

DECRETO N° 0867  
NEUQUÉN, 04 SEP 2014

**VISTO:**

El Expediente OE N° 2595-M-14, y el proyecto de decreto elaborado por la Subsecretaría de Planificación Urbana -Secretaría de Obras Públicas- propiciando la reglamentación de la incorporación efectuada por la Ordenanza N° 12875 al **Código de Edificación** aprobado por Ordenanza N° 6485 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 de dicho Código 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 suelo o en un medio de cultivo apropiado;

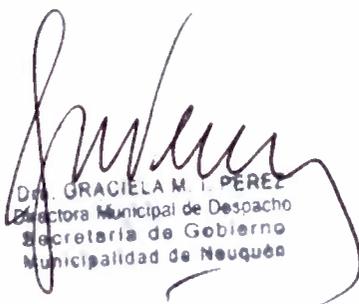
Que el Bloque Temático N° 1 **-USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO, Punto 2.2.1.6.e) RELATIVOS A LA MORFOLOGÍA URBANA-** Las construcciones bajo la cota de la parcela, del Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén -Ordenanza N° 8201 y sus modificatorias-, establece que con destino a estacionamiento 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;

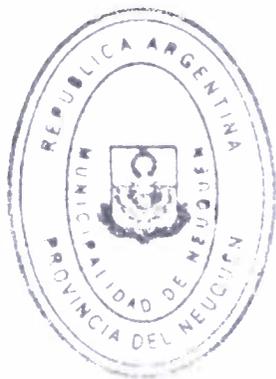
Que además establece que se podrá adoptar FOS=1 para edificios destinados a cocheras y para parcelas menores a 200 m<sup>2</sup>;

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 las grandes ciudades están sufriendo graves problemas ambientales, 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

  
Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
Directora Municipal de Despacho  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



superficies absorbentes;

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 de estacionamientos necesario y plantean un tratamiento absorbente sobre la última losa accesible del basamento, fundado principalmente en razones de calidad del suelo;

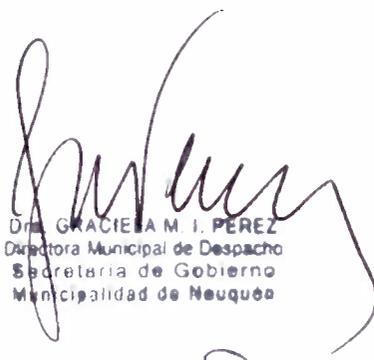
Que lo previsto por la Ordenanza N° 12875 contribuirá para que estas nuevas superficies verdes capten y procesen el agua de lluvia generando un tiempo de retardo previo a la descarga directa sobre la vía pública, siendo importante en situaciones extremas;

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 jardineros, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro;

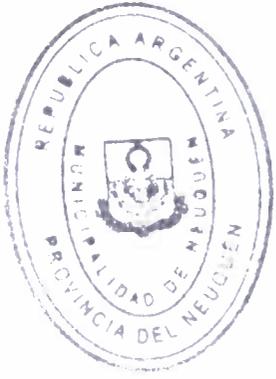
Que en lo relacionado a la PROTECCIÓN DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD es obligatorio en todo muro la colocación de una capa aisladora hidrófuga horizontal para preservarlo de la humedad de la tierra;

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 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;



Dña. GRACIELA M. I. PÉREZ  
Directora Municipal de Despacho  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



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 el Código Civil establece 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 y no 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 la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, mediante Dictamen N° 318/14, manifiesta no tener objeciones que formular respecto del proyecto de decreto;

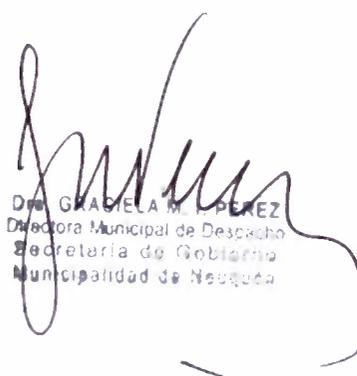
Que el señor Subsecretario de Planificación Urbana con la intervención del señor Secretario de Obras Públicas remite las actuaciones a la Dirección Municipal de Despacho para el dictado de la norma legal correspondiente;

Por ello:

## EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

### D E C R E T A:

**Artículo 1º) APROBAR** la Reglamentación de la Ordenanza N° 12875, que ----- incorpora a la Sección 4 del **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN** aprobado por la Ordenanza N° 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

  
Dña. GRACIELA M. L. PÉREZ  
Directora Municipal de Despacho  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén

medio de cultivo apropiado; la que como **ANEXO I** forma parte del presente Decreto.-

**Artículo 2º) TOMEN** conocimiento de lo dispuesto precedentemente las ----- áreas pertinentes de la Subsecretaría de Planificación Urbana -Secretaría de Obras Públicas-, a los fines que estimen correspondan.-

**Artículo 3º)** El presente Decreto será refrendado por los señores Secreta- ----- rios de Coordinación y de Obras Públicas.-

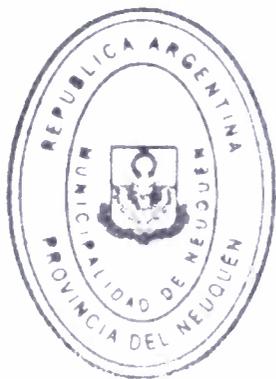
**Artículo 4º)** Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la ----- Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente, ARCHÍVESE.-  
AFG/eb.-



FDO) QUIROGA  
BERMÚDEZ  
MONZANI.-

Dña. GRACIELA M. I. PEREZ  
Directora Municipal de Despacho  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén

Publicación Boletín Oficial Municipal  
Edición N° 1997  
Fecha 10 / 10 / 2014

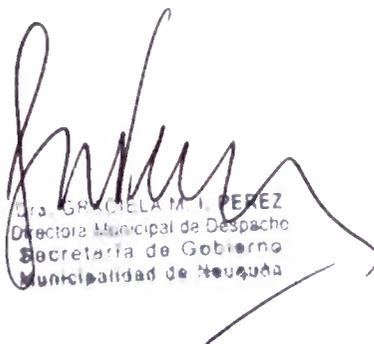


## ANEXO I

### **REGLAMENTO de la ORDENANZA N° 12875, que incorpora al CÓDIGO DE EDIFICACIÓN aprobado por Ordenanza N° 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 CP<sub>1</sub>, CP<sub>2</sub>, eC<sub>1</sub>, eC<sub>2</sub>, CE<sub>3</sub>, cC<sub>1</sub> y ----- cC<sub>2</sub>, el tratamiento en cualquier nivel, del proyecto de techos, azoteas o terrazas verdes, para lo cual se deberá presentar una Solución Técnica que permita cumplir la función de suelo absorbente equivalente a un suelo sin construcción de acuerdo al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de cada zona; como complemento de lo dispuesto por el Bloque Temático N° 1- USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO, Punto 2.2.1.6.e) RELATIVO A LA MORFOLOGÍA URBANA-, del Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén -Ordenanza N° 8201 y sus modificatorias-, respecto de construcciones bajo la cota de la parcela.

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

  
Dña. GRACIELA M. I. PÉREZ  
Directora Municipal de Despacho  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén