

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N.º 13858.**

**VISTO:**

El Expediente N.º OE-1149-M-2015; y

**CONSIDERANDO:**

Que es necesario actualizar la normativa vigente, que contemplará la elaboración de una ordenanza específica de urbanizaciones, como existe actualmente una ordenanza específica para edificaciones.

Que la mencionada ordenanza unificará en un único código las urbanizaciones abiertas, residenciales, sociales, industriales y conjuntos inmobiliarios integrados.

Que la presente ordenanza regulará solo las urbanizaciones abiertas y establecerá las condiciones para el visado preliminar, provisorio y definitivo de un plano de Mensura.

Que las principales innovaciones de la presente ordenanza son las siguientes:

-Mayor nivel de exigencia en los requerimientos de infraestructura viaria al incorporar el cordón cuneta y calles con un ancho mínimo de 15 mts.; también se exige el sistema de riego para los espacios verdes, además la exigencia de un espacio verde principal con las características de plaza barrial, rodeado de cuatro calles.

-Optimización del proceso de visado preliminar del plano de mensura, el cual deberá estar justificado previamente por un proyecto urbanístico integrado ambientalmente con su entorno y con la ciudad, el cual deberá obtener la factibilidad urbano ambiental condicionada emitida por el área de Planificación Urbana Municipal, responsable del SPUAM (Dec. N.º 627/13). El cumplimiento del Plan de Gestión Urbano Ambiental y de la faz geométrica del proyecto urbanístico, surgido de la factibilidad, tendrán dos profesionales responsables: uno urbanístico y otro ambiental, además del profesional agrimensor o profesional con incumbencia, responsable de los aspectos geométricos y dominiales.

-El Loteador podrá publicitar el emprendimiento explicitando N.º de Expediente del trámite Municipal y estado de avance del proyecto y/o de la obra.

-La Municipalidad no será garantía de la ejecución de las obras de infraestructura, esto deberá estar puesto explícitamente en el boleto de compra - venta, entre el loteador y el comprador, eximiendo al Municipio de toda responsabilidad. Cuando el loteador realice preventa de lotes sin tener ejecutadas las infraestructuras y sus respectivos finales de obra; deberá quedar claramente establecido las obras a ejecutar y los plazos hasta el momento de poder escriturar, cuando se haya obtenido el registro del plano de mensura definitivo en catastro Provincial.

-Se plantea reforzar el poder de policía municipal en el área de Planeamiento Urbano, que actúe coordinadamente con la inspección de las áreas municipales de Medio Ambiente (inspecciona plan de gestión ambiental); de Agrimensura de Catastro (inspecciona replanteo plano de mensura en el terreno) y Obras Públicas

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

(inspecciona niveles de rasantes, pluviales internos del loteo y si hay obras pluvioaluvionales o de defensa contra la inundación). Dichas inspecciones municipales específicas son complementarias de las inspecciones de agua, cloacas (EPAS); electricidad y alumbrado público (CALF) y gas natural (Camuzzi).

-Se incluye las solicitudes de loteo social presentadas por organismos, nacionales, provinciales o municipales, que fueran a desarrollar "Planes de viviendas de interés social".

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho en mayoría en N.º 055/2018 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N.º 20/2018 del día 29 de noviembre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N.º 21/2018 celebrada por el Cuerpo el 06 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 NEUQUÉN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**CAPITULO I**

**Fraccionamiento de Inmuebles:**

**Modificación de estado parcelario y sus obras de infraestructura.**

**Artículo 1):** Todo fraccionamiento de inmuebles que implique modificación de estado parcelario y sus obras de infraestructura, 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 del dominio privado de utilidad pública municipal, se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Artículo 2):** El procedimiento de fraccionamiento de inmuebles y provisión de infraestructuras se desarrolla en cuatro Etapas:

**Etapa I:** Prefactibilidad Urbano Ambiental -evaluación cuantitativa (matriz urbano ambiental) determina el curso del trámite.

**Etapa II:** Factibilidad Urbano Ambiental -evaluación cualitativa- (factibilidad de infraestructuras + Factibilidad Urbano Ambiental -proyecto urbanístico + DUAC-Declaración Urbano Ambiental Condicionada-) y + Visado Preliminar plano Mensura.

**Etapa III:** Visado Provisorio plano de mensura y desarrollo de proyectos ejecutivos de obras de infraestructuras.

**Etapa IV:** Ejecución de obras de infraestructura y Visado definitivo.

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

El proponente deberá designar profesionales responsables para los trámites administrativos, tendientes a obtener la aprobación del loteo abierto y visado del plano de mensura respectivo.

Se requiere la participación de los siguientes profesionales:

- a) Responsable de proyecto y de obras urbanísticas –arquitecto, ingeniero civil o profesional con incumbencia en diseño urbano
- b) Responsable dominial, agrimensor o profesional con incumbencia.
- c) Representante ambiental –inscripto en el Registro de Consultores Ambientales.

**Artículo 3):** El Órgano Ejecutivo Municipal no será garantía de la ejecución de las obras de infraestructura, esto deberá estar explicitado en el boleto de compra – venta, entre el loteador y el comprador, eximiendo al Municipio de toda responsabilidad.

**Artículo 4):** El Órgano Ejecutivo Municipal podrá inspeccionar el Loteo en cada etapa de desarrollo, haciendo cumplir los procesos y proyectos presentados oportunamente.

**Artículo 5):** CONSIDÉRASE como caso de excepción, cualesquiera 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".

**Artículo 6):** El Órgano Ejecutivo Municipal deberá designar un Inspector de loteos y fraccionamientos del Municipio, dependiente de la Secretaria de Movilidad Urbana o del área que en el futuro la reemplace.

**CAPITULO II  
DE LA ZONIFICACIÓN, DIMENSIONES MINIMAS DE LOTES Y DEMÁS  
DISPOSICIONES DE CARACTER URBANÍSTICO:**

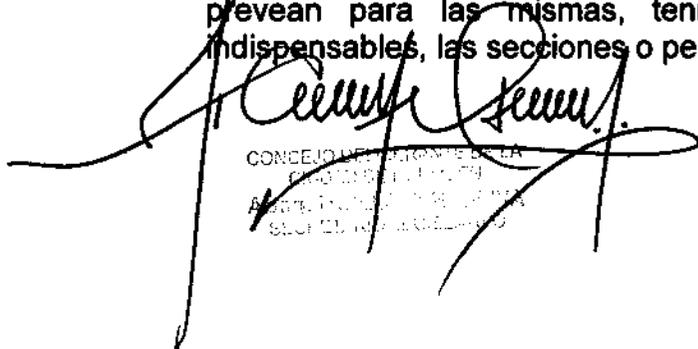
**Artículo 7):** Las dimensiones mínimas de los lotes, y demás aspectos de carácter urbanístico, serán de aplicación los preceptos que sobre el particular establezca la normativa vigente.

**CAPITULO III**

**DE LAS CALLES, SUS TRAZADOS Y DIMENSIÓN MÍNIMA:**

**Artículo 8):** Toda modificación de estado parcelario en que sea necesario, realizar apertura y/o prolongación de calles, será obligación del loteador 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.

**Artículo 9):** Las calles deberán proyectarse de acuerdo a la viabilidad que se prevean para las mismas, teniendo en cuenta para ello las conexiones indispensables, las secciones o perfiles y lo establecido en la normativa vigente.

  
CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE NEUQUÉN  
SECRETARÍA DE MOVILIDAD URBANA  
SECRETARÍA DE MOVILIDAD URBANA

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**Artículo 10):** La calle mínima será de 15m (3 metros+9 metros+3metros, esta dimensión se puede permutar a 3,50+8,5+3m, ante el caso de requerir espacio para traza para Línea de Media Tensión -LMT-). La calle mínima deberá tener sentido único, por lo que el loteador debe proveer de la señalética vertical.

**Artículo 11):** En los casos en que 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.

**Artículo 12):** El trazado vial deberá respetar las siguientes condiciones:

a) Cuando la nueva calle a abrir afecte parte del terreno colindante, deberá el propietario de este último prestar su conformidad a la cesión de la parte que le corresponde, a los efectos que sea posible la apertura de la calle mencionada. 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.

b) En el caso que la nueva calle a abrir afecte menos de quince (15) metros 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 Dirección de Catastro Municipal que la propiedad colindante 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.

**Artículo 13):** 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. 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.

**Artículo 14):** Los casos en 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.

**Artículo 15):** Queda facultada la autoridad de aplicación a incorporar todas las calles y caminos, que el tiempo, el uso y que sus límites existentes le hayan dado carácter público, sin que las superficies correspondientes hayan sido transferidas al dominio público municipal. En todos los casos, se efectuarán los estudios técnicos y de títulos, 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. En cada caso comunicará a los colindantes de tales superficies o a sus supuestos propietarios, 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.

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

#### **CAPITULO IV DEL MEJORAMIENTO DE CALLES**

**Artículo 16):** Todas las calles a abrir, deberán ser mejoradas con enripiado, con compactación de suelo granulado según los estándares de la Dirección Nacional de Vialidad, cuyas condiciones de granulometría, plasticidad y procedimiento constructivo, serán conforme a las especificaciones técnicas de la Secretaría de Obras Públicas o quien la reemplace. Será obligación del loteador realizar previamente todos los movimientos de suelos para dar a las calzadas, las pendientes y perfiles exigidos. La Municipalidad deberá dar la aprobación del diseño de calles, con las pendientes adecuadas. El loteador deberá solicitar inspección para el inicio de obra.

**Artículo 17):** 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 Secretaria de Obras Publicas o área que la reemplace.

**Artículo 18):** Es obligación del loteador el mantenimiento y conservación total de las calles proyectadas en el loteo y demás obras que se ejecuten en la misma hasta la registración del plano de mensura en la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial (DPCeIT)

**Artículo 19):** Será obligación del loteador adoptar los recaudos necesarios a efectos de que el inmueble a fraccionar cuente con un sistema de desagües pluviales, 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.

En este sentido deberá seguir los lineamientos que indique la Secretaria de Obras Públicas.

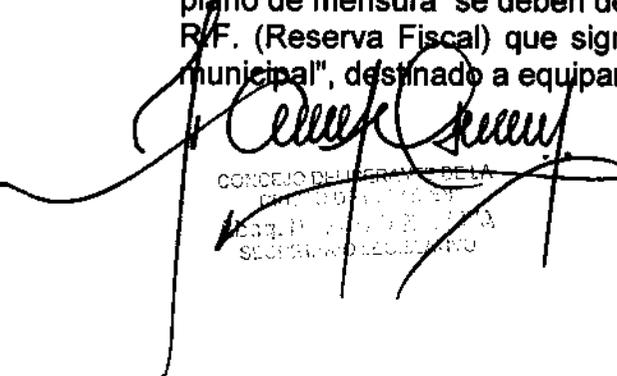
#### **CAPITULO V DEL TRAZADO Y NOMENCLATURA DE LOS ESPACIOS VERDES O DEL DOMINIO PRIVADO DE UTILIDAD PÚBLICA MUNICIPAL:**

**Artículo 20):** A los efectos de individualizar cada elemento del plano y su uso respectivo, se pondrán las siguientes nomenclaturas:

- E.V.P.: que significa Espacio Verde Principal tipo plaza, rodeado de calles.
- E.V.S.: Espacio Verde Secundario tipo plazoleta, puede estar rodeado por tres calles. No se permite ninguno de sus lados como medianera con parcela de dominio privado.
- E.V.C.: espacio verde complementario, correspondiendo a ramblas de bulevares, fuelles, áreas de servicio ecológico (ej cañadón, badlands).

Estos se deben denominar EVP, EVS y EVC en el proyecto urbanístico, pero en el plano de mensura se deben denominar EV (espacio verde).

RF. (Reserva Fiscal) que significa "lotes del dominio privado de utilidad pública municipal", destinado a equipamiento comunitario.

  
CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE NEUQUÉN  
CALLE P. ...  
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**Artículo 21):** Los espacios verdes principales y secundarios son los destinados a la función social con distintas escalas y los complementarios los destinados a los servicios ecológicos.

Los Espacios Verdes -E.V.- o del dominio privado de utilidad pública municipal, pueden trazarse:

- a) Como plazas circundadas por calles en su totalidad (espacio verde principal).
- b) Como plazoletas (espacio verde secundario).
- c) Como espacios verdes de función complementaria a espacios destinados como resguardo de áreas residenciales colindantes con áreas industriales; a las ramblas de bulevares; a las áreas de oasis irrigado, todas ellas computaran como superficies de Espacios Verdes a ceder.

**Artículo 22):** La distribución, equipamiento y trazado de los espacios verdes principales y secundarios, quedará sujeto a la aprobación de las áreas de aplicación en el diseño preliminar.

Esta relación de porcentajes la fijará la autoridad de aplicación, teniendo en cuenta para ello los siguientes requisitos:

- 1) Superficie total del fraccionamiento a realizar.
- 2) Relación del nuevo loteo con otras urbanizaciones colindantes o zonas que le corresponda.
- 3) Ubicaciones existentes de plazas, espacios verdes, escuelas, centros vecinales, en las inmediaciones.

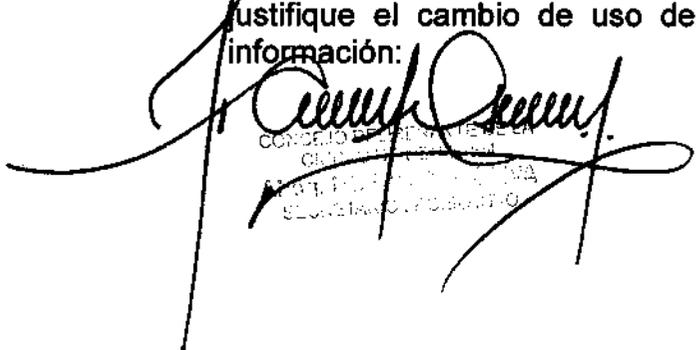
**Artículo 23):** Su localización estará condicionada por los requerimientos de acceso, continuidad y conexión con los demás usos del suelo y, sus formas y dimensiones deberán ser tales que permitan un adecuado aprovechamiento para espacios verdes, dotaciones comunitarias y los usos que la reglamentación defina. La morfología del Espacio Verde a ceder, debe estar adecuada funcionalmente al destino que se le pretende dar, en acuerdo con las áreas de aplicación.

Se deberá proveer de un Espacio Verde Principal de tipo plaza a escala de todo el loteo, delimitado por calles. Se permitirá, en un porcentaje minoritario, Espacios Verdes Secundarios y Complementarios, los que serán evaluados según criterio de la autoridad de aplicación.

Cuando lo protegido por la ordenanza de oasis irrigado es fondo de lote (EM), inaccesible al público, no se computa como espacio verde complementario.

**Artículo 24):** No se permite la desafectación de los lotes designados como E.V. (Espacio Verde) para la venta. Deberan ser destinados a, centros deportivos, salitas de emergencia, escuelas públicas, jardines públicos, UAF (Unidad de Atención Familiar), Delegaciones Municipales, a excepción de los lotes inscriptos bajo la Unidad de Gestión de Regularización Dominial de Asentamientos Urbanos Informales (UGRA).

**Artículo 25):** Para la desafectación de los lotes designados como E.V. (Espacio Verde), se elevará al Concejo Deliberante un informe para su aprobación, que justifique el cambio de uso de los lotes, y que deberá contener la siguiente información:



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN  
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- a - La autoridad de aplicación especificará que los espacios verdes resultantes serán suficientes para cubrir el porcentaje necesario por persona establecido por la OMS (Organización Mundial de la Salud).
- b - La Unidad de Gestión de Regularización Dominial de Asentamientos Urbanos Informales (UGRA), determinará si los espacios que se encuentren en proceso de regularización.
- c - Autorización formal del cambio de destino por quien originalmente cedió el lote, en caso de incapacidad o muerte, su cónyuge o familiar directo.

**CAPITULO VI  
DEL ARBOLADO DE CALLES, OASIS IRRIGADO Y DE LOS ESPACIOS  
VERDES:**

**Artículo 26):** El loteador deberá respetar en el Diseño Urbano del loteo la estructura ortogonal definida por dicho paisaje; esto implica la conservación de alamedas y canales y/o desagües, obliga a la recreación del paisaje de oasis irrigado en el nuevo ambiente urbano. Lo cual implica respetar las "huellas" de canales y alamedas (patrimonio identitario local), generando espacios públicos (ramblas verdes de calles, espacios verdes lineales) que posibiliten el rediseño hidráulico, transformando la función de riego productivo de los canales, en riego para arbolado urbano.

Los canales del sistema de riego deberán transformarse en acequias y las alamedas en cortinas forestales desarrolladas con especies compatibles con el uso urbano, según lo determine la autoridad competente.

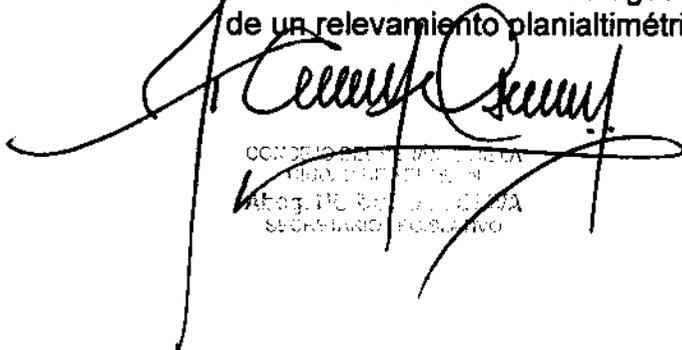
**Artículo 27):** Los espacios públicos que contengan las huellas del Oasis Irrigado a preservar, por su rol patrimonial y como servicio ecológico, podrán computarse como espacios verdes complementarios, es decir no podrán reemplazar el Espacio verde principal denominado Plaza (Espacio Verde principal).

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

**Artículo 28):** 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.

**Artículo 29):** 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, cuarenta (40) metros, Máxima ciento cincuenta (150) metros, pudiéndose considerar otra forma justificada por condicionantes urbanos o físicos.

**Artículo 30):** En el relieve topográfico de las manzanas, deberá preverse la normal evacuación de las aguas pluviales, para lo cual se exigirá la presentación de un relevamiento planialtimétrico.

  
CONCEJO DELIBERANTE MUNICIPAL  
CALLE 25 DE MAYO 141  
Neuquén, República Argentina  
SECRETARÍA EJECUTIVA  
SECRETARIO EJECUTIVO

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

### CAPITULO VIII DEL TRAZADO DE LOS LOTES

**Artículo 31):** Los lotes deberán ser 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.

**Artículo 32):** La línea divisoria entre lotes que nazca de la línea municipal deberá formar con éste, 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.

**Artículo 33):** 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.

**Artículo 34):** 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.

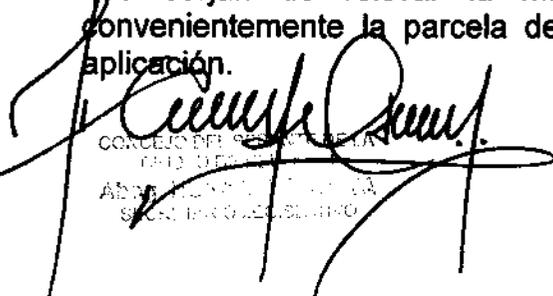
**Artículo 35):** Cuando por razones de trazado o por accidentes topográficos, no se pudiera asignar a todos los lotes resultantes proyectados las medidas mínimas establecidas en la normativa vigente, se aceptará hasta un diez por ciento (10%) del total de lotes con medidas menores a las establecidas, para los lotes no esquinas. Los lotes resultantes no podrán ser inferiores en sus medidas lineales o de superficie al noventa por ciento (90%) de las medidas mínimas reglamentarias.

**Artículo 36):** 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.

**Artículo 37):** 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.

### CAPITULO IX DE LOS EXCEDENTES

**Artículo 38):** Todos los excedentes que resulten de comparar la superficie según título y 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.

  
CONCEJO DEL MUNICIPIO DE NEUQUÉN  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
Y OBRAS PÚBLICAS

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**Artículo 39):** Los excedentes quedarán definidos como parcelas con su correspondiente nomenclatura catastral, siendo las mismas de propiedad municipal. 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:**

**Artículo 40):** En todas las operaciones de modificación o actualización del estado parcelario de inmuebles colindantes a zonas afectadas por vías férreas, se exigirá una calle de quince (15) metros de ancho como mínimo a ambos lados de dicha zona.

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

**Artículo 41):** En los inmuebles afectados por los límites del ejido municipal, para cualquier modificación o actualización del estado parcelario 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, GAS  
NATURAL, CORDON CUNETAS Y CLOACA**

**Artículo 42):** Toda urbanización dentro del ejido municipal deberá ser provista de agua corriente, energía eléctrica, gas natural, cordón cuneta y red cloacal, por entidad pública o privada, con cargo al loteador los gastos que ello demande. En caso de no contar con un punto de conexión para la red cloacal, se deberá ejecutar la red de desagüe cloacal y un sistema de tratamiento de líquidos cloacales alternativo visado por el Epas o por la Secretaría de Obras Publicas Municipal o el área que en el futuro la reemplace, con cargo al loteador. Los convenios urbanísticos deberán estar anexados al plano de mensura.

**Artículo 43):** Serán obligatorias las instalaciones de la red de distribución de agua corriente, gas natural, energía eléctrica, y red cloacal, que deberán proveer del servicio a todas las parcelas, incluyendo a la Reserva Fiscal. Las calles deberán estar provistas de cordón cuneta y alumbrado público. El espacio Verde, deberá ser provisto de cordón cuneta, alumbrado público, agua para riego, juegos infantiles y mobiliario urbano, de acuerdo a especificaciones del área correspondiente.

**Artículo 44):** La Municipalidad se reserva el derecho de establecer el tipo de alumbrado público a instalar en las distintas calles, de acuerdo con el criterio de circulación vehicular y peatonal.

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**Artículo 45):** No se extenderá el visado definitivo del Plano de Mensura hasta tanto estén ejecutadas todas las obras de infraestructura y se hayan entregado los certificados finales de obra.

**CAPITULO XIII  
DEL DIECISEIS POR CIENTO (16%) CON DESTINO A ESPACIOS VERDES O  
RESERVA FISCAL**

**Artículo 46):** 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".

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

**Artículo 47):** Cuando la superficie de la parcela a fraccionar sea mayor o igual a 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 dieciséis por ciento (16%) de la superficie total de la parcela, con destino al espacio verde y reserva fiscal. Solo se exceptúan los casos en que haya sido cedido al momento del fraccionamiento de la mayor fracción original a la cual pertenece.

**Artículo 48):** No deberá destinarse menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie a ceder a espacios verdes. Queda facultada la autoridad de aplicación previo informe, a destinar mayor porcentaje y hasta la totalidad de la superficie a ceder, exclusivamente a los citados espacios verdes.

**Artículo 49):** La instrumentación de la obligación a la que se refiere el presente Capítulo, se efectuará mediante Acta de Cesión de Superficie, suscripta por los propietarios con firmas certificadas ante escribano público.-

**Artículo 50):** Cuando las superficies sean destinadas a reserva fiscal, 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 o quien lo reemplace, ad referendum del Concejo Deliberante.

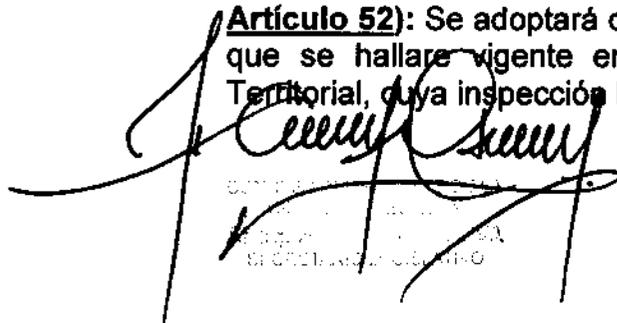
**Artículo 51):** La venta de la Reserva Fiscal, se podrá realizar, previo informe técnico de la Secretaria de Movilidad Urbana o quien en el futuro la reemplace, la que deberá demostrar que la necesidad de equipamiento público del sector.

Si el lote a desafectar fuera mayor o igual a 5000 m<sup>2</sup>, se deberá dejar un 20 % de la superficie afectada al uso de origen.

Para desafectar Reservas Fiscales, se requiere la conformidad del propietario que cedió dichas superficies. (Cedentes/ Cesionarios)

**CAPITULO XIV  
DE LA MEDICION Y AMOJONAMIENTO DE LOTES:**

**Artículo 52):** Se adoptará como tolerancia para la mensura del o los inmuebles, la que se hallare vigente en la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, cuya inspección la realizará el área de agrimensura municipal.



Handwritten signature and stamp of the Municipal Executive Organ.

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**Artículo 53):** Será obligación del loteador amojonar los esquineros de acuerdo a las normas establecidas por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial.

**Artículo 54):** Cuando el propietario del lote de esquina construya la vereda correspondiente, será obligación preservar los mojones de esquina colocados oportunamente.

**Artículo 55):** La poligonal de mensura deberá quedar amojonada en la misma forma exigida para los esquineros de manzana.-

**Artículo 56):** Será obligación del loteador entregar amojonado el lote a cada comprador, como cualquier terreno que ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

**CAPITULO XV  
DE LAS CONDICIONES GENERALES Y ESPECIALES DE LOS LOTEOS EN  
DISTRITOS INDUSTRIALES**

**Artículo 57):** Los loteos ubicados en los distritos industriales, deberán cumplimentar 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.
- b) Cuando el loteo industrial colinde con un loteo urbano residencial, tendrá que proyectarse una calle que la separe de aquel con un ancho mínimo de veinte metros (20 metros) y 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 dentro del Espacio Verde.
- 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 en todos los lotes.
- 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, será en dos redes distintas: agua potable y agua de uso industrial.
- 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.
- h) La red cloacal y de residuos especiales, deberá proyectarse de acuerdo a las reglamentaciones que para el caso de áreas industriales posea el organismo competente.
- i) La red de hidrantes exterior (común) para incendio, deberá proyectarse de acuerdo a las reglamentaciones que para el caso de áreas industriales posea el organismo competente.

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

j) Las calles tendrán las mismas exigencias constructivas que las mencionadas up supra para fraccionamientos residenciales, considerando el mayor peso del tránsito vehicular.

**CAPITULO XVI  
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES, ARROYOS y OASIS  
IRRIGADO**

**Artículo 58):** En los loteos sobre inmuebles afectados por canales y/o arroyos, será obligación proyectar a ambos lados del eje de éstos, calles marginales. En los oasis irrigados, se deberán proyectar las calles, de manera tal que se tome el eje de la calle en el margen exterior del canal, prohibiéndose el estacionamiento sobre dicho margen, para darle lugar a la cortina de álamos, y al tratamiento de espacio público.

**Artículo 59):** Tratándose de cauces de canales y/o arroyos con y sin rectificar, el ancho de la calle marginal será de quince (15) metros medidos a partir de cada una de las márgenes.

**Artículo 60):** En las subdivisiones simples, cuyos lotes tengan contra frente sobre canales o arroyos, deberá establecerse una línea de edificación retirada de quince (15) metros del eje del cauce con y sin rectificar. En todos los casos deberá cumplir el FOS requerido

**CAPITULO XVII  
DE LOS LOTEOS:**

**Artículo 61):** Se entiende por loteo a toda modificación de estado parcelario con el fin de crear nuevos núcleos urbanos y/o ampliar los ya existentes con apertura de calles, con la creación de espacios verdes y parcelas para del dominio privado de utilidad pública municipal y en general, toda división 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 o igual de diez mil (10.000) metros cuadrados. Todo espacio cedido debe ser entregado libre de ocupantes y obstáculos.

**CAPITULO XVIII  
DE LA PRESENTACION DEL DISEÑO PRELIMINAR O CONSULTA PREVIA DE  
LA MODIFICACION DE ESTADO PARCELARIO:**

**Artículo 62):** El loteador, para la consulta previa en el área planificación urbana del plano de mensura, deberá presentar un plano de proyecto urbanístico, según los siguientes requisitos:

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO:**

a) Croquis de ubicación tomando como base el mapa interactivo municipal, que abarque, como mínimo en forma clara y actualizada, una zona de mil (1000) 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. Deberá tener prendido las capas de datos catastrales (parcelas, manzanas y espacios verdes), de imagen satelital, de educación (todos

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

los niveles), de centros de salud, de Comisiones Vecinales, dependencias municipales y de seguridad.

b) Croquis de ubicación tomando como base el plano de la red de Jerarquización Vial, del Bloque Temático N° 3: Movilidad Urbana. La escala será similar al del croquis del apartado 1).

c) Plano del proyecto urbanístico: deberá contener:

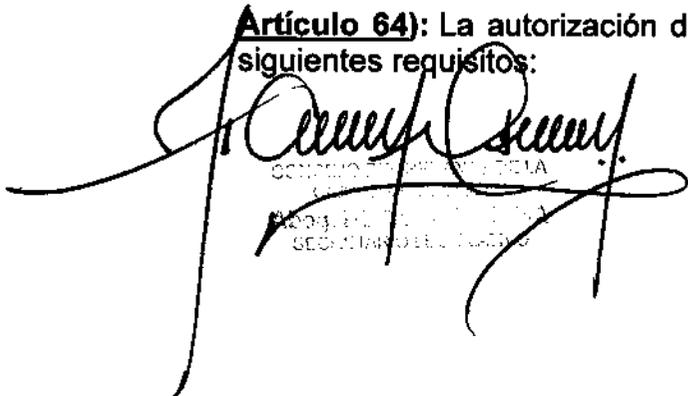
- Análisis del título jurídico de la fracción a mensurar. Replanteo del título en el terreno y comparación de los antecedentes geométricos de la parcela, y de las parcelas del entorno si fuera necesario.
- Perímetro total del inmueble a lotear (plano de mensura, mayor fracción) en el cual se ubiquen todas las calles existentes con sus anchos respectivos y distancias correspondientes entre sí y los loteos colindantes aprobados o en trámite de aprobación, situación ésta que deberá ser aclarada.
- Trazado de calles públicas, con las dimensiones de veredas (ubicación de arbolado urbano reglamentario) y calzadas.
- Trazado de manzanas con indicación de sus dimensiones y lotes proyectados.
- Ubicación de espacios verdes principal, secundarios y complementarios (estos dos últimos, si hubiere) y reserva fiscal del dominio privado de utilidad pública municipal con sus medidas de superficies aproximadas e indicando a modo de sugerencia, potenciales equipamientos comunitarios a localizar según análisis del entorno.
- En forma destacada, los valores aproximados correspondientes a: superficie de lotes, superficies de calles, superficies de espacios verdes y del dominio privado de utilidad pública municipal, superficie total del inmueble a lotear.

d) Plano Zonificación Usos y Ocupación del Suelo: sobre la estructura parcelaria del loteo se pintara cada parcela con el color de la Zona que le corresponda (ejemplo: cuando el loteo está afectado por un corredor, las parcelas frentistas al mismo tendrán un color y las parcelas interiores tendrán otro color). El plano deberá ser acompañado por una planilla que identifique los indicadores urbanísticos y los usos del suelo que están permitidos según la zona en que se sitúa la parcela.

e) Plan de Manejo Ambiental Etapa construcción: Deberá adjuntarse un informe breve con acciones tendientes a la correcta gestión de demoliciones, retiro de cobertura vegetal, movimiento de suelos y residuos de obra.

**Artículo 63):** El loteador deberá designar un profesional ambiental, y de proyectos de obras de infraestructura, con título habilitante, que será el responsable de la tramitación durante la ejecución de las obras.

**Artículo 64):** La autorización del diseño preliminar del loteo, estará sujeta a los siguientes requisitos:



SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- 1) Presentación de dos copias, 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 o planimetría de puntos acotados, dependiendo de la topografía del terreno.
- 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) 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.

**Artículo 65):** La autoridad de aplicación dará intervención al área pertinente, la cual se expedirá sobre la presentación efectuada teniendo en consideración los lineamientos generales, respecto de calles, ubicación de espacios verdes o libres y del dominio privado de utilidad pública municipal.

**Artículo 66):** Existiendo observaciones, el profesional debe efectuar nueva presentación en las áreas intervinientes. La consulta previa se autorizará con los dictámenes favorables, debiendo la autoridad de aplicación notificar fehacientemente 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 XIX  
DEL PLANO DEFINITIVO DE LOTEOS. VISADO PROVISORIO:**

**Artículo 67):** A los fines de la aprobación del proyecto definitivo de loteo, el loteador, un expediente que contendrá:

- 1) Nota de presentación solicitando la visación correspondiente.
- 2) Una copia del diseño preliminar autorizado.
- 3) Factibilidad Urbano Ambiental
- 4) Tres (3) copias del plano definitivo.
- 5) Acreditación de:

Handwritten signature and official stamp of the Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén.

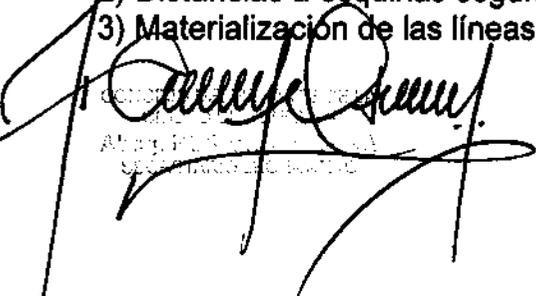
- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*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 de la parcela por todo concepto.

**Artículo 68):** En la confección del plano definitivo de loteo, se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Croquis de ubicación que abarque como mínimo una zona de quinientos (500) metros de radio con respecto al inmueble a lotear, en escala no inferior a 1:10.000, 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 las medidas que correspondan, y su nomenclatura debe diferenciarse relativa a los lotes.
- d) El trazado de los lotes deberá hacerse en forma clara, 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 continuando en forma sucesiva 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 hubiera 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 iguales 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:
  - 1) Anchos de calles en las esquinas correspondientes.
  - 2) Distancias a esquinas según antecedentes y según mensura.
  - 3) Materialización de las líneas municipales o de edificación.

  
Alcalde Municipal  
Municipalidad de Neuquén

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**Artículo 69):** Cumplidos los requisitos, la autoridad de aplicación procederá a otorgar el correspondiente Visado Provisorio del loteo.

**Artículo 70):** Otorgado el Visado Provisorio, el loteador podrá realizar los proyectos de cada uno de los servicios de infraestructura y podrá posteriormente comenzar con la ejecución de las obras, previa solicitud de asignación del Inspector general del loteo o fraccionamiento.

**Artículo 71):** El visado provisorio tendrá un período de validez de dos (2) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del mismo.

**CAPITULO XX  
DE LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, VISACIÓN  
DEFINITIVA.**

**Artículo 72):** El Visado Definitivo del plano de mensura estará supeditado a la realización de las obras de infraestructura por parte del loteador, exigidas por el Municipio.

**Artículo 73):** El propietario deberá 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. Transcurrido ese lapso y caduco 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.

**Artículo 74):** El Órgano Ejecutivo Municipal podrá prorrogar el plazo consignado, siempre que mediaren causas debidamente justificadas e informe favorable de la Autoridad de Aplicación.

**Artículo 75):** 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, los certificados de obra.

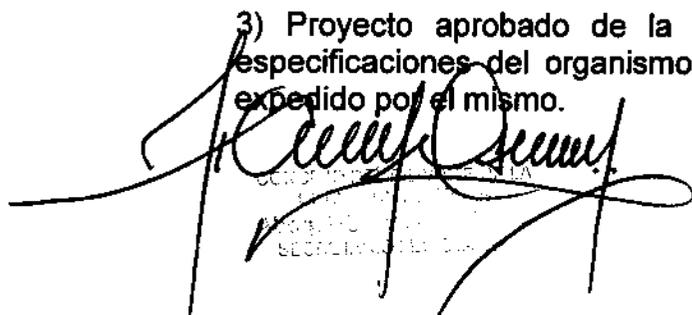
**CAPITULO XXI  
DE LA APROBACIÓN DEL LOTEO. VISADO DEFINITIVO:**

**Artículo 76):** Una vez otorgado el visado provisorio al plano de loteo, el loteador 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 distribuidora de cloaca, de acuerdo a las especificaciones del organismo competente y certificado de recepción de obra, expedido por el mismo.



SECRETARÍA DE LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Proyecto aprobado de cordón cuneta de acuerdo a las especificaciones del organismo competente y certificado de recepción de obra, expedido por el mismo.
- 7) Certificado de recepción de obra por parte de la Dirección de Espacios Verdes, de acuerdo a las especificaciones que dicho organismo indique.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Constancia de pago de derechos de mensura emitida por la Dirección General de Recaudaciones Municipal.-

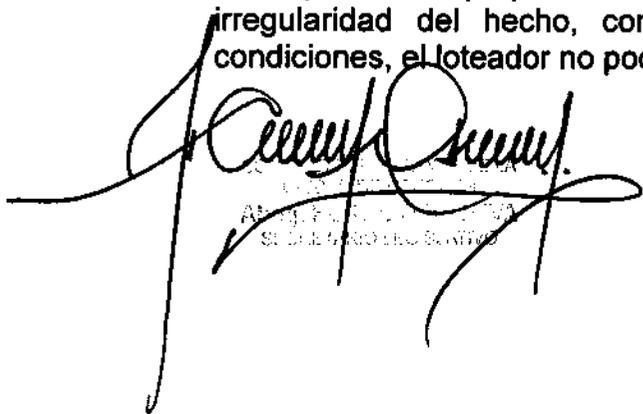
**Artículo 77):** Cumplidos los requisitos y realizadas las obras de infraestructura exigidas o garantizadas debidamente, se procederá al correspondiente VISADO DEFINITIVO.-

**CAPITULO XXII  
DE LA PUBLICIDAD:**

**Artículo 78):** En toda publicidad referida a loteos o urbanizaciones, se deberá hacer constar en forma clara la identificación del respectivo expediente municipal y el estado del mismo (etapa del trámite).

**Artículo 79):** La publicidad deberá ajustarse a las características de la urbanización presentada ante la autoridad de aplicación.

**Artículo 80):** El Órgano Ejecutivo Municipal deberá, cuando se constate los incumplimientos referidos y sin perjuicio de las sanciones que le pudieran corresponder al propietario de la mayor fracción, dar amplia publicidad de la irregularidad del hecho, con costo al infractor, advirtiéndose que en tales condiciones, el loteador no podrá escriturar los lotes que enajenare.



Handwritten signature of a municipal official over a stamp. The stamp is partially obscured by the signature but appears to be an official seal or stamp of the municipal authority.

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

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

**Artículo 81):** 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 comercios de acuerdo a la normativa vigente.

**Artículo 82):** 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.

**Artículo 83):** Será condición para la obtención del Visado Definitivo del Plano de Mensura, que el loteador presente, certificado de Estado de Obra extendido por la Dirección de Obras Particulares, donde se constate la coincidencia de la silueta de superficie con el plano del lote, debiendo estar ejecutada la cubierta de techos del nivel superior como así todas las obras de albañilería interior especialmente los núcleos húmedos, es decir, en capacidad de obtener un certificado parcial de finalización de obra.

**CAPITULO XXIV  
DE LAS MENSURAS CUYO OBJETO SEA DIVISIONES, UNIONES Y  
UNIFICACIÓN:**

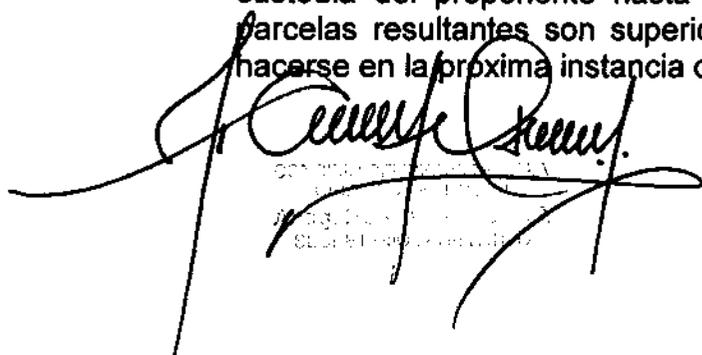
**Artículo 84):** Entiéndase por Mensura, cualquiera sea su objeto, a toda modificación de estado parcelario, sin apertura de calles, cuando el terreno a dividir no sea mayor o no supere una superficie de diez mil (10.000 metros cuadrados o la cantidad de lotes resultantes no supere el número de diez (10).-

**Artículo 85):** Considerase como casos generales de división, aquéllos en que los lotes resultantes tienen, por lo menos, uno de sus lados adyacentes a una vía pública.-

**Artículo 86):** Toda mensura, cualquiera sea su objeto, debe ser provista de servicios de agua, energía eléctrica, gas y red cloacal.

**Artículo 87):** En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos inferiores a quince (15) metros, deberán respetarse las nuevas trazas proyectadas. 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 correspondiente y entregada libres de ocupantes y obstáculos.

**Artículo 88):** Todo terreno que se subdivide en parcelas menores a 10.000 m<sup>2</sup> deberá ceder el EV y RF al momento de la subdivisión simple, por más que no desarrolle un loteo o la apertura de calles; estos espacios cedidos quedaran bajo custodia del proponente hasta que el municipio desarrolle los mismos. Si las parcelas resultantes son superiores a 10.000 m<sup>2</sup>, la cesión de EV y RF podrá hacerse en la próxima instancia de cambio de estado parcelario.



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN  
SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**CAPITULO XXV  
DE LA SUBDIVISION POR SUCESORIO:**

**Artículo 89):** La Subdivisión por Sucesorio deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- 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, adaptar la subdivisión a los casos generales establecidos y 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 acuerdo a la normativa vigente.

**CAPITULO XXVI  
DEL PLANO DE DIVISION:**

**Artículo 90):** El plano de división deberá confeccionarse cumpliendo 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, que afecten a los límites de la propiedad, 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, acequias, sembrados, arbolados. Estos planos, 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 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; 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 figurar todos los datos respectivos, 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.
- 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, sus correspondientes nomenclaturas individuales.

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

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

k) En una planilla 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 XXVII

#### DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO DE DIVISIÓN:

**Artículo 91):** La Autoridad de Aplicación deberá emitir el visado respectivo en todos los casos de divisiones previstas, referentes a simple división y subdivisión por sucesorio.

#### CAPITULO XXVIII

#### DE LA CADUCIDAD DE LAS ACTUACIONES

**Artículo 92):** La Autoridad de Aplicación intimará fehacientemente al loteador a regularizar la situación, ante el incumplimiento de cualquiera de los registros exigidos en la presente norma.

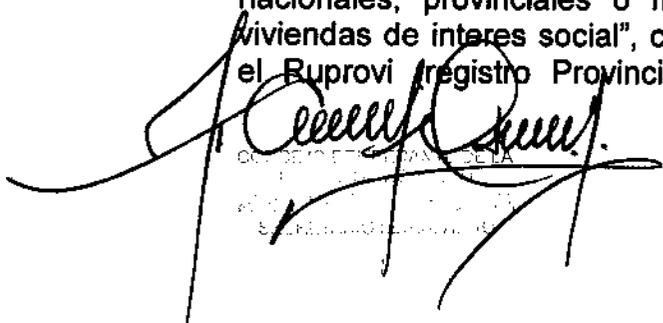
**Artículo 93):** Paralizado el expediente por un plazo mayor de seis (6) meses sin justificación por parte del loteador, éste perderá todo derecho y aquél pasará al archivo.

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 XXIX

#### DE LOS LOTEOS SOCIALES

**Artículo 94):** Las solicitudes de loteo social presentadas por organismos, nacionales, provinciales o municipales, que fueran a desarrollar "Planes de viviendas de interés social", cuyos beneficiarios posean registro de inscripción en el Ruprovi (registro Provincial de la demanda de soluciones habitacionales),



- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

deberán ser evaluados en el marco la reglamentación que emita el Órgano Ejecutivo Municipal.

**Artículo 95):** Será autoridad de aplicación de la presente Ordenanza, la Secretaría de Movilidad Urbana y la Dirección General de Agrimensura, Catastro y SITUN, o el área que lo reemplace.

**Artículo 96):** DEROGASE la Ordenanza N° 13313.

**Artículo 97):** COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.

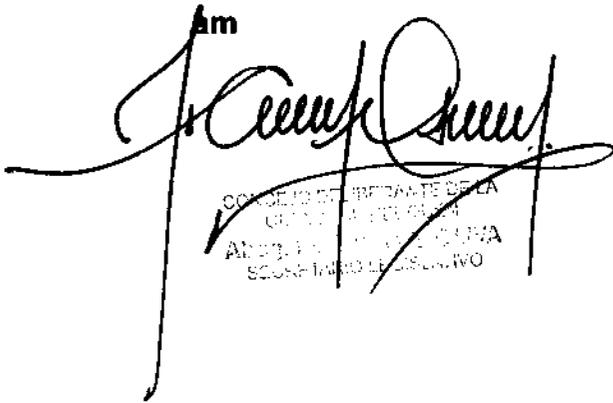
**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS SEIS (06) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (Expediente N.° OE-1149-M-2015).**

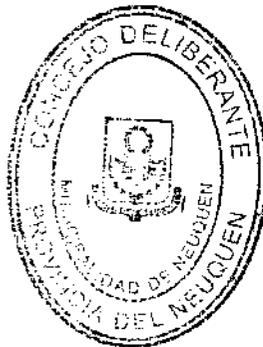
Es copia

Fdo.: MONZANI

Am

OLIVA

  
CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE NEUQUÉN  
ANEXO N.º 1149-M-2015  
SECRETARÍA EJECUTIVA



Ordenanza Municipal N° 13858 1200/9  
Promulgada Tácitamente Art. 75°  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL  
Expte N° OE-1149-M-15

Publicación Boletín Oficial Municipal

Edición N° 2221

Fecha ...08...1...02...1...2019.