

DECRETO N° **0055**

NEUQUÉN, 12 ENE 2018

VISTO:

El Expediente OE N° 7037-M-17, el Decreto N° 0867/14, y el proyecto de decreto elaborado por la Subsecretaría de Obras Particulares -Secretaría de Movilidad Urbana- propiciando la reglamentación de la incorporación efectuada por la Ordenanza N° 12875 al Código de Edificación aprobado por la Ordenanza N° 6486 y sus modificatorias, en lo referente a techos, azoteas y terrazas de las edificaciones de la ciudad de Neuquén; y

CONSIDERANDO:

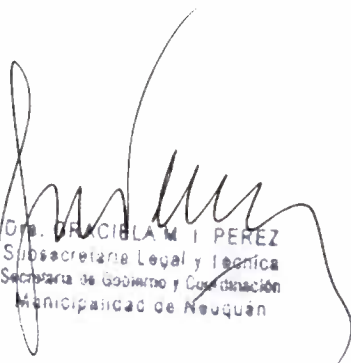
Que la Ordenanza N° 12875 incorpora a la Sección 4 del Código de Edificación el **Punto 4.6.2 TECHOS VERDES, SUPERFICIES CUBIERTAS DE VEGETACIÓN**, en el cual define al "techo, azotea o terraza verde" como la superficie parcial o totalmente "ajardinada" o cubierta de vegetación, existente en el suelo o en un medio de cultivo apropiado;

Que el Bloque Temático N° 1 **-USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO, Punto 2.2.1.6.e) RELATIVOS A LA MORFOLOGÍA URBANA-** Las construcciones bajo la cota de la parcela, del Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén -Ordenanza N° 8201 y sus modificatorias-, establece que con destino a estacionamiento vehicular podrá ocuparse toda la parcela hasta el nivel + 1,20 m, y con otro destino de los subsuelos deberá dejarse el porcentaje de superficie con el área parqueada del Nivel Superior;

Que además, establece que se podrá adoptar FOS=1 para edificios destinados a cocheras y para parcelas menores a 200 m² de superficie;

Que, asimismo, dispone que cuando se construya el 100% de la parcela bajo nivel, igualmente a nivel de planta baja deberá dejarse una superficie parqueada de acuerdo al factor de ocupación del suelo (FOS) de cada zona, debiendo presentar una Solución Técnica que permita cumplir la función de suelo absorbente equivalente a un suelo sin construcción;

Que el principal objetivo de las terrazas verdes es mejorar el aislamiento térmico, reducir el consumo de energía y las emisiones de CO₂ y contribuir para que estas nuevas superficies verdes capten y procesen el agua de lluvia generando un tiempo de retardo previo a


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



la descarga directa sobre la vía pública, lo cual resulta importante en situaciones extremas;

Que fundado en razones de calidad del suelo, se propone la no utilización de subsuelos en profundidad para evitar conflictos con los linderos y los riesgos que ello implica;

Que en general los proyectos que se presentan en las áreas centrales y corredores ocupan la totalidad de la parcela, sea en subsuelos o hasta la altura de basamento para desarrollar el requerimiento del estacionamiento necesario, y plantean un tratamiento de terraza o cubierta verde sobre la última losa accesible del basamento;

Que en los últimos años, según las directrices urbanas previstas por el Bloque Temático N° 1 mencionado, se han ido consolidando áreas con densidades medias en zonas periféricas al área central;

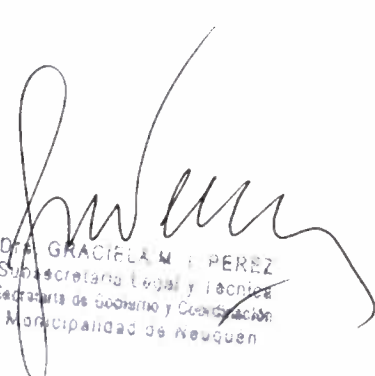
Que las grandes ciudades están sufriendo graves problemas por la falta de espacios verdes, la polución atmosférica y el excesivo consumo energético;

Que se han desarrollado diferentes alternativas para el funcionamiento de terrazas verdes con el objetivo de transformarlas en superficies absorbentes;

Que por otra parte, el Código de Edificación -Ordenanza N° 6485 y modificatorias- establece una serie de requerimientos relacionados a las OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS e INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD, no pudiéndose adosar éstas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean del mismo dueño, canteros o jardines, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro;

Que en lo relacionado a la PROTECCIÓN DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD, es obligatorio en todo muro la colocación de una capa aisladora hidrófuga horizontal para preservarlo de la humedad de la tierra;

Que referido a TECHOS Y AZOTEAS se indica que las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando su caída a la vía pública, predios linderos o muro divisorio medianero; los canalones, limahoyas y canaletas, como también las tuberías de bajada serán capaces de recibir el agua y conducirla sin que rebasen, hacia la red correspondiente que llegará a la vía pública, se apartarán de los muros


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



divisorios no menos de 0,70 m, desde el eje de dicho muro hasta el borde más próximo de la canaleta;

Que respecto a la CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS, la norma expresa que todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad;

Que la Sección 7 -DE LOS REGLAMENTOS TÉCNICOS- Punto 7.1.9 REGLAMENTO DE OBRAS SANITARIAS DOMICILIARIAS - DESAGÜES PLUVIALES - EVACUACIÓN AGUA DE LLUVIA indica que el agua de lluvia caída sobre una finca debe ser totalmente evacuada a la calzada. Las cañerías serán completamente independientes de las cloacas; el diámetro mínimo de cañerías verticales será de 0,100 m, por cada 80 metros cuadrados o fracción de techo a desaguar. En casos especiales el diámetro se podrá reducir a 0,060 m, para desaguar superficie de menos de 20 metros cuadrados. Las canaletas no deben instalarse sobre medianeras;

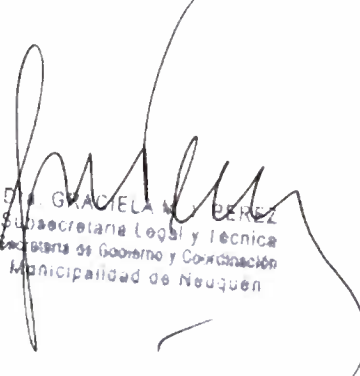
Que asimismo, el Código Civil y Comercial de la Nación indica que el propietario no puede tener árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de éste predio rústico o urbano y los arbustos no pueden tenerse sino a distancia de un metro;

Que además, están obligados a construir sus techos de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitios públicos, y no sobre el suelo del vecino, como tampoco puede por medio de un cambio que haga en el nivel de su terreno, dirigir sobre el fundo vecino las aguas pluviales que caen en su heredad;

Que resulta necesario dejar sin efecto el Decreto N° 0867/14, procediéndose a aprobar una nueva reglamentación de la Ordenanza N° 12875;

Que la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, mediante Dictamen N° 824/17, manifiesta no tener objeciones que formular respecto del proyecto de decreto;

Que el señor Subsecretario de Obras Particulares con la intervención del señor Secretario de Movilidad Urbana remite las actuaciones a la Dirección Municipal de Despacho para el dictado de la norma legal


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

correspondiente;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

D E C R E T A:

Artículo 1º) DEJAR SIN EFECTO, a partir de la sanción de la presente
----- norma legal, el Decreto Nº 0867/14.-

Artículo 2º) APROBAR la Reglamentación de la Ordenanza Nº 12875, que
----- incorpora a la Sección 4 del **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN**
aprobado por la Ordenanza Nº 6485 y sus modificatorias, el Punto 4.6.2
TECHOS VERDES, SUPERFICIES CUBIERTAS DE VEGETACIÓN, en el
cual se define al "techo, azotea o terraza verde" como la superficie parcial o
totalmente "ajardinada" o cubierta de vegetación, existente en suelo o en un
medio de cultivo apropiado; la que como **ANEXO I** forma parte del presente
Decreto.-

Artículo 3º) TOMEN conocimiento de lo dispuesto precedentemente las
----- áreas pertinentes de la Subsecretaría de Obras Particulares, a
los fines que estimen correspondan.-

Artículo 4º) El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario
----- de Movilidad Urbana a cargo de la Secretaría de Gobierno y
Coordinación.-

