

RESOLUCIÓN N°

. 0455 .

NEUQUÉN

09 SEP 2024

**VISTO:**

El expediente 2312251175 OE 2001187 y la Disposición N°12/2024;

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Informe la Dirección General de Obras Particulares observa: "que se trata de una construcción sin permiso, que cuenta con exceso de FOS 0,60 adopta 0,75 excede 25% correspondiente a 53,50m<sup>2</sup>, que cuenta con exceso de altura de basamento 3,30m adopta 4,82m excede 46% equivalente a 106,70m";

Que la Dirección de Apoyo Técnico solicita un Estudio de Impacto Urbano, con contenidos mínimos a considerar;

Que el Informe de Impacto Urbano concluyo: *"el proyecto no genera impacto negativo en el entorno ya que su función principal no cuenta con acceso al público, este está restringido al personal de la empresa y su labor primaria no genera ruidos molestos hacia el exterior, también se aclara que el horario de uso de las instalaciones será de 08 am a 05pm y los días serán de lunes a viernes, aclarando que no existirá actividad durante los fines de semana o feriados.*

*Asimismo, el edificio no genera un impacto que resulte negativo en la zona, ya que su uso al no ser con atención al público no genera circulación de gente ni de automóviles por lo que no serán generados ruidos molestos de ningún tipo y su morfología no rompe el equilibrio visual de la cuadra",* por lo cual la Dirección mencionada up supra informo su coincidencia con la evaluación arrojada del Estudio de Impacto Urbano;


Que la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA) por medio de Dictamen 10/2024 NOTIFICO a la propietaria que podrá demoler lo construido en exceso o acogerse al régimen de Compensación Urbana, Ordenanza N°13927, por la superficie total de 162,20 m<sup>2</sup> correspondiente al exceso de FOS 0,60, adopta 0,75 excede 35% correspondiente a 53,50 m<sup>2</sup> y exceso de altura de basamento 3,30 m, adopta 4,82 m excede 46% en una superficie 106,70 m<sup>2</sup>;

Que obra Disposición N°12/2024 del Subsecretario de Obras Particulares de la Municipalidad de Neuquén que dispuso: NOTIFICAR a la propietaria que podrá demoler lo construido en exceso o acogerse al régimen de Compensación Urbana, Ordenanza N°13927, por la superficie total de 162,20 m<sup>2</sup> correspondiente al exceso de FOS 0,60, adopta 0,75 excede 35% correspondiente a 53,50 m<sup>2</sup> y exceso de altura de basamento 3,30 m, adopta 4,82 m excede 46% en una superficie 106,70 m<sup>2</sup>;

Que interpuso recurso la propietaria del inmueble designado bajo N.C 09-20-081-8791-0000, Sra. Weissen, Jennifer Erika contra la Disposición N°12/2024;

Que la Dirección General de Obras Particulares hizo lugar al reclamo interpuesto y considero atender lo sugerido con respecto a la No necesidad del Módulo de Estacionamiento por lo que se realizó un nuevo cálculo, de acuerdo a los dispuesto en el Art.4°) de la Ordenanza Tarifaria N°14644, en el cual no se computa la ocupación del mismo en el FOS, arrojando así un exceso de 18.33% en lugar del 25% calculado originalmente; dejándolo expresado de la siguiente manera:

FOS: 255,03 m<sup>2</sup> / 356,70 m<sup>2</sup> lote = 0,71% Exceso 18,33%

  
Ing. LUIS LÓPEZ de MURILLAS  
Subsecretario de Obras Particulares  
Municipalidad de Neuquén

0455-24

39,23 m2 a flexibilizar

Lo cual sería:  $39,3\text{m}^2 \times 4013,0 \times 10 = \$ 1.574.496,05$  (monto a flexibilizar)

En cuanto a la compensación por exceso de basamento (según Ordenanza Tarifaria vigente 3er trimestre:

$106,70\text{m}^2 \times \$ 501.692,10 \times 100\% = \$ 53.530.574,07$  (monto de compensación urbana sin módulo de estacionamiento)

Siendo el Total, sin considerar **Módulo de Estacionamiento**:

$\$ 1.574.496,05 + \$ 53.530.574,07 = \$ 55.105.043,12$ , según Ordenanza Tarifaria vigente 3° Trimestre.

Que en función de lo expuesto y según la ley de procedimiento administrativo debe atender al reclamo el Secretario de Infraestructura y Planeamiento Urbano correspondiendo la emisión de la presente norma legal;

Por ello:

**EL SEÑOR SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEAMIENTO URBANO  
DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º): NOTIFICAR** a la propietaria que podrá demoler lo construido en exceso ----- o acogerse al régimen de Compensación Urbana Ordenanza N°13927 correspondiendo abonar la suma de **PESOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCO MIL CUARENTA Y TRES CON 12/100 (\$55.105.043,12)** según Ordenanza Tarifaria vigente 3° Trimestre por la superficie total de 145,93m2 correspondiente al exceso de FOS en un 18,33% correspondiente a 39,23m2 y exceso de altura de basamento 3,30m adopta 4,82m excede 46% en una superficie de 106,7m2. -

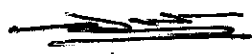
**ARTÍCULO 2º): CUMPLIDO**, se autoriza a la Dirección de Obras Particulares a dar ----- registro a los planos del TRAMITE N°2312251175 CLASE DE OBRA: CONSTRUCCIÓN SIN PERMISO, DESTINO LOCAL DE USO REGLAMENTARIO, ubicada en la calle Maipú N°937 B° Belgrano NC: 09-20-081-8791-0000, propiedad de WEISSEN ERIKA JENNIFER, sin perjuicio del cumplimiento de todos lo requisitos del Código de Edificación y los Ordenadores Urbanísticos del Bloque Temático N°1. -

**ARTÍCULO 3º): REMITIR** a la Dirección General de Obras Particulares para su ----- conocimiento y la prosecución del trámite. -

**ARTÍCULO 4º):**Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la Dirección ----- Centro de Documentación e Información y, oportunamente, archívese. -

ES COPIA

FDO) NICOLA

  
Ing. LUIS LÓPEZ de MURILLAS  
Subsecretario de Obras Particulares  
Municipalidad de Neuquén