

**DECRETO N° 1499**

**NEUQUÉN, 21 DIC 2006**

**VISTO:**

El Expediente OE N° 16333-M-06; el Decreto N° 1381/98 -Manual de Procedimiento Urbano Ambiental –MAPUA-, y el proyecto de decreto elaborado por la Dirección Municipal de Control y Fiscalización de Obras y Urbanizaciones;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza N° 10397 delega en el Órgano Ejecutivo Municipal la reglamentación de los procedimientos de registro de obras, contemplando pautas de control tendientes a comprobar la eficacia de las modificaciones y su correspondencia con las normas ISO y disponiendo acciones del poder público para la correcta realización de toda obra;

Que la Resolución 506/05 de la entonces Secretaría de Economía, Obras Públicas y Gestión Urbana, aprueba los procedimientos para el trámite de registro de obras;

Que el rediseño de los procesos de gestión, sustentado en los principios de gestión de calidad, resulta una tarea permanente, dado que sus resultados gravitan en la relación del Municipio con los contribuyentes;

Que si bien el nuevo proceso ha dado resultados positivos, se observa la necesidad de ajustar los mismos a los tiempos que los procesos constructivos demandan en la actualidad;

Que es conveniente ordenar la normativa a fin de lograr un mejor entendimiento;

Que mediante Informe N° 96/06, la Secretaría de Obras Públicas, Gestión Urbana y Vivienda remite las actuaciones a la Dirección Municipal de Despacho para el dictado de la norma legal pertinente;

**Por ello:**

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

**DECRETA:**

**Artículo 1º) APROBAR** el Anexo I de la Resolución N° 506 de

fecha 07 de diciembre de 2005, emitida por entonces Secretaría de Economía, Obras Públicas y Gestión Urbana, que contiene los manuales PR 02-001, el flujograma general e instructivos IR 02-001 al IR 02-001-12 del Procedimiento de Registro de Obras.-

**Artículo 2º) INCORPORAR** al Decreto N° 1381/98 -MANUAL DE PROCEDIMIENTO AMBIENTAL- el ANEXO I de la Resolución 506/05 emitida por la entonces Secretaría de Economía, Obras Públicas y Gestión Urbana, aprobado en el Artículo 1º) del presente Decreto.-

**Artículo 3º) DEROGAR** del Decreto N° 1381/98, el punto 6.1.2. Trámite tipo 2: Aprobación Planos de Obra Nueva y Conforme a Obra y el Formulario FOPAB Y FOPEB para dicho trámite.-

**Artículo 4º) INCORPORAR** al Decreto N° 1381/98, el PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DE OBRAS, INSTRUCTIVO, FORMULARIOS Y GLOSARIO que, como ANEXO I forma parte del presente Decreto.-

**Artículo 5º) DEROGAR** los ANEXOS II y III de la Resolución 506/05 de la entonces Secretaría de Economía, Obras Públicas y Gestión Urbana.-

**Artículo 6º)** El presente Decreto será refrendado por los señores Secretarios General y de Gobierno; y de Obras Públicas, Gestión Urbana y Vivienda.-

**Artículo 7º) REGÍSTRESE**, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente, **ARCHÍVESE**.-

FDO) QUIROGA  
CARNELLI  
GAMARRA

PUBLICACIÓN BOLETIN OFICIAL MUNICIPAL N° 1599 FECHA: 22 / 12 / 06
---

## ANEXO I

### PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DE OBRAS

#### **Artículo 1º) Ámbito de aplicación**

Los trámites administrativos tendientes a obtener por parte de la Administración Municipal el Registro de planos de obra, permiso de obra y certificado de obra, se rigen por las normas del presente procedimiento.-

#### **Artículo 2º) Autoridad de aplicación**

La Dirección de Obras Particulares será la autoridad de aplicación a los fines de este procedimiento.-

#### **Artículo 3º) Calificación de las obras**

### **1. OBRAS CON AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**

#### **1.1 De las etapas**

El propietario y profesional/es interviniente/s en la construcción de obras deberán cumplir las siguientes etapas:

- Obtención Registro Definitivo de planos de obra
- Obtención del Permiso de Obra
- Obtención del Certificado Parcial o Final de Obra

#### **1.2 Registro Definitivo**

##### **Documentación necesaria**

- a) Certificado 1- Visado por la Dirección de Catastro sobre la correspondencia entre el plano y la mensura registrada, restricciones al dominio y n° domiciliario.
- b) Certificado 2- de Libre Deuda Municipal de las Tasas que recaen sobre la propiedad inmueble.
- c) Constancia de intervención por parte del Consejo o Colegio Profesional.
- d) Formulario de declaración Jurada sobre cumplimiento de la normativa vigente e INDICADORES URBANÍSTICOS y que los cálculos responderán a las normas CIRSOC, sus modificatorias u otras reglamentaciones que reemplacen a éstas.
- e) Factibilidad de servicios
  - Red de agua y cloaca- se debe presentar en todos los casos ( se tramita en el EPAS), excepto para vivienda unifamiliar.
  - Red eléctrica- en obras de magnitud tales como construcciones con mayor cantidad de veinte (20) unidades locativas por parcela, supermercados, galerías, comercios, talleres, industrias, etc; se presentará el Certificado de factibilidad de servicio extendido por la Cooperativa CALF o Ente que provea el servicio.
- f) Reglamento de copropiedad para el caso de unidades funcionales (Régimen de Propiedad Horizontal.)
- g) Memoria de seguridad contra incendio, firmada por profesional habilitado, en edificios de uso colectivo público o privado, intervenida por el Consejo o Colegio Profesional como acreditación

fehaciente de habilitación profesional, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación requerir la intervención de la Dirección Provincial de Bomberos, excepto en lo relativo al servicio de extinción y a aprobación de soluciones alternativas, según lo dispone la Ordenanza N° 6485 Punto 3.10.8. Intervención de la Dirección Bomberos de la Provincia del Neuquén.

- h) Plano de arquitectura
  - Planilla de balance
  - Silueta de superficie
  - Planilla de iluminación y ventilación
  - Planos de conjunto 1:250 o 1:500
  - Planta general- escala 1:100
  - Cortes- escala 1:100
  - Fachada- escala 1:100
  - Planta de techos- escala 1:100
  - Detalle de escalera- escala 1:20
  - Cálculo de ascensores
  - Obras Funerarias 1: 50
- i) Escritura de fundo sirviente para estacionamiento, para proyectos que se ajustan a la ordenanza respectiva.
- j) Para construcciones industrializadas o semi-industrializadas se presentará el certificado de aptitud técnica, extendido por la Secretaría de Vivienda de la Nación (Ord. N° 10299).

### **Curso del trámite**

Abonada la Tasa correspondiente y conformado el trámite en la Dirección de Catastro, la documentación completa podrá ser ingresada en la Dirección de Obras Particulares de acuerdo a los requisitos indicados.

Todos los planos se presentarán con carátula municipal reglamentaria, firmados por el propietario y el/los profesional/es, sean estos proyectista, y/o profesional habilitado para el proyecto del sistema de protección contra incendios.

Todos los trámites deberán ser sometidos a la Matriz Urbano Ambiental que permitirá determinar el tipo de trámite que seguirá cada expediente de obra ingresado en la Dirección de Obras Particulares.

En el supuesto que la documentación presentada haya sido observada, los responsables tendrán un plazo máximo de sesenta (60) días de notificado, para completarla y subsanarla; vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del expediente iniciado.

En el caso que el proyecto cumpliera con las normas vigentes, se procederá al registro del plano.

Se podrán presentar la cantidad de copias iguales que el interesado requiera retirar, registradas, quedando archivado un juego completo.

**Aranceles:** según ordenanza tarifaria vigente.

**Observaciones:** El trámite deberá ser realizado por profesional habilitado (arquitecto, maestro mayor de obras, ingeniero).

### **1.3 Permiso de construcción**

#### **Documentación necesaria**

- a) Formulario de solicitud de permiso de edificación intervenido por el Colegio o Consejo Profesional, firmado por el Propietario y los profesionales intervinientes según la magnitud de la obra.
- b) Planos y documentación registrada, intervenida por el Colegio o Consejo Profesional.
- c) Planos de estructura y planillas o memoria y el estudio de suelo cuando corresponda, los cálculos responderán a las normas CIRSOC, sus modificatorias u otras reglamentaciones que reemplacen a estas; intervenidos por el Colegio o Consejo Profesional.
- d) Planos de electricidad.
- e) Plano de instalación sanitaria: cuando no exista red cloacal,
- f) A los fines del otorgamiento del permiso de obra, las obras se clasificarán en:

Obras de gran magnitud: comprende toda edificación cuyo destino sea el de multiviviendas con más de cuatro (4) unidades de vivienda, o construcciones con una superficie cubierta igual o mayor a los 250 m<sup>2</sup> cubiertos (doscientos cincuenta), destinadas a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público como edificios residenciales, sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, impacto urbano ambiental o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas.

Será obligatorio que el permiso de edificación sea firmado por el Propietario, Director Técnico y Constructor.

Obras de menor magnitud: comprende toda edificación que no sea destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo las viviendas individuales que no superen las cuatro (4) unidades de vivienda, los pequeños comercios, o establecimientos de pequeña escala que no superen los 250 m<sup>2</sup> cubiertos (doscientos cincuenta).

Será obligatorio que el permiso de edificación sea firmado por el Propietario y Director Técnico.

La clasificación precedente no es taxativa y la Autoridad de Aplicación podrá alterarla en situaciones especiales, de conformidad a las pautas de control y seguimiento de la normativa vigente en materia de construcción.

#### **Curso del trámite**

Presentado el formulario respectivo y la documentación indicada precedentemente, se incorporarán al expediente de obra registrado y se procederá a otorgar el permiso de construcción.

#### **1.3.1 Permiso de construcción provisorio**

##### **Documentación necesaria**

- a) Formulario de solicitud de permiso de edificación intervenido por el Colegio o Consejo Profesional, firmado por el Propietario y los

profesionales intervinientes según la magnitud de la obra. Bajo la forma de declaración jurada de cumplir con todas las normas de edificación vigentes y asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

- b) Planos y documentación requerida para el registro definitivo, intervenida por el Colegio o Consejo Profesional.
- c) A los fines del otorgamiento del permiso provisorio de obra, las obras se clasificarán en:

Obras de gran magnitud: comprende toda edificación cuyo destino sea el de multiviviendas con mas de cuatro (4) unidades de vivienda, o construcciones con una superficie cubierta igual o mayor a los 250 m<sup>2</sup> cubiertos (doscientos cincuenta), destinadas a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público como edificios residenciales, sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, impacto urbano ambiental o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas.

Será obligatorio que el permiso de edificación sea firmado por el Propietario, Director Técnico y Constructor.

Obras de menor magnitud: comprende toda edificación que no sea destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo las viviendas individuales que no superen las cuatro (4) unidades de vivienda, los pequeños comercios, o establecimientos de pequeña escala que no superen los 250 m<sup>2</sup> cubiertos (doscientos cincuenta).

Será obligatorio que el permiso de edificación sea firmado por el Propietario y Director Técnico.

La clasificación precedente no es taxativa y la Autoridad de Aplicación podrá alterarla en situaciones especiales, de conformidad a las pautas de control y seguimiento de la normativa vigente en materia de construcción.

### **Alcance**

El permiso provisorio no incluye a aquellos proyectos que requieran flexibilización de los indicadores urbanísticos o trámites especiales.

### **Curso del trámite**

Presentado el formulario respectivo y la documentación indicada precedentemente, se procederá a efectuar la revisión de los datos del proyecto presentado bajo la forma de declaración jurada del propietario y del profesional y establecer si cumple las normas vigentes de acuerdo a los datos indicados en el formulario y carátula del plano, cumplimentado se procederá a otorgar el permiso de construcción provisorio, cuyo plazo de validez será de 60 días corridos, pudiendo la Autoridad de Aplicación renovarlo por igual período; asumiendo el propietario y profesionales a cargo de la Dirección y Construcción la total responsabilidad por cualquier incumplimiento de las normas.

### **De los plazos**

La Autoridad de Aplicación deberá expedirse para el otorgamiento del PERMISO DE CONSTRUCCION PROVISORIO, en un plazo máximo de diez (10) días de haberse presentado la solicitud en forma y en las condiciones requeridas por las normas vigentes, el que podrá prorrogarse a criterio de la Autoridad de Aplicación por igual término.

### **Inexactitud de los documentos**

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presentan inexactitudes, equívocos o incorrecciones se suspenderá la autorización que hubiese sido concedida.

La Autoridad de Aplicación deberá notificar este hecho a los responsables, e intimarlos para que los completen o subsanen, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, si las inexactitudes detectadas ocultaran o modificaran datos esenciales para el otorgamiento del registro.

### **Paralización y Clausura de las obras**

La Autoridad de Aplicación paralizará toda obra que teniendo concedido el Permiso Provisorio, no se ejecute de acuerdo a las ordenanzas y disposiciones vigentes. Solo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación dejará sin efecto la suspensión.

En caso de no acatarse la orden de paralización, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la clausura preventiva de la obra.

### **Promoción de sanción ética**

En caso de que el o los profesionales oculten o falseen datos con el fin de obtener la autorización o permiso correspondiente y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, la Municipalidad enviará de oficio los antecedentes del caso a la entidad profesional correspondiente a sus efectos.

## **1.4 Certificado Parcial o Final de Obra**

### **Documentación necesaria**

- a) Formulario de solicitud de Certificado Parcial o Final de Obra de edificación intervenido por el Colegio o Consejo Profesional, firmado por el Propietario y el Director Técnico o por el Propietario, Director Técnico y el Constructor según la magnitud de la obra y en el caso que corresponda por Profesional habilitado en Seguridad y Protección contra incendios.
- b) Planos actualizados si hubieran modificaciones a la documentación registrada.

