

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 13625.-**

**VISTO:**

El Expediente N° CD-302-B-2016; y,

**CONSIDERANDO:**

Que en la ciudad de Neuquén, ha tomado gran desarrollo la actividad de la construcción, en contraposición a la escasez de suelo edificable.-

Que esa situación ha devenido en operaciones inmobiliarias, que finalmente concluyen en la demolición de construcciones existentes.-

Que esta actividad genera grandes beneficios, pero también genera un alto impacto negativo, y en consecuencia debe ser regulada en forma minuciosa, dando cabida a personal altamente calificado.-

Que así como toda obra de construcción exige un proyecto técnico de ejecución, la demolición también implica el desarrollo de un procedimiento acorde a dichas tareas.-

Que el Municipio ejerce el Poder de Policía sobre toda obra en ejecución en el ejido y en el caso de las demoliciones, se deben extremar las medidas de control, a fin de brindar seguridad a la población, evitando desperfectos en edificaciones linderas a través del responsable de la demolición.-

Que el Código de Edificación, Ordenanza N° 6485, en su Capítulo 2.1. Punto 1.1. exige permiso de iniciación de obras para los trabajos de demolición, pero es necesario incluir dentro de esa normativa y específicamente en el capítulo de las Demoliciones, todos aquellos recaudos referidos a tal Permiso y también otros requisitos no previstos en la normativa actual específica de demolición.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 104/2016, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado Sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 23/2016, celebrada por el Cuerpo el 15 de diciembre 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**

**ARTICULO 1º):** MODIFICASE el Capítulo 4.4. de las Demoliciones, de la Ordenanza N° 6485 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**4.4. DE LAS DEMOLICIONES:**

**4.4.1. Permiso de Demolición:**

Toda actividad de demolición total o parcial a realizarse dentro del Ejido Municipal debe contar obligatoriamente con un Permiso de Demolición de Construcciones



Dr. Néstor Raúl Puffrberger  
Municipalidad de Neuquén

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Preexistentes, para lo que se deberá solicitar con idéntico procedimiento que la construcción civil y de igual manera exhibirse un cartel que indique "Demolición", en donde conste los responsables y el número de Expediente.-

**4.4.2. REQUISITOS DE LA DOCUMENTACION:**

- Solicitud en formulario oficial con el correspondiente sellado, firmada por el propietario y el profesional interviniente.-
- Visación previa de la Comisión Evaluadora de la Comisión de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio Municipal, en los casos que así corresponda.-
- Plano de construcción existente o en su defecto el relevamiento del mismo.-
- Memoria descriptiva de la demolición.-
- Certificado de desratización, desinfección.-
- Constancia expedida por el Ente Prestatario del Servicio de Gas, Agua y Energía Eléctrica por corte del suministro fluido.-
- Libre deuda de tasas municipales del titular de la propiedad.-
- Seguro de responsabilidad civil en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación.-
- Certificado de deslinde y amojonamiento.-
- Arancel que fije la Ordenanza Tarifaria vigente.-

**4.4.3. MEMORIA DESCRIPTIVA:**

Deberá especificar detalladamente el estudio de la fundación del edificio y sus colindantes, situar la ubicación de cañerías de agua, cloacas, gas y electricidad y describir el procedimiento o método para la ejecución de la demolición, adjuntando el Programa de Higiene y Seguridad obligatorio para toda obra.- En caso de superar 1,5 m de excavación se debe tramitar un Permiso de Construcción.-

**4.4.4. CARTELES Y HORARIOS:**

Deberá fijarse en el inmueble objeto de la demolición un cartel que indique la empresa a cargo de la misma y el número y la fecha del permiso municipal correspondiente.

Toda demolición de inmuebles que se practique en zonas céntricas de la ciudad, deberá realizarse en horarios que no interrumpan el descanso de los vecinos evitando la demolición salvo en los casos que el Órgano Ejecutivo Municipal disponga la flexibilización de los horarios por motivos de urgencia que así lo justifique.-

**4.4.5. MEDIDAS DE PROTECCION EN DEMOLICIONES:**

**1.- Vallas provisorias al frente de las obras.-**

En cumplimiento del Punto 4.1.1. de la Ordenanza N° 10706, previo al comienzo de una demolición es obligatorio la colocación de una valla provisoria al frente del predio, en la longitud necesaria del mismo, para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

La misma se confeccionará en tablas de madera cepillada, sin separación, placas lisas de metal u otro material, que a juicio del Órgano Técnico de Aplicación cumpla la finalidad requerida, a efectos de evitar cualquier daño o incomodidad a los transeúntes e impedir el deslizamiento de materiales al exterior, debiéndose colocar puertas de acceso corredizas y/o de abrir.-



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL PUCHILOS  
Presidente

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**2.- Dispositivos de seguridad:**

Los servicios de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio público, deberán ser puestos fuera de servicio, previo al comienzo de los trabajos de demolición, para lo cual se emplearán los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. El responsable de una demolición dará aviso a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos en forma fehaciente, con anticipación no menor de quince días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.-

**3.- Puntales de seguridad:**

En caso de necesitar ocupar la vía pública por cuestiones de seguridad (apuntalamientos u otros), deberá detallarse en Memoria Técnica a presentar.-

**4.- Señalización para el tránsito:**

Se colocará señalización visible de precaución, y además se deberá apostar especialmente personas que avisen del posible peligro a los transeúntes.-

**5.- Obras de defensa en demoliciones:**

El responsable de la Demolición, determinará en cada caso, las medidas de protección necesarias, para asegurar la continuidad del uso normal de todo predio adyacente, extremando la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio y cualquier otro material análogo, desagües de techo, conductos y deshollinadores- Para ello se requerirá al interesado un Plan de Resguardo de edificaciones linderas y elementos peligrosos si los hubiera, consignando el responsable del cumplimiento.-

**6.- Mamparas protectoras para muros divisorios:**

Previo a la demolición de un muro entre predios y paralelo a éste, se deberá colocar en correspondencia con locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas será de madera machimbrada y forradas al interior del local con papel aislador, o bien puede realizarse con otros materiales de equivalente protección. En los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2,50 mts.

El propietario del predio lindero deberá facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1 m., del eje divisorio.-

**7.- Vidriería en demoliciones:**

Previo al inicio de la demolición se deberá extraer todos los vidrios y cristales existentes en la obra a demoler.-

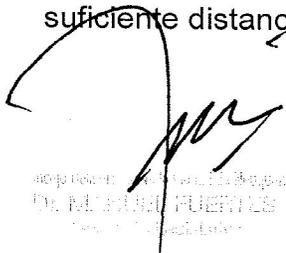
**8.- Estructuras deficientes en casos de demolición:**

En los casos en que una estructura adyacente a una demolición, se encuentre en condiciones deficientes, se deberá proponer a la Autoridad de Aplicación, el plan referido a estas construcciones.-

En caso de realizar trabajos sobre techos que signifiquen peligro de deslizamiento o caída, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por cualquier causa atmosférica, deberán tomarse los recaudos necesarios a fin de evitar la caída de personas o materiales.-

**4.4.6 Demoliciones en Bloque:**

La demolición de muros se deberá realizar en forma paulatina, y no por bloques, con excepción de los edificios que no den frente a la calle, y que se encuentren a suficiente distancia de las casas linderas para no ocasionarles perjuicios.-



Representante del Concejo  
Municipal de Neuquén

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

-Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca podrán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos de los edificios en demolición, ni sobre el terreno. La demolición deberá hacerse parte por parte, y si estas fueran estrechas o débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ellas, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones tales, que pueda ser volteado por el viento o por las eventuales trepidaciones.-

-Es responsabilidad del profesional interviniente que toda cornisa y cualquier clase de saledizo sea atado o apuntalado antes de removerse. La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrá removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por voleo. Las vigas que estuvieran empotradas en muro o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser retiradas.-

**4.4.7. Caída y acumulación de escombros en bloque.-**

Los escombros provenientes de una demolición deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde altura.- Al efecto se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribos.-

**4.4.8. Aislamiento del polvo en demoliciones.-**

Toda parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador.

La Autoridad de Aplicación podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.-

**4.4.9. Relleno de zanjas y sótanos en demoliciones.-**

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo sea inferior al nivel oficial como resultado de una demolición debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución de terraplenamientos. El relleno puede hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basura o sustancias orgánicas, debiendo ser cubierto con una capa de tierra de no menos de 0,30 m., de espesor.-

**4.4.10. Conservación de muros divisorios.-**

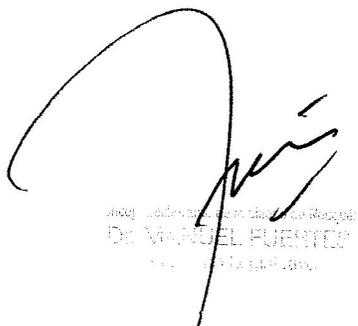
Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición deberá ser reparado totalmente.-

**4.4.11. Riego obligatorio en las demoliciones.-**

Durante el procedimiento de la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento del polvo.-

**4.4.12. Retiro de materiales y limpieza en demoliciones.-**

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.-



Dr. MANUEL PUNTES  
Municipal

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**4.4.13. Limpieza del terreno, cerco y vereda de la demolición.-**

Terminada o paralizada una demolición, se deberá limpiar totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de veredas y relleno de zanjas y sótanos en demoliciones, disponiendo lo necesario para que el Responsable de la Demolición presente al Municipio, la certificación final sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.-

**4.4.14. Chapas, marcas y soportes aplicados en obras a demoler.-**

Si la demolición afectara a chapas de nomenclaturas de calles, numeración de edificios u otra señal de carácter público, el constructor deberá:

-Conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición.-

-Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.-

-Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.-

Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, riendas de cables u otros servicios públicos, el constructor deberá dar aviso con anticipación no menor a 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha del aviso.-

**4.4.15. Molienda de ladrillos en obra.-**

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos.-

**4.4.16 Demoliciones terminadas.-**

Terminada una demolición, se limpiará totalmente el terreno, retirando los escombros y se rellenarán las zonas que hubieren quedado, se revocarán las trabas de los tabiques y muros con las medianeras existentes, se clausurarán y revocarán los agujeros correspondientes a los empotres de tiranterías de techos y entresijos con los muros existentes, propios o medianeros y se repararán todas las deficiencias o inconvenientes originados por la demolición autorizada.-

**4.4.17 Demoliciones paralizadas.-**

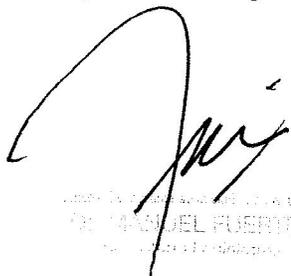
Cuando se paralice una demolición, se deberá asegurar contra todo peligro de derrumbe todo aquello que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería de modo que se garantice la estabilidad del edificio y/o estructura.-

**4.4.18 Demolición Obligatoria de Edificios.-**

El Órgano Ejecutivo Municipal podrá ordenar la demolición de edificios, cuando razones de salubridad, seguridad pública e higiene, así lo exijan y en función de lo dispuesto en la normativa vigente.-

**4.4.19.- Prohibición de Demoliciones - Bienes Declarados Patrimonio Cultural.-**

La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza, no atenderá la solicitud para demoler edificios en su totalidad o demoliciones parciales que afecten la funcionalidad del resto de la construcción que no estén acompañados de planos de la nueva construcción o ampliación, salvo los casos en que razones de seguridad e higiene así lo aconsejen.-



Manuel Fuentes

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

"Bicentenario de la Independencia Nacional"

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

En todo trámite de autorización para demoler un inmueble, la Dirección Control de Obras Privadas dará participación a la Comisión de Patrimonio Cultural, la cual determinará si el inmueble o casa que se pretende demoler pertenece o no al patrimonio cultural de la Ciudad o si es de interés municipal su conservación y preservación.-

En caso que el inmueble en cuestión pertenezca al patrimonio cultural o sea de interés municipal, la Autoridad de Aplicación remitirá dictamen para ser homologado por el Concejo Deliberante de Neuquén.-

**4.4.20 Declaración de Ruina. Demoliciones.-**

Todo expediente de declaración de ruina que afecte a un Bien de Interés Cultural declarado en la categoría de Monumento, se someterá a informe preceptivo de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, que se pronunciará, con carácter vinculante, sobre las medidas a adoptar y, en su caso, sobre las obras necesarias para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad del inmueble. En caso de que la Declaración de Ruina adquiriese firmeza, solo podrá procederse a la demolición, previa autorización de la autoridad competente en materia de patrimonio histórico, una vez emitido Informe por la Autoridad Regional de Patrimonio Histórico a nivel provincial y municipal.

Cuando se trate de inmuebles que, sin estar individualmente declarados Bien de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, formen parte de un Conjunto Histórico, su demolición total o parcial sólo podrá autorizarse por la autoridad competente una vez que esté firme la declaración de la ruina, sin perjuicio de que la Comisión de Patrimonio Histórico, se constituya en parte interesada, en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente bienes declarados tales.-

La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en la normativa vigente en materia de Rescate y Preservación del Patrimonio Cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico y natural del Neuquén, además de la sanción que como infracción muy grave establece el artículo, conllevará la obligación de restauración del bien, a cargo del propietario o titular de otros derechos reales sobre el mismo.-

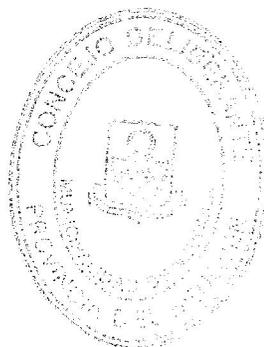
En los casos en que el Municipio inicia expediente de ruina física inminente por peligro a la seguridad pública, habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar daños, garantizando el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias. Esta circunstancia habrá de comunicarse en el plazo máximo de diez días a la Dirección competente en materia de patrimonio histórico, sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores.-

**ARTICULO 2º): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-**

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS QUINCE (15) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (Expediente N° CD-302-B-2016).-**

ES COPIA:  
mv

FDO.: SCHLERETH  
FUERTES



Publicación Boletín Oficial Municipal  
Edición N° 2119  
Fecha 20.1.07.1.2017

Ordenanza Municipal N° 13625 12006  
Promulgada Tácitamente Art. 76º  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL  
Expte N° CD-302-B-16.

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN