

Ordenanza N° 1097/20 - Plan Estratégico Urbano Territorial de la ciudad de Roldán

Art. 7°: Ordenamiento normativo para el Área Urbanizada

7.1: Área Central (A1)

7.1: Area Central (A1)						
Usos	Parcela	Parcela	Ocupación	Altura	Retiro Mínimo	Parcela
	Superficie	Frente	Máxima	Máxima	Frente	Retiro Mínimo
	Mínima	Mínimo	Suelo		Edificación	Fondo-Medianera
* Residencial	200 m ²	10 m	FOS 0,5	7 m	Retiro frente: 3 m	Retiro fondo: 3 m
* Comercial compatible			Cuando la PB. se destine a local de servicios o mixto, el FOS podrá ser de 1 (preservando los retiros).		Cuando al menos un lindero este sobre la L.M. podrá eliminarse el retiro de edificación.	Medianera sin retiro, mínimo 1 m
* Servicios compatibles						

7.2: Corredor Central (A1b)						
Usos	Parcela	