

12-05-22

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 14366.-**

**VISTO:**

Los Expedientes N° 535-G-1996 - 507-G-2012 - OE-2001049-R-2018; y

**CONSIDERANDO:**

Que la señora María Eugenia Guardia DNI. N° 20.225.290 realiza petición respecto a construcción sin permiso municipal con destino a vivienda unifamiliar, estudio y consultorios.

Que la Subsecretaría de Obras Particulares remitió las actuaciones a la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental, toda vez que la presentación efectuada por la peticionante supera los márgenes de flexibilización establecidos por la norma vigente.

Que se presentó el Trámite PDP N° 2012140005-R-2021, Expediente N° OE-2000057-R-2021, construcción sin permiso, con destino a vivienda unifamiliar, consultorios y estudio, cuya zona es Rp-Rg.

Que el lote tiene una superficie de 752,03m<sup>2</sup> (setecientos cincuenta y dos con tres metros cuadrados) y se trata de un terreno en esquina, que tiene 14,30m (catorce con treinta metros) sobre la Calle República de San Marino y 35m (treinta y cinco metros) sobre la Calle Martín Fierro.

Que la superficie total construida es de 413,28 m<sup>2</sup> (cuatrocientos trece con veintiocho metros cuadrados). La superficie libre es de 421,56 m<sup>2</sup> (cuatrocientos veintiuno con cincuenta y seis metros cuadrados). El FOS de la zona es 0.30 y adopta un FOS de 0,44, por lo que tiene un exceso de 46.6 %. Son 124,84 m<sup>2</sup> (ciento veinticuatro con ochenta y cuatro metros cuadrados). El FOT de la zona es de 0.80 y adopta 0.51:

Que la superficie aprobada en Planta Baja por Expediente N° 535-G-1996 es de 229,95m<sup>2</sup> (doscientos veintinueve con noventa y cinco metros cuadrados) cubiertos y 31,53m<sup>2</sup> (treinta y uno con cincuenta y tres metros cuadrados) semi cubiertos. En Planta Alta la superficie aprobada es de 21,84m<sup>2</sup> (veintiuno con ochenta y cuatro metros cuadrados) cubiertos.

Que la superficie existente sin permiso en Planta Baja es de 56,49 m<sup>2</sup> (cincuenta y seis con cuarenta y nueve metros cuadrados) de superficie cubierta y 12,49m<sup>2</sup> (doce con cuarenta y nueve metros cuadrados) de superficie semi cubierta. En Planta Alta la superficie cubierta sin permiso es de 47,25m<sup>2</sup> (cuarenta y siete con veinticinco metros cuadrados) de superficie cubierta y 13,73m<sup>2</sup> (trece con setenta y tres metros cuadrados) de superficie semicubierta.

Que la Ampliación sin permiso en Planta Baja tiene el acceso a una sala de espera, consultorio, baño para personas con discapacidad, oficina y sala de máquinas. En Planta Alta hay una sala de espera, dos consultorios y un baño.

Dr. Federico Augusto Closs  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que el propietario da de baja el Expediente N° OE-2001049-2018. La baja del expediente solicitada es en el expediente donde se encuentran las actuaciones de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental y del Concejo Deliberante.

Que existen antecedentes, en el Expediente N° 536-G-1996, sobre el registro de planos de obra nueva, para la construcción de una vivienda unifamiliar. En ese momento el ordenador urbanístico era R3 y superaba en un 27% el FOS de la zona. El FOS adoptado en dicho Expediente fue de 0,347.

Que en el año 2012 se presenta el Expediente N° 507-G-2012, referente a obra nueva sobre ampliación de consultorios profesionales. En ese momento la zona era Reb donde los consultorios profesionales se encontraban permitidos, como uso condicionado y tenían un exceso de FOS de 28,8%, adoptando FOS 0.38. La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental autoriza el FOS 0.38, sin objeciones al uso.

Que se otorga Permiso Provisorio de Obra N° 112/13, de fecha 6 de mayo del año 2013, con un plazo de 60 días. El 17 de febrero del año 2017 se registran los planos de ampliación, Expediente N° 535-G-1996, con destino a vivienda unifamiliar, estudio y consultorios externos.

Que en el año 2018 se presenta un nuevo expediente de prefactibilidad para la construcción de aulas de capacitación y los consultorios aún se presentan como proyecto no ejecutado. La mencionada factibilidad fue evaluada por la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental y por el Concejo Deliberante, no concluyendo el mismo, dado que se debía analizar dentro de una revisión de la zona.

Que en marzo del año 2020 se solicita mediante nota permiso de construcción, Expediente N° OE-2001049-R-2018.

Que se informa a los peticionantes, a través de la Dirección de Obras Particulares, que el registro de los planos tiene una validez de veinticuatro (24) meses, por lo que no es posible otorgar dicho permiso de obra. Asimismo, se les informa que dada la vigencia de la Ordenanza N° 12818, se debería adecuar el proyecto presentado.

Que a partir de la Ordenanza N° 12818, la zona es Rp-Rg, con FOS 0,30 y FOT 0,80.

Que el Artículo 4°) de la Ordenanza N° 12818 prohíbe la flexibilización de todos los ordenadores urbanísticos y de usos del suelo.

Que, si bien el uso consultorio no está en el cuadro de usos de la zona, no es un uso que generaría impacto en el entorno.

Que, oportunamente, la Dirección General de Planeamiento opinó sobre la pertinencia actual de los indicadores urbanísticos de la zona Rp Río Grande, motivado por la solicitud de uso del suelo de la Nomenclatura Catastral N° 09-20-082-0153-0000 del Barrio Río Grande, manifestando que esta zona fue

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

modificada por Ordenanza N° 12818 del año 2013 e incorporada por lo tanto al Cuerpo del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Bloque Temático N° 1 (Ordenanza N° 8201 y sus modificatorias). En relación al uso de suelo solicitado por el expediente, es asimilable a spa, gimnasio y natatorio que es un uso consignado. En un marco comparativo de actividades, los consultorios externos podrían considerarse viables.

Que se notifica al propietario que el trámite se gira al Concejo Deliberante, a fin de que se evalúe el exceso de una superficie total de 124,84m<sup>2</sup> (ciento veinticuatro con ochenta y cuatro metros cuadrados), correspondientes al exceso de FOS.

Que, evaluado el caso, la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental no puede dar viabilidad al registro, dado que el Artículo 4º) de la Ordenanza N° 12818 prohíbe la flexibilización de todos los indicadores urbanísticos y de usos del suelo.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 023/2022 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo al fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 05/2022 del día 07 de abril y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 06/2022 celebrada por el Cuerpo el 21 de abril del corriente año.

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

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

**ARTÍCULO 1º):** AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a registrar los planos correspondientes a modificación y ampliación sin permiso municipal del Trámite PDP N° 2012140005, Expediente N° OE-200057-R-2021, propiedad del señor Guillermo Ruiz y la señora María Eugenia Guardia, vivienda unifamiliar, estudio y consultorios profesionales, ubicado en Calle Martín Fierro N° 165, Nomenclatura Catastral N° 09-20-082-0153-0000, por vía de excepción a la normativa vigente, en lo que respecta a la Flexibilización de los indicadores urbanísticos adoptados, del Artículo 4º) de la Ordenanza N° 12818, autorizando la flexibilización de los indicadores urbanísticos y de usos del suelo de la zona Rp Barrio Río Grande, de una superficie total de 124,84 m<sup>2</sup> (ciento veinticuatro con ochenta y cuatro metros cuadrados), correspondiente al exceso de FOS, realizado sin permiso municipal, debiéndose indicar el uso de consultorios profesionales.-

**ARTÍCULO 2º):** El registro definitivo está sujeto al cumplimiento de las demás normas vigentes, como así también al pago de Derechos de Edificación, Compensación Urbana y Multas que correspondieran.-

**ARTÍCULO 3º):** COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS VEINTIÚN (21) DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (Expedientes N° 535-G-1996, 507-G-2012, OE-2001049-R-2018).-**

ESCOPIA  
am

FDO.: ARGUMERO  
CLOSS

Dr. Federico Augusto Closs  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN



Ordenanza Municipal N°	14366	12022
Promulgada por Decreto N°	0367	12022
Expte. N°	OE-2001049-R-2018	
Obs.:	535-G-1996/507-G-2012	