

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 15042.-

VISTO:

El Expediente N° CD-317-B-2025; y

CONSIDERANDO:

Que a través de la Ordenanza N° 14998 se modificó el "Requerimiento para guarda y estacionamiento de vehículos" previsto en la Ordenanza N° 8201, referida al código de planeamiento y gestión urbano ambiental de la Ciudad de Neuquén.

Que a través de la Ordenanza N° 14998 se pretende igualar los requerimientos de la provincia y el municipio respecto a módulos de estacionamiento para hoteles.

Que el crecimiento de la actividad turística de la ciudad plantea una readecuación de las normas que acompañen correctamente esta actividad, teniendo en cuenta la oferta de espectáculos turísticos de diferentes características, donde sobresale la Fiesta Nacional de la Confluencia, las ferias populares, cines y teatros, entre otros eventos relacionados a la cultura y el arte, demandando nuevas gestiones desde los gobiernos locales.

Que el amplio desarrollo del paseo costero fomenta el turismo local y urbano, además de prolongar y demandar estadía en nuestra ciudad.

Que el amplio desarrollo económico derivado por el boom de "Vaca Muerta" ha despertado el interés de empresas multinacionales, existiendo una gran migración interna que a diario desembarca en la ciudad, motivada por la propuesta laboral y de inversión.

Que a ello se suma el turismo de convenciones que promociona el Centro de Convenciones "Domuyo", donde se realizan diversas actividades, evidenciándose un crecimiento en la demanda hotelera y gastronómica.

Que las nuevas ofertas de lugares turísticos, favorecidos por frecuencias aéreas y costos, permiten que los hoteles dispongan de estacionamientos, ya que el cliente evita usar sus propios vehículos y otras veces son parte del mismo paquete turístico del hotel.

Que la ordenanza fue el resultado de reuniones donde participaron distintas áreas competentes, entre ellas turismo de la Ciudad de Neuquén y la Asociación Hotelera, consensuándose la presente normativa tendiente a solucionar los requerimientos para el estacionamiento de la actividad hotelera.

Que entre los tipos de transportes utilizados para arribar a la Ciudad de Neuquén, por parte de los visitantes que realizan al menos 1 (un) pernoche, se encuentran el avión con un 33% (treinta y tres por ciento), el auto particular con un 19,80% (diecinueve coma ochenta por ciento), el colectivo de

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

línea con un 45,47% (cuarenta y cinco coma cuarenta y siete por ciento) y otros transportes con un 0,84% (cero coma ochenta y cuatro por ciento). En consecuencia, surge que entre el avión y el colectivo de línea existe un 79,36% (setenta y nueve coma treinta y seis por ciento), mientras que el auto particular representa un 19,80% (diecinueve coma ochenta por ciento).

Que en la actualidad las exigencias de los módulos de estacionamiento en los establecimientos turísticos no presentan un criterio común entre las normas provinciales y municipales.

Que la Ordenanza N° 8201, correspondiente al Bloque Temático N° 1, Usos y Ocupación del Suelo, en la Referencia 26 del Punto 3.1.3.2.1. requiere un módulo de estacionamiento cada 2 (dos) habitaciones, destinado al alojamiento turístico.

Que la Ordenanza N° 12536, en su Artículo 1º, adhiere al Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 2790/1999, que aprueba el Reglamento Provincial de Alojamientos Turísticos de la Provincia de Neuquén.

Que, en tal sentido, el Decreto N° 752, en su Artículo 1º, establece que se tiene por ordenanza municipal la Ordenanza N° 12536, sancionada por el Concejo Deliberante con fecha 12 de julio del año 2012, por la cual se adhiere al Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 2790/1999, que aprueba el Reglamento de Alojamientos Turísticos de la Provincia del Neuquén.

Que, además, el Artículo 25º) de la Ley Provincial N° 2414 crea el Registro Provincial de Actividades Turísticas, reglamentado por la Resolución N° 1215/2004 del Ministerio de Producción y Turismo de la Provincia.

Que existe una discordancia entre lo requerido por la Ordenanza N° 8201, correspondiente al Bloque Temático N° 1, y el Decreto N° 2790/1999, correspondiente al Reglamento de Alojamiento Turístico de la Provincia del Neuquén.

Que, en virtud de lo expuesto, resulta necesario modificar los requerimientos establecidos y adecuar los porcentajes de estacionamiento conforme a las estrellas que categorizan a los hoteles.

Que, asimismo, para los casos en los cuales los propietarios de los hoteles carezcan de lugar propio, resulta necesario que se permita cumplir con el 100% (cien por ciento) de las exigencias mediante un predio propio o fundo sirviente, como así también bajo la figura de contrato de alquiler.

Que, en este sentido, el municipio propone adecuar como mínimo que el 40% (cuarenta por ciento) de los módulos requeridos se cumplan en el predio del establecimiento turístico, pudiendo los dueños de los hoteles alquilar las cocheras a terceros.

