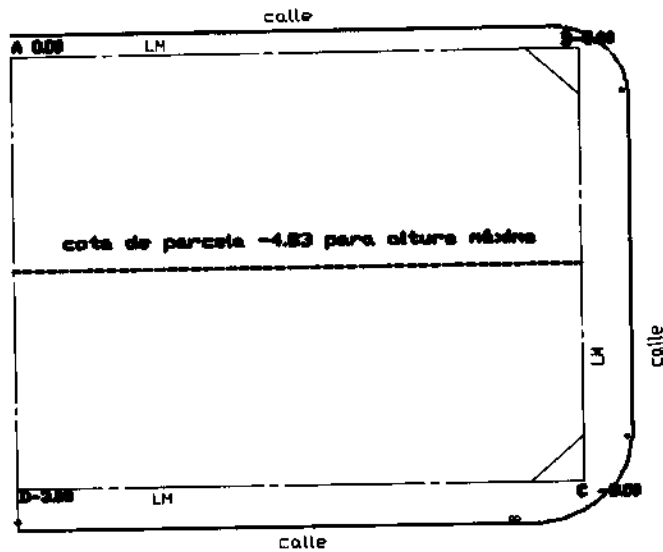


**c) Parcela en esquina**

La cota de parcela o plano horizontal de cota de la parcela se establece en el valor promedio considerando los diferentes segmentos perimetrales como líneas municipales existan A-B, B-C, D-E, etc, en la parcela; dicho valor resulta de dividir la suma de todos los valores medios de los segmentos, referenciados al nivel 0.00, por la cantidad de lados considerados.

En el supuesto de que el sector no cuente con cordón cuneta, la cota de cordón será considerada a partir del proyecto de rasantes.

  
 Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén

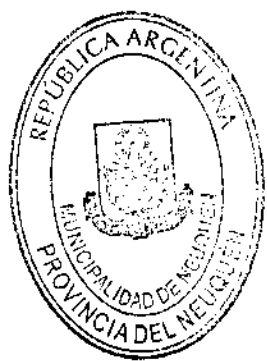


**d) Parcela con desnivel interno**

La cota de parcela o plano horizontal de cota de la parcela, se establece en el punto medio de los niveles de cordón sobre LM sin considerar los desniveles internos.

En el supuesto de que el sector no cuente con cordón cuneta, la cota de cordón será considerada a partir del proyecto de rasantes.

*[Handwritten Signature]*  
 Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén



## PATIOS

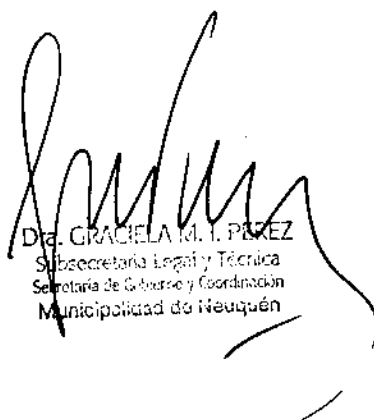
### a) Patios auxiliares complementarios

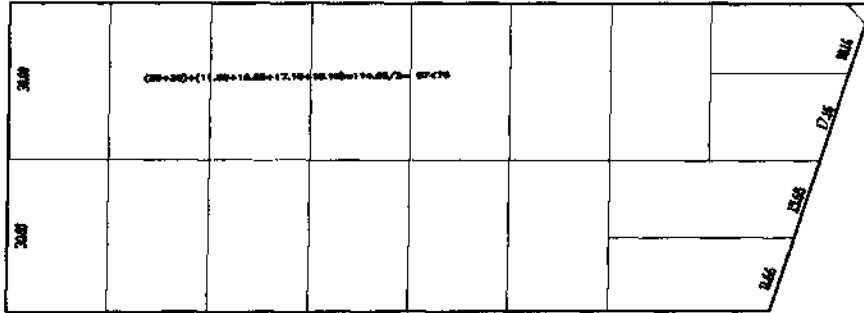
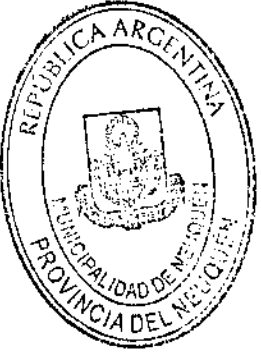
La distancia  $h_1$  será considerada desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta el nivel superior de la última losa sin considerar los parapetos hasta 1,00 m de alto, en caso de tener vistas a predios vecinos a menos de tres metros dicha consideración será de 1,60 m.

## DETERMINACION DE LA LFI

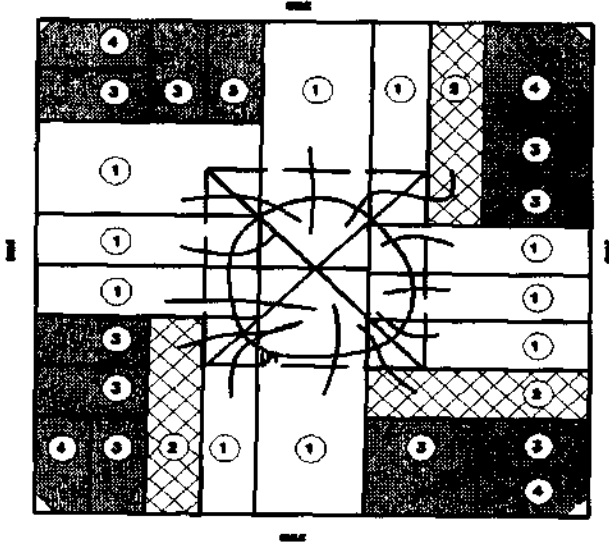
No regirán las presentes disposiciones cuando:

- zonas con LFI a 30 m, en aquellas manzanas en las cuales la semisuma de sus lados opuestos (lado corto) resulte inferior a 75 m; o
- zonas con LFI a 25 m, en aquellas manzanas en las cuales la semisuma de sus lados opuestos (lado corto) resulte inferior a 65 m; o
- . Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 5000 m<sup>2</sup>; o
- . Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados; o
- . Cuando la manzana tenga algún lado curvo

  
 Dra. GRACIELA M. I. PÉREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaria de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén



**RELATIVO A LA MORFOLOGÍA URBANA- TIPOLOGÍA DE MANZANA  
MANZANA COMPACTA**



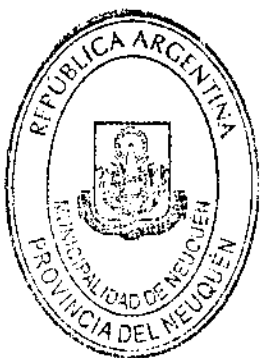
**1) Parcela con LFI**

Regulada según indicadores establecidos en el BT N° 1, tanto para morfologías cerradas como abiertas.

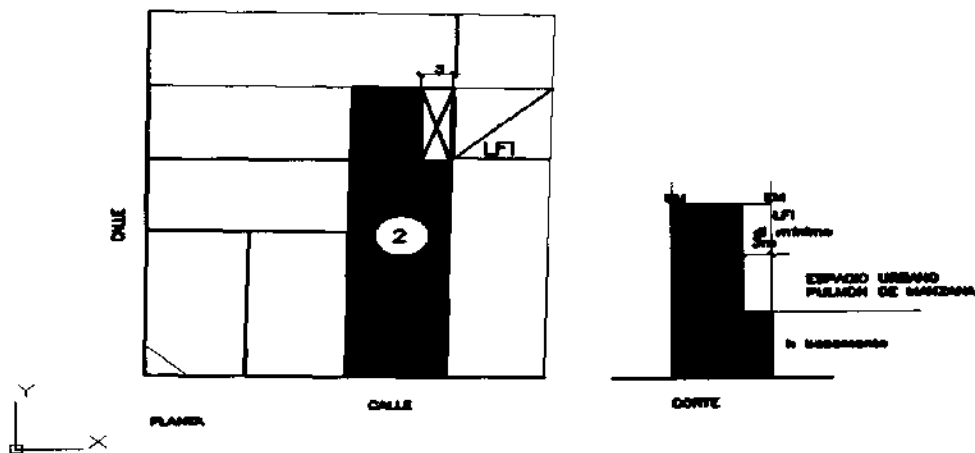
**2) Parcela vinculada a LFI**

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela coincida o sobrepase la línea de frente interno en menos de 3 m, las construcciones deberán respetar al menos 3 m de la línea

*Graciela M. I. Pérez*  
 Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén

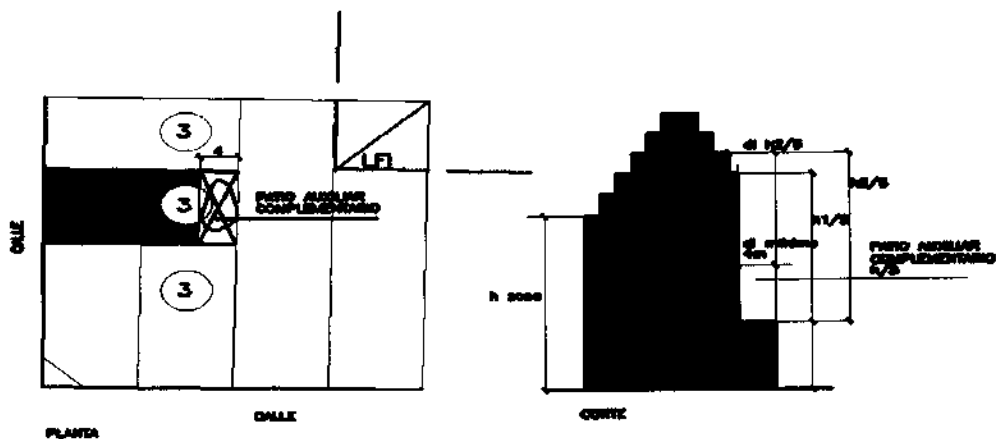


divisoria de fondo si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.

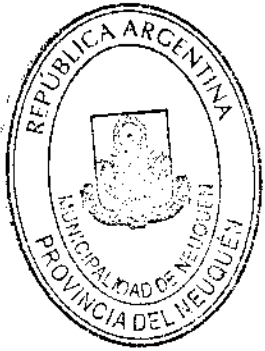


**3) Parcela no vinculada a LFI**

**Caso especial entre medianeras:** cuando no rijan las disposiciones de línea de frente interno LFI, se deberán respetar las distancias mínimas entre paramentos dispuestas para patios auxiliares complementarios, sin las restricciones que rigen del tipo de local a ventilar.



*[Handwritten Signature]*  
 Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén



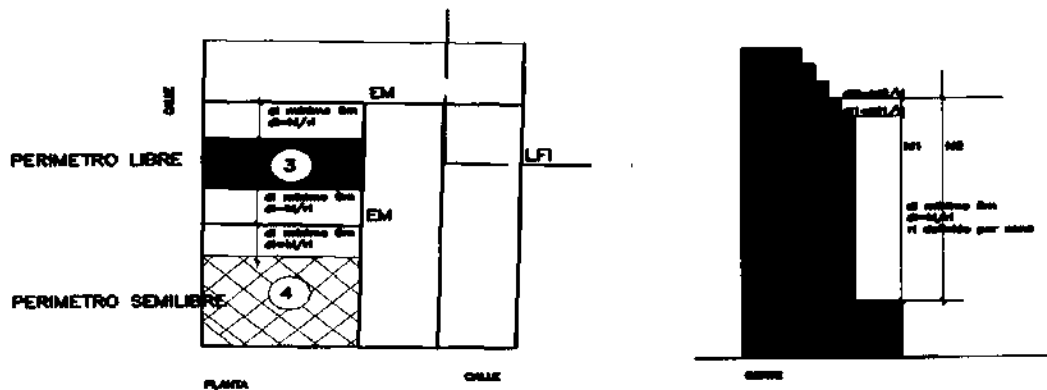
**Caso especial de perímetro libre o semilibre:** cuando no rijan las disposiciones de línea de frente interno LFI, los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre o semilibre deberán guardar una separación mínima de 6 m y cumplir con la relación  $dl = h/r$  de los ejes divisorios de la parcela.

Retiro lateral

$$dl = h/r$$

dl mínimo 6 m

rl se determina según la zona



**4) Parcela en esquina**

**Caso especial de perímetro libre o semilibre:** cuando no rijan las disposiciones de línea de frente interno LFI, los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre o semilibre deberán guardar una separación mínima de 6 m y cumplir con la relación  $dl = h/r$  de los ejes divisorios de la parcela.

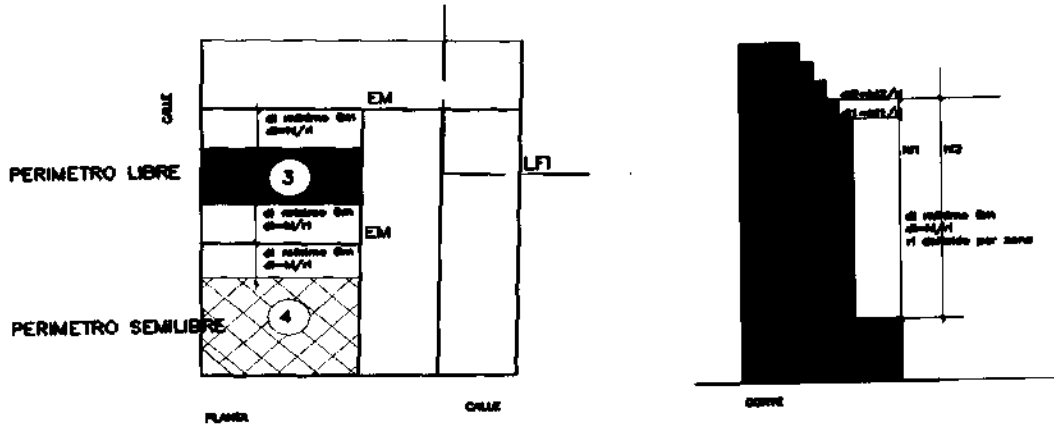
Retiro lateral

$$dl = h/r$$

dl mínimo 6 m

rl se determina según la zona

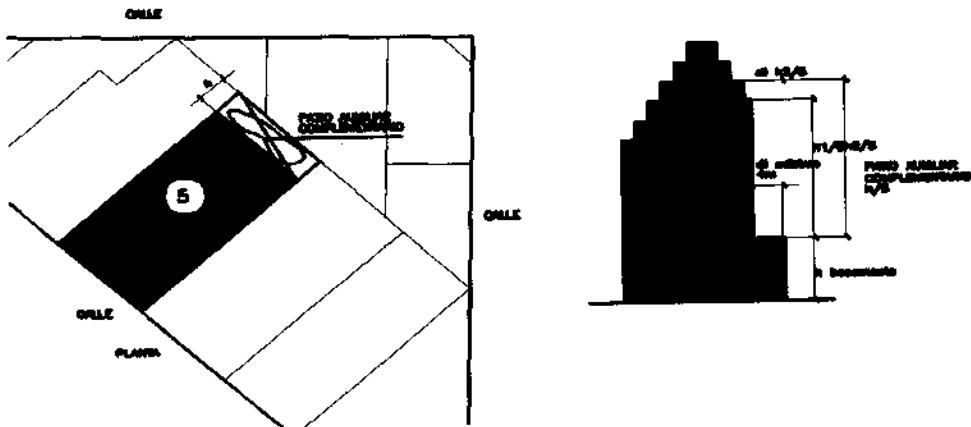
Dra. GRACIELA M. PÉREZ  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
Municipalidad de Neuquén

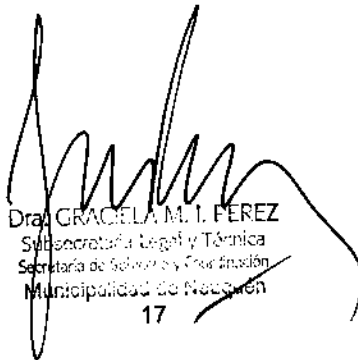


**CASOS ESPECIALES**

**5) Parcela en manzana especial - triangular**

Caso especial: cuando no rijan las disposiciones de línea de frente interno LFI, se deberán respetar las distancias mínimas entre paramentos dispuestas para patios auxiliares complementarios, sin las restricciones que rigen del tipo de local a ventilar.



  
 Dra. GRACELA M. I. PÉREZ  
 Subsecretaría Legal y Técnica  
 Secretaría de Salud y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén  
 17



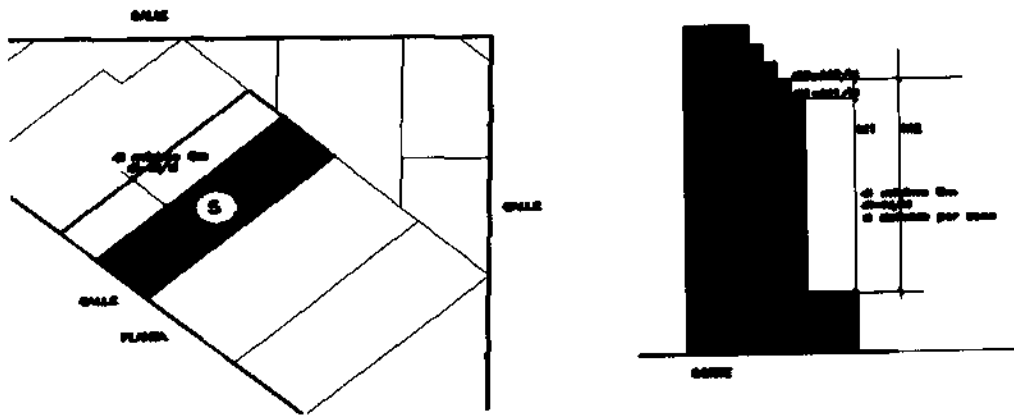
**Caso especial de perímetro libre o semilibre:** cuando no rijan las disposiciones de línea de frente interno LFI, los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre o semilibre deberán guardar una separación mínima de 6 m y cumplir con la relación  $dl = h/r$  de los ejes divisorios de la parcela.

Retiro lateral

$$dl = h/r$$

dl mínimo 6 m

rl se determina según la zona

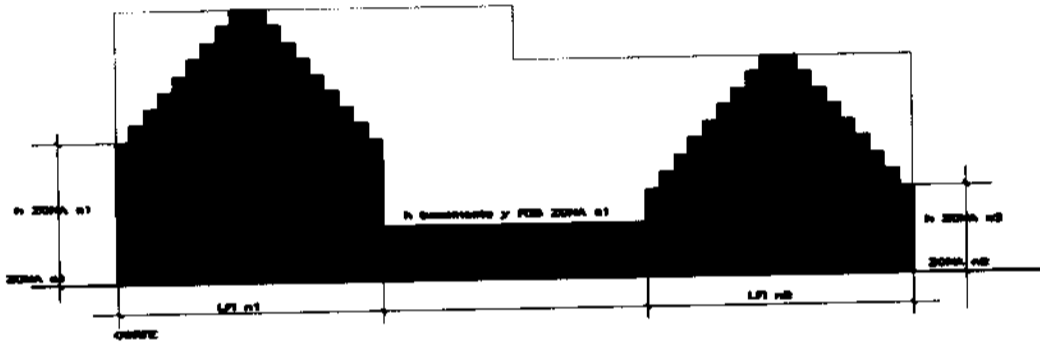
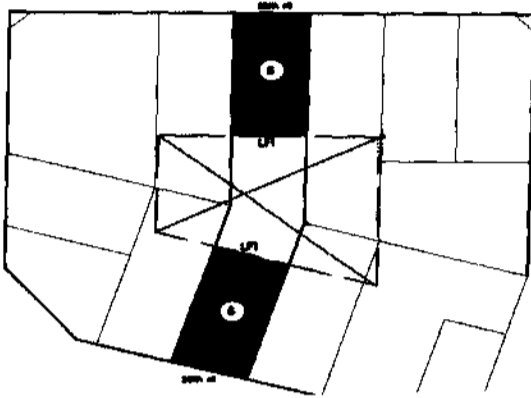
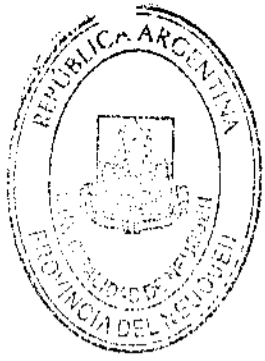


**6) Parcela intermedia con frente a dos o más calles**

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente hasta la línea de frente interno respectivo.

FOS: En parcelas con superposición de indicadores, a efectos de definir el factor de ocupación del suelo, podrá optarse por el más conveniente.

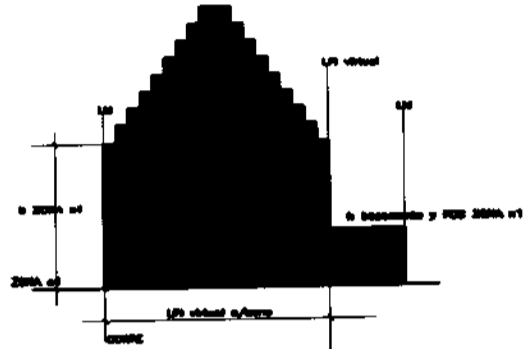
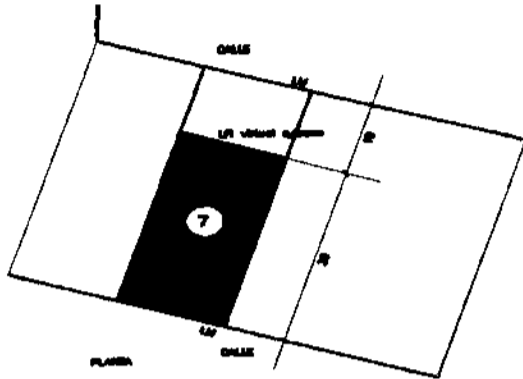
*[Handwritten signature]*  
 Dra. GRACIELA M. PÉREZ  
 Subsecretaria Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén



**7) Parcela intermedia con frente a dos calles sin LFI**

En el supuesto de que la parcela tenga frente a dos calles y la manzana no cuente con LFI, se definirá una **LFI virtual** coincidente con la definida para la zona a efectos de establecer el MVE.

*[Handwritten Signature]*  
 Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
 Subsecretaría Legal y Técnica  
 Secretaría de Gobierno y Coordinación  
 Municipalidad de Neuquén



### RETIRO DE LAS CONSTRUCCIONES

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre o semilibre deberán guardar una separación mínima de 6 m y cumplir con la relación  $dl = h/r$  de los ejes divisorios de la parcela.

Retiro lateral

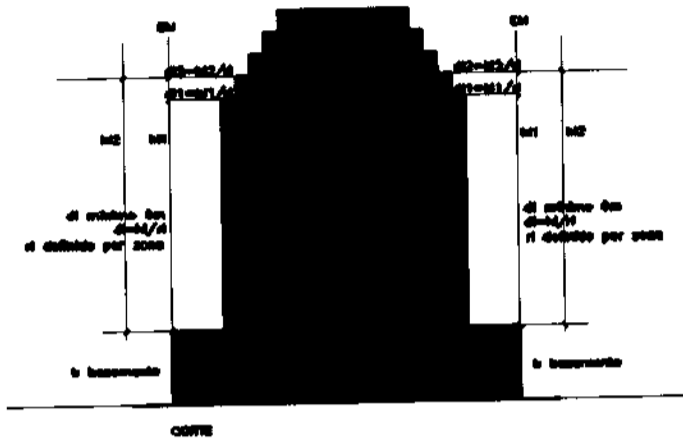
$$dl = h/r$$

dl mínimo 6 m

rl se determina según la zona

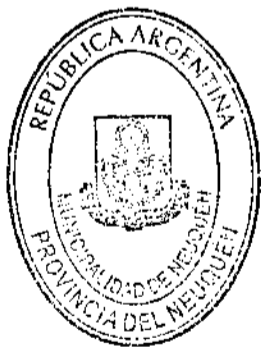
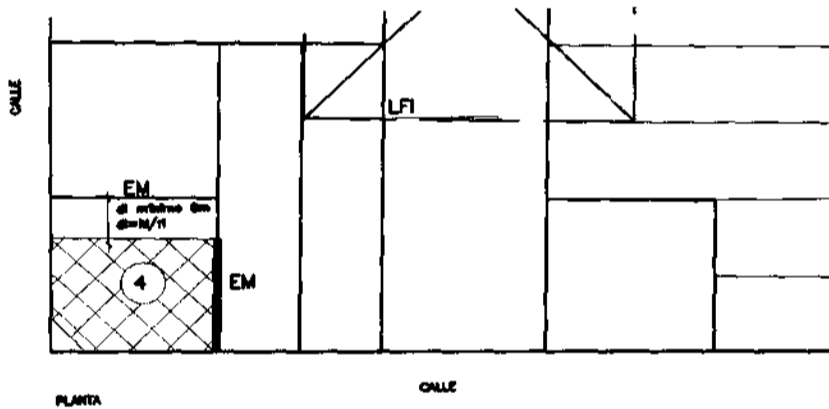
La distancia  $h$  será considerada a partir del nivel de basamento, en el caso que se desarrollen locales que requieran iluminación y ventilación en el basamento la distancia  $h$  será considerada desde el nivel del local a iluminar y ventilar, piso del local habitable inferior hasta el nivel superior de la última losa sin considerar los parapetos hasta 1,00 m de alto.

Dña. GRACIELA M. I. PEREZ  
Subsecretaria Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
Municipalidad de Neuquén



**PERFIL EDIFICABLE**

*Se incluye como tipología edilicia de perímetro semilibre a los lotes de esquina que constituyan sólo una medianera.*



*Graciela M. I. Pérez*  
Dña. GRACIELA M. I. PÉREZ  
Subsecretaria Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
Municipalidad de Neuquén