### **Curso del trámite**

Realizada la inspección se otorgará el certificado de acuerdo a las condiciones que se detallan:

- a) Certificado Final: realizada la inspección si el inmueble concuerda

con los últimos planos registrados y se encontrare terminado.

- b) Certificado Parcial: cuando un sector de la construcción esté terminado, conforme una unidad de uso independiente, esté de acuerdo a los últimos planos presentados y el resto de la edificación existente en el lote, concuerda con dichos planos..

El certificado de obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de construcciones de obra.

## **2. OBRAS REALIZADAS SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con Permiso de Edificación, deberán presentar los planos de las obras o mejoras introducidas, debiendo cumplimentar además con los requisitos previstos por la presente reglamentación.

### **2.1 De las etapas**

Obtención del Registro Definitivo de planos de obra

Obtención del Certificado Final de Obra

### **2.2 Registro Definitivo**

#### **Documentación necesaria**

- a) Certificado 1- - Visado por la Dirección de Catastro sobre la correspondencia entre el plano y la mensura registrada , restricciones al dominio y nº domiciliario
- b) Certificado 2- de Libre Deuda Municipal de las Tasas que recaen sobre la propiedad inmueble.
- c) Constancia de acreditación fehaciente de habilitación profesional por parte del Consejo o Colegio Profesional.
- d) Memoria de inspección ocular firmada por el profesional responsable de la misma y conformada por el propietario, expresará la evaluación del estado de la construcción, la existencia o no de patologías, considerando además la antigüedad aproximada de la edificación, de acuerdo con la reglamentación CIRSOC y las modificaciones o normas que reemplacen a dicha reglamentación.  
Cuando los informes técnicos a criterio y bajo responsabilidad del profesional interviniente sean negativos, se presentará el proyecto estructural de adecuación a las solicitudes correspondientes.
- e) Existiendo como mínimo una de las condiciones que se indican seguidamente, deberá presentarse una memoria en la que se demuestre la estabilidad de la construcción a las cargas estáticas y dinámicas. Esta contendrá verificación de losas, vigas, columnas, bases y otros elementos estructurales, □de trabajo del suelo de acuerdo con la reglamentación CIRSOC y las modificaciones o normas que reemplacen a dicha reglamentación.
  - Construcciones de uso público o colectivo. No se considera entre estas a la vivienda multifamiliar.
  - Construcciones de tres o más niveles, computándose la planta baja y sótano si hubiere.

- Usos o instalaciones consideradas peligrosas a juicio de la Dirección de Obras Particulares.
- f) Reglamento de copropiedad para el caso de unidades funcionales aprobadas por el régimen de Propiedad Horizontal.
- g) Memoria de seguridad contra incendio, firmada por profesional habilitado, en edificios de uso colectivo público o privado, intervenida por el Consejo o Colegio Profesional como acreditación fehaciente de habilitación profesional, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación requerir la intervención de la Dirección Provincial de Bomberos, excepto en lo relativo al servicio de extinción y a aprobación de soluciones alternativas, según lo dispone la ordenanza 6485 punto 3.10.8. Intervención de la Dirección Bomberos de la Provincia del Neuquén.
- h) Plano de arquitectura
  - Planilla de balance
  - Silueta de superficie
  - Planilla de iluminación y ventilación
  - Planos de conjunto 1:250 ó 1:500
  - Planta general- escala 1:100
  - Cortes- escala 1:100
  - Fachada- escala 1:100
  - Planta de techos- escala 1:100
- i) Escritura de fundo sirviente para estacionamiento, para proyectos que se ajustan a la ordenanza respectiva.
- j) Para construcciones industrializadas o semi industrializadas se presentará el certificado de aptitud técnica, extendido por la Secretaría de Vivienda de la Nación (Ordenanza N° 10299).

### **Curso del trámite**

Abonada la Tasa correspondiente y conformado el trámite en la Dirección de Catastro, la documentación completa podrá ser ingresada en la Dirección de Obras Particulares de acuerdo a los requisitos indicados.

Todos los planos se presentarán con carátula municipal reglamentaria, firmados por el propietario y el/ los profesional/ les actuantes.

En el supuesto que la documentación presentada haya sido observada, los responsables tendrán un plazo máximo de sesenta (60) días de notificado, para completarla y subsanarla; vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del expediente iniciado.

Se podrán presentar la cantidad de copias iguales que el interesado requiera retirara registrados, quedando archivado un juego completo.

No se entregará la documentación registrada hasta tanto se presente el certificado de Libre Deuda, para el caso que la deuda no haya sido cancelada, el profesional podrá requerir un certificado de tarea profesional concluida.

## **2.3 Certificado Final de Obra**

### **Documentación necesaria**

Formulario tipo, firmado por el propietario o Director de Obra.

### **Curso del trámite**

Realizada la inspección se otorgará el certificado de acuerdo a las condiciones que se detallan:

Certificado Final: realizada la inspección si el inmueble concuerda con los últimos planos registrados y se encontrare terminado.

La certificación a la que la norma refiere implica constatación de estado de avance de obra, sin que ello implique evaluación de calidad de materiales ni verificación de posibles vicios ocultos, siendo para estos de aplicación el código civil.

El certificado de obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de construcciones de obra y para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, cuando correspondiera.

### **Generalidades**

- No se admitirá en la documentación a presentarse más leyendas, sellos o impresiones que los ilustrativos, que el destino de la obra, no más nombres y firmas que la del profesional que ha proyectado el trabajo, la del que lo dirige, la del propietario y la del constructor o empresa que intervienen en la ejecución del mismo
- Colores: las partes que deben quedar subsistentes en negro, si existen superficies registradas en rayado oblicuo negro, las nuevas a ejecutar en color rojo y las que deban demolerse en amarillo.
- Leyendas: las letras serán tipo imprenta, las mayúsculas de 6 mm de altura, las minúsculas de 3 mm, los números de 3 mm de altura.
- Idioma nacional y sistema métrico decimal, todos los documentos serán escritos en idioma nacional, salvo tecnicismo sin traducción; asimismo es obligación el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas, longitud, áreas, volúmenes y fuerza.
- Firmas: todos los planos se presentarán firmados por el propietario, proyectista, calculista y demás profesionales actuantes.
- Tamaño y plegado de los planos:
  - Formato mínimo: 37 cm. ancho, alto 29.7 cm.
  - Formato máximo: ancho 111 cm., alto 89.1 cm.
  - En el extremo izquierdo de la lámina se dejará una pestaña de 4 cm. x 29.7 cm. para encarpetar el expediente.-
  - Sea cual fuere el formato de la lámina una vez plegada deberá tener, sin incluir la pestaña, la medida de la carátula que deberá quedar siempre al frente de la lámina.
- Carátula: La carátula se ubicará en el ángulo inferior de la lámina, con el formato 18.5 cm. x 29.7 cm y se ejecutará de acuerdo al modelo conteniendo los datos allí indicados.



## **INSTRUCTIVO OBRA NUEVA**

Todo constructor antes de comenzar una obra deberá contar con el correspondiente permiso de obra.

Para solicitar permiso de construcción es requisito indispensable efectuar el trámite de el registro de obra y para solicitar permiso provisorio de construcción cumplimentar lo dispuesto en el punto 1.2. Documentación necesaria.

Los tramites se realizan en  
Dirección de Obras Particulares.  
Domicilio Avda. Argentina y Roca 1 Piso  
Teléfono: 0299 – 4491200 Interno 4150, 4186, 4187, 4188.  
Día y horario de atención : de 10 a 13. horas.  
E.mail: obrasparticulares@muninqn.gov.ar

### **TRAMITE I: REGISTRO DE PLANOS DE OBRAS**

Certificado 1- (FR-02-001-02)  
Certificado 2- (FR-02-001-03)  
Formulario de declaración Jurada - (FR-02-0001-07)  
Planilla de balance (DR-02-001-14)  
Planilla de iluminación y ventilación (DR 02-001-14)

### **TRAMITE II . OBTENCIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**

Formulario de solicitud de permiso de edificación (FR-02-001-04).

### **OBTENCIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PROVISORIO**

Formulario de solicitud de permiso de edificación (FR-02-001-08)

### **TRAMITE III. OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO PARCIAL O FINAL DE OBRA.**

Formulario de solicitud de Certificado Parcial o Final de Obra (FR-02-001-05)

### **GENERALIDADES:**

La carátula se ejecutará de acuerdo al modelo conteniendo los datos allí indicados (FR-02-001-15)

## FORMULARIO DE DECLARACIÓN JURADA

EXPEDIENTE			
ZONA			
DESTINO			
USO DEL SUELO	COMPATIBLE SI/NO		
	BTN°1/ZONA	ADOPTADO	OBSERVACIÓN
CVUP			
FOS			
FOT			
ALTURA BASAMIENTO			
LFI			
RETIRO DE FRENTE			
RETIRO DE FONDO			
RETIRO LATERAL			
ESTRACIONAMIENTO			

OBSERVACIONES

Los cálculos responden a las normas INPRES-CIRSOC.

El permiso provisto no incluye a aquellos proyectos que requieran flexibilización de los indicadores urbanísticos o trámites especiales.

---

FIRMA DEL PROPIETARIO

FIRMA DE EL/LOS PROFESIONAL/LES

**INTERVENCIÓN DEL COLEGIO/ CONSEJO PROFESIONAL**

## **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 dicha fracción es mayor o igual a  $\frac{1}{2}$ .

### **FOS: FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

Indicador que refiere a la máxima superficie que pueda ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S. se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies semicubiertas.

#### **Superficies que se descuentan para el cómputo**

- a) Aleros, salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada.
- b) Balcones, terrazas, galerías hasta un máximo de 1.20 metros descubiertos, cubiertos hasta un máximo de 1.50 metros.
- c) Solados impermeables o semipermeables hasta un máximo del 30% de la superficie libre.

#### **Superficies que se computan:**

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 edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta.

#### **Superficie que se descuentan para el cómputo:**

Las indicadas en el punto anterior (FOS)

- a) La superficie cubierta o semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga.

### **ESTACIONAMIENTO**

Espacio destinado a la guarda de vehículos, sin que se ejecute sobre él ninguna otra actividad de reparación o mantenimiento.

#### **Superficie que se computan para el cálculo:**

Ver punto 3.1.3.2.1. Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental.

A los efectos del cálculo de la superficie neta, no se computarán las superficies destinadas a:

- a) Balcones, galerías.
- b) La totalidad de las superficies destinadas a cajas de escaleras, antecámaras, palieres y circulaciones comunes.
- c) Tanque de bombeo y reserva, salas de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas.

- d) Las superficies destinadas a muros comunes e interiores.
- e) Estacionamiento de carga y descarga.

## SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PROVISORIO

Fecha de presentación: ..../..../....

Empleado receptor:

---

**EXPTE DE OBRA Nº.....**

Solicito la extensión del permiso de construcción provisorio:

Declaro cumplir con todas las normas de edificación asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

Propietario

Aclaración:

Domicilio:

.

Director Técnico

Aclaración:

Domicilio:

Constructor

Aclaración:

Domicilio:

Matrícula Nº

Habilitación de los matriculados para realizar la obra.

Fecha ..../..../....

Sello y Firma

Espacio reservado para intervención del Consejo o Colegio Profesional.

Se puede otorgar **PERMISO DE CONSTRUCCION Nº.....**

Fecha ..../..../....

**Validez: 60 días corridos.**

**DIVISION REGISTRO**

**DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES**

## **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN**

1- CONSTANCIA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.....	
2- DECLARACIÓN JURADA SOBRE LA PROPIEDAD (firmada por el propietario).....	
3- CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA.....	
4- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD O CONFORMIDAD DE COPROPIETARIOS.....	
5- FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN Agua..... Cloacas..... Electricidad.....	
6- PLANO DE ARQUITECTURA	
6.1 Planilla de Balance de Superficie.....	
.....	
6.2 Plano de Silueta.....	
.....	
6.3 Planilla de Iluminación y Ventilación.....	
6.4 Planta General.....	
-Área y lados mínimos de locales.....	
6.5 Cortes (2 como mínimo long./transv.) Esc 1:100.....	
6.6 Fachada/s Esc. 1:100.....	
6.7 Planta de Techo Esc. 1:100.....	
6.8 Detalle de escalera Esc. 1:20.....	
.....	
7- VEREDA REGLAMENTARIA.....	
.....	
8- CARÁTULA REGLAMENTARIA.....	
.....	
9- COLORES Y RAYADOS REGLAMENTARIOS.....	
10- SERVICIO CONTRA INCENDIO (Ord. 9339).....	
.....	
11- ACCESIBILIDAD PARA DISCAPACITADOS (Ord. 8040).....	
.....	
12- MEMORIA TÉCNICA (Ord. 6485/7025).....	
8*.PATIOS.....	
.....	
9*.ESTACIONAMIENTO.....	
.....	

---

OBSERVACIONES:

OBSERVACIONES:
----------------

#### MATRIZ URBANO-AMBIENTAL

URBANO AMBIENTAL	FOPAB		
	<= 14	>14 y <= 29	>29
Uso no consignado	Derivar para consignación		
CUMPLE	Caso 1	Caso 4	Caso 7
FLEX. hasta 10%	Caso 2	Caso 5	Caso 8
FLEX. hasta 20% y/o uso condicionado	Caso 3	Caso 6	Caso 9
NO CUMPLE > 20% Uso no permitido Uso no consig. No asimilable	Caso 10	Caso 11	Caso 12

#### ANEXO 1

#### PLANILLA DE GRADO DE MOLESTIA

ACTIVIDADES	GRADO DE MOLESTIA
a) ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	III
b) COMERCIOS MAYORISTAS	III
c) COMERCIOS MINORISTAS	V
d) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO	III
e) DEPÓSITOS	Consultar – CIU
f) EDUCACIÓN	III
g) INDUSTRIAS	Consultar – CIU
h) INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	II
i) RESIDENCIA	V
j) SANIDAD	III
k) SERVICIOS	II
l) TRANSPORTES	II
m) PRODUCCIÓN AGRÍCOLA INTENSIVA	III
n) PRODUCCIÓN GRANJERA	II
ñ) AGROINDUSTRIAS	I

**CIU:** Clasificación Industrial Internacional Uniforme (Ver Bloque Temático N° 1 – Usos del suelo)

DISPOSICION N°...../.....  
FECHA.....

**VISTO:**

El presente expediente N°.....letra.....año....., mediante el cual se tramita el registro de los planos de edificación correspondiente al inmueble individualizado como:

Lote.....Mza.....Cha/ Qta.....Fracc.....  
Nom. Catastral.....  
Propiedad de.....

**CONSIDERANDO:**

Que los mismos han cumplimentado con los requisitos reglamentados por las normativas vigentes en la materia;

***LA DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES***

***DISPONE***

**Artículo 1º)** REGISTRAR los planos de....., que serán refrendados por el Director de Obras Particulares y el área de Registro, extendiéndose las copias de los planos y permiso de edificación al propietario o profesional, reservándose el expediente original en la Dirección.

**Artículo 2º) REGISTRESE, COMUNIQUESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVASE.**



MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN  
AV. ARGENTINA Y ROCA

**PERMISO DE CONSTRUCCION N°.....**

Fecha .... / ... / .....

EXPTE DE OBRA N°.....

Que conforme a lo dispuesto por el Código de Edificación, la DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES, procede a extender el presente permiso de construcción.

PROPIETARIO:.....

DOMICILIO:.....

DIRECTOR TÉCNICO:.....MATRÍCULA N°.....

CONSTRUCTOR:.....MATRÍCULA N°.....

DIVISION REGISTRO

DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES

NOTA: El uso de contenedores deberá ser autorizado por la Dirección de Tránsito.

**Atención**

- El propietario/responsable de la obra deberá contratar un contenedor para la disposición de los residuos de construcción secos -entiéndase solamente **escombros**-, y el mismo deberá ser retirado de la vía pública una vez completo sin sobrepasar la carga. (La violación a las normas que reglamenten el uso de contenedores en la vía pública será sancionada con la multa de 10 a 200 módulos –Ordenanza 8033-).
- El propietario y/o responsable de la obra deberá separar los residuos diferentes a los escombros -**papeles, cartones, plásticos, botellas, restos de comida, cables, vidrios picados, etc**-, y los podrá disponer en un contenedor diferente y de menor dimensión que el anterior, o bien, en bolsas de residuos adecuadas que serán dispuestas en los cestos para recolección de servicio urbano.
- La mezcla de residuos en un mismo contenedor es pasible de sanciones.
- El acopio de áridos deberá realizarse dentro del predio y se deberá evitar la voladura del material.
- Los ruidos que provoca la demolición, el picado de paredes y/o tareas similares que perturben al vecindario, deben realizarse en el horario matutino y/o de tarde –evitando la franja horaria que va desde las 14:00 hasta las 16:00 hs. La detección de ruidos molestos es una falta con multas que van desde los 100 hasta los 2500 pesos, a la que podrá sumarse la inhabilitación y/o clausura de la obra (Ordenanza 8033).

Nota: Autoridad de Aplicación ► Subsecretaría de Gestión Ambiental.



MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN  
AV. ARGENTINA Y ROCA

## SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Fecha de presentación ...../...../.....

Empleado receptor.....

EXPT E DE OBRA N°.....

Solicito la extensión del permiso de construcción.

.....  
Propietario  
Aclaración:  
Domicilio:

.....  
Director Técnico  
Aclaración:  
Domicilio:  
Matrícula N°

.....  
Constructor  
Aclaración:  
Domicilio:  
Matrícula N°

Habilitación de los matriculados para realizar la obra.

Fecha ...../...../.....

Espacio reservado para intervención del Consejo o Colegio Profesional.

.....  
Sello y Firma

Se puede otorgar PERMISO DE CONSTRUCCION N°.....

Fecha ...../...../.....

DIVISION REGISTRO

DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES



MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN  
AV. ARGENTINA Y ROCA

### SOLICITUD DE CERTIFICADO PARCIAL/ FINAL\* DE OBRA

Fecha de presentación.../.../....

Empleado receptor.....

EXPT E DE OBRA N°.....

Atento a que la obra se encuentra ejecutada de acuerdo con los planos presentados, solicito inspección para que se me extienda el correspondiente certificado de obra.

Para certificado parcial, indicar superficie e identificación del sector:

.....  
Solicitante

Aclaración:

Domicilio:

.....  
Director de obra que actuó

Matrícula N°

\*Tachar lo que no corresponda

Fecha.../.../....

.....  
Sello y Firma

Espacio reservado para intervención del Consejo o Colegio Profesional.

En el día de la fecha se inspeccionó la propiedad de referencia, constatando que:

- calle pavimentada.....cordón cuneta.....
- vereda.....
- LM, LMO (constatación de posibles invasiones).....
- proyección de salientes/ alturas, distancia a ejes medianeros.....
- destino de locales y de la construcción.....
- cercoperimetral.....
- instalación cloacal.....
- patios (absorbente o no).....
- altura de locales.....
- desagües pluviales/ canaletas s/ vía pública.....
- escalera- ancho- alzada- pedada, de acuerdo a planos.....
- SERVICIO CONTRA INCENDIO (ord. 6485/7025).....
- CONDICIONES DE HABITABILIDAD s/ord. 4686/90 (agua, electricidad, cerramiento exterior)

- instalaciones sanitarias reglamentarias discapacitados

OBSERVACIONES.....

fecha y hora de inspección.....

.....  
firma Inspector.....

Se puede otorgar certificado PARCIAL/ FINAL..... Sup.:.....m2

OBSERVACIONES.....

Fecha .....

.....  
firma Jefe de División.....



MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN  
AV. ARGENTINA Y ROCA

**CERTIFICADO .....DE OBRA N°.....**

EXPTÉ DE OBRA N°.....

UBICACIÓN- CALLE Y N°.....

NOMENCLATURA CATASTRAL.....

LOTE.....MZA.....CH/QTA.....FRACC.....UF.....

PROPIEDAD DE:.....

DESTINO DE LA CONSTRUCCION:.....

CERTIFICADO FINAL/ PARCIAL DE BOMBEROS N°.....

SUPERFICIE DE LA PARCELA O SUBPARCELA.....

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.....

Que conforme a lo dispuesto en el Código de Edificación, la DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES, ha realizado la inspección correspondiente otorgando el presente certificado de acuerdo a las **condiciones** que a continuación se detallan:

CERTIFICADO FINAL: realizada la inspección si el inmueble concuerda con los últimos planos registrados y se encontrare terminado.

CERTIFICADO PARCIAL: cuando un sector de la construcción esté terminado, conforme una unidad de uso independiente, esté de acuerdo a los planos más nuevos del inmueble y el resto de la edificación existente en el lote concuerde con dichos planos.

OBSERVACIONES.....

NEUQUEN,.....

DIVISION INSPECCIONES

DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES

.....





MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN  
AVDA. ARGENTINA Y ROCA

**EXENTO DE SELLADO**

NEUQUÉN, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

SOLICITUD N° \_\_\_\_\_

**SEÑOR INTENDENTE:**

Me dirijo a Ud. a los efectos de solicitarle **CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA** del lote que se menciona más abajo para presentar planos referentes al mismo:

PROPIETARIO SEGÚN TÍTULO: \_\_\_\_\_

NOM.CAT.:DPTO \_\_\_\_\_ CIRCUNS. \_\_\_\_\_ SEC. \_\_\_\_\_ PARC. \_\_\_\_\_ SUB. \_\_\_\_\_

PARTIDA \_\_\_\_\_

SOLICITANTE: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_

TELÉFONO: \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

D.N.I. \_\_\_\_\_

**Nota:** Si el contribuyente (titular o responsable) se encontrara beneficiado por Ordenanzas de Suspensión/Eximición, el formulario deberá contar con la firma del mismo, o en su defecto, certificado de supervivencia.

Si dicho inmueble ha sido adquirido recientemente, deberá adjuntar fotocopia del boleto de compraventa y/o escritura para la actualización de la base de datos.

MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

CLASE DE OBRA  
DESTINO  
PROPIEDAD DEL SR:

# NOMBRE DEL PROPIETARIO

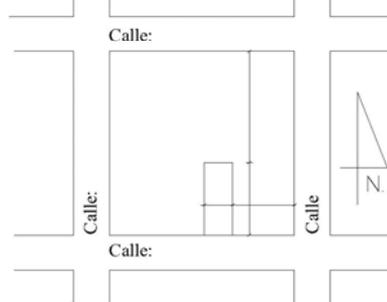
UBICACION: Nombre de calle N°

Esc.1:

DATOS DE CATASTRO:

LOTE: MANZANA: CHACRA:  
DPTO: CIRC: SEC.: PARC. SUB:

CROQUIS DE UBICACION



El registro de los planos no implica la habilitación de los locales

Firma del propietario domicilio

Proyectista y/q calculista  
Aclaración de firma N° de matric. domicilio

Director de Obra  
Aclaración de firma N° de matric. domicilio  
Fecha:

Construtor  
Aclaración de firma N° de matric. domicilio  
Fecha:

SUPERFICIES Terreno :..... m2  
Construido: ..... m2  
Libre : ..... m2  
( ver detalle planilla complementaria)

INDICADORES URBANOS:

DISTRITO:  
F.O.S. Max.: F.O.S. Adop.  
F.O.T. Min: F.O.T. Adop:  
F.O.T. Max:  
Ancho de acera  
Ancho de calle:

ESPACIO RESERVADO PARA  
INTERVENCION ENTIDAD PROFESIONAL

80

10.5

ESPACIO RESERVADO PARA INTERVENCION MUNICIPAL

185

10

70

15

80

29.7

47

75

70

20

37



MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN  
-Avenida Argentina y Roca – Provincia del Neuquén

**BLOQUE TEMÁTICO Nº 1**

**FORMULARIO DE PARAMETROS DE EDIFICACIÓN BASICOS – FOPEB**

COMPLETA Dirección de Obras Particulares

INDICADOR	EVALUACIÓN					
DATOS DEL PROYECTO						
	CUMPLE			NO CUMPLE		
	FLEXIBILIZACIÓN			Mayor 20%	NO PERMITIDO	NO CONSIGNADO NO ASIMILABLE
	<=10%	10<x<=20%	USO CONDICIONADO			

1- Expediente Nº

2- Destino:

3- Zona

4- Uso del Suelo

5- Relativo a las Subdivisiones

Zona	Adop.

C.V U.P./Zona

6- Relativo a la edificación

FOS

FOT Morf Cerrada/Morf Abierta

7- Relativo a la morfología urbana

Altura máxima Morf Cerrada/Morf. Abierta

Altura máxima de basamento

Línea de frente interno Morf Cerrada/Morf Abierta

Retiro de frente Morf. Cerrada/Morf. Abierta

Retiro de fondo Morf. Cerrada/Morf. Abierta

Retiro lateral Morf. Cerrada/Morf. Abierta

8- Patios\*

9 – Estacionamiento\*

Requerimiento de estacionamiento

Espacio de carga y descarga

\* ver observaciones al dorso

**BLOQUE TEMÁTICO Nº 2**

**FORMULARIO DE PARAMETROS AMBIENTALES BASICOS-FOPAB-**

COMPLETA: Dirección de Obras Particulares

PARÁMETROS	DESCRIPCIÓN	Valoración	Puntaje	Puntaje de este proyecto
1- ¿Cuál es el grado de alteración presunta?	Debe consultarse listado de actividades según grado de molestia. Anexo 1	I-II III IV V	15 8 5 1	
2- Superficie	Es la superficie del predio afectada por obras o actividades de aire libre (incluye circulaciones exteriores vehicular y peatonal, estacionamientos, etc)	<=5000 m2 > 5000 m2	1 15	
PUNTAJE TOTAL				

**OBSERVACIONES**

Si de la suma de puntos del formulario se obtiene como resultado

**Intervalo de <=14**  
**Intervalo de >14 y <=29**  
**Más de 29**

El emprendimiento no produce alteración ambiental del medio  
El emprendimiento produce presunta alteración ambiental  
El emprendimiento produce alteración ambiental del medio



 MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN -Avenida Argentina y Roca								Nº _____ / _____					
<b>CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO</b> ORDENANZA N° 4755 -D.T.O. REGL. 1552/91								FECHA ____ / ____ / ____					
LOTE	Mz.	Qta.	Dto.	Circ.	Secc.	Parcela	Subp.	Inscr. en el registro de la propiedad					
								Tomo	Folio	Finca	Año	Folio Real	
<b>MATR.</b>													
____ profesional _____, Mat. Prof. _____, con domicilio en _____ de la ciudad de Neuquén; CERTIFICA que el día _____ de _____ de 200_____, procedió a replantear, mediante las operaciones que son de _____ en la agrimensura, el inmueble descrito a pedido de _____, domiciliado en la ciudad de Neuquén.													
DESCRIPCIÓN GRÁFICA ESCALA 1:1400 <div style="text-align: right;"> N  ↑ </div>													
BALIZAMIENTOS AL DORSO													
ANTECEDENTES CONSULTADOS:													
REFERENCIAS	DETALLE DE SUPERFICIES							_____ Firma del profesional					
	Superficie s/ título:												
OBSERVACIONES:							DIRECCIÓN DE CATASTRO						

**BALIZAMIENTO  
FUERA DE ESCALA**



**N**

**PROCESO: OBRA NUEVA**

**TRAMITES: 4, 5 o 6**

**DOCUMENTO: CONTENIDOS MINIMOS INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL (INFA)**

**1) Resumen ejecutivo**

**2) Descripción del proyecto:** Procesos a desarrollar, insumos, productos, efluentes, emisiones, residuos, etc.

**3) Descripción del entorno “sin proyecto” (sistema ambiental) área de afectación del emprendimiento**

- Subsistema físico-natural: suelo, aire, agua y procesos del medio inerte
- Subsistema social, económico y cultural: empleo directo, indirecto y actividades inducidas
- Subsistema físico-construido: armonía con el entorno, características constructivas, descripción del paisaje, etc. Relación con la movilidad urbana, accesibilidad y vinculaciones.
- Síntesis o árbol de los factores ambientales susceptibles de ser impactados.

**4) Identificación de los impactos sobre los subsistemas físico-natural y social, económico y cultural.**

Si el tipo de actividad a desarrollarse en la nueva obra o la fragilidad ambiental del entorno lo requieren, se realizará la valoración en forma cualitativa y se graficarán los impactos identificados.

**5) Plan de Gestión Ambiental.**

- Propuestas correctivas y/o de mitigación.
- Solicitud de aprobación de la designación del responsable de cumplimiento de medidas de mitigación (Ver FR 02-001-09).

**Observaciones:**

El consultor ambiental, en los casos que considere necesario, podrá interactuar con las áreas sustantivas del proyecto (ordenamiento territorial, obras públicas, tránsito, transporte, etc.) y con el área ambiental para ajustar el contenido específico del INFA.

**PROCESO: OBRA NUEVA**

**TRAMITES: 7, 8 o 9**

**DOCUMENTO: CONTENIDOS MINIMOS ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (ESIA)**

**1) Resumen ejecutivo**

**2) Descripción del proyecto**

- Síntesis o árbol de acciones (fases de construcción y de funcionamiento)

**3) Descripción del entorno “sin proyecto”**

- Subsistema físico-natural
- Subsistema social, económico y cultural
- Subsistema físico-construido
- Síntesis o árbol de los factores ambientales susceptibles de ser impactados.

**4) Identificación de los efectos (interacción proyecto-entorno)**

**5) Caracterización de los efectos y valoración de los impactos ambientales**

- Valoración de los impactos significativos
- Agregación de impactos para determinar el impacto total del proyecto.

**6) Plan de Gestión Ambiental**

- Determinación de medidas de potenciación de impactos positivos.
- Determinación y diseño de medidas de mitigación y/o corrección de impactos negativos.
- Plan de monitoreo ambiental.
- Solicitud de aprobación de la designación del responsable de cumplimiento de medidas de mitigación (Ver FR 02-001-09).

**Observaciones:**

El consultor ambiental, en los casos que considere necesario, podrá interactuar con las áreas sustantivas del proyecto (ordenamiento territorial, obras públicas, tránsito, transporte, etc.), y con el área ambiental para ajustar el contenido específico del EIA.

**PROCESO: OBRA NUEVA**

**TRAMITE: 10**

**DOCUMENTO: CONTENIDOS MINIMOS ESTUDIO DE IMPACTO URBANO (ESIU)**

**7) Resumen ejecutivo**

**8) Descripción del proyecto**

- Diseño de los espacios exteriores
- Memoria técnica constructiva
- Condiciones de habitabilidad
- Acondicionamiento térmico natural, asoleamiento, uso de energías alternativas, cálculo de insonoridad, etc.
- Visuales hacia espacios urbanos interiores (corazón de manzana) y/o exterior (vereda y calle)
- Instalaciones de seguridad contra incendios
- Condiciones de accesibilidad para discapacitados
- Estacionamientos vehiculares
- Capacidad
- Diseño
- Instalaciones domiciliarias

**9) Descripción del entorno “sin proyecto”**

- Factores del medio Construido
- Planeamiento urbano: directrices urbanísticas de la zona, indicadores urbanísticos de la zona (volumen máximo edificable o morfología urbana deseable). Usos del suelo de la zona, sistema de movilidad urbana
- Usos del suelo: usos del suelo predominantes y complementarios.
- Morfología urbana: tipologías edilicias predominantes, posibilidades de renovación.
- Infraestructura viaria: relación de la parcela con el sistema de movilidad urbana (red jerarquizada tránsito y transporte)
- Infraestructura de servicios: nivel de cobertura, calidad y cantidad de servicios.

- Equipamiento comunitario: oferta en calidad y cantidad (salud, educación, espacios verdes, deporte, recreación, cultura, comercio diario, etc.)

**10) Evaluación de los impactos urbanos (interacción proyecto-entorno)**

- Grado de compatibilidad con las directrices generales y particulares de la zona.
- Grado de compatibilidad con los usos del suelo del entorno (actuales y planificados).
- Compatibilidad y armonía con la morfología urbana del entorno (alturas de edificación, retiros de frente y laterales, tipología edilicia, etc.).
- Resolución ingreso y egreso vehículos a la parcela.
- Factibilidad infraestructuras de servicios

Las interacciones proyecto-entorno identificadas son solo enunciativas, quedando a criterio del proponente la incorporación de otras interacciones que revisten posible impacto del proyecto sobre el subsistema construido.

**11) Propuestas preventivas, mitigadoras y/o correctivas de los impactos urbanos generados por el proyecto.**

**Observaciones:**

El consultor ambiental, en los casos que considere necesario, podrá interactuar con las áreas sustantivas del proyecto (ordenamiento territorial, obras públicas, tránsito, transporte, etc.)

**PROCESO: OBRA NUEVA**

**TRAMITE: 11**

**DOCUMENTO: CONTENIDOS MINIMOS INFORME DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL (INFUA)**

**1) Resumen ejecutivo**

**2) Descripción del proyecto**

- Diseño de los espacios exteriores

- Memoria técnica constructiva
- Condiciones de habitabilidad
- Acondicionamiento térmico natural, asoleamiento, uso de energías alternativas, cálculo de insonoridad, fuentes de emisión de ruido, etc.
- Visuales hacia espacios urbanos interiores (corazón de manzana) y/o exterior (vereda y calle)
- Instalaciones de seguridad contra incendios
- Condiciones de accesibilidad para discapacitados
- Estacionamientos vehiculares, capacidad, diseño
- Instalaciones domiciliarias

### **3) Descripción del entorno “sin proyecto”**

- Subsistema físico-natural
- Subsistema social, económico y cultural
- Subsistema físico-construido
- Planeamiento urbano: directrices urbanísticas de la zona, indicadores urbanísticos de la zona (volumen máximo edificable o morfología urbana deseable).
- Uso del suelo: usos del suelo predominantes y complementarios.
- Morfología urbana: tipologías edilicias predominantes, posibilidades de renovación; tendencias;
- Infraestructura viaria: relación de la parcela con el sistema de movilidad urbana (red jerarquizada tránsito, transporte, seguridad, accidentología, capacidad de carga de las vías)
- Infraestructura de servicios: nivel de cobertura, calidad y cantidad disponibilidad de servicios.
- Equipamiento comunitario: oferta en calidad y cantidad (salud, educación, espacios verdes, deporte, recreación, cultura, comercio diario, etc.)
- Síntesis o árbol de los factores ambientales susceptibles de ser impactados.

En función del tipo de actividad y de la localización del proyecto serán los factores considerados

### **4) Identificación de los impactos del proyecto sobre el sistema ambiental**

- Impactos sobre el subsistema construido.
- Grado de compatibilidad con las directrices generales y particulares de la zona.
- Grado de compatibilidad con los usos del suelo del entorno (actuales y planificados).
- Compatibilidad y armonía con la morfología urbana del entorno (alturas de edificación, retiros de frente y laterales, tipología edilicia, etc.).
- Resolución ingreso y egreso vehículos a la parcela.
- Factibilidad infraestructuras de servicios
- Impactos sobre el subsistema social, económico y cultural
- Factor aceptabilidad social del proyecto.

- Si el tipo de actividad a desarrollarse en la edificación o la fragilidad ambiental del entorno lo requieren se realizará la valoración cualitativa y la localización de los impactos identificados.

## **5) Plan de Gestión Ambiental.**

- Propuestas correctivas y/o de mitigación
- Solicitud de aprobación de la designación del responsable de cumplimiento de medidas de mitigación (Ver FR 02-001-09).

### **Observaciones:**

El consultor ambiental, en los casos que considere necesario, podrá interactuar con las áreas sustantivas del proyecto (ordenamiento territorial, obras públicas, tránsito, transporte, etc.) y con el área ambiental para ajustar el contenido específico del INFUA.

### **PROCESO: OBRA NUEVA**

### **TRAMITE: 12**

### **DOCUMENTO: CONTENIDOS MÍNIMOS Estudio de Impacto Urbano Ambiental de una Edificación (ESIUA)**

#### **1) Resumen ejecutivo**

#### **2) Descripción del proyecto**

- Diseño de los espacios exteriores
- Memoria técnica constructiva
- Condiciones de habitabilidad
- Acondicionamiento térmico natural, asoleamiento, uso de energías alternativas, cálculo de insonoridad, etc.
- Visuales hacia espacios urbanos interiores (corazón de manzana) y/o exterior (vereda y calle)
- Instalaciones de seguridad contra incendios
- Condiciones de accesibilidad para discapacitados
- Estacionamientos vehiculares, capacidad y diseño
- Instalaciones domiciliarias, comunes y especiales

#### **3) Descripción del entorno “sin proyecto”**

- Subsistema físico-natural
- Subsistema social, económico y cultural
- Subsistema físico-construido
- Planeamiento urbano: directrices urbanísticas de la zona, indicadores urbanísticos de la zona (volumen máximo edificable o morfología urbana deseable).

- Uso del suelo: usos del suelo predominantes y complementarios
- Morfología urbana: tipologías edilicias predominantes, posibilidades de renovación; tendencias
- Infraestructura viaria: relación de la parcela con el sistema de movilidad urbana (red jerarquizada tránsito y transporte)
- Infraestructura de servicios: nivel de cobertura, calidad y disponibilidad de servicios.
- Equipamiento comunitario: oferta en calidad y cantidad (salud, educación, espacios verdes, deporte, recreación, cultura, comercio diario, etc.)
- Síntesis o árbol de los factores ambientales susceptibles de ser impactados.

#### **4) Identificación de los efectos urbanos ambientales (interacción proyecto-entorno)**

- Impactos sobre el subsistema construido.
- Grado de compatibilidad con las directrices generales y particulares de la zona.
- Grado de compatibilidad con los usos del suelo del entorno (actuales y planificados).
- Compatibilidad y armonía con la morfología urbana del entorno (alturas de edificación, retiros de frente y laterales, tipología edilicia, etc.).
- Resolución ingreso y egreso vehículos a la parcela.
- Factibilidad infraestructuras de servicios

Las interacciones proyecto-entorno enumeradas son solo enunciativas, quedando a criterio del proponente la incorporación de otras que revistan relevancia para la integración del proyecto en el subsistema construido.

- Impactos sobre el subsistema físico-natural
- Impactos sobre el subsistema social, económico y cultural
- Factor aceptabilidad social del proyecto.

La identificación de otros impactos dependerá de las características particulares de cada proyecto y de la fragilidad del sistema ambiental donde se localiza.

#### **5) Caracterización y valoración de los impactos urbano ambientales**

- Valoración de los impactos significativos
- Agregación de impactos para determinar el impacto total del proyecto.

#### **6) Plan de Gestión Urbano Ambiental**

- Determinación de medidas de potenciación de impactos positivos.
- Determinación y diseño de medidas de mitigación y/o corrección de impactos negativos.

- Plan de monitoreo ambiental.
- Solicitud de aprobación de la designación del responsable de cumplimiento de medidas de mitigación (Ver FR 02-001-09).

**Observaciones:**

El consultor ambiental, en los casos que considere necesario, podrá interactuar con las áreas sustantivas del proyecto (ordenamiento territorial, obras públicas, tránsito, transporte, etc.) y con el área ambiental para ajustar el contenido específico del EIU.



MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN  
AV. ARGENTINA Y ROCA

**SOLICITUD DE APROBACIÓN DE RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO  
DE MEDIDAS DE MTIGACIÓN 7 PLANES DE GESTIÓN**

Fecha de presentación ...../...../.....  
Empleado receptor .....  
EXPTE DE OBRA N° .....  
Domicilio de la obra: .....  
Rubro de la obra: .....

**Solicito la aprobación del Responsable Ambiental**

Nombre: .....  
Domicilio: .....  
Profesión: .....  
Matrícula N° (en caso de corresponder): .....  
Teléfono Fijo: .....  
Teléfono celular: .....  
E-mail: .....

Firma: .....

**Propietario**

Firma: .....

Aclaración: .....  
Domicilio: .....  
Teléfono: .....  
E-mail: .....

**Empresa Consultora/Consultor**

Firma: .....  
Aclaración: .....  
E-mail: .....

---

Habilitación del Responsable designado por parte de la Municipalidad

Fecha: ...../...../.....

Sello y Firma

Nota: Original para el expediente, copia para la Dirección Municipal de Protección Ambiental.