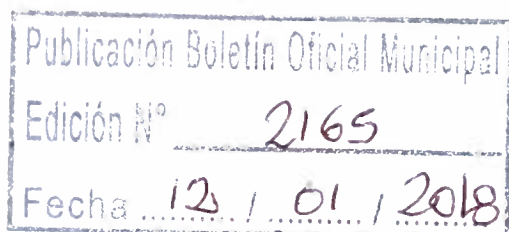
Artículo 5º) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la
----- Dirección Centro de Documentación e Información y, oportuna-
mente, ARCHÍVESE.-

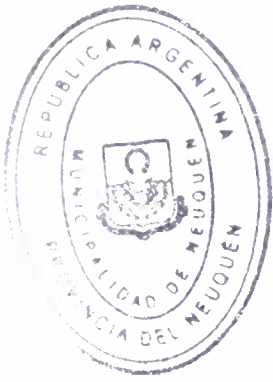
///eb.-



FDO) QUIROGA
GARCÍA.-

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





ANEXO I

REGLAMENTO DE LA ORDENANZA Nº 12875, que incorpora al CÓDIGO DE EDIFICACIÓN aprobado por Ordenanza Nº 6485 y sus modificatorias, el Punto 4.6.2 TECHOS VERDES, SUPERFICIES CUBIERTAS DE VEGETACIÓN sobre "Techo, Azotea o Terraza Verde"

Artículo 1º) AUTORIZAR en las Zonas CP₁, CP₂, eC₁, eC₂, CE₃, cC₁, ----- cC₂, y los corredores cM₁, cM₂, cM₃, cR₂, cR₄, cR₅, cR₆, con destino a estacionamiento vehicular (salvo en planta baja) a ocuparse toda la parcela hasta el nivel de basamento previsto para el área, cuando el proyecto contemple la generación de cubierta verde extensiva o intensiva en cualquier nivel de los techos, terrazas o azotea del edificio equivalente al 100% de la superficie libre prevista para la zona, destinado como espacio de uso común; como complemento de lo dispuesto por el Bloque Temático Nº 1 -USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO, Punto 2.2.1.6 RELATIVOS A LA MORFOLOGÍA URBANA- respecto de construcciones bajo la cota de la parcela.

Dicha cubierta verde permitirá mejorar el aislamiento térmico reduciendo el consumo de energía y las emisiones finales de CO₂, moderando el efecto de "isla de calor urbana", disminuyendo la velocidad de escorrentía de agua de lluvia y retrasando su llegada a la red, factor de gran importancia durante precipitaciones intensas.

Con otro destino deberá dejarse el porcentaje de superficie absorbente en el nivel de planta baja equivalente a un suelo sin construcción, de acuerdo al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de cada zona.

a) TIPOS DE CUBIERTAS VERDES

-Cubierta Verde Extensiva: sistema de cubierta verde liviana, de bajo mantenimiento, puede desarrollarse sobre sustratos de menos de 15 cm de espesor sin requerir, una vez implantada, más riego que el proporcionado por las lluvias.

-Cubierta Verde Intensiva: sistema de cubierta verde de uso similar al de los jardines, permite el crecimiento de especies vegetales de más tamaño y requiere mayor profundidad de sustrato, superior a 15 cm.

b) ELEMENTOS QUE COMPONEN UNA CUBIERTA VERDE

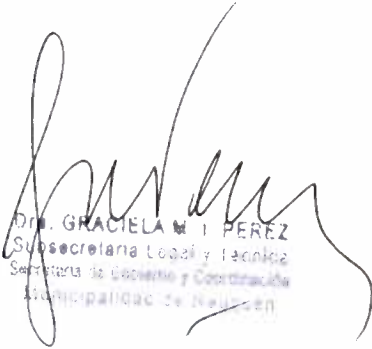
Para materializar una cubierta verde debe incluirse como mínimo:

-Una membrana impermeable que impida el paso de la humedad hacia el interior de la estructura del edificio.

-Una barrera anti raíces que controla el paso de raíces que pudieran perforar la capa protectora impermeable.

-Un sistema de drenaje que facilita el escurrimiento del agua sobrante hacia los desagües.

-Una capa de filtración que contiene el sustrato y protege el drenaje,


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



impidiendo el filtrado de materia orgánica.

- Un medio de crecimiento o sustrato que brinde soporte físico a la vegetación y proporcione nutrientes, agua y oxígeno necesarios para su desarrollo.
- Una cubierta vegetal que conforme el componente vivo del sistema, compuesto por plantas adaptadas a las condiciones físicas y microclimáticas en las que deberán crecer.

c) OBLIGACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LA CUBIERTA VERDE

Todo propietario, usufructuario, poseedor, depositario judicial o administrador, está obligado a mantener en buen estado de conservación, de acuerdo a lo establecido en la presente reglamentación, la terraza o cubierta verde propuesta, además será responsable de la permanencia en el tiempo de la cubierta verde.

Este mantenimiento contemplará:

- Supervisión del estado de la vegetación
- Sustitución de vegetación en caso de deterioro
- Fertilización
- Riego
- Reparación del sistema en caso de daño.

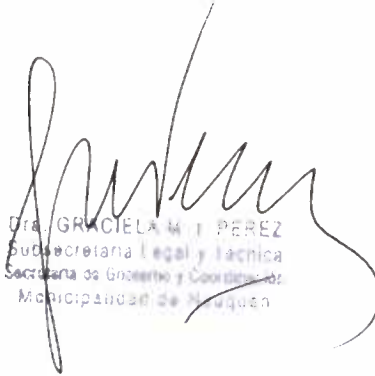
d) FISCALIZACIÓN

La Municipalidad podrá realizar los controles y auditorías tanto en la etapa de instalación como en la de mantenimiento de las cubiertas verdes y efectuar las recomendaciones y/o modificaciones que crea convenientes, estando facultada para dirigir las acciones pertinentes contra uno o varios responsables, en forma conjunta o sucesiva, de acuerdo a las circunstancias del caso.

e) NUEVAS TECNOLOGÍAS

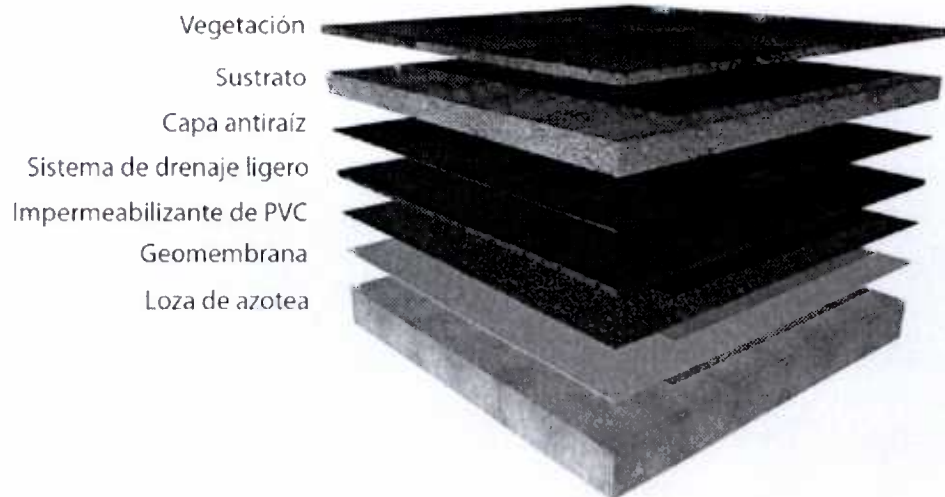
En caso de utilizar otra tecnología, se deberá presentar un informe técnico a la Dirección General de Obras Particulares donde se describa el sistema a utilizar.

Artículo 2º) La Solución Técnica deberá cumplir con la regulación dispuesta ----- por el Código de Edificación relacionada a **Obras que Afecten a los Linderos, Protección de los Muros Contra la Humedad, Techos y Azoteas, Conservación de Edificios, Reglamento de Obras Sanitarias**


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

Domiciliarias- Desagües Pluviales - Evacuación Agua de Lluvia, el Código Civil y Comercial de la Nación y las normas CIRSOC para cálculo estructural.-

DESCRIPCIÓN GRÁFICA:



[Firma manuscrita]
 Dra. GRACIELA M. I. PÉREZ
 Subsecretaria Legal y Técnica
 Secretaria de Gobierno y Coordinadora
 Municipalidad de Neuquén