

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 15040.-

V I S T O:

El Expediente N° CD-004-A-2025; y

CONSIDERANDO:

Que la dirección de apoyo técnico, dependiente de la Subsecretaría Obras Particulares, informa la imposibilidad de concretar la ejecución de un proyecto para la Unidad Complementaria 00-04, indicando que no sería posible por los Indicadores Urbanos.

Que se trata de una Unidad Complementaria de la Unidad Funcional N° 0001, perteneciente a la Zona Rgb (Zona Residencial Media Baja), ubicada en el Barrio Santa Genoveva, entre las calles Ameghino, Pehuén y Víctor García.

Que el terreno ya posee tres viviendas y el código establece 1/200m² (uno sobre doscientos metros cuadrados) de vivienda para la zona.

Que la propuesta busca desarrollar y cambiar el uso a la Unidad Complementaria A (00-04) del PH, identificada con Nomenclatura Catastral N° 09-20-059-3678-0001, intentando lograr su independencia de la Unidad Funcional 1 (UF1), a la que actualmente se encuentra vinculada, dándole un nuevo uso como Unidad Funcional 4 (UF4).

Que a la fecha la situación de dominio de la Unidad Funcional 1 y la Unidad Complementaria A (00-04) es que se encuentran vinculadas, como se indica en el reglamento de copropiedad, perteneciendo a la Señora Leticia Altamore, la Señora Cecilia Altamore y el Señor Maximiliano Altamore, teniendo la UF2 y la UF3 otros propietarios.

Que solicita por vía de excepción la habilitación para desarrollar un proyecto de vivienda unifamiliar sobre la Unidad Complementaria 00-04 que permita, una vez desarrollado el mismo, tramitar el cambio de Unidad Complementaria a Unidad Funcional independiente.

Que solicita la excepción sobre 2 de los indicadores urbanísticos para la zona que son: CVUP, referente a la cantidad de viviendas unifamiliares por m² de parcela, que para esta zona es de 1/200 (uno sobre doscientos); y retiro de frente de 3m (tres metros).

Que la superficie mínima del lote en m² que indica para la zona el código es de 200m² (doscientos metros cuadrados) y el lote en cuestión posee una totalidad de 548,63m² (quinientos cuarenta y ocho con sesenta y tres metros cuadrados), siendo para la Unidad Complementaria 4 de una superficie según VEP de 179,39m² (ciento setenta y nueve con treinta y nueve metros cuadrados).

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que el antecedente registrado en la Dirección de Obras Particulares de vivienda multifamiliar a construir adoptaba un FOS de 0,40 y un FOT de 0,70 cumpliendo de esta forma con los indicadores de la zona.

Que, por este motivo, una vez sometida la parcela al Régimen de Propiedad Horizontal, el patio viene a conformar parte de la Unidad Funcional 00-01.

Que de presentar un proyecto de edificación sobre esta Unidad Complementaria, no sería posible por los indicadores.

Que cualquier cambio en el Régimen de Propiedad Horizontal, debe realizarse en base a planos de obra o proyecto de obra nueva, sobre el cual las divisiones se realizarán mediante un trámite de agrimensura, según su Reglamento de Copropiedad.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 066/2025 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 18/2025 del día 23 de octubre y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 19/2025 celebrada por el Cuerpo el 06 de noviembre 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: ESTABLÉCESE el cambio de uso de la Unidad Complementaria A (00-04) del PH, identificada con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-059-3678-0001, logrando su independencia de la Unidad Funcional 1 (UF1), a la que actualmente se encuentra vinculada, dándole un nuevo uso como Unidad Funcional 4 (UF4), perteneciente a la Zona Rgb (Zona Residencial Media Baja), ubicada en el Barrio Santa Genoveva, entre las calles Ameghino, Pehuén y Víctor García, con una superficie aproximada de 179,39m² (ciento setenta y nueve con treinta y nueve metros cuadrados), para el uso de vivienda unifamiliar.-

ARTÍCULO 2º: COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS SEIS (06) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (Expediente N° CD-004-A-2025).-

ES COPIA
am

FDO.: FERNÁNDEZ
CLOSS

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén



Ordenanza Municipal N°	16040	120
Promulgada por Decreto N°	1330	120/25
Expte. N°	CD-004-A-2025	
Obs.:		