

PROYECTO DE DECRETO

VISTO:

El Decreto n° 0221/2015 y el proyecto de decreto elevado mediante Nota N°___/18 por la Subsecretaría de Obras Particulares dependiente de la Secretaría de Movilidad Urbana; y

CONSIDERANDO:

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

Que la actualización constante en los criterios de aplicación generará una mejora continua en la gestión de factibilidades y proyectos de obras privadas;

Que en este nuevo decreto se mantienen los conceptos ya definidos en el decreto n° 221/15 y se agregan nuevas interpretaciones principalmente relacionados con la ordenanza de COMPENSACIÓN MORFOLÓGICA n° 13753;

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 a los efectos del dictado de la norma legal pertinente:

Por ello:

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

Artículo 1°)DEJAR SIN EFECTO el decreto n° 221/15

Artículo 2°)REEMPLAZAR el Anexo IV -Glosario- del Decreto N° 359/14, 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 N° 1381/98; por el ANEXO I que forma parte del presente Decreto.

Artículo 3°)TOMEN conocimiento del presente Decreto las áreas pertinentes de la Secretaría de Movilidad Urbana.

Artículo 4°)REGÍSTRESE, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la Dirección, Centro de Documentación e Información y oportunamente, ARCHIVESE.

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 (1m), 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 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 edificada, en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo en cada planta o nivel.

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 destinadas 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 guardarropas.

e-La superficie de carga y descarga reglamentaria y requerida por el uso.

COMPENSACION MORFOLÓGICA- ordenanza n° 13753

Aplicación General

a)Estímulo por englobamiento parcelario, podrán aumentar los valores de FOT hasta un 20%, en las zonas reguladas por MVE (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 Gral 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 analizados por la UTGUA (Unidad Técnica de Gestión Urbana Ambiental).

f)Los proyectos presentados bajo la presente ordenanza (COMPENSACION 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 superará 25.66m (intersección de los planos inclinados a 60º ubicados sobre altura máxima) sobre el plano horizontal definido como altura máxima prevista para la zona, con LFI prevista a 30m (salvo flexibilizaciones previstas por norma).

h)La altura adoptada no superará 21,38m (intersección de los planos inclinados a 60º ubicados sobre altura máxima) sobre el plano horizontal definido

como altura máxima prevista para la zona, con LFI prevista a 25m (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, sala 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 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 3,30m el nivel de Planta baja y de 2,80m 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 3,30m y niveles superiores en 2,80m (altura de local de 1°+ más paquete estructural), para el caso 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:

21.00

7	
6	
5	
4	
3	2.80
2	
1	3.30

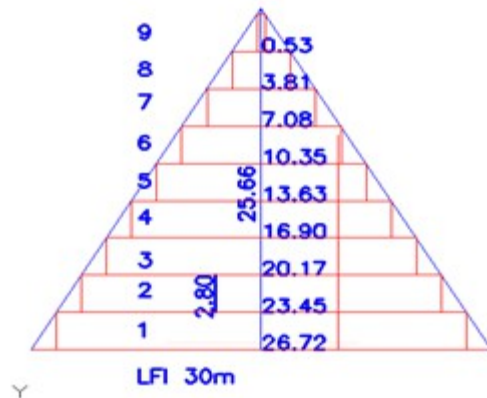
CÁLCULO NIVELES POSIBLES

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

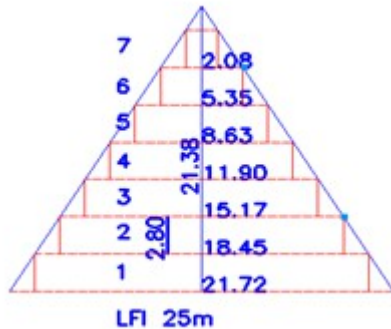
TOTAL NIVELES PB+6niveles=7niveles

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

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

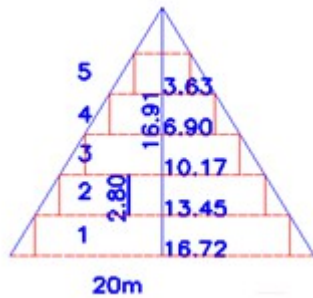


-Para LFI prevista a 25m, altura de ángulo de 60° 21,38m, podrán ubicarse como máximo siete (7) niveles con una altura por nivel entre pisos de 2,80m (piso a piso), según esquema gráfico que se adjunta.



c) Cantidad de niveles a desarrollar en el área definida por los planos inclinados a 60° 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.



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° 055/2018 a efectos de prever aquellas zonas donde habilita FOS 1 a cambio del 100% de superficie libre como terraza verde.

PLANILLA I						
CANTIDAD DE NIVELES EN BASAMENTO			LOTE/PARCELA			OBSERVACIONES
ZONA[7]	ALT MAX MC	CANT NIVELES	FRENTE	FONDO	MVE x n NIV	
cC1(**)	9,3	3	10(*)	50(*)	500X3=1500m2	Los niveles indicados se incluyen en la altura total de la zona
eC2(**)	9,3	3				
eC1/cC2(**)	9,3	3				
CP1(**)	9,3	3				
CP2/cC3/CS(**)	9,3	3				
CE1/CE3/CI1/cM1	9,3	3				
cM2/cM3/cM4/						
cR5/MC(**)						
MR	9,3	3				
CE2/CI2/CI3/cR3	9,3	3				
cR4/cSr/ME/MP(**)						
cR2(**)	6	2			500X2=1000m2	
cR6(**)	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		MVE x n NIV	ENLOB 20%	CANT NIVELES	LFI		MVE x n NIV
			FRENTE	FONDO				FRENTE	FONDO	
cC1	49	17	10(*)	30(*)	300X17=5100m2	49+9,8=58,8	21	10(*)	30(*)	300x21=6300m2
eC2	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	21	7				21+4,2=25,2	9			
cM2/cM3/cM4/										
cR5/MC										
MR	18	6				18+3,6=21,6	8			
CE2/CI2/CI3/cR3	15	5				15+3=18	6			
cR4/cSr/ME/MP/cR6										
cR2	12	4				12+2,4=14,4	5			
cR1	9	3				9+1,8=10,8	4			

(*)valores variables

-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 30m, a 25m y casos especiales con línea de fondo variable (menor a la LFI), con frentes de 10m, de 15m o de 20m.

-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

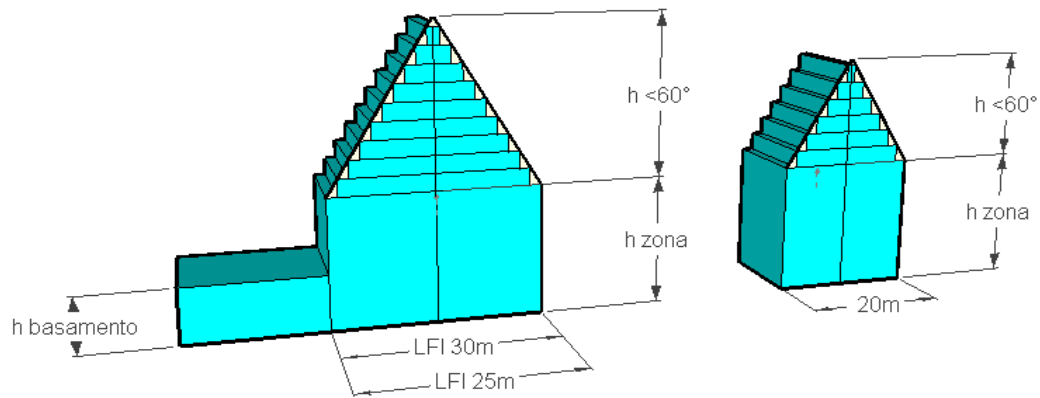
FONDO-LFI	NIVELES	LONGITUD	FRENTE	SUP NIVEL	FRENTE	SUP NIVEL	FRENTE	SUP NIVEL
25m	7	2,08	10m(*)	20,8	15m(*)	31,2	20m(*)	
	6	5,35		53,5		80,25		
	5	8,63		86,3		129,45		
	4	11,9		119		178,5		
	3	15,17		151,7		227,55		
	2	18,45		184,5		276,75		
	1	21,72		217,2		325,8		
SUP TOTAL				833		1249,5		1666

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

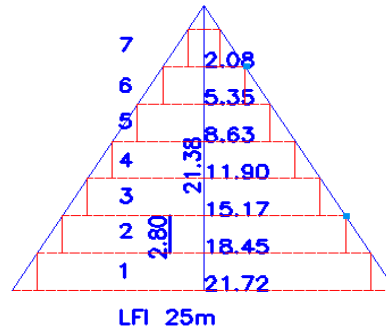
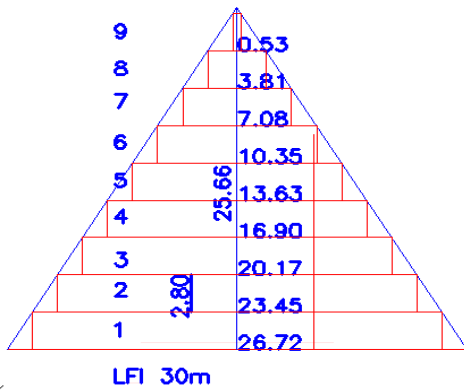
(*)valores variables

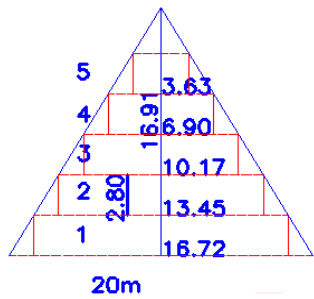
PE- PARCELA ESPECIAL

ANEXOS GRÁFICOS



COMPENSACION MORFOLÓGICA/ MVE





21.00

7	
6	
5	
4	
3	2.80
2	
1	3.30

CÁLCULO NIVELES POSIBLES

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

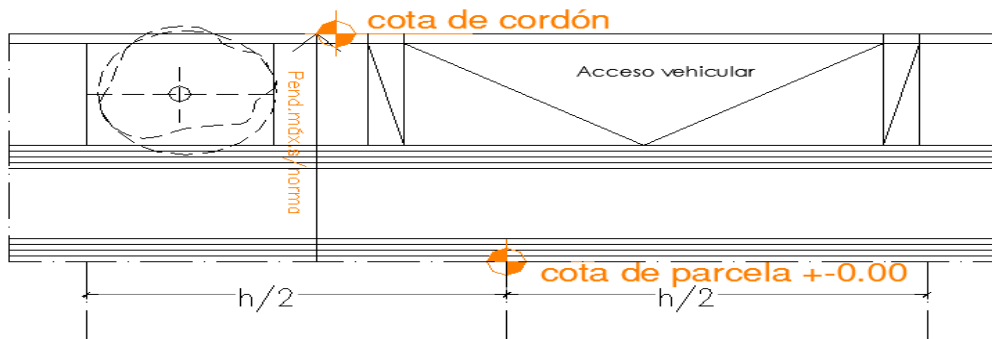
TOTAL NIVELES PB+6niveles=7niveles

RELATIVOS A LAS PARCELAS

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

Se define por "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.

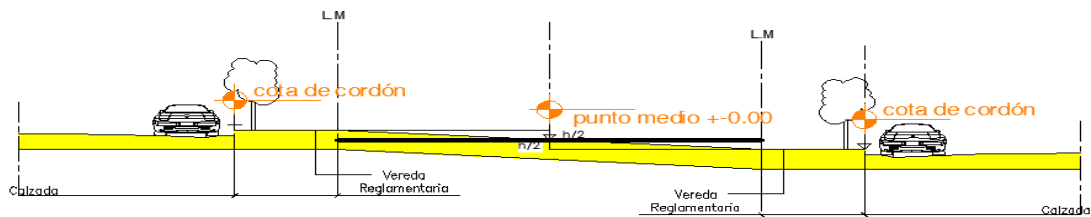
En el supuesto que el sector no cuente con cordón cuneta, la cota de cordón será considerada a partir del proyecto de rasantes.



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.

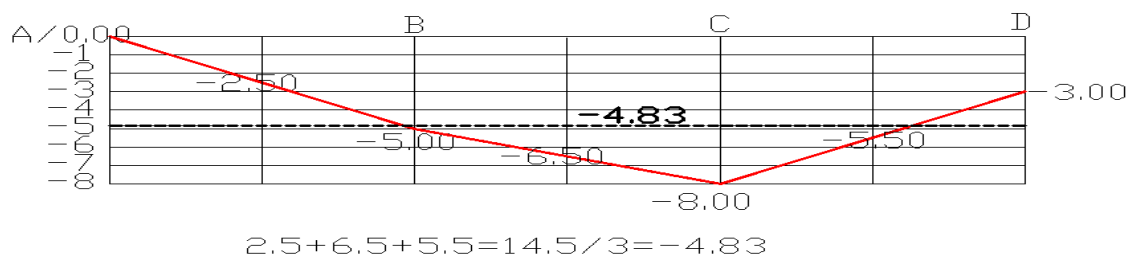
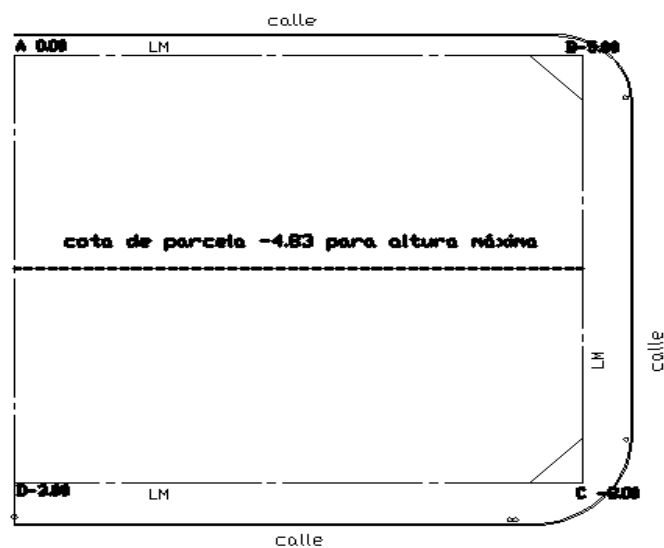
En el supuesto que el sector no cuente con cordón cuneta, la cota de cordón será considerada a partir del proyecto de rasantes.



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.

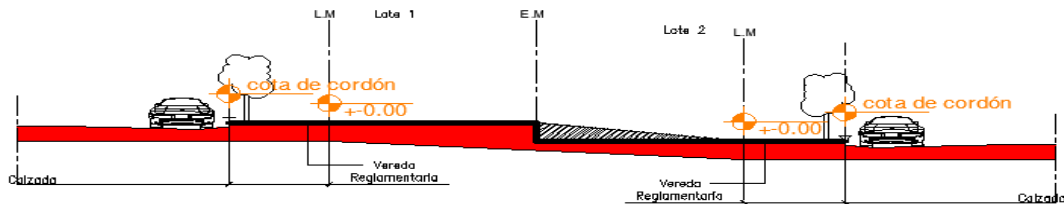
En el supuesto que el sector no cuente con cordón cuneta, la cota de cordón será considerada a partir del proyecto de rasantes.



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



PATIOS

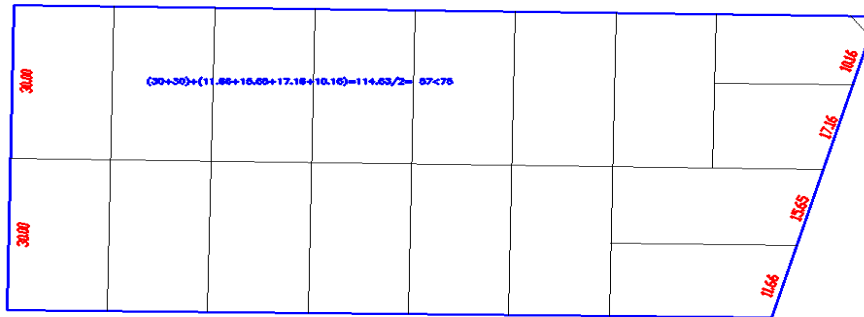
a) Patios auxiliares complementarios

La distancia h1 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 1.00m de alto, en caso de tener vistas a predios vecinos a menos de tres metros dicha consideración será de 1.60m.

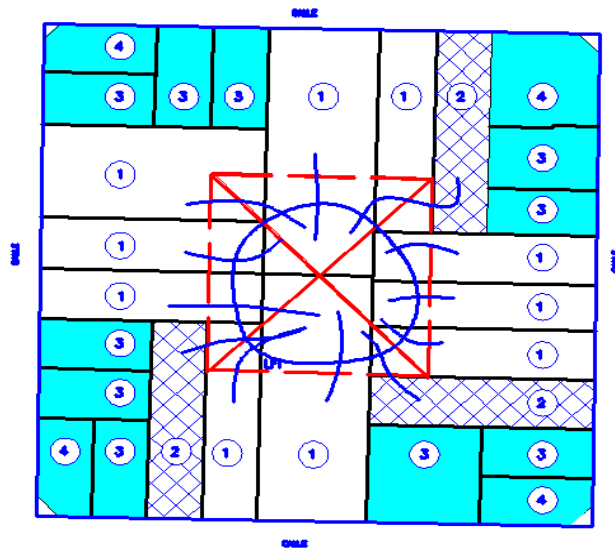
DETERMINACION DE LA LFI

No regirán las presentes disposiciones cuando:

- zonas con LFI a 30m, en aquellas manzanas en las cuales la semisuma de sus lados opuestos (lado corto) resulte inferior a 75m; o*
- zonas con LFI a 25m, en aquellas manzanas en las cuales la semisuma de sus lados opuestos (lado corto) resulte inferior a 65m; o*
- .Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 5000m²; o*
- .Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados; o*
- .Cuando la manzana tenga algún lado curvo*



RELATIVO A LA MORFOLOGIA URBANA- TIPOLOGIA DE MANZANA MANZANA COMPACTA

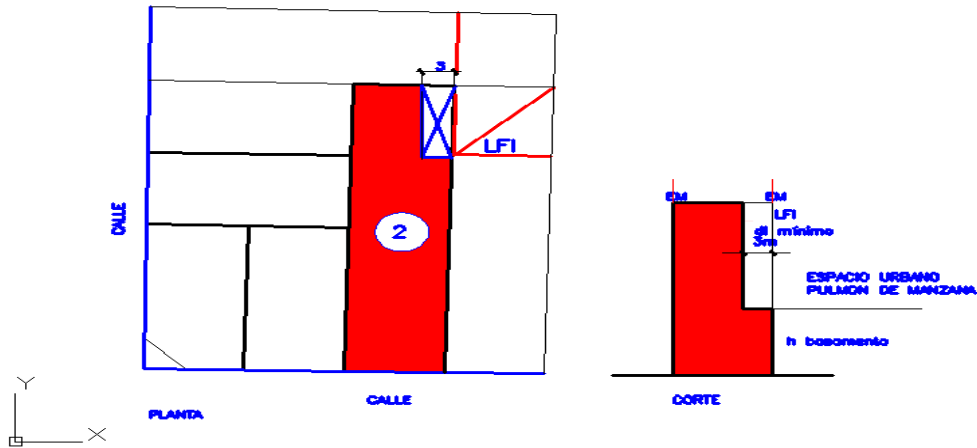


1)Parcela con LFI

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

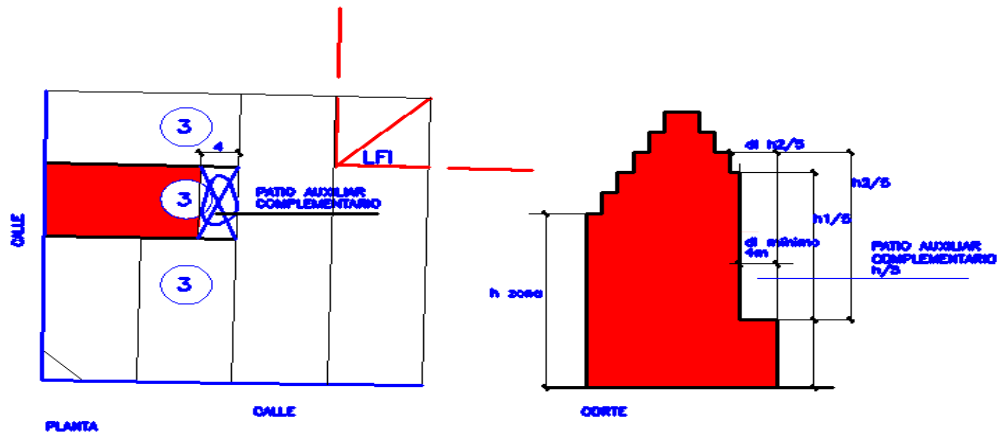
2)Parcela vinculada a LFI

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



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 como mínimo y cumplir con la relación $dl = h_l/r_l$ de los ejes divisorios de la parcela.

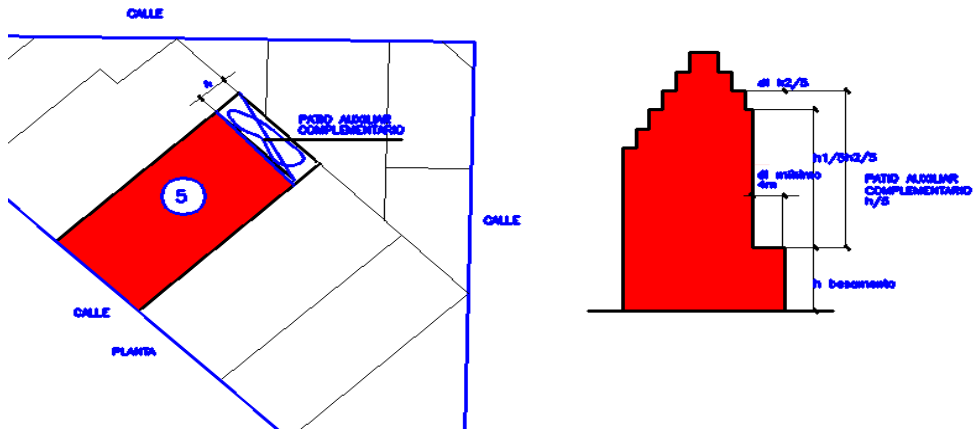
Retiro lateral

$$dl = h_l/r_l$$

dl mínimo 6 m

r_l se determina según la zona





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 como mínimo y cumplir con la relación $dl = h_l/r_l$ de los ejes divisorios de la parcela.

Retiro lateral

$$dl = h_l/r_l$$

dl mínimo 6 m

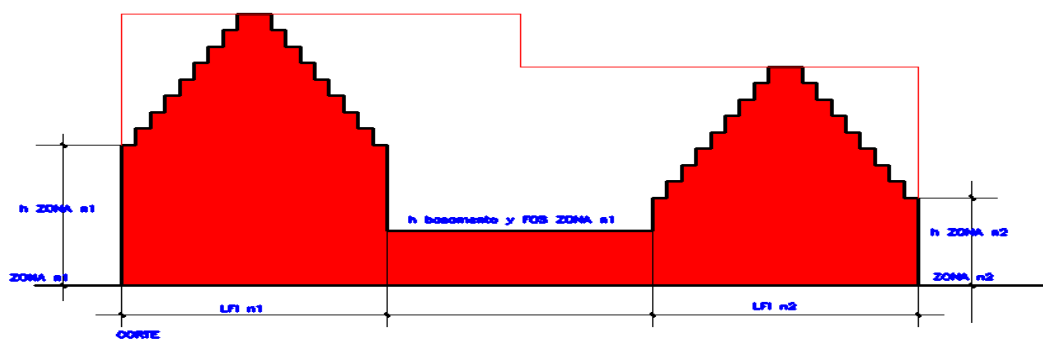
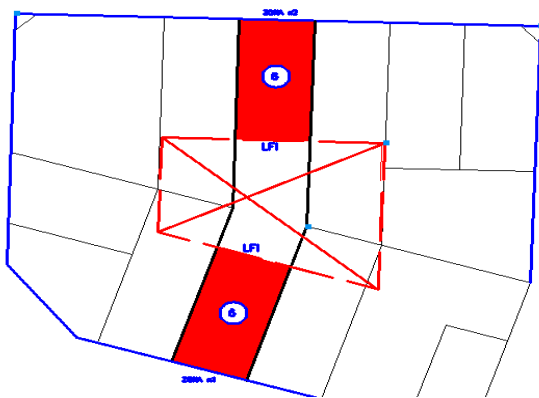
r_l se determina según la zona



6) Parcela intermedia con frente a dos o más calles

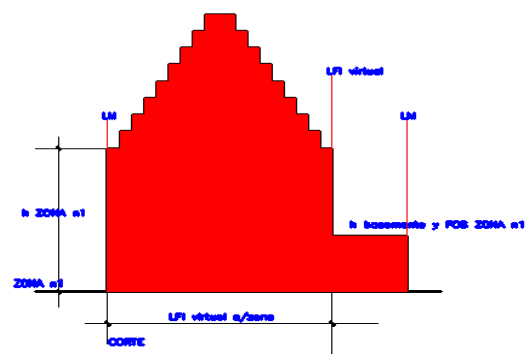
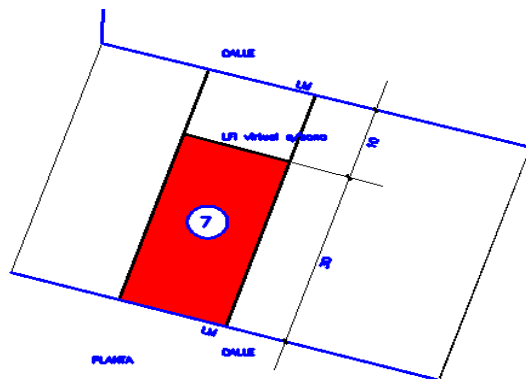
Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente hasta la línea de frente interno respectivo.

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



7) Parcela intermedia con frente a dos calles sin LFI

En el supuesto 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.



RETIRO DE LAS CONSTRUCCIONES

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

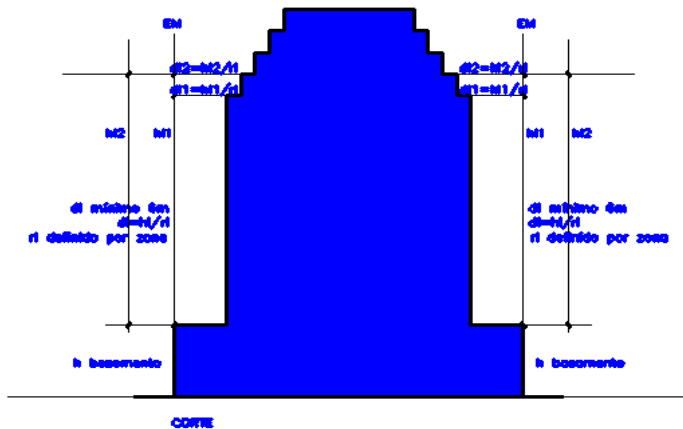
Retiro lateral

$$dl = h_l / r_l$$

dl mínimo 6 m

r_l se determina según la zona

La distancia h_l 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_l 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 1.00m de alto.



PERFIL EDIFICABLE

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