Que, para ello, deberá existir aprobación previa de la Dirección de Obras Particulares, con planos registrados, más parcial/final de obra, más certificado de conservador de seguridad contra incendios y medios mecánicos, fiscalizada por el área de turismo de la Municipalidad una vez al año.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que, además, la superficie requerida para estacionamiento deberá estar comprendida dentro del mismo predio o en un radio no mayor a los 500 (quinientos) metros del establecimiento.

Que de la lectura de la Ordenanza N° 14998 surge que no es homogéneo el requerimiento de porcentaje, respecto del total de habitaciones y las cocheras semicubiertas según la categoría.

Que obedeciendo a la técnica legislativa es recomendable la implementación de una nueva ordenanza que contemple todos los detalles implícitos en los considerandos, tornándola aplicable por la Autoridad de Aplicación.

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo, emitió su Despacho N° 071/2025 dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por mayoría 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: MODIFÍCASE el Punto 2.3.3.2. "Requerimiento para guarda y estacionamiento de vehículos" del Capítulo II de la Ordenanza N° 8201, correspondiente al Bloque Temático N° 1, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.3.3.2. REQUERIMIENTO PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:

El estacionamiento será resuelto dentro de la superficie autorizada de F.O.S. máximo permitido en cada distrito.

A los efectos de cálculo del F.O.T. no se incluirá la superficie cubierta o semicubierta destinada a estacionamiento.

No serán exigibles los requerimientos de estacionamiento previstos en el cuadro de usos por zona, cuando se trate de parcelas cuyo ancho de frente sea igual o inferior a siete (7) metros y la necesidad de estacionamiento sea igual o inferior a tres (3) módulos.

En las ampliaciones, cuyo requerimiento de estacionamiento sea igual o inferior a tres (3) módulos a ejecutarse en obras con planos aprobados con anterioridad al 10 de diciembre de 1981 éstos no serán exigibles, salvo que se disponga en planta baja de espacio libre y las normas de tejido lo permitan, deberá destinarse dicho espacio a estacionamiento, como condición ineludible, mientras que las ampliaciones se podrán realizar en ese nivel si restara lugar.

Caso Particular:

-Estacionamiento en fundo sirviente:

La superficie requerida para estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio o, previa constitución de la servidumbre pertinente, en un fundo sirviente.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

El fundo sirviente podrá estar ubicado en otra manzana y a una distancia no mayor de quinientos (500) metros, medidos sobre la Vía Pública, en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con el eje divisorio de cada predio.

El uso del fundo sirviente debe ser compatible en la zona en que se ubica. La superficie destinada a estacionamiento surgida de la sumatoria de la afectada en el fundo sirviente y el dominante, o bien y en su caso solo la del primero no podrá ser inferior a lo establecido como requerimiento para el segundo.

A un mismo fundo podrán imponerse otras servidumbres a favor de varios inmuebles que se encuentren encuadrados en las prescripciones establecidas precedentemente, siempre que se cumplimente en cada caso la superficie requerida para cada uno de ellos y en un todo de acuerdo con lo establecido en el Artículo N° 2991 del Código Civil.

La servidumbre real debe constituirse antes de la concesión del permiso de obra en el fundo dominante, mediante escritura pública debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados aunque estos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio del fundo dominante.

El garaje deberá estar construido en el fundo sirviente antes del otorgamiento del certificado Final o Parcial de obra del fundo dominante.

Para los usos que se detallan en las listas de usos para cada zona se deberán prever los espacios necesarios para guarda y estacionamiento de los vehículos de las que habitan o trabajan en el lugar.

Cada vehículo deberá tener libre ingreso y egreso de la parcela, sin que ello implique la movilización de otro rodado.

Se considera un módulo de 25m² de superficie para cada vehículo, como superficie de estacionamiento incluida la circulación de los mismos. Las exigencias para cada uso son las que se indican en las listas de uso para cada zona. Los indicadores se adjuntan a las referencias de los cuadros de usos por zonas.

-Estacionamiento para Hotel/Apart Hotel y otros alojamientos similares existentes operativos:

La superficie requerida para estacionamiento según lo establecido en la presente norma en el punto 3.1.3.2.1 podrá ser:

a) Desarrollada como mínimo un cuarenta por ciento (40%) en el predio del establecimiento o un predio linderos que deber ser de su propiedad y el porcentaje restante en una radio no superior a los quinientos 500 metros, medidos sobre la Vía pública, en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la línea municipal con el eje divisorio en otro predio del mismo propietario.

b) Fundo sirviente o alquiler de cocheras, deberá estar sellado, condicionado, la licencia comercial a la renovación del contrato indicado, contar con registro de los planos como estacionamiento donde indique la condición de servicio del predio.".-

ARTÍCULO 2º): MODIFÍCASE el Punto 3.1.3.2.1. "Referencias Cuadro de Usos" del Capítulo III de la Ordenanza N° 8201, correspondiente al Bloque Temático N° 1, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.1.3.2.1. Referencias cuadro de usos

Restricciones establecidas en las listas de usos por zonas:

O: Uso Permitido (predominante y complementario).

Ø: A los efectos de la localización de estos usos deberá respetarse una distancia mínima de 200 metros a establecimientos educacionales, religiosos, sanitarios. La

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

medición se efectuará desde los puntos más próximos de las dos parcelas a considerar.

Uc: Uso Condicionado.

Up: Uso Promocionado

S.E.: Segundo evaluación.

Estacionamiento

- 1: módulo cada 60m² construidos de superficie total.
- 2: Sin auditorio, 1 módulo cada 150m² de la superficie total construida, con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.
- 3: 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admite mayor número de público.
- 4: 1 módulo cada 50m² de la superficie destinada a uso público.
- 5: Con salón de lectura mayor de 500m² 20% de la superficie de dicho salón.
- 6: Con salón mayor de 600m² 60% de la superficie de uso público.
- 7: 1 módulo cada 120 m² de la superficie de uso público.
- 8: 1 módulo cada 200 m² de la superficie total construida.
- 9: 1,5 módulo por puesto.
- 10: Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público igual o mayor de 1.000m² dos veces dicha superficie. Con superficie menor de 1.000m², 1,5 veces dicha superficie.
- 11: 1 módulo cada 150m² de la superficie total construida.
- 12: 1 módulo cada 3 docentes, o profesionales.
- 13: 1 módulo cada 3 aulas.
- 14: 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 15: 2 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 16: 1 (un) módulo cada 100m² de la superficie total construida.
- 17: 1 (uno) espacio de 15 m² como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m² se deberán prever dos espacios.
- 18: 1 (uno) módulo cada 90 m² construidos de superficie neta salvo que el acceso se produzca en forma directa desde la vía pública a cada lugar de estacionamiento, en cuyo caso se preverán espacios por unidad con las características dispuestas en 17. En el caso de adoptar un módulo cada 90 m² se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.
- 19: 10% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.
- 20: 4 (cuatro) módulos.
- 21: 2 (dos) módulos.
- 22: Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional.
- Casos sin internación, 10% de la superficie total construida.
- 23: 1 (uno) módulo cada 8 camas más 1 (uno) módulo por profesional.
- 24: Salón de 400 m² o más, 30% de la superficie total construida.
- 25: 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.
- 26: A relación de los módulos por habitaciones a saber:
 - a) Para Hoteles de una estrella, la playa de estacionamiento será del 30% sobre el total de las habitaciones.
 - b) Para Hoteles de dos estrellas, la playa de estacionamiento será del 40% sobre el total de las habitaciones.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- c) Para Hoteles de tres estrellas, la playa de estacionamiento será del 40% sobre el total de las habitaciones.
d) Para Hoteles de cuatro estrellas, la playa de estacionamiento será del 50% sobre el total de las habitaciones.
e) Para Hoteles de cinco estrellas, la playa de estacionamiento será del 50% sobre el total de las habitaciones.
27: 1 (uno) módulo cada 45 m² de la superficie neta del uso.
28: 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.
29: Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.
30: Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120m ²	-
2	120 a 200m ²	-
3	200 a 500m ²	27
4	500 a 800m ²	27
5	800 a 1000m ²	10
6	Más de 1000m ²	10
Ferias Francas		09

Carga y descarga

- 1a - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40m².
1b - Superficie mínima para carga y descarga de 80m².
1c - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50m² por cada camión que opere simultáneamente.

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000m ²
2	De 1001 a 2500m ²
3	De 2501 a 5000m ²
4	De 5001 a 10.000m ²
5	De 10.001 a 20.000m ²
1	Por cada 20.000m ² adicional o fracción

- 1d - 40% de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.
1e - 10% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 40m².
1f - 5% de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40m².
1g - Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.
1h - Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Lugar para Carga y Descarga
1	Inferior a 120m ²	-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

2	120 a 200m2	-
3	200 a 500m2	1e
4	500 a 800m2	1e
5	800 a 1000m2	1e
6	Más de 1000m2	1e
Ferias Francas		-

1i - Un espacio para un vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 15m2.

Nota: No se incluirán en el cálculo del F.O.T. las áreas destinadas a carga y descarga.".-

ARTÍCULO 3º): DERÓGASE la Ordenanza Nº 14998.-

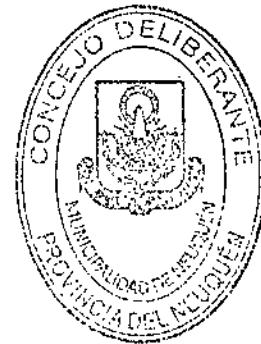
ARTÍCULO 4º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

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 Nº CD-317-B-2025).-

ES COPIA:
scrz

FDO: FERNÁNDEZ
CLOSS

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



Ordenanza Municipal N° 5042 / 20
Promulgada por Decreto N° 1332 / 2025
Expte. N° CD-317-B-2025
Obs.: