



H. Concejo Deliberante  
De Esquel"

"Año del Centenario de la Municipalidad de Esquel",  
"Año del cuadragésimo aniversario de vigencia ininterrumpida de la Democracia (1983-2023)",  
"Año del vigésimo aniversario de la Consulta Popular por el "NO A LA MINA".

## ORDENANZA N° 93/23

### TEMA: MODIFICACION DE LA ORD. 207/21 CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

#### VISTO:

La Ordenanza 207/21 Código de Planeamiento Urbano vigente (Expte.153/98), y

#### CONSIDERANDO:

Que, algunos artículos relacionados a los retiros de fondo y/o altura de edificación sobre los fondos de los terrenos, llevan a distintas interpretaciones.

Que, al momento hora de aplicarse, no están claros los indicadores y generan controversias entre el Municipio y los profesionales.

Que, es necesario adecuarlos para tener una única y clara interpretación de esta norma.

**POR ELLO: EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ESQUEL**, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley XVI N° 46, sanciona la presente.

## **ORDENANZA**

**ART.1°: MODIFICASE** el Artículo 111° de la Ord. 207/21, que quedará redactado de la siguiente manera:

### **Artículo 111° (Altura máxima de edificación). - Zona MC**

La altura máxima de edificación será de 12 metros más gálibo sobre línea municipal. La altura máxima de cubreras en caso de utilizar techumbres inclinadas será de 15 metros cumpliéndose que:

- a) *la planta entre los 12 y los 15 metros sea una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;*
- b) *en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores y medianeras, entre los 12 y los 15 metros, sólo puede utilizarse hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel.*
- c) *En los casos de utilizar techos planos, la altura sobre el frente será de 12 metros y luego deberá retirarse como mínimo 2.00 m hasta llegar a los 15 metros.*

Cuando se traten de predios mayores a 1000 m<sup>2</sup> y frentes mínimos mayores o iguales a 20 metros, o que se encuentren contemplados dentro de los premios en situaciones especiales, se admitirán alturas máximas de edificación de 15 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cubreras de 17.50 metros sí:

- a) *en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores y medianeras, entre los 15 y los 17.50 metros, sólo se utiliza hasta un 40 % del plano virtual de la fachada en ese nivel;*
- b) *las partes vistas de las medianeras se tratan arquitectónicamente;*
- c) *se resuelven los techos en forma inclinada, de acuerdo a las pendientes establecidas en el artículo correspondiente;*
- d) *la planta entre los 15.00 y los 17.50 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;*
- e) *no se admitirán techos con terminaciones brillantes, debiendo ser los coeficientes de absorción mayores a 0.65; de utilizarse chapas metálicas las mismas serán prepintadas, no galvanizadas.*



Consejo Deliberante  
de Esquel

"Año del Centenario de la Municipalidad de Esquel",  
"Año del cuadragésimo aniversario de vigencia ininterrumpida de la Democracia (1983-2023)",  
"Año del vigésimo aniversario de la Consulta Popular por el "NO A LA MINA".

- f) *En el caso de proyectar techos planos la altura sobre el frente será de 15.00 m y luego deberá retirarse un mínimo de 2.00 m hasta la altura de 17.50 m*

La altura máxima de las construcciones en el 10 % del fondo del terreno no podrá exceder los 6.00 m de altura.

Cuando el terreno sea en esquina y cumpla con las medidas mínimas según indicadores, NO tendrá retiro de fondo.

Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

**ART.2º: MODIFICASE** el artículo 121º a la Ordenanza 207/21 CPU, que quedará redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 121º (Altura máxima de edificación**

La altura máxima de edificación en el Centro será de 9 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cubreras será de 12.00 metros.

Cuando se traten de predios que se encuentren contemplados dentro de los premios en situaciones especiales, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) *en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores, y medianeras, entre los 9 metros y los 12 metros, sólo se utiliza hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel;*
- b) *las partes vistas de las medianeras se tratarán arquitectónicamente;*
- c) *se resuelven los techos en forma inclinada, de acuerdo a las pendientes establecidas en el artículo correspondiente;*
- d) *la planta entre los 9.00 y los 12 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;*
- e) *no se admitirán techos con terminaciones brillantes, debiendo ser los coeficientes de absorción mayores a 0.65; de utilizarse chapas metálicas las mismas serán prepintadas, no galvanizadas."*

**ART.3º: INCORPORASE** el artículo 122º a la Ordenanza 207/21 CPU, que quedará redactado de la siguiente forma:

**" Artículo 122º (Altura en el fondo del terreno).- Zona C**

La altura máxima de las construcciones en el 10 % del fondo del lote será de 6.00 mts, En casos de terrenos en esquina con superficie mínima, según indicadores de zona, NO tendrá retiro de fondo.

Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa."

**ART.4º: MODIFICASE** el artículo 137º de la Ordenanza 207/21 CPU- zona R1, que quedará redactado de la siguiente manera:

**Artículo 137º (Retiro posterior).-**

No se exigirá retiro de fondo.

En el 10% del fondo del terreno la altura máxima será de 6.00 m.

En los terrenos en esquina, se exigirá en el vértice entre ejes medianeros un 10% superficie con altura máxima de 6.00m ó un patio de 4.00 m de lado.

En los casos que los terrenos en esquina cumplan con la medida mínima, de los indicadores NO tendrán retiro de fondo.

**ART. 5º: MODIFICASE** el artículo 147º de la Ord. 207/21- zona R2, que quedará redactado de la siguiente manera:



H. Concejo Deliberante  
De Esquel"

"Año del Centenario de la Municipalidad de Esquel",  
"Año del cuadragésimo aniversario de vigencia ininterrumpida de la Democracia (1983-2023)",  
"Año del vigésimo aniversario de la Consulta Popular por el "NO A LA MINA".

**Artículo 147° (Retiro posterior).-**

No se exigirá retiro de fondo.

En el 10% del fondo del terreno la altura máxima será de 6.00 m.

En los terrenos en esquina, se exigirá en el vértice entre ejes medianeros un 10% superficie con altura máxima de 6.00 m ó un patio de 4.00 m de lado.

En los casos que los terrenos en esquina cumplan con la medida mínima, de los indicadores NO tendrán retiro de fondo.

**ART.6°: MODIFICASE el artículo 157° de la Ord. 207/21 de la zona R3, que quedará redactado de la siguiente manera:**

**Artículo 157° (Retiro lateral).-**

Las edificaciones tendrán un retiro lateral de 3 metros medidos desde todos los Ejes Medianeros que intersectan con la Línea Municipal.

Se permitirá la ocupación parcial de este retiro lateral con un cobertizo, semicubierto, no habitable, para estacionamiento de una superficie de 20 m<sup>2</sup>, que no podrá estar adosado al lateral de la vivienda y/o construcción principal.

**ART. 7°: MODIFICASE el artículo 158° de la Ord. 207/21 de la zona R3, que quedará redactado de la siguiente manera:**

**Artículo 158° (Retiro posterior).-**

No se exigirá retiro de fondo.

En el 10% del fondo del terreno la altura máxima será de 6.00 m. ocupará el espacio entre los retiros laterales.

En los terrenos en esquina no se tomará retiro de fondo, porque esta compensado por los retiros laterales.

**ART.8°: MODIFICASE el artículo 169° de la Ord. 207/21 de la zona R4, que quedará redactado de la siguiente manera:**

**Artículo 169° (Retiro posterior).-**

No se exigirá retiro de fondo.

En el 10% del fondo del terreno la altura máxima será de 6.00 m. ocupará el espacio entre los retiros laterales.

En los terrenos en esquina no se tomará retiro de fondo, porque estará compensado por los retiros laterales que posee la zona.

**ART. 9°: MODIFICASE el artículo 179° de la Ord. 207/21 de la zona M1, que quedará redactado de la siguiente manera:**

**Artículo 179° (Retiro posterior).-**

No se exigirá retiro de fondo.

En el 10% del fondo del terreno la altura máxima será de 6.00 m.

En los terrenos en esquina, se exigirá en el vértice entre ejes medianeros un 10% superficie con altura máxima de 6.00 m ó un patio de 4.00 m de lado, o un retiro lateral mínimo de 3.00 m.

Los terrenos en esquina que tengan medidas mínimas, de acuerdo a los indicadores, NO tendrán retiro de fondo.

La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 6.00 mts,

Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.



H. Concejo Deliberante  
De Esquel

"Año del Centenario de la Municipalidad de Esquel",  
"Año del cuadragésimo aniversario de vigencia ininterrumpida de la Democracia (1983-2023)",  
"Año del vigésimo aniversario de la Consulta Popular por el "NO A LA MINA".

**ART. 10°: MODIFICASE el artículo 190° de la Ord. 207/21 - de la zona M2, que quedará redactado de la siguiente manera:**

**Artículo 190° (Retiro posterior).-**

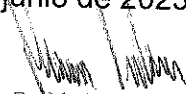
No se exigirá retiro de fondo.

En el 10% del fondo del terreno la altura máxima será de 6.00m ocupará el espacio entre los retiros laterales

En los terrenos en esquina no se tomará retiro de fondo, porque está compensado por los retiros laterales.

**ART. 11°:** Regístrese, comuníquese, y cumplido, archívese. –

Esquel, 23 de junio de 2023.


  
Dr. Mariano Palma  
Secretario Legislativo  
H. Concejo Deliberante  
Ciudad de Esquel

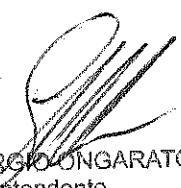
  
Ing. Gerardo Filippini  
Presidente  
H. Concejo Deliberante  
Ciudad de Esquel

Dada en la Sala de Sesiones del H.C.D. en la 8° Sesión Ordinaria del 2023, bajo Acta N°17 /2023, registrada como Ordenanza N°93/2023.

**POR TANTO:** Téngase como Ordenanza Municipal, regístrese, dese al Boletín Municipal y cumplido, archívese.

**SECRETARIA DE GOBIERNO:** 27 de *Junio* de 2023.

  
Lic. Sanchez Uribe Mariela  
Secretaria de Gobierno  
Municipalidad de Esquel

  
Arq. SERGIO ONGARATO  
Intendente  
Municipalidad de Esquel