

**VISTO:**

El expediente N° 9866-M-83 y adjuntos N° 11120-P-83, 3789-M-82, 5814-c-84, 11324-C-83 y 518-M-87, caratulado "MUNICIPALIDAD DIRECCION DE AGRIMENSURA, Eleva proyecto de Ordenanza ref/ a modificación de Ordenanzas N° [1361](#) y [1456](#), Fraccionamiento de Inmuebles"; y

**CONSIDERANDO:**

Que para la elaboración del referido proyecto se han tenido en cuenta, a más de las disposiciones similares vigentes en otros municipios, a saber, Córdoba, La Plata, Rosario, Tucumán, etc., los datos suministrados por la experiencia de la aplicación de normas, cuya modificación se propugna. Habiéndose fijado como objetivo esta Comisión redactora, el de lograr, por sobre todas las cosas, una normativa justa, que contemple y tutele conciliándolos tanto los intereses públicos cuanto a los privados, y consecuentemente, una normativa aplicable y ello así porque, lográndose lo primero, se conseguirá lo último;

Que asimismo, dable es advertir que se ha procedido al reordenamiento de los preceptos que no requerían modificación y por ende, no fueron modificados, a los fines eminentemente prácticos de interpretación y aplicación;

Que inicialmente, en el Capítulo I, se delimita el ámbito de aplicación de la norma proyectada, otorgándose un derecho de opción, respecto de la sujeción a la nueva normativa, en los casos de trámites pendientes de visación, para luego referirse a la autoridad de aplicación, la Secretaría de Obras Públicas;

Que en el mismo Capítulo, a más de las disposiciones generales, se insertan casos de excepción, a efectos, éstos últimos de regularizar situaciones preexistentes y contemplar otras nuevas que puedan presentarse, tales como hipótesis de expropiaciones, no previstas con anterioridad;

Que al tratarse de la zonificación y demás aspectos de carácter urbanístico, remítanse a las disposiciones legislativa específicas -[Ordenanza N° 1631](#), sus modificaciones y complementarias-, no obstante lo cual, con respecto a la inadmisibilidad de subdivisiones en los distritos urbanos de Urbanización Parque (U.P.) Producción Agrícola (P.A.) y Equipamiento Especial (E.3), se consagra nuevamente el principio general y la posibilidad, en casos debidamente justificados y bajo ciertas condiciones y formas legales, que el Honorable Concejo Deliberante autorice su excepción;

Que en el capítulo referente a las nomenclaturas, introdúcese a favor del particular interesado la facultad de proponer designaciones;

Que en lo relativo a las calles y su trazado, resulta imperativo que estos últimos, respondan, en principio a la red vial del entorno;

Que merece mencionarse la introducción proyectada en la hipótesis de caminos o calles que son tales por razones de orden fáctico, no habiéndose operado la afectación de su superficie al dominio público municipal, respecto del procedimiento a seguir para otorgarle visos de legalidad, inserción esta para la que se tuvo en cuenta lo establecido en otras legislaciones vigentes;

Que en el capítulo relativo al mejoramiento y conservación de calles, estatúyese entre otros, el deber del loteador de evitar erosiones u otro perjuicio a zonas colindantes. Dicho precepto ha sido extraído de la normativa municipal cordobesa;

Que en lo referente a trazado de manzanas y lotes, se establecen disposiciones generales con alternativas justificadas por condicionantes urbanos y físicos y la prohibición, concordante con normas de mayor jerarquía, de efectuar fraccionamientos de terrenos de los que resulten parcelas sin frente a la vía pública;

que también se introducen disposiciones relativas a excedentes, conforme a lo establecido por la ley 14.159;

Que en los capítulos X y XI, se proyecta la obligación de dejar calles que separen los inmuebles de zonas afectadas por el ferrocarril, en el primero y que delimite el ejido municipal en el último, en consonancia con legislaciones similares consultadas y respondiendo a necesidades técnico-urbanísticas;

Que en materia de superficies a ceder por el propietario con destino a espacios verdes y/o libres y el dominio privado la utilidad pública municipal, se introducen modificaciones relevantes, a saber:

a) Se aumenta la superficie del terreno a fraccionar a partir de la cual será exigible la obligación de cesión referenciada, por cuanto, en algunos casos y conforme la normativa, cuya modificación se propugna, son cedidas fracciones que no cumplimentan el requisito de dimensiones mínimas de lotes, y resulta, por ende insuficientes para cumplir con el destino asignado.-

b) Se disminuye el porcentaje de superficie a ceder, llevándolos del dieciséis por ciento al diez por ciento de la superficie total de la parcela, en concordancia con lo establecido en legislaciones similares consultadas y en el entendimiento que dichas superficies, sumada a la cedida con destino a calles y ochavas, resulta razonable tanto para el Municipio cuanto para el particular. Cabe destacar que la obligación de ceder la superficie correspondiente a ochava, no está establecida en la legislación actualmente vigente y que se ha optado por esta alternativa, descartándose la constitución de servidumbres administrativas de no construir, a título gratuito y a perpetuidad sobre ochavas, en favor de la Municipalidad, habida cuenta de la práctica llevada a cabo sobre el particular hasta la actualidad.-

c) Se establece el procedimiento a seguir para cesión, aprobación y registración de superficies destinadas al dominio público y al privado de utilidad pública municipal, eximiendo de la formalidad de escritura pública, por tratarse en la especie de donaciones hechas a la Municipalidad, receptándose la solución incorporada por la Ley N° 17.711 al

artículo 1.810 del Código Civil en un todo de acuerdo, en lo demás, con las disposiciones registrales locales vigentes.-

d) Se asegura y preserva la existencia de espacios verdes y/o libres al establecerse que mínimamente el cincuenta por ciento de la superficie cedida tendrá ese destino, facultándose a la autoridad de aplicación a destinar mayor porcentaje, pudiendo inclusive llegar al cien por ciento de dicha superficie.-

e) En casos previamente justificados, se faculta a la Municipalidad a vender superficies destinadas al dominio privado municipal. Empero, producido de dicha enajenación, habrá de ser invertido en adquisiciones de espacios verdes o libres, instalaciones o calles en provecho de la urbanización del mismo lugar.-

f) En materia de trazado de espacios verdes, y del dominio privado de utilidad pública municipal, se introduce la modalidad de franjas verdes marginales, como resguardo de áreas residenciales colindantes con áreas industriales;

Que por otra parte, se ha contemplado la hipótesis de inmuebles afectados por canales y arroyos, teniendo como antecedente el expediente N° 1662-G-82, receptándose la propuesta formulada;

que en otro orden, y habida cuenta de los innumerables inconvenientes que surgen en materia de garantías de obras de infraestructura con la legislación en vigencia y previas consultas efectuadas al Registro de la Propiedad se proponen varias alternativas, sugiriendo, sea remitido el presente anteproyecto a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de este Municipio, a fin de que dictamine sobre la conveniencia y procedencia de las mismas;

Que en lo atinente al régimen de unidades parcelarias integradas, se han introducido algunas modificaciones que habrán de incentivar la construcción de complejos habitacionales, contribuyendo, de tal manera, a paliar el déficit existente sobre el particular;

Que asimismo, se contemplan casos especiales de subdivisión, a saber, de condominio y por sucesorio, por las particularidades que a diario se presentan en cuestiones como las referenciadas, recogiendo una vez más el aporte suministrado por la experiencia y por las legislaciones similares vigentes;

Que se ha innovado también, haciendo la pertinente inclusión en lo relativo a requisitos exigibles en la confección de los planos de mensura, conforme lo actuado sobre el particular mediante expediente N° 9972-M-82;

Que a fojas 41 del expediente N° 518-m-87, corre agregado el Despacho N° 066/87 de la Comisión Interna e obras Públicas, que dice textualmente: "VISTO y analizado el proyecto de modificación a las Ordenanzas N° [1361](#) y [1456](#), referentes a fraccionamiento y urbanización en el ejido municipal, esta Comisión considera que el mencionado proyecto reúne los requisitos necesarios en materia de fraccionamiento de la tierra, por lo que sugiere

la sanción del proyecto que se adjunta a fojas 5/33"; despacho que fue ratificado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 06/87, celebrada por el Cuerpo con fecha 24 de Abril de 1987;

Por ello y lo normado por los Artículos 101 y 129 inciso a) de la Ley Provincial 53, Orgánica de Municipalidades;

## EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

Sanciona la siguiente

### **ORDENANZA**

#### CAPITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 1º**) Todo fraccionamiento de inmuebles a realizar dentro del ejido municipal con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, toda división de lotes o subdivisión de los mismos, toda apertura de calles o avenidas, sean o no ampliación de las ya existentes, toda formación de espacios verdes o libres o del dominio privado de utilidad pública municipal, se registrarán por las disposiciones de la presente Ordenanza. Los proyectos de fraccionamiento en trámites de visación, al tiempo de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, podrán quedar comprendidos dentro de su ámbito de aplicación, siempre que el interesado así lo decidiere o hiciere conocer su voluntad en tal sentido, en forma expresa y por escrito, a la autoridad de aplicación.-

**ARTICULO 2º**) Será autoridad de aplicación de la presente Ordenanza la Secretaría de Obras Públicas, la que podrá delegar su aplicación en la dependencia que corresponda.-

**ARTICULO 3º**) todo propietario antes de vender o comprometer en venta, una o más fracciones que sean parte de una mayor extensión, deberá obtener la visación definitiva municipal del plano de mensura y fraccionamiento y la registración del mismo en la Dirección General del Catastro Provincial.-

**ARTICULO 4º**) Toda redistribución parcelaria, deberá ajustarse a las medidas mínimas establecidas para cada zona, según corresponda. En los casos que fuera menester abrir nuevas calles se ajustarán necesariamente a las condiciones pertinentes establecidas en la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 5º**) Considerase como caso de excepción y cualquiera sean sus medidas, las subdivisiones que sean necesarias realizar para ejecutar expropiaciones en general, y cuyo

resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: "parcelas" o "superficie para expropiar" y "parcela remanente de expropiación".-

**ARTICULO 6º)** Igualmente acéptase como caso de excepción, todos aquellos fraccionamientos que sean necesarios realizar y cualquiera sean sus medidas, ejecutadas en los hechos por escrituras con fecha de dominio anterior a la sanción de la [Ordenanza N° 1631](#) y cuyos planos no hayan sido registrados por la Dirección General del Catastro Provincial, como así también, todos aquellos fraccionamientos que sean necesarios realizar en las mismas condiciones previstas, para todos los lotes comprometidos en boletos de compraventa que tengan fecha cierta anterior a la establecida precedentemente y los casos de usurpación.-

## CAPITULO II

DE LA ZONIFICACION, DIMENSIONES MINIMAS DE LOTES Y DEMAS DISPOSICIONES DE CARACTER URBANISTICO:

**ARTICULO 7º)** Respecto de la zonificación del ejido municipal de la Ciudad de Neuquén, las dimensiones mínimas de los lotes en él situados, y demás aspectos de carácter urbanístico, serán de aplicación los preceptos que sobre el particular establezca la [Ordenanza N° 1631](#), Código de Planeamiento Urbano, sus complementarias y modificatorias.-

**ARTICULO 8º)** No se admitirán subdivisiones en los Distritos Urbanización Parque /U.P.), Producción Agrícola (P.A.) y Equipamiento Especial (E.3.). Sólo en casos debidamente justificados y siempre que no se desvirtúe el carácter del área, el Honorable Concejo Deliberante podrá autorizar subdivisiones en los Distritos mencionados, previo informe de la autoridad de aplicación y organismos provinciales que correspondan, en el que deberá consignarse, además, bajo que condiciones habrá de emitirse tal autorización en un todo de acuerdo con las necesidades técnico-urbanísticas que el caso requiera.-

## CAPITULO III

DE LAS NOMENCLATURAS:

**ARTICULO 9º)** La autoridad de aplicación designará los barrios, unidades vecinales, loteos, calles, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc.. el interesado podrá proponer nombres, haciéndolo en lo posible de común acuerdo con la autoridad mencionadas; más en caso de discrepancia, será el Honorable Concejo Deliberante quien resolverá en definitiva.-

## CAPITULO IV

DE LAS CALLES Y SUS TRAZADOS:

**ARTICULO 10º)** En todo fraccionamiento en que sea necesario, realizar apertura y/o prolongación de calles, será obligación del propietario ceder gratuitamente a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén, la superficie que corresponda según disposiciones

vigentes, con destino a calles y ochavas y bajo la forma preceptuada en el Artículo 46° y siguientes.-

**ARTICULO 11°)** Las calles deberán proyectarse de acuerdo a las funciones que se prevean para las mismas, teniendo en cuenta para ello las conexiones indispensables y las secciones o perfiles que establezcan las disposiciones vigentes referidas a las previsiones determinadas en materia de sistematización vial del municipio.-

**ARTICULO 12°)** El trazado vial, será conformado mediante la prolongación de la red vial del entorno (sea éste existente o proyecta según las disposiciones vigentes), salvo que por razones urbanísticas se justifique otro trazado.-

**ARTICULO 13°)** La red vial deberá proyectarse reduciendo al máximo las intersecciones y evitando las posibilidades de encuentro conflictivo o peligroso en la circulación vehicular.-

**ARTICULO 14°)** cuando las calles terminen en "cul de sac", la longitud total máxima será de ciento cincuenta (150) metros. Los "cul de sac" tendrán las dimensiones que permitan inscribir, dentro de su superficie, un círculo cuyo diámetro no sea menor de veinticinco (25) metros.-

**ARTICULO 15°)** El trazado vial, ya sea determinado por la prolongación de calles existentes, por disposiciones vigentes, o por propio requerimiento del criterio adoptado, en relación a que se ejecuten en el predio del interesado o predios linderos deberá respetar las siguientes condiciones:

a) Cuando la calle es proyecto en el interior del terreno a fraccionarse, el interesado deberá ceder a título gratuito a la Municipalidad, la fracción correspondiente.

b) cuando la nueva calle a abrir afecte el terreno del loteador y parte del terreno colindante, podrá el propietario de este último prestar su conformidad a la cesión de la parte que corresponde, a los efectos que sea posible la apertura de la calle mencionada. En todos los casos, el sector de calle ubicado en el terreno del interesado y en el terreno colindante, deberá ser cedido gratuitamente a la Municipalidad, mediante el correspondiente plano de mensura y subdivisión registrado y de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 10°. Los gastos resultantes de la confección del plano de mensura y subdivisión y de la efectiva apertura y enripiado de las calles, correrán por cuenta del loteador. Para este caso en particular no será de aplicación lo preceptuado en el Capítulo XVII, Artículo 72, siguientes y concordantes de la presente Ordenanza.

c) En el caso que la nueva calle a abrir afecte menos de doce (12) metros de ancho de terreno del interesado, y que no existe conformidad del linderero a ceder voluntaria y gratuitamente la parte que corresponde para completar el ancho establecido, no se aprobará la subdivisión de parcelas con frente a dicha calle, ni podrá ser afectada al Régimen de Propiedad Horizontal ni enajenada la parcela resultante, hasta que la calle no tenga el ancho previsto.- A su vez se dejará expresa constancia en la ficha correspondiente a la propiedad colindante en la Dirección de Catastro Municipal, que si se realizara cualquier operación de

fraccionamiento, será obligación del propietario ceder sin cargo alguno la superficie que le corresponda, para completar el ancho de la referida calle.-

**ARTICULO 16º)** En los casos de calles en las que exista una afectación o una línea de edificación a los efectos del ensanche de las mismas, se deberá respetar los anchos establecidos para dicha arteria, demarcando como un lote más la zona afectada al ensanche, debiendo las parcelas proyectadas, excluyendo el sector afectado, cumplimentar con las disposiciones de la presente Ordenanza. Se deberá, previo a la visación municipal, dictar la Ordenanza que declara de utilidad pública y sujeta a expropiación y/o canje de la zona afectada.-

**ARTICULO 17º)** En los casos de que la parcela a subdividir, tenga su frente hacia una calle de sección menor a la establecida y donada por una urbanización anterior, no podrá darse salida a los lotes resultantes debiendo completarse la sección de la calle faltante. Este caso se considerará como un caso de urbanización.-

**ARTICULO 18º)** Queda facultada la autoridad de aplicación a incorporar todas las calles, caminos, etc., que el tiempo, el uso y que sus límites existentes le haya dado carácter público sin que las superficies correspondientes hayan sido transferidas al dominio público municipal. En todos los casos, la autoridad de aplicación efectuará los correspondientes estudios técnicos y de títulos, que considere necesarios a fin de verificar si dichas superficies no pertenecen a dominio privado o si se ha hecho abandono de las mismas por un determinado uso público. La autoridad de aplicación en cada caso comunicará a los colindantes de tales superficies o a sus supuestos propietarios, si éstos existieran que va a proceder a la incorporación, los cuales deberán realizar sus reclamos en el término de un año a partir de la comunicación y notificación respectiva. Terminado dicho plazo, quedarán oficializados de hecho cuando el o los supuestos propietarios no denuncien lo contrario.-

## CAPITULO V

### DEL MEJORAMIENTO DE CALLES

**ARTICULO 19º)** Todas las calles a abrir, deberán como mínimo ser mejoradas con enripiado, con compactación de caliza cuyas condiciones de granulometría, plasticidad y procedimiento constructivo, serán conforme a las especificaciones técnicas de la Dirección General de Estudios y Proyectos. Será obligación del interesado realizar previamente todos los movimientos de suelos necesarios para dar a las calzadas, las pendientes y perfiles exigidos.-

**ARTICULO 20º)** El loteador deberá efectuar todas las obras necesarias para evitar erosiones y cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionar en zonas colindantes, a criterio de la Dirección General de Estudios y Proyectos.-

**ARTICULO 21º)** Es obligación del loteador, la conservación total de las calles proyectadas en el loteo, hasta el momento en que se otorgue el visado definitivo municipal.-

**ARTICULO 22º)** Será obligación del loteador, asimismo adoptar los recaudos necesarios a efectos de que el inmueble a fraccionar cuente con un sistema de desagües pluviales necesarios para cuyo cálculo y traza se deberá tener en cuenta no sólo la cuenca del mismo, sino también de las zonas vecinas que puedan adoptar caudal por escurrimiento natural.-

## CAPITULO VI

### DEL ARBOLADO DE CALLES Y DE LOS ESPACIOS VERDES Y/O LIBRES:

**ARTICULO 23º)** El arbolado de calles, y espacios verdes y/o libres, quedará sujeto a las disposiciones que a tal fin emita la Dirección de Espacios Verdes.-

## CAPITULO VII

### DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS:

**ARTICULO 24º)** Se entiende por manzana toda fracción rodeada por vías públicas.- Las manzanas serán perfectamente de forma cuadrangular o rectangular, pudiéndose considerar otra forma justificada por condicionantes urbanos o físicos.-

**ARTICULO 25º)** Los lados de las manzanas resultarán de la prolongación de las calles de la trama vial, pudiéndose considerar el cierre de una de las mismas, siempre que no afecte la estructura vial del entorno.- En el caso que las manzanas no surjan de la prolongación de calles, se tomarán para los lados de las mismas, las siguientes medidas límites: MINIMA: 50 metros, MAXIMA: 150 metros.-

**ARTICULO 26º)** Respecto del relieve topográfico de las manzanas, deberá preverse la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes y según las previsiones municipales que se adopten a tal efecto, para lo cual se exigirá la presentación de un relevamiento planialtimétrico.-

## CAPITULO VIII

### DEL TRAZADO DE LOS LOTES

**ARTICULO 27º)** Los lotes deberán ser perfectamente de forma rectangular, pudiéndose en casos excepcionales aceptar cualquier otra forma justificada por el trazado u obligada por la topografía del terreno o del resultado de la forma de la manzana proyectada.-

**ARTICULO 28º)** La línea divisoria entre lotes que nazca de la línea municipal deberá formar con este, un ángulo de noventa grados (90º). Cuando la línea municipal sea una curva por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de noventa grados (90º) con la tangente a la curva en un punto de intersección.-



**ARTICULO 29º**) Cuando la línea municipal sea una línea quebrada por lo menos una de las líneas divisorias de los lotes deberá formar con ella ángulo recto.- En casos especiales tales obligaciones podrán no ser respetadas siempre que las necesidades del trazado o de futura orientación de edificios así lo justifique, o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos del recto y ésa a su vez sea un paralelogramo. Defínase como línea municipal a la línea separativa entre el bien público y el bien privado.-

**ARTICULO 30º**) En los lotes de forma no rectangular cuya poligonal tenga más de cuatro lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud inferior al cincuenta por ciento (50%) de la medida mínima establecida para su frente en cada zona. Los casos de simples subdivisiones se regirán por las reglamentaciones especiales que le correspondan.-

**ARTICULO 31º**) Cuando por razones de trazado o por accidentes topográficos no se pudiera asignar a todos los lotes resultantes proyectados las medidas mínimas establecidas en el Código de Planeamiento Urbano, [Ordenanza N° 1631](#), sus complementarias y modificatorias, se aceptará hasta un diez por ciento (10%) del total de lotes con medidas menores a las establecidas en el Código precitado, para los lotes no esquinas.- Los lotes resultantes de esta consideración no podrán ser inferiores en sus medidas lineales o de superficie al noventa por ciento (90%) de las medidas mínimas reglamentarias.-

**ARTICULO 32º**) No se aceptará el trazado de lotes con martillos o quiebres cuando éstos sean el resultado del proyecto y no exista una razón valedera que lo justifique. No cuenta para ello el caso particular de que la poligonal del inmueble esté afectada por martillos de cualquier tipo que éstos sean.-

**ARTICULO 33º**) El propietario del loteo estará siempre obligado a mantener los lotes en condiciones de higiene y libre de malezas mientras los mismos no hayan sido transferidos.-

**ARTICULO 34º**) Queda prohibido el fraccionamiento de terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a la vía pública.-

## CAPITULO IX

### DE LOS EXCEDENTES

**ARTICULO 35º**) Todos los excedentes que resulten de comparar la superficie según título y según mensura, deberán ser ubicados sobre uno de los lados del terreno en superficie continua y con salida a calle pública, siempre que ello fuere factible, de acuerdo con el estudio de antecedentes correspondientes. En el plano de mensura y a los efectos de garantizar la ubicación de excedente, se consignarán los datos que surjan de relevar la manzana a la cual pertenece o de vincular convenientemente la parcela de acuerdo a lo que establezca la autoridad de aplicación.-

**ARTICULO 36º)** Los excedentes en todos los casos, quedarán perfectamente definidos como parcelas con su correspondiente nomenclatura catastral, siendo las mismas de propiedad municipal (Artículo 16, Ley 14.159). Tendrá a su favor el derecho de preferencia en la compra del excedente, cuando la Municipalidad disponga su venta, el propietario colindante que lo solicite y efectúe el plano de mensura correspondiente. En caso de no hacerlo, tal derecho se reconocerá al lindero de mayor extensión lineal. Si se plantearan oposiciones por hechos o derechos controvertidos, la transmisión del dominio sólo se efectuará por orden Judicial.-

## CAPITULO X

### DE LOS INMUEBLES LINDEROS A LA ZONA DE AFECTACION FERROVIARIA:

**ARTICULO 37º)** En todas las operaciones de fraccionamiento de inmuebles colindantes a zonas afectadas por vías férreas, se exigirá una calle de doce (12) metros de ancho como mínimo a ambos lados de dicha zona.-

## CAPITULO XI

### DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LOS LIMITES DEL EJIDO MUNICIPAL.

**ARTICULO 38º)** En los inmuebles afectados por el o los límites del ejido municipal, para cualquiera de los casos de fraccionamiento deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de veinte (20) metros a partir del límite del ejido.-

## CAPITULO XII

### DE LA PROVISION DE ENERGIA ELECTRICA, AGUA CORRIENTE Y GAS NATURAL.

**ARTICULO 39º)** Toda urbanización dentro del ejido municipal deberá ser provista de agua corriente, energía eléctrica y gas natural, por entidad pública o privada siendo a cargo del loteador los gastos que ello demande.-

**ARTICULO 40º)** Las instalaciones de la red de distribución - - - - - de agua corriente, gas natural y energía eléctrica, deberán proveer el servicio domiciliario, todas, y el alumbrado público, ésta última, instalaciones éstas que serán obligatorias y se proyectarán y realizarán de acuerdo a las especificaciones técnicas exigidas por los organismos competentes.- Los espacios de utilidad pública, deberán ser provistos de todos los servicios precedentemente citados.-

**ARTICULO 41º)** La Municipalidad se reserva el derecho de establecer el tipo de alumbrado a instalar en las distintas calles, en un todo de acuerdo con el criterio de circulación vehicular que la misma tenga fijada para ellas.- Estos tipos pueden ser: incandescente, vapor de mercurio, vapor de sodio, o algún otro que técnicamente se considere como el más adecuado.-

**ARTICULO 42°** En los loteos industriales y según corresponda, las instalaciones y redes de energía eléctrica, gas natural y agua corriente, deberán ajustarse a tales fines según lo exijan los organismos correspondientes.-

**ARTICULO 43°** La Municipalidad se reserva expresamente el derecho de inspeccionar, cuando lo considere conveniente, las redes de provisión de energía eléctrica, gas natural y agua corriente, hasta la obtención de los certificados finales de obra.-

### CAPITULO XIII

DEL DIEZ POR CIENTO (10%) CON DESTINO A ESPACIOS VERDES, ESPACIOS LIBRES O DEL DOMINIO PRIVADO DE UTILIDAD PUBLICA MUNICIPAL:

**ARTICULO 44°** Cuando la superficie de la parcela a fraccionar en virtud de cualesquiera de las operaciones sujetas a la presente Ordenanza, supere los diez mil (10.000) metros cuadrados, será obligación del o los propietarios, transferir al dominio público municipal o al dominio privado de utilidad pública municipal, una superficie de terreno equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela, con destino al espacio verde, espacio libre o del dominio privado de utilidad pública municipal.-

**ARTICULO 45°** No deberá bajo ningún concepto destinarse menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie a ceder en virtud de lo prescrito en el Artículo inmediato precedente, a espacios verdes y/o libres. Queda facultada la autoridad de aplicación previo informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano y Dirección de Espacios Verdes en su caso, para destinar mayor porcentaje y hasta la totalidad de la superficie a ceder, exclusivamente a los citados espacios verdes y/o libres.-

**ARTICULO 46°** La instrumentación de la obligación a la que se refiere el presente Capítulo, como así también las de la establecida en el Artículo 10°, se efectuará mediante Acta de Cesión de Superficie, subscripta por el de los propietarios con firmas certificadas ante escribano público.-

**ARTICULO 47°** Apruébase el ejemplar de Acta de Cesión de superficie, adjunto a la presente ordenanza como Anexo I, debiendo considerarse integrante de la misma.-

**ARTICULO 48°** La visación definitiva del plano de mensura y subdivisión significará la aceptación de la donación de los espacios referenciados. Con el plano de mensura y subdivisión debidamente registrado se procederá a inscribir el dominio mediante oficio y en la forma que establece el Registro de la Propiedad Inmueble.-

**ARTICULO 49°** Para la inscripción, registración o toma de razón de las cesiones de superficies destinadas a espacios verdes y/o libres, calles y ochavas, se procederá de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 1810° in fine, siguientes y concordantes del Código Civil.-

**ARTICULO 50°** Cuando las superficies sean destinadas al dominio privado de utilidad pública municipal, sin especificación definida en el plano correspondiente, el Departamento Ejecutivo podrá fijarle el uso que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, ad referendum del Honorable Concejo Deliberante.-

**ARTICULO 51°** Si la Municipalidad decidiera la venta de espacios del dominio privado de utilidad pública municipal, podrá realizarla, previo informe técnico de las Direcciones correspondientes. Todo el producido de la venta o enajenación será destinado para la adquisición de espacios verdes o libres o a mejorar las instalaciones o calles de la urbanización ya existente del lugar afectado. Estas operaciones deberán realizarse en actos simultáneos por parte de la Municipalidad.-

**ARTICULO 52°** Podrán computarse dentro del diez por ciento (10%) que fija el Artículo 44°, las cintas verdes de los loteos industriales, cuando las mismas colinden con lotes urbanos o viceversa, aún cuando exista una calle de por medio.-

#### CAPITULO XIV

#### DEL TRAZADO Y NOMENCLATURA DE LOS ESPACIOS VERDES, ESPACIOS LIBRES O DEL DOMINIO PRIVADO DE UTILIDAD PUBLICA MUNICIPAL:

**ARTICULO 53°** Los espacios verdes o libres o del dominio privado de utilidad pública municipal, pueden trazarse:

- a) Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
- b) como plazoletas o espacios verdes, formando parte de una manzana. En este caso deberán tener frente a dos calles como mínimo.
- c) como franjas verdes marginales o manzanas o calles o canales o a lugares destinados como resguardo de áreas residenciales colindantes con áreas industriales.
- d) Como lotes para el dominio privado de utilidad pública.

**ARTICULO 54°** En todos los casos su distribución, equipamiento, trazado, etc., quedará sujeto a la aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano y Espacios Verdes, las cuales a su vez aconsejarán en cada caso en el diseño preliminar, qué espacio quedará como espacio verde, plaza, parque o libres y cuáles serán destinados al dominio privado de utilidad pública municipal. Esta relación de porcentajes la fijará la Dirección de Planeamiento Urbano, teniendo en cuenta para ello los siguientes requisitos:

- 1) Superficie total del fraccionamiento a realizar.
- 2) Relación de nuevo loteo con otras urbanizaciones colindantes o zonas que le corresponda.

3) Ubicaciones existentes de plazas, espacios verdes, escuelas, centros vecinales, etc., en las inmediaciones.-

**ARTICULO 55°)** En ningún caso el lado mayor tendrá más de tres (3) veces la longitud del lado menor, pudiéndose en casos debidamente fundamentados aceptar cualquier otra forma justificada por la topografía del terreno. Su localización estará condicionada por los requerimientos de acceso, continuidad y conexión con los demás usos del suelo y sus formas y dimensiones deberán ser tales que permitan un adecuado aprovechamiento para espacios verdes, dotaciones comunitarias y los usos que la reglamentación defina.-

**ARTICULO 56°)** En los fraccionamientos aprobados por la presente Ordenanza, no podrán modificarse ni ser variados los destinos, ni ejecutarse obras que no condigan con su carácter de acuerdo con su nomenclatura específica, que figure en el plano definitivo del loteo, visado por la autoridad municipal competente.-

**ARTICULO 57°)** Con el fin de individualizar cada elemento del plano y su uso respectivo, se pondrán las siguientes nomenclaturas:

E.V.: que significa "espacio verde de uso público".

E.L.: que significa "espacio libre de uso público, o las palabras completas plazas, plazoletas".

R.F.: (Reserva Fiscal) que significa "lotes del dominio privado de utilidad pública municipal".

## CAPITULO XV

### DE LA MEDICION Y ESTAQUEO DE LOTES:

**ARTICULO 58°)** Se adoptará como tolerancia para la mensura del o los inmuebles, la que se hallare vigente en la dirección General del Catastro de la Provincia.-

**ARTICULO 59°)** Será obligación del interesado amojonar los esquineros de manzana con hierro ángulo de 25,4 milímetros (1") a 38,1 milímetros (1 1/2) de ala, con un espesor no menor de 3 milímetros por 0,5 metros de largo mínimo; los que deberán ser fijados al suelo natural mediante un dado de hormigón de 0,20 metros por 0,20 metros por 0,50 metros de profundidad. como así también los lotes serán amojonados con hierro torcionado 10 milímetros por 0,50 metros de largo.-

**ARTICULO 60°)** cuando el propietario del lote de esquina construya la vereda correspondiente, los esquineros de manzana deberán materializarse con un bulón de hierro de altura coincidente con la rasante de vereda.-

**ARTICULO 61°)** En los lotes esquineros no se dará certificado final de obra si se constata la no cumplimentación de lo preceptuado en el Artículo anterior. Si el mojón hubiere

quedado sin materialización, deberá solicitarse a la oficina técnica correspondiente su reubicación, previa nota de descargo por falta del mojón de referencia y pago del derecho correspondiente.-

**ARTICULO 62º)** Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes, cuando ello fuera posible y principio y fin de la curva respectiva.-

**ARTICULO 63º)** La poligonal de mensura deberá quedar amojonada en la misma forma exigida para los esquineros de manzana.-

**ARTICULO 64º)** Será obligación del interesado entregar amojonado el lote a cada comprador, como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.-

**ARTICULO 65º)** La Municipalidad por intermedio de sus oficinas técnicas, se reserva el derecho de verificar la mensura y el replanteo total del fraccionamiento.-

## CAPITULO XVI

### DE LAS CONDICIONES GENERALES Y ESPECIALES DE LOS LOTEOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES

**ARTICULO 66º)** Los loteos ubicados en los distritos industriales, deberán cumplimentar además de los requisitos prescritos en la presente Ordenanza, las siguientes condiciones:

- a) Su trazado deberá realizarse de tal manera que el mismo resulte con el menor número de calles posibles y su conexión con las rutas y caminos de acceso deberá hacerse por una calle obligatoria de veinte (20) metros de ancho como mínimo. En los casos que la Dirección de Planeamiento Urbano lo exija, deberá trazarse otra avenida transversal a aquella y del mismo ancho como mínimo.
- b) Cuando el loteo industrial a proyectarse colinde con un loteo urbano residencial, tendrá que proyectarse en todos los casos una calle que la separe de aquel con un ancho mínimo de doce (12) metros reglamentarios y además deberá preverse una franja de resguardo de seis (6) metros a todo lo largo de la misma con destino a vegetación o espacios verdes. La superficie total de esta franja será computada íntegramente dentro del diez por ciento (10%) al que alude el Capítulo XIII.
- c) Si en el caso anterior esta calle coincidiera con una de las calles principales de veinte (20) metros de ancho, que se exige en su trazado, el ancho de la franja de vegetación obligatoria podrá ser disminuido hasta un mínimo de tres (3) metros.

d) La red de provisión de energía eléctrica deberá completarse con las instalaciones correspondientes para obtener conexiones trifásicas en todos los lotes y cuya potencia deberá llenar las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias.

e) La red de provisión de agua deberá proyectarse de acuerdo a las reglamentaciones que para el caso de áreas industriales posea el organismo competente.

f) La red de provisión de gas natural, deberá proyectarse de acuerdo a las reglamentaciones que para el caso de áreas industriales posea el organismo competente.

g) para los loteos denominados industriales, la línea de edificación deberá retirarse diez (10) metros como mínimo de la línea municipal, para la creación de jardines o espacios libres privados.

## CAPITULO XVII

### DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES Y ARROYOS

**ARTICULO 67º**) En los loteos sobre inmuebles afectados por canales y/o arroyos, será obligación proyectar a ambos lados del eje de éstos, calles marginales.-

**ARTICULO 68º**) El ancho de la calle marginal a la que alude el Artículo precedente, será de doce (12) metros medidos a partir del eje del canal o arroyo, cuando sus cauces se hallaren rectificadas.-

**ARTICULO 69º**) Tratándose de cauces de canales y/o arroyos sin rectificar, el ancho de la calle marginal será también de doce (12) metros medidos a partir de cada una de las márgenes.-

**ARTICULO 70º**) En todas las simples subdivisiones, cuyos lotes tengan contrafrente sobre canales o arroyos, deberá establecerse una línea de edificación retirada doce (12) metros del eje del cauce de éstos si fueren rectificadas y a partir de sus márgenes cuando ellos fueren sin rectificar, destinándose el espacio así creado a jardines privados con cercos reglamentarios.-

**ARTICULO 71º**) Los casos no previstos en el presente Capítulo serán resueltos por el Honorable Concejo Deliberante previo informe de la autoridad de aplicación.-

## CAPITULO XVIII

### DE LOS LOTEOS:

**ARTICULO 72º**) A los efectos de lo preceptuado en la presente Ordenanza, se entiende por loteo a todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de crear nuevos núcleos urbanos y/o ampliar los ya existentes con apertura de calles, con la creación de espacios verdes o espacios libres, del dominio privado de utilidad pública municipal y en general,

todo fraccionamiento de tierra que se realice aún sin apertura de calles, cuando los lotes resultantes superen el número de diez (10) o se fraccionen superficies mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados.-

DE LA PRESENTACION DEL DISEÑO PRELIMINAR O CONSULTA PREVIA:

**ARTICULO 73º**) Previo a la presentación del plano definitivo del loteo a realizar, el interesado tendrá que tener autorizado en el expediente, el respectivo diseño preliminar del mismo, cuya aprobación estará sujeta a los siguientes requisitos:

1) Presentación de dos copias heliográficas, firmadas por profesional habilitado, en las cuales aparecerá claramente dibujado el plano pertinente, con su correspondiente carátula reglamentaria, en la cual se aclarará:

a) El carácter de diseño preliminar del plano en cuestión.

b) El nombre del propietario o razón social.

c) Los datos catastrales.

2) Curvas de nivel correspondiente, acotadas y con una equidistancia no mayor de un (1) metro.-

3) Croquis de ubicación que abarque, con mínimo en forma clara y actualizada, una zona de quinientos (500) metros de radio con respecto al inmueble a lotear con escala no inferior 1:10.000, con la respectiva flecha de orientación del norte, que a su vez coincida con todas las orientaciones del plano.-

4) Perímetro total del inmueble a lotear (plano de mensura) en el cual se ubiquen todas las calles existentes con sus anchos respectivos y distancias correspondientes entre sí o de los loteos aprobados o en trámite de aprobación, situación ésta que deberá ser aclarada.-

5) Trazado de manzanas con indicación de sus dimensiones y lotes proyectados a escala.-

6) Ubicación de espacios verdes, libres y del dominio privado de utilidad pública municipal con sus medidas de superficies aproximadas.-

7) En forma destacada, los valores aproximados correspondientes a: superficie de lotes, superficies de calles, superficies de espacios verdes y/o libres y del dominio privado de utilidad pública municipal, superficie total del inmueble a lotear.-

**ARTICULO 74º**) La autoridad de aplicación dará intervención a la Dirección de Planeamiento Urbano la cual se expedirá sobre la presentación efectuada teniendo en consideración los lineamientos generales del Plan Regulador de la Ciudad, respecto de calles, ubicación de espacios verdes o libres y del dominio privado de utilidad pública municipal, aconsejando la conveniencia o no del fraccionamiento propuesto, y en su caso,



haciendo las observaciones pertinentes. Con respecto a los espacios verdes o libres, la autoridad de aplicación, dará intervención a la Dirección de Espacios Verdes quien se expedirá con respecto a la conformación de los mencionados espacios.-

**ARTICULO 75º)** Existiendo observaciones, el profesional tendrá treinta (30) días de plazo para efectuar la nueva presentación, debiendo el expediente llegar nuevamente a consideración de las Direcciones Generales intervinientes. Vencido el plazo estipulado, se considerará desistida la consulta previa.- La consulta previa se autorizará con los dictámenes favorables de las Direcciones intervinientes, debiendo la autoridad de aplicación notificar al profesional de dicha autorización, dentro de los cinco (5) días siguientes, quedando reservada la actuación hasta la presentación del plano definitivo del loteo.-

**ARTICULO 76º)** El profesional deberá presentar el plano definitivo dentro de los noventa (90) días posteriores a la autorización de la consulta previa; vencido dicho término sin que aquella se haya efectivizado, la autorización caducará por el simple vencimiento del plazo.-

**ARTICULO 77º)** Si dentro del plazo de validez de la consulta previa, surgiere algún tipo de disposición que llegase a introducir modificaciones que afectasen al proyecto de urbanización presentado, éste seguirá teniendo validez en tanto no se supere dicho plazo.-

## CAPITULO XIX

### DEL PLANO DEFINITIVO DE LOTEO. VISADO PROVISORIO:

**ARTICULO 78º)** A los fines de la aprobación del proyecto definitivo de loteo, el interesado presentará por Mesa General de Entradas, un expediente que contendrá:

- 1) Nota de presentación solicitando la visación correspondiente.
- 2) Una copia del diseño preliminar autorizado.
- 3) Constancia de factibilidad de provisión de agua, expedida por organismo competente.
- 4) Constancia de factibilidad de provisión de energía eléctrica, expedida por organismo competente.-
- 5) Constancia de factibilidad de provisión de gas natural, expedida por organismo competente.
- 6) Tres (3) copia heliográficas del plano definitivo.
- 7) Acreditación de:

- a) Titularidad del dominio del inmueble que pretende lotear.
- b) Que dicho inmueble no reconozca gravamen alguno.
- c) Que el propietario no se encuentre inhibido para disponer de sus bienes.
- d) Libre deuda municipal del titular del dominio por todo concepto.-

**ARTICULO 79º)** En la confección del plano definitivo de loteo, se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Croquis de ubicación que abarque como mínimo en forma clara y actualizada una zona de quinientos (500) metros de radio con respecto al inmueble a lotear, en escala no inferior a 1:10.00, con la respectiva flecha indicadora del Norte, que a su vez coincida con todas las orientaciones del plano de mensura y del loteo su dirección debe indicarse hacia la parte superior del plano general, no pudiendo sufrir desplazamientos de la vertical relativa de la hoja del papel, hacia la derecha o izquierda, mayores de cuarenta y cinco grados (45°).
- b) Perímetro total del inmueble a lotear con ubicación de las calles existentes, con sus medidas reales y anchos respectivos, medidas y anchos de las calles proyectadas.
- c) El trazado de manzanas deberá hacerse de tal manera que su trazo se diferencie del o los lotes, debiendo acotarse todas y las medidas que correspondan, como asimismo su nomenclatura debe diferenciarse en forma notable, de la relativa a los lotes.
- d) El trazado de los lotes deberá hacerse en forma clara y nítida, debiendo acotarse todas las medidas lineales, angulares y colocándole la correspondiente nomenclatura.
- e) Tanto las nomenclaturas de las manzanas como de los lotes deberán iniciarse en el ángulo inferior suroeste del plano en el sentido de las agujas del reloj.
- f) Las colindancias del loteo serán actuales.
- g) Cuando sea necesario realizar aclaraciones de dibujo por razones de escala, podrán hacerse en lugar aparte, colocando todas las medidas y datos que se consideren necesarios para obtener un plano mejor confeccionado. Si hubieran datos de lados curvos o polígonos en curva, éstos podrán consignarse en planilla aparte si conviniera a la confección del plano.
- h) En lugar aparte deberá dibujarse el croquis de título y o plano aprobado según corresponda.
- i) Ubicación de espacios verdes y/o libres, del dominio privado de utilidad pública municipal, con las medidas lineales, angulares y de superficie, con sus respectivas nomenclaturas.

j) Los cálculos y tolerancias deberán ajustarse a las exigencias de la reglamentación de la Dirección General del Catastro de la Provincia. No será obligación poner los ángulos correspondientes a noventa grados (90°).

k) Planilla de superficies de manzanas y número total de lotes.

l) En forma destacada deberán colocarse los valores definitivos correspondientes a: superficie de lote, superficie de calle, superficie de espacios verdes y/o libres, superficie del dominio privado de utilidad pública municipal, superficie total, diferencia de superficie según título, con respecto a la superficie de mensura.

m) Carátula reglamentaria tipo, exigida por la Dirección General del Catastro de la Provincia.

n) Todos los elementos que permitan una correcta vinculación del bien a fraccionar, tales como:

n.1) Anchos de calles en las esquinas correspondientes.

n.2) Distancias a esquinas según antecedentes y según mensura.

n.3) Materialización de las líneas municipales o de edificación.

**ARTICULO 80°)** Cumplidos los requisitos establecidos en los dos Artículos anteriores, la autoridad de aplicación procederá a otorgar el correspondiente VISADO PROVISORIO al plano definitivo de loteo.-

**ARTICULO 81°)** Otorgado el Visado Provisorio, el interesado podrá realizar los proyectos de cada uno de los servicios de infraestructura y podrá posteriormente comenzar con la ejecución de las obras.-

**ARTICULO 82°)** El visado provisorio tendrá un período de validez de dos (2) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del mismo.-

**ARTICULO 83°)** El visado provisorio no autoriza la venta.-

## CAPITULO XX

### DE LA APROBACION DEL LOTEO. VISADO DEFINITIVO:

**ARTICULO 84°)** Una vez otorgado el visado provisorio al plano de loteo, el interesado deberá solicitar el VISADO DEFINITIVO del mismo, para lo cual será necesario acompañar los siguientes documentos.

1) Solicitud del interesado fijando domicilio del mismo o del representante legal autorizado. Nombre y apellido del profesional actuante.-

2) Proyecto aprobado de la red distribuidora de agua corriente, de acuerdo a las especificaciones del organismo competente y certificado de recepción de obra, expedido por el mismo.-

3) Proyecto aprobado de la red de alumbrado público y domiciliario, de acuerdo a las especificaciones del organismo competente y certificado de recepción de obra, expedido por el mismo.

4) Proyecto aprobado de mejoramiento de calle, perfiles longitudinales correspondientes a las rasantes de calles proyectadas, conforme a las reglamentaciones exigidas por la Dirección General de Estudios y Proyectos y certificado de recepción de obra por parte de esa Dirección General.

5) Certificado de recepción de obra por parte de la Dirección de Espacios Verdes, de acuerdo a las especificaciones que dicho organismo indique.

6) Proyecto aprobado de la red de gas natural, de acuerdo a las especificaciones del organismo competente, y certificado de recepción de obra expedido por el mismo.

7) Acta de cesión de superficie por triplicado, mediante la cual establezca claramente cuáles son las fracciones que se transfieren a título gratuito a la Municipalidad con destino a: calles, ochavas, espacios verdes y/o libres y reservas fiscales. El acta deberá ser firmada por el o los propietarios y cónyuge en su caso y certificadas sus firmas ante escribano público.

8) Constancia de pago de derechos de mensura emitida por la Dirección General de Recaudaciones Municipal.-

**ARTICULO 85°)** Cumplidos los requisitos expresados en el Artículo anterior y realizadas todas las obras de infraestructura exigidas o garantizadas debidamente, conforme a lo establecido en el artículo 90°, por la autoridad de aplicación se procederá al correspondiente VISADO DEFINITIVO.-

## CAPITULO XXI

### DE LA REALIZACION DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, VISACION DEFINITIVA.

**ARTICULO 86°)** Obtenido el Visado Provisorio, el Visado Definitivo del plano de mensura estará supeditado:

1) A la realización de las obras de infraestructura exigidas.

2) A la aprobación por parte de la Municipalidad de un plan de obra que asegure la ejecución de ésta, conforme a lo que establezca el convenio respectivo (Anexo II de la presente Ordenanza).-

**ARTICULO 87º)** Si el propietario optare por realizar las obras de infraestructura antes de solicitar la visación definitiva, deberá ejecutarlas dentro de un plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha en que fue otorgado el visado provisorio pues, transcurrido ese lapso y caduca aquél, deberá cumplir con todas las nuevas disposiciones vigentes con relación a los loteos en el sector donde se efectúe el fraccionamiento. Obtenidos los certificados finales de obras de infraestructuras, el propietario o el profesional podrán solicitar la Visación Definitiva del loteo.-

**ARTICULO 88º)** Si el propietario optare por realizar las obras de infraestructura con posterioridad a la Visación definitiva del lote, deberá presentar:

- 1) solicitud de Convenio al que alude el Artículo 93º, indicando las obras de infraestructura que faltan realizar.
- 2) Plazo de ejecución y plan de trabajo.
- 3) Presupuestos para su realización.
- 4) forma como garantizará su ejecución de acuerdo al Artículo 90º.-

El plazo de ejecución de las obras de infraestructura será de un (1) año, contado a partir de la fecha de la firma del convenio respectivo, siempre y cuando el plazo total de terminación de las obra no supere los tres (3) años, contados a partir de la fecha de otorgamiento del visado provisorio.

**ARTICULO 89º)** Queda facultado el Departamento Ejecutivo para prorrogar el plazo consignado en el Artículo precedente "in-fine", siempre que mediaren causas debidamente justificadas e informe favorable de la Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza, sin perjuicio, de la limitación establecida en el mismo Artículo, respecto del plazo máximo total.-

**ARTICULO 90º)** Para asegurar la realización de las obras de infraestructuras, el propietario de loteo deberá constituir una garantía que podrá efectivizarse mediante:

- 1) Garantía hipotecaria: la garantía hipotecaria podrá constituirse sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar.
- 2) Aval Bancario.
- 3) Seguro de Caución.

**ARTICULO 91º)** La autoridad de aplicación requerirá en forma previa a la suscripción del Convenio a que alude el Artículo 93º) y constitución de la garantía referida precedentemente, la tasación oficial del inmueble de que se trate por ante el Organismo Provincial competente y la presentación, a los efectos de su aprobación por parte de la Dirección General de Estudios y Proyectos, de los presupuestos correspondientes a cada una de las obra de infraestructura a realizar.-

**ARTICULO 92º)** Presentado el plan de obras y ofrecida la garantía, la Municipalidad analizará los presupuestos y planes de trabajos y si correspondiere, visará el loteo, firmándose un Convenio en el que consignarán las obras que deberá realizar el propietario, garantía ofrecida, plazo de ejecución de las mismas, multa por incumplimiento, forma de rescisión del convenio y ejecución de la garantía.-

**ARTICULO 93º)** Apruébase el ejemplar de Convenio adjunto a la presente Ordenanza como ANEXO II, debiendo considerarse parte integrante de la misma.-

**ARTICULO 94º)** Visado en definitiva el loteo, sea que las obras de infraestructura estuvieran concretadas, o que se hubiere firmado Convenio para su ejecución y habiéndose registrado el plano de mensura y fraccionamiento en la Dirección General del Catastro Provincial, podrá iniciarse la venta de los lotes, debiendo autorizarse, previamente, por parte de la comuna, la propaganda a realizar.

**ARTICULO 95º)** Si las obras de infraestructura no se realizaren dentro del plazo previsto, o no estuvieran totalmente terminadas, la Municipalidad podrá ejecutarlas directamente o mediante contratación a cargo del loteador, haciendo efectiva la garantía en forma total o parcial, sin necesidad de interpelación judicial.-

**ARTICULO 96º)** Una vez finalizadas las obras de infraestructura, el loteador presentará los certificados de recepción de obra extendidos por los Organismos Competentes y gestionará ante la Municipalidad - Dirección General de Estudios y Proyectos y Dirección de Espacios Verdes- los correspondientes certificados de obra.-

**ARTICULO 97º)** Con los certificados de recepción de obra, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de la garantía que hubiere construido.-

## CAPITULO XXII

### DE LA PUBLICIDAD:

**ARTICULO 98º)** en todo elemento de propaganda sobre los loteos o urbanizaciones, se deberá hacer constar en forma clara la identificación del respectivo expediente municipal y el estado del mismo (etapa del trámite). No podrá tener lugar ninguna clase de publicidad, sin haberse obtenido previamente la registración del plano de mensura y fraccionamiento correspondiente, en la Dirección General del Catastro Provincial.-

**ARTICULO 99º**) La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trate y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente ejecutadas o garantizadas.-

**ARTICULO 100º**) Cuando se constatare el incumplimiento de cualesquiera de los Artículos anteriores, el Departamento Ejecutivo deberá proceder, inmediatamente y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, a dar amplia publicidad al hecho, que configure tal incumplimiento, advirtiéndose que en tales condiciones, la vendedora no podrá escriturar los lotes que enajenare.-

### CAPITULO XXIII

#### DE LOS LOTEOS POR EL REGIMEN DE UNIDADES PARCELARIAS INTEGRADAS:

**ARTICULO 101º**) Podrán someterse al régimen de unidades parcelarias integradas, los loteos que incluyan un proyecto de arquitectura y urbanismo. Los mismos sólo podrán ser destinados a uso residencial, admitiéndose la localización de los comercios necesarios para el abastecimiento diario de las viviendas y deberán responder a un correcto funcionamiento, en un todo de acuerdo con las normas del Código de Planeamiento Urbano, sus complementarias y modificatorias y del Código de Edificación vigentes.-

**ARTICULO 102º**) En estos casos especiales de loteos, se admitirá en cada parcela una reducción de hasta treinta por ciento (30%) y un veinticinco por ciento (25%), en sus medidas de superficie y frente, respectivamente, con relación a las dimensiones mínimas establecidas para las mismas, según el Distrito en que se ubiquen, por el Código de Planeamiento urbano, sus complementarias y modificatorias.-

**ARTICULO 103º**) Los casos a que se refiere el presente capítulo, sin perjuicio de las disposiciones especiales en él establecidas, deberán sujetarse a las normas aplicables en materia de loteos, excepción hecha del Capítulo XXI, en lo referente a obtención de la Visación Definitiva, sin haber ejecutado las obras de infraestructura.-

**ARTICULO 104º**) Se considerará base para el cálculo del Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) y Factor de Ocupación total (F.O.T.), la superficie de cada una de las parcelas resultantes del loteo propuesto, en forma independiente, para la unidad de vivienda y/o comercio que le corresponda.-

**ARTICULO 105º**) Será condición para la obtención del Visado Definitivo del plano de mensura, que el interesado presente, además de los certificados enunciados en el Capítulo XX, el certificado final de obra, extendido por la Dirección de Obras Particulares, sin perjuicio de lo establecido en los Artículos siguientes y subsiguientes.-

**ARTICULO 106º**) En el caso de loteos a que se refiere el presente Capítulo y cuyo proyecto de arquitectura, por su envergadura, sea susceptible de ejecución en etapas y así lo haya entendido la Autoridad de Aplicación al tiempo de evacuar la consulta previa,

normada en el Capítulo XVIII, podrá otorgarse Visado Definitivo al plano de mensura, por cada una de las etapas debidamente cumplimentadas.-

**ARTICULO 107º)** A los efectos de acreditar lo establecido precedentemente y obtener el referido Visado Definitivo, el interesado deberá presentar previamente los certificados de recepción de las obras de infraestructura exigidas y el correspondiente certificado parcial de obra emitido por la Dirección de Obras Particulares.-

#### CAPITULO XXIV

##### DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES:

**ARTICULO 108º)** A los efectos de lo preceptuado en la presente Ordenanza, se entiende por Simple Subdivisión a todo fraccionamiento de tierras, sin apertura de calles, cuando el terreno a subdividir no supere una superficie de diez mil (10.000 metros cuadrados o la cantidad de lotes resultantes no supere el número de diez (10).-

**ARTICULO 109º)** Considérase como casos generales de subdivisión, aquéllos en que los lotes resultantes tienen, por lo menos, uno de sus lados adyacentes a una vía pública.-

**ARTICULO 110º)** Cuando se tratare de simple subdivisión sobre una fracción cuya superficie exceda la suma de la superficies de cinco (5) lotes mínimos, según el Distrito en que se ubique, será obligación del propietario, la provisión de infraestructura mínima, conforme a lo prescripto sobre ese particular en materia de loteos.- Se admitirá como tolerancia máxima en dicha superficie, el diez por ciento (10%).-

**ARTICULO 111º)** En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos inferiores a doce (12) metros, deberán respetarse las nuevas trazas proyectadas.- cuando dichas superficies afecten más del cinco por ciento (5%) de la superficie total del terreno, no será obligación del propietario, realizar la transferencia respectiva sin cargo a la Municipalidad.- En estos casos, dichas superficies deberán figurar en forma expresa en los planos de subdivisión correspondientes.-

#### CAPITULO XXV

##### DE LA SUBDIVISION:

**ARTICULO 112º)** A los efectos de lo preceptuado en la presente Ordenanza, se entiende por subdivisión de condominio a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos, con fecha anterior a la sanción de la presente Ordenanza.- Los condominios con fecha posterior a la referida, no serán considerados en esta excepción, como asimismo, ningún condominio resultante del régimen de la Ley de Propiedad Horizontal.-



**ARTICULO 113º)** Todos los casos previstos en el Artículo anterior deberán ajustarse a las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 44º, siguientes y concordantes de la presente Ordenanza:

- a) Que los inmuebles a subdividir no estén ubicados en los Distritos Producción Agrícola y Urbanización Parque.
- b) Que el número de lotes resultantes de la subdivisión, no sea, en ningún caso, mayor al número de condominios que figure en la respectiva escritura.-
- c) Que no se reduzcan en más de un treinta por ciento (30%), los valores de frente mínimo y superficie mínima fijadas para el Distrito de que se trate, por la [Ordenanza N° 1631](#), complementarias y modificatorias, en los lotes resultantes.-

## CAPITULO XXVI

### DE LA SUBDIVISION POR SUCESORIO:

**ARTICULO 114º)** A los efectos de lo preceptuado en la presente ordenanza, se entiende por Subdivisión por Sucesorio, a todos aquellos casos previstos por el Código Civil y autorizados previamente por Juez Competente.-

**ARTICULO 115º)** todos los casos a que se refiere el Artículo precedente, deberán ajustarse a las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 44º siguientes y concordantes de la presente Ordenanza:

- a) Acompañar declaratoria de herederos ordenada por Juez competente.-
- b) El número resultante de la subdivisión, no podrá ser mayor de más una parcelas, siendo n= número de herederos, más una parcela considerada de costas.
- c) Cuando las medidas de la parcela a subdividir lo permitan como así sus distintos valores asignados, el profesional actuante deberá, en lo posible, adaptar la subdivisión a los casos generales establecidos en el Capítulo XXIV; caso contrario al subdivisión deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el Capítulo XXV para la subdivisión de condominio.

## CAPITULO XXVII

### DEL PLANO DE SUBDIVISION:

**ARTICULO 116º)** El plano de subdivisión deberá confeccionarse cumpliendo como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Deberá ser dibujado y reunirá las condiciones de distribución, ubicación, estado actual, estado según título o mensura, planillas y demás datos, de acuerdo a lo establecido por las reglamentaciones de la Dirección General del Catastro Provincial.-

b) Deberá dibujarse el plano de mensura consignando en el mismo los siguientes datos: en los predios urbanos, cercos, paredes, etc. que afecten a los límites de la propiedad, como asimismo, el relevamiento del perímetro de las construcciones existentes, con su ubicación vinculada con respecto al frente de la propiedad y si fuere necesario, con cualquier otro lado de la poligonal de mensura.-

En los predios rurales, los mismos datos anteriores, más los correspondientes a canales, aseQUIAS, sembrados, arbolados, etc. Estos planos en lo posible y siempre que la escala lo permita, deben ajustarse a las normas y especificaciones técnicas que rijan en la Dirección General del Catastro Provincial.

c) En el plano respectivo debe dibujarse el croquis según título.

d) Ubicación de las calles existentes con sus medidas reales en el terreno, anchos de ambas esquinas para los predios urbanos y para los rurales en los límites de la propiedad a mensurar; como asimismo, distancia a las esquinas según antecedentes y según mensura y el ancho de las calles transversales a las mismas.-

En los predios rurales se colocará la distancia a la esquina más próxima.

e) En el plano de mensura deben colocarse los colindantes actuales.

f) Cuando figuren ensanches de calle por expropiaciones, nuevas trazas o nuevas líneas municipales, deben hacerse figurar todos los datos respectivos correspondientes, con discriminación de superficies.-

g) En signos topográficos deberán constar cada uno de los símbolos que representan: límite de polígono, edificado de mampostería, alambrado, tipo de mojón colocado o encontrado, etc.-

h) En el plano de subdivisión debe dibujarse la poligonal exterior con un trazo que se diferencie del correspondiente a la subdivisión de lotes.-

i) En los lotes resultantes deben ponerse todas las medidas lineales y angulares, como asimismo sus correspondientes nomenclaturas individuales, en la forma prescrita en la presente Ordenanza.-

j) cuando los ángulos sean de noventa (90) grados no es obligación ponerlos, salvando, en notas aparte, esta situación.-

k) En una planilla aparte deben figurar los siguientes datos: superficie según título, superficie según mensura, diferencia en más (+) o en menos (-), chacra, quinta, lote,

superficie terreno, superficie cubierta, semi-cubierta, observaciones, superficies totales y nomenclatura catastral.-

l) En las subdivisiones urbanas, el plano de ubicación será el correspondiente a la manzana; en las parcelas rurales, el plano de ubicación deberá ser tal, que la misma se destaque en forma clara con respecto al resto de la zona en que se ubica el inmueble; en los casos en que considere necesario puede asimilarse al correspondiente que se exige para los planos de loteos.-

El plano de ubicación debe llevar su respectiva flecha indicadora del norte, cuya orientación debe coincidir con todos los croquis o planos de estados actuales, mensura y soluciones propuestas y a su vez su dirección debe indicarse hacia la parte superior del plano general, no pudiendo sufrir desplazamientos de la vertical relativa de la hoja de papel, hacia la derecha o izquierda mayores de cuarenta y cinco (45) grados.-

m) El profesional, en todos los casos que lo considere conveniente podrá agregar planos, croquis o datos aclaratorios o cambio la distribución de los elementos que componen el plano, siempre que el mismo sea justificado por una mejor presentación o adaptación de los datos necesarios para su mejor interpretación.-

n) Se dibujará la carátula reglamentaria exigida por la Dirección General del Catastro Provincial.-

## CAPITULO XXVIII

### DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION DEL PLANO DE SUBDIVISION:

**ARTICULO 117º)** Todos los casos de subdivisiones previstos en la presente Ordenanza en los Capítulos XXIV, XXV y XXVI referentes a simple subdivisión, subdivisión de condominio y subdivisión por sucesorio, deberán obtener el visado respectivo emitido por la Autoridad de Aplicación.-

**ARTICULO 118º)** Su trámite respectivo, se ajustará al sistema de expedientes internos, iniciados en forma directa en Mesa General de Entradas y cumplirá con los siguientes requisitos:

a) En el expediente el interesado deberá acompañar una solicitud denunciando el domicilio real y constituyendo el especial. Nombre y domicilio del profesional actuante y número de teléfono si éste tuviere.-

b) Tres copias heliográficas como mínimo.

c) Libre deuda de la propiedad, emitido por la Dirección General de Recaudaciones del Municipio.-

d) En las condiciones previstas y no teniendo que hacer observaciones la Repartición mencionada, entregará al interesado la liquidación de pago correspondiente por los derechos de mensura que fije la Ordenanza Tarifaria vigente, la que se hará efectiva en la Dirección general de Recaudaciones Municipal.-

e) Efectuado el pago respectivo la Autoridad de Aplicación entregará al interesado una copia como mínimo, debidamente visada.-

f) La autoridad de aplicación en todos los casos que lo considere necesario, podrá realizar inspecciones técnicas y verificar todas las operaciones realizadas en la confección de los respectivos planos, como así también comprobar la veracidad de los datos consignados en los mismos.-

## CAPITULO XXIX

### DE LA CADUCIDAD DE LAS ACTUACIONES

**ARTICULO 119°)** Cuando se constatare el incumplimiento de cualquiera de los registros exigidos en la presente Ordenanza, la Autoridad de Aplicación intimará fehacientemente al interesado a regularizar la situación dentro de los quince (15) días hábiles de tal notificación.-

**ARTICULO 120°)** Paralizado el expediente por un plazo mayor de seis (6) meses sin justificación por parte del interesado, éste perderá todo derecho y aquél pasará definitivamente al archivo.-

Todo trámite que se intente posteriormente, respecto del fraccionamiento del mismo inmueble, deberá ser objeto de un nuevo expediente, sin que puedan hacerse valer las tramitaciones anteriores.-

## CAPITULO XXX

### DE LAS CLAUSULAS TRANSITORIAS

**ARTICULO 121°)** Todo proyecto de fraccionamiento al cual se le haya otorgado visado provisorio con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, caducará cuando los trabajos de urbanización no se iniciaren dentro del plazo de un año, a contar de la fecha de la visación respectiva, por otra parte, cuando dichos trabajos no se hubieren terminado en el plazo de tres (3) años desde la visación provisoria del fraccionamiento, la misma deberá dejarse sin efecto por Decreto del Departamento Ejecutivo.-

En este caso el interesado deberá iniciar nuevo trámite, ajustándose a las disposiciones de la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 122°)** Se permitirá subdividir todas aquellas propiedades que se encuentren construidas con anterioridad a la presente Ordenanza y que formen unidades de viviendas

independientes, con instalaciones mínimas compuestas de baño, cocina y dormitorio y que a su vez reúnan las condiciones de patio mínimo, ventilación de ambientes, etc., de acuerdo a las normas vigentes establecidas por el Código de Edificación, el Código de Planeamiento urbano, sus modificatorias y complementarias, excepción hecha de lo relativo a medidas mínimas de frente y superficie. Se permitirá subdividir las cuando en el lote existan dos o más unidades de viviendas apareadas o aisladas, con frentes a calles y cuyas dimensiones se encuentren materializadas en el terreno por muros, cercos o paredes divisorias. Las subdivisiones se harán respetando los límites existentes, con sus medidas resultantes.-

**ARTICULO 123°**) No se aceptarán como unidades de viviendas para los casos previstos en el artículo anterior, los galpones, garages, oficinas, escritorios, consultorios, etc.-

**ARTICULO 124°**) A los efectos de la visación de las subdivisiones previstas en el artículo 122°) deberán acompañarse los siguientes planos:

a) Plano de subdivisión conforme al Capítulo XXIV.-

b) Plano de relevamiento conforme a obra, con plantas y dos cortes como mínimo, conforme las normas generales de presentación para los planos de obras exigidos por la Dirección de Obras Particulares, firmados por profesionales competentes.-

**ARTICULO 125°**) Previo al procedimiento de aprobación previsto en el Capítulo XXVIII, deberá informar en el expediente respectivo la Dirección de Obras Particulares, de acuerdo a inspección realizada al inmueble, si las construcciones existentes responden al plano de relevamiento y si las mismas están encuadradas de conformidad a lo establecido en el Código de Edificación y Código de Planeamiento Urbano, sus modificatorias y complementarias.-

**ARTICULO 126°**) A los fines de la aplicación de los artículos 122°), 123°), 124°) y 125° se establece un plazo máximo de un año a contar desde la fecha a que alude el artículo 128°). Cumplido dicho plazo deberán ajustarse en todo a lo dispuesto en el Capítulo XXIV.-

**ARTICULO 127°**) DEROGANSE las Ordenanzas N° [1361](#) y [1456](#) y toda otra disposición que se oponga a la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 128°**) La presente Ordenanza comenzará a regir a los treinta (30) días de su publicación.-

**ARTICULO 129°**) COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, A LOS VEINTICUATRO (24) DIAS DEL MES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (EXPTE 9866-M-83 adjuntos N° 11120-P-83; 5814-C-84, 11324-C-83, 518-M-87 y 3789-M-82).-

ES COPIA FIEL.-

FDO.: GIULIANI

FALLETI