AÑO 2026

CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

N° Entrada: 987/2026

Expediente: CD-380-B-2026

Iniciado por: BLOQUE JUNTOS POR LA VIDA - PROY. DE ORDENANZA

Extracto:

ESTABLÉCESE el Régimen Municipal de Conservación Preventiva de Fachadas y Acceso Seguro para la inspección, mantenimiento y reparación de edificios.

CONCEJO DELIBERANTE
neuquén capital

JUNTOS X LA VIDA

FOLIO Nº 01

Neuquén, / /2026

A la Presidenta
Sra. Claudia Argumero
Del Concejo Deliberante
De Neuquén Capital
S_____/_____D

Nos dirigimos a Usted, a fin de elevar para consideración de este cuerpo el proyecto que tiene por finalidad establecer un Régimen Municipal de Conservación Preventiva de Fachadas y Planificación del Acceso Seguro para las tareas de inspección, mantenimiento y reparación de edificios ubicados dentro del ejido de la Ciudad de Neuquén.

Sin otro particular saludo atte.

Cjal. Sergio Marino
Pte. Bloque JUNTOS POR LA VIDA
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

CONCEJO DELIBERANTE
neuquén capital

JUNTOS X LA VIDA

02

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La Ordenanza N.º 6485 y sus modificatorias, que establece el Código de Edificación de la Ciudad de Neuquén; la normativa municipal vigente en materia de conservación edilicia, instalaciones de seguridad contra incendios y medios mecánicos de elevación; y

CONSIDERANDO:

Que el Código de Edificación de la Ciudad de Neuquén establece obligaciones relativas a la conservación de los edificios en condiciones adecuadas de seguridad, solidez e higiene;

Que el crecimiento urbano de la ciudad y la existencia de edificaciones de distintas alturas, antigüedades y características constructivas hacen necesario fortalecer las medidas preventivas destinadas a detectar y atender deterioros en fachadas y elementos exteriores;

Que las fachadas y sus elementos componentes se encuentran expuestos de manera permanente a las condiciones ambientales y al deterioro propio del paso del tiempo;

Que los desprendimientos de revestimientos, mamposterías, balcones, barandas, parapetos, marquesinas, ornamentos y demás elementos exteriores pueden afectar a las personas, los bienes, los predios linderos y el espacio público;

Que resulta necesario establecer un régimen de inspecciones técnicas periódicas obligatorias que permita detectar situaciones de deterioro y adoptar las medidas correctivas correspondientes antes de que configuren un riesgo para la seguridad pública;

Que los propietarios de los inmuebles y, cuando corresponda, los consorcios de propietarios deben asumir las obligaciones de conservación, inspección, mantenimiento y reparación de las fachadas y sus elementos exteriores, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan a los profesionales y demás sujetos intervinientes;

Que la implementación de un sistema de inspecciones periódicas, con intervención de profesionales habilitados y documentación técnica respaldatoria, permitirá fortalecer el carácter preventivo de las obligaciones de conservación edilicia;

Que existen antecedentes normativos municipales en materia de conservación y control periódico de determinados componentes e instalaciones de los edificios, como los medios mecánicos de elevación y las instalaciones de seguridad contra incendios, cuya experiencia resulta útil para el diseño del presente régimen;

Que corresponde al Órgano Ejecutivo Municipal (OEM), en ejercicio de su poder de policía, fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas, requerir la documentación correspondiente y adoptar las medidas preventivas y correctivas que resulten necesarias ante situaciones de riesgo;

Cjal. Sergio Marino
Pte. Bloque JUNTOS POR LA VIDA
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

Que la planificación de las condiciones de acceso seguro a las fachadas permite facilitar las tareas futuras de inspección, mantenimiento y reparación, reduciendo los riesgos asociados a los trabajos en altura;

Que las soluciones técnicas deben adecuarse a las características de cada edificio, a las tareas a realizar y a los riesgos identificados, sin imponer una determinada tecnología, marca, producto o sistema constructivo;

Que resulta conveniente articular el régimen de conservación preventiva de fachadas con los mecanismos municipales existentes, evitando la duplicación innecesaria de registros, trámites y obligaciones administrativas;

Que la aplicación del régimen a los edificios existentes debe realizarse de manera gradual, priorizando aquellos que presenten mayores condiciones objetivas de riesgo;

Que existen antecedentes comparados de regulación de la conservación preventiva de fachadas que contemplan inspecciones periódicas realizadas por profesionales habilitados, presentación de informes técnicos, clasificación del estado de las fachadas y medidas específicas frente a condiciones inseguras;

Que corresponde establecer un marco normativo que determine con claridad las obligaciones de los responsables de los inmuebles y las facultades de fiscalización de la autoridad municipal;

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

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA

ARTÍCULO 1º): ESTABLÉCESE el Régimen Municipal de Conservación Preventiva de Fachadas y Planificación del Acceso Seguro para las tareas de inspección, mantenimiento y reparación de edificios ubicados dentro del ejido de la Ciudad de Neuquén.

ARTÍCULO 2º): La presente Ordenanza tiene por finalidad prevenir desprendimientos, deterioros y demás situaciones que puedan afectar la seguridad de las personas, los bienes, los predios linderos y el espacio público, mediante la inspección técnica periódica obligatoria, el mantenimiento preventivo, la ejecución de las reparaciones necesarias y la planificación de las condiciones de acceso seguro a las fachadas.

ARTÍCULO 3º): QUEDAN comprendidos en el régimen establecido por la presente Ordenanza:

a) Los edificios cuya fachada o elementos exteriores superen los siete (7) metros de altura, conforme a los criterios de medición que establezca la reglamentación.

b) Los edificios de menor altura que posean balcones, marquesinas, revestimientos, cartelería, ornamentos u otros elementos exteriores cuya condición pueda generar riesgo para las personas, los bienes o el espacio público.

c) Los inmuebles que, por sus características constructivas, antigüedad, antecedentes de deterioro o condiciones particulares de riesgo, sean incorporados mediante acto administrativo debidamente fundado de la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 4º): RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS Y CONSORCIOS. ESTABLÉCESE que los propietarios de los inmuebles comprendidos en la presente Ordenanza y, cuando corresponda, los

Cjal. Sergio Marino
Pte. Bloque JUNTOS POR LA VIDA
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

consorcios de propietarios, serán responsables de garantizar la conservación y seguridad de las fachadas y de sus elementos exteriores.

A tal efecto, deberán contratar las inspecciones técnicas periódicas, asegurar la intervención de profesionales habilitados, presentar la documentación exigida y ejecutar, a su cargo, las tareas de mantenimiento, reparación y adecuación que resulten necesarias, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan a los profesionales, contratistas y demás sujetos intervinientes conforme a la normativa vigente.

ARTÍCULO 5º): INSPECCIONES TÉCNICAS PERIÓDICAS. ESTABLÉCESE la obligatoriedad de realizar inspecciones técnicas periódicas de las fachadas y de sus elementos exteriores, a cargo de profesionales con incumbencia y matrícula habilitante.

Las inspecciones deberán documentarse mediante un informe técnico que identifique el estado de conservación de la fachada, los riesgos detectados, las medidas correctivas necesarias y los plazos recomendados para su ejecución.

La periodicidad de las inspecciones será la siguiente:

a) Edificios de hasta diez (10) años de antigüedad: cada diez (10) años.

b) Edificios de más de diez (10) y hasta veinticinco (25) años de antigüedad: cada cinco (5) años.

c) Edificios de más de veinticinco (25) años de antigüedad: cada tres (3) años.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir inspecciones extraordinarias o reducir los plazos cuando existan antecedentes de deterioro, desprendimientos, siniestros o condiciones de riesgo debidamente fundadas.

ARTÍCULO 6º): La inspección deberá comprender, según corresponda, el estado de conservación de revestimientos, mamposterías, balcones, barandas, parapetos, cornisas, ménsulas, marquesinas, cartelería, carpinterías, vidrios, elementos adosados, instalaciones, equipos exteriores y todo otro componente cuya condición pueda generar desprendimientos o afectar la seguridad.

ARTÍCULO 7º): Los inmuebles alcanzados deberán contar con un Plan de Inspección, Mantenimiento y Acceso Seguro, elaborado y suscripto por profesional con incumbencia y matrícula habilitante.

El Plan deberá contemplar las condiciones necesarias para realizar las tareas de inspección, mantenimiento y reparación de los sectores de fachada.

ARTÍCULO 8º): El Plan de Inspección, Mantenimiento y Acceso Seguro deberá identificar, como mínimo:

a) Los sectores de fachada sujetos a inspección y mantenimiento.

b) Los riesgos identificados.

c) Los métodos previstos para el acceso.

d) Las medidas de protección necesarias.

e) Los sistemas permanentes de protección contra caídas, cuando resulten técnicamente necesarios.

f) Los equipos o sistemas temporales que puedan utilizarse.

g) Las condiciones de montaje, utilización, inspección y mantenimiento de los sistemas previstos.

h) Las medidas de emergencia y rescate, cuando correspondan.

ARTÍCULO 9º): Las soluciones técnicas previstas deberán adecuarse a las características del edificio, las tareas a realizar y los riesgos identificados, sin que la presente Ordenanza establezca una tecnología, marca, producto o sistema constructivo determinado.

Cjal. Sergio Marino
Pte. Bloque JUNTOS POR LA VIDA
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

FOLIO 05

ARTÍCULO 10º): Los proyectos de obra nueva comprendidos en la presente deberán prever, desde la etapa de proyecto, las condiciones necesarias para permitir la futura inspección, mantenimiento y reparación segura de sus fachadas.

La documentación correspondiente se incorporará al expediente de obra en la forma que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 11º): Los edificios existentes serán incorporados progresivamente al régimen establecido por la presente, de acuerdo con un cronograma que priorizará la altura, antigüedad, exposición al espacio público, características constructivas, antecedentes de deterioro y nivel de riesgo.

La incorporación total de los edificios existentes comprendidos en el régimen no podrá superar el plazo de cinco (5) años desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 12º): REGISTRO Y ACREDITACIÓN. El Órgano Ejecutivo Municipal (OEM), a través de la Autoridad de Aplicación, implementará un sistema de registro y seguimiento que permita acreditar la realización de las inspecciones, identificar al profesional interviniente, registrar sus resultados y verificar el cumplimiento de las medidas correctivas indicadas.

La presentación de los informes y certificados será obligatoria para los responsables de los inmuebles alcanzados. El sistema deberá procurar su articulación con los mecanismos municipales existentes, evitando la duplicación innecesaria de trámites y registros.

ARTÍCULO 13º): La Autoridad de Aplicación establecerá un mecanismo de certificación que permita acreditar la realización de la inspección, su resultado y la fecha correspondiente para la próxima inspección. La certificación podrá incorporar un mecanismo de consulta digital mediante código QR u otra tecnología equivalente.

ARTÍCULO 14º): El resultado de la inspección deberá establecer, como mínimo, una de las siguientes condiciones:

a) Fachada en condiciones adecuadas: cuando no se hayan identificado situaciones que requieran intervención inmediata.

b) Fachada con requerimientos de mantenimiento o reparación: cuando se hayan identificado deterioros que requieran intervención dentro de un plazo determinado.

c) Fachada en condición insegura: cuando se haya identificado una situación que pueda representar un riesgo para las personas, los bienes o el espacio público y requiera la adopción de medidas preventivas y/o correctivas.

La reglamentación establecerá los criterios técnicos para la determinación de cada condición.

ARTÍCULO 15º): RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DEL CONTROL MUNICIPAL. La presentación, registro o recepción de informes técnicos por parte de la Municipalidad no implica la aprobación integral del estado de la fachada ni exime a los propietarios, consorcios, profesionales, contratistas o demás responsables de las obligaciones y responsabilidades que les correspondan.

El control municipal se ejercerá en el marco del poder de policía que corresponde al Órgano Ejecutivo Municipal (OEM), sin sustituir las obligaciones de conservación, inspección y reparación a cargo de los responsables del inmueble.

ARTÍCULO 16º): PODER DE POLICÍA Y FISCALIZACIÓN. CORRESPONDE al Órgano Ejecutivo Municipal (OEM), a través de la Autoridad de Aplicación, ejercer el poder de policía en materia de cumplimiento de la presente Ordenanza, mediante la fiscalización de las obligaciones establecidas, la verificación de la documentación presentada, la realización de inspecciones municipales y la adopción de las medidas que correspondan.

Cjal. Sergio Marino
Pte. Bloque JUNTOS POR LA VIDA
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

A tal efecto, podrá requerir informes, intimar a los propietarios o consorcios al cumplimiento de sus obligaciones, disponer inspecciones extraordinarias y verificar la ejecución de las medidas correctivas. Los controles podrán organizarse según criterios de riesgo, sin perjuicio de la obligación de los responsables de cumplir con las inspecciones periódicas.

ARTÍCULO 17º): MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS. Cuando la Autoridad de Aplicación constate, mediante inspección o antecedentes técnicos suficientes, condiciones que puedan comprometer la seguridad de las personas, los bienes o el espacio público, intimará a los propietarios o consorcios responsables a adoptar las medidas preventivas y correctivas que correspondan, dentro del plazo que se determine según la naturaleza y gravedad del riesgo.

Ante situaciones de riesgo grave e inminente, el Órgano Ejecutivo Municipal (OEM) podrá disponer medidas urgentes de protección, señalización, restricción de uso o circulación y demás acciones previstas por la normativa vigente, sin perjuicio de las responsabilidades de los obligados.

ARTÍCULO 18º): El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza será sancionado conforme al régimen municipal de faltas vigente, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, profesionales, laborales o penales que pudieran corresponder.

ARTÍCULO 19º): El Órgano Ejecutivo Municipal (OEM) reglamentará la presente Ordenanza dentro de los ciento veinte (120) días corridos de su publicación, estableciendo los procedimientos, requisitos técnicos, documentación, modelos de informes, criterios de clasificación de riesgo, cronograma de incorporación y mecanismos de articulación con los sistemas municipales existentes.

ARTÍCULO 20º): La reglamentación deberá contemplar una implementación gradual para los edificios existentes, priorizando aquellos que presenten mayores condiciones objetivas de riesgo.

ARTÍCULO 21º): La presente Ordenanza complementa las disposiciones establecidas por la Ordenanza N.º 6485 y sus modificatorias, sin perjuicio de las demás normas municipales, provinciales y nacionales que resulten aplicables.

Las disposiciones relativas a protección contra incendios, matafuegos, medios mecánicos de elevación y demás instalaciones sujetas a regímenes específicos continuarán rigiéndose por la normativa correspondiente.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

REGISTRO ÚNICO N° 54093

Fecha 26 / 10 / 26 Folios 06 Hora: 11:59

Firma Silvana Sepúlveda

Dirección General Legislativa

26 / 10 / 2026 ENTRADA N° 987 / 2026

Ingresado en la Fecha paso al C. D. para su tratamiento y consideración Exp. N° 326-B-2026 Nota n° .....

Recibió Silvana Sepúlveda

Firma .....

MESA DE ENTRADA
(D.G.L.)

29 / 10 / 2026

Por disposición del C. Deliberante Sesión Ordinaria

N° 18 / 2026

Pase a la Comisión .....

.....

Dcción Gral. Legislativa