

- PROMULGADA TÁCITAMENTE -  
ART. 76 - LEY DE ORGANIZACIÓN MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 12890.-**

**VISTO:**

El Expediente N° CD-340-B-2012; y

**CONSIDERANDO:**

Que el crecimiento de la Ciudad esta demandando una mayor complejidad en la trama urbana y se debería lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente, evitando toda apertura de tierras en zonas sin disponibilidad de servicios.-

Que debido a la gran cantidad de loteos ejecutados y en ejecución es necesario garantizar que los mismos cuenten con: cloacas, cordón cuneta, veredas y arbolado urbano; todos servicios esenciales para el desarrollo de estos espacios, el ordenamiento de los mismos y el tratamiento adecuado del medio ambiente.-

Que la confección de estas obras previa a la venta de los lotes, redundará en beneficios para los compradores, puesto que reducirán los costos, beneficiándose también la comunidad en su conjunto, ya que cada loteo será pensado y ejecutado integralmente, uniformando y ordenando la traza urbana.-

Que de este modo se reforzarán los espacios públicos, favoreciendo el tránsito fluido de peatones y la accesibilidad de todas las personas, a partir de prever la ubicación de elementos del mobiliario urbano, tendiendo paulatinamente a generar un municipio totalmente inclusivo.-

Que un adecuado tratamiento del medio ambiente asegura la calidad de vida y salud de la población.-

Que la construcción de la red cloacal en forma previa a la adjudicación de los lotes, permitirá solucionar el problema de contaminación de napas, el afloramiento de agua de desechos cloacales que escurren por la superficie y la rotura de las calles, permitiendo con ello el ahorro de dinero e inconvenientes para los vecinos.-

Que sin dudas la construcción de la red cloacal y/o sistemas alternativos de tratamiento de efluentes, redundará también en beneficios sociales, por cuanto es la mejor solución ambiental para los loteos, evitándose con ello contaminación de suelo y napas que menoscaban la calidad de vida de los vecinos.-

La construcción de cordones cunetas, veredas y rampas para discapacitados permitirán ordenar y regular el tránsito en general, proteger a los peatones, la circulación de personas será en forma ordenada, segura e higiénica y materializando adecuadamente el arbolado urbano y las líneas de postes.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA  
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

En los espacios verdes y reservas fiscales se deberán construir cordones cunetas, veredas, y arbolado urbano; e incorporar riego por goteo y perforación para provisión de agua para riego.-

Que la planificación de nuevos loteos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente, garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar.-

Que resulta de vital importancia para los compradores y para el municipio, que los lotes puedan ser vendidos una vez aprobado los planos definitivos, ya que se evitan de ese modo, innumerables reclamos, juicios y gastos. Prohibiéndose expresamente utilizar figuras de garantía, para adelantar la venta de lotes.-

Que es necesario sustituir la Ordenanza N° 3294 de Fraccionamiento de Inmuebles con el fin de incorporar las obras de infraestructura mencionadas y la conservación de las calles, en un cuerpo legal homogéneo.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 0102/2013, dictaminando aprobar el Proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 021/2013, celebrada por el Cuerpo el del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67°, Inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal,

**EL 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, libres o del dominio privado 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 decidiera o hiciera conocer su voluntad en tal sentido, en forma expresa y por escrito, a la autoridad de aplicación.-

**ARTICULO 2º):** 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.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**CAPITULO II  
DE LAS CALLES Y SUS TRAZADOS:**

**ARTICULO 3º):** 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, la superficie que corresponda con destino a calles y ochavas y bajo la forma preceptuada en esta Ordenanza.-

**ARTICULO 4º):** 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 5º):** 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 10º). 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 Artículo 51º), siguientes y concordantes de la presente Ordenanza.

c) En el caso que la nueva calle a abrir afecte menos de trece metros con cincuenta centímetros (13,50) de ancho de terreno del interesado, y que no existe conformidad del lindero 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 6º):** 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.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTICULO 7º):** 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 8º):** 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 III  
DEL MEJORAMIENTO DE CALLES Y CORDON CUNETA**

**ARTÍCULO 9º):** Todas las calles a abrir, deberán ser mejoradas con enripiado. Las calles correspondientes a espacios verdes y/o reservas fiscales deberán delimitarse con veredas, rampas para discapacitados, cordón cuneta, complementos de esquinas y badenes, serán conforme a las especificaciones técnicas del área municipal correspondiente. Será obligación del interesado realizar previamente todos los movimientos de suelos necesarios para dar a las calzadas, las pendientes y perfiles exigidos.-

**ARTICULO 10º):** El loteador deberá efectuar las obras necesarias para evitar erosiones y cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionar en zonas colindantes.-

**ARTÍCULO 11º):** Es obligación del loteador, la conservación y mantenimiento total de las calles proyectadas en el loteo, de las veredas y de los cordones cuneta, hasta el momento en que se produzca la registración del plano catastral definitivo.-

**ARTICULO 12º):** Será obligación del loteador, adoptar un sistema de desagües pluviales para cuyo cálculo y traza se deberá tener en cuenta tanto la cuenca del mismo, como las zonas vecinas que puedan adoptar caudal por escurrimiento natural.-

**ARTÍCULO 13º):** Las calles circundantes a los espacios verdes y reservas fiscales deberán contar con arbolado urbano; y en los espacios verdes se ejecutarán obras de mejoramiento y forestación, con provisión de agua para riego a través de una perforación, todo lo cual deberá conservar, mantener y reponer el loteador hasta el momento en que se produzca la registración del plano catastral definitivo. Las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para forestación quedarán sujetos a las disposiciones de la Ordenanza N° 10009 y las que a tal fin emita el área municipal correspondiente.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**CAPITULO IV  
DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS:**

**ARTICULO 14º):** Se entiende por manzana toda fracción rodeada por vías públicas y aquellas que se encuentren rodeadas por un entorno natural, respondiendo a la topografía del lugar.-

**ARTICULO 15º):** 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: Mínima: 50 metros (cincuenta), Máxima: 150 metros (ciento cincuenta).-

**ARTICULO 16º):** 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 V  
DEL TRAZADO DE LOS LOTES**

**ARTICULO 17º):** 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 18º):** La línea divisoria entre lotes que nazca de la línea municipal deberá formar con este, un ángulo de noventa grados (90°). Cuando la línea municipal sea una curva por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de noventa grados (90°) con la tangente a la curva en un punto de intersección.-

**ARTICULO 19º):** 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 20º):** 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.-

**ARTICULO 21º):** 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, 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.-

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTICULO 22°):** No se aceptará el trazado de lotes con martillos o quiebres cuando éstos sean el resultado del proyecto. Salvo el caso en que la poligonal del inmueble esté afectada por martillos de cualquier tipo que éstos sean.-

**ARTICULO 23°):** 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 mediante escritura pública.-

**ARTICULO 24°):** Queda prohibido el fraccionamiento de terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a la vía pública.-

**CAPITULO VI  
DE LOS EXCEDENTES**

**ARTICULO 25°):** 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 del 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 26°):** 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 VII  
DE LOS INMUEBLES LINDEROS A LA ZONA DE AFECTACION  
FERROVIARIA:**

**ARTICULO 27°):** En todas las operaciones de fraccionamiento de inmuebles colindantes a zonas afectadas por vías férreas, se exigirá una calle de trece metros con cincuenta centímetros (13,50) de ancho como mínimo a ambos lados de dicha zona.-

**CAPITULO VIII  
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LOS LIMITES DEL EJIDO  
MUNICIPAL.**

**ARTICULO 28°):** 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 IX  
DE LA PROVISIÓN DE ENERGIA ELECTRICA, AGUA CORRIENTE, GAS  
NATURAL Y CLOACAS.**

- PROMULGADA TANTAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 29º):** Toda urbanización deberá ser provista de agua corriente, energía eléctrica, gas natural y red cloacal, por entidad pública o privada siendo a cargo del loteador los gastos que ello demande.-

**ARTÍCULO 30º):** Serán obligatorias las instalaciones de las redes de distribución de agua corriente, gas natural, energía eléctrica, alumbrado público y cloacas o un sistema de tratamiento de líquidos cloacales de la totalidad de los efluentes. Todas ellas se proyectarán y realizarán de acuerdo a las especificaciones técnicas exigidas por los organismos competentes y conforme a estándares internacionales de calidad.

Deberá proveer el servicio domiciliario de las redes mencionadas precedentemente, de forma previa a la pavimentación de las calles.

Los espacios de utilidad pública, deberán ser provistos de todos los servicios precedentemente citados.-

**ARTICULO 31º):** 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. El loteador podrá proponer un alumbrado de jerarquía superior al establecido por el municipio, siempre que tome a su cargo el costo del mismo.-

**ARTICULO 32º):** En los loteos industriales y las instalaciones de infraestructura, deberán ajustarse a tales fines según lo exijan los organismos correspondientes.-

**CAPITULO X**

**DEL DIECISEIS POR CIENTO (16%) CON DESTINO A ESPACIOS VERDES,  
ESPACIOS LIBRES O DEL DOMINIO PRIVADO DE UTILIDAD PÚBLICA  
MUNICIPAL:**

**ARTICULO 33º):** 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, una superficie de terreno equivalente al dieciséis por ciento (16%) de la superficie total de la parcela, con destino al espacio verde, espacio libre o del dominio privado Municipal.-

**ARTICULO 34º):** No deberá bajo ningún concepto destinarse menos del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie a ceder en virtud de lo prescripto 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 35º):** La instrumentación de la obligación a la que se refiere el presente Capítulo, como así también las establecidas en el Artículo 3º), se efectuará mediante Acta de Cesión de Superficie, suscripta por el/los propietarios con firmas certificadas ante escribano público.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA  
Secretario Legislativo

128907

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTICULO 36°):** 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 37°):** 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 38°):** Cuando las superficies sean destinadas al dominio privado, sin especificación definida en el plano correspondiente, el Órgano Ejecutivo Municipal podrá fijarle el uso que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano y consulta a la comisión vecinal del barrio en que se encuentre la superficie, ad referendum del Concejo Deliberante.-

**ARTICULO 39°):** Si la Municipalidad decidiera la venta de espacios del dominio privado, 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 40°):** Podrán computarse dentro del dieciséis por ciento (16%) que fija el Artículo 33°), 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 XI  
DEL TRAZADO Y NOMENCLATURA DE LOS ESPACIOS VERDES, ESPACIOS  
LIBRES O DEL DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL:**

**ARTICULO 41°):** Los espacios verdes o libres o del dominio privado municipal, pueden trazarse:

- a) Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
- b) Como espacios verdes, formando parte de una manzana. En este caso deberán ubicarse únicamente en la esquina.
- c) Como franjas verdes marginales o manzanas o calles o canales o a lugares destinados como resguardo de áreas residenciales colindantes con áreas industriales y/o rurales.
- d) Como lotes para el dominio privado del municipio.-

**ARTICULO 42°):** En todos los casos su distribución, equipamiento y trazado, quedará sujeto a la aprobación de la Municipalidad.-

**ARTICULO 43°):** 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

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

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 44°):** 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.-

**CAPITULO XII  
DE LA MEDICION Y ESTAQUEO DE LOTES:**

**ARTICULO 45°):** Será obligación del interesado amojonar los esquineros de manzana con hierro y de acuerdo a las especificaciones técnicas del área municipal correspondiente.-

**ARTICULO 46°):** 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 47):** La Municipalidad por intermedio de sus oficinas técnicas, deberá verificar la mensura y el replanteo total del fraccionamiento.-

**CAPITULO XIII  
DE LAS CONDICIONES DE LOS LOTES EN DISTRITOS INDUSTRIALES**

**ARTÍCULO 48):** Los loteos ubicados en los distritos industriales, deberán cumplimentar además de los requisitos prescriptos 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 Municipalidad 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 trece metros con cincuenta centímetros (13,50) reglamentarios y deberá preverse una franja de resguardo de seis (6) metros, como mínimo, 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 dieciséis por ciento (16%) al que alude el Capítulo X.
- 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 cuatro (4) 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, de gas natural, y la red cloacal y/o sistema de tratamiento de líquidos cloacales, deberá proyectarse de acuerdo a las reglamentaciones que para el caso de áreas industriales posea el organismo competente.

*Concejo Deliberante*

*de la Ciudad de Neuquén*

f) 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 XIV  
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES Y ARROYOS**

**ARTICULO 49°):** En los loteos sobre inmuebles afectados por canales y/o arroyos, será obligación proyectar a ambos lados del eje de éstos, calles marginales, la que deberá ser de trece metros con cincuenta centímetros (13,50) de ancho, medidos a partir de la margen del canal o arroyo.-

**CAPITULO XV  
DE LOS LOTEOS:**

**ARTICULO 50°):** 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 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.-

**ARTICULO 51°):** Deberá presentarse un diseño preliminar del plano del loteo, cuya aprobación estará sujeta a los requisitos que determine el Órgano Ejecutivo Municipal.-

**ARTICULO 52°):** 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.-

**CAPITULO XVI  
DE LA APROBACION DEL LOTEO. VISADO PROVISORIO**

**ARTÍCULO 53°):** A los fines de la aprobación del visado provisorio del loteo, el interesado presentará, como mínimo, la siguiente documentación:

- 1) Nota de presentación solicitando la visación correspondiente.
- 2) Copias 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) constancia de factibilidad de la red cloacal y/o sistema de tratamiento de líquidos cloacales, expedida por organismo competente.
- 7) Copias heliográficas del plano definitivo.
- 8) Acreditación de:

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- 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 54°):** La Autoridad de aplicación deberá indicar los requisitos necesarios para la confección del plano definitivo de loteo,

**ARTICULO 55°):** Cumplidos los requisitos establecidos en los dos Artículos anteriores, la autoridad de aplicación procederá a otorgar el correspondiente visado provisorio del loteo.-

**ARTICULO 56°):** El visado provisorio tendrá un período de validez de dos (2) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del mismo.-

**ARTICULO 57°):** El visado provisorio no autoriza la venta. Jamás podrá substituirse esta prohibición por una garantía-

**CAPITULO XVII  
DE LA APROBACION DEL LOTEO. VISADO DEFINITIVO**

**ARTICULO 58°):** El municipio deberá otorgar el visado definitivo del plano del loteo, siempre que el particular presente, como mínimo la siguiente documentación.

- 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 la red cloacal y/o sistema de tratamiento de líquidos cloacales, de la red de alumbrado público y domiciliario, de la red de gas natural, de acuerdo a las especificaciones de los organismos competentes; planos conformes a obra y certificados de recepciones de las obras.-
- 3) Proyecto aprobado de mejoramiento de calles, cordones cunetas, badenes y complementos de esquina, veredas y rampas para discapacitados, arbolado urbano y de espacios verdes, planos conformes a obra y certificados de recepciones de las obras, de acuerdo a las reglamentaciones exigidas por la Municipalidad.
- 4) Actas de cesión de superficie, mediante la cual establezca claramente cuáles son las fracciones que se transfieren a título gratuito a la Municipalidad. El acta deberá ser firmada por el o los propietarios y cónyuge en su caso y certificadas sus firmas ante escribano público.
- 5) Constancia de pago de derechos de mensura emitida por el Organismo Municipal competente.-

**CAPITULO XVIII  
DE LA PUBLICIDAD:**

**ARTICULO 59°):** 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. 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.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTICULO 60°):** Cuando se constate el incumplimiento de cualesquiera de los artículos anteriores, el Órgano Ejecutivo Municipal deberá proceder, inmediatamente y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, a dar amplia publicidad del hecho que configurare tal incumplimiento, con costo al infractor, advirtiéndose que en tales condiciones, la vendedora no podrá escriturar los lotes que enajenare.

**CAPITULO XIX  
DE LOS LOTEOS POR EL REGIMEN DE UNIDADES PARCELARIAS  
INTEGRADAS:**

**ARTICULO 61°):** Podrán someterse al régimen de unidades parcelarias integradas, los lotes 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.-

**ARTICULO 62°):** En estos casos especiales de lotes, 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 63°):** Los casos a que se refiere el presente Capítulo, sin perjuicio de las disposiciones especiales en él establecidas, deberá sujetarse a las normas aplicables en materia de lotes.-

**ARTICULO 64°):** 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 65°):** Será condición para la obtención del Visado Definitivo del Plano de Mensura, que el interesado presente, certificado de Estado de Obra extendido por el municipio, donde se constate la coincidencia de la Silueta de superficie con el Plano de la Unidad Funcional, debiendo estar ejecutada la cubierta de techos del nivel superior como así todas las obras de albañilería interior especialmente los núcleos húmedos.-

**CAPITULO XX  
DE LAS SUBDIVISIONES:**

**ARTICULO 66°):** A los efectos de lo preceptuado en la presente Ordenanza, se entiende por Subdivisión a todo fraccionamiento de tierras, sin apertura de calles, cuando el terreno a subdividir no supere una superficie de diez mil (10.000 m2) metros cuadrados.-

**ARTICULO 67°):** Considerase como casos de subdivisión, aquéllos en que los lotes resultantes tienen, por lo menos, uno de sus lados adyacentes a una vía pública.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTICULO 68°):** 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 69°):** Cuando deban ensancharse calles y la superficie afecte 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 XXI  
DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION DEL PLANO DE  
SUBDIVISION:**

**ARTICULO 70°):** Todos los casos de subdivisiones previstos en la presente Ordenanza, deberán obtener el visado respectivo emitido por la Autoridad de Aplicación.-

**ARTICULO 71°):** Su trámite respectivo, se ajustará a lo reglamentado por el municipio

**CAPITULO XXII  
DE LA CADUCIDAD DE LAS ACTUACIONES**

**ARTICULO 72°):** 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 73°):** 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, previa intimación fehaciente al interesado.-

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 XXIII  
DE LAS CLAUSULAS TRANSITORIAS**

**ARTICULO 74°):** 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 Órgano Ejecutivo Municipal.-

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

- PROMULGADA TÁCITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTICULO 75°):** Se permitirá subdividir, conforme lo reglamente el Órgano Ejecutivo Municipal, todas aquellas propiedades que se encuentren construidas con anterioridad a la presente Ordenanza y que formen unidades de viviendas independientes. Se permitirá subdividirlas 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 76°):** DEROGASE la Ordenanza N° 3294 y 10224.-

**ARTICULO 77°):** COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS VEINTIOCHO (28) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (Expediente N° CD-340-B-2012).-**

ES COPIA

FDO: CONTARDI  
SPINA

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA  
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal N° 12890 /200

Promulgada Tácitamente Art. 76°

CARTA ORGANICA MUNICIPAL.

Expte N° CD - 340 - B - 2012

Publicación Boletín Oficial Municipal

Edición N° 1959

Fecha 17 / 01 / 2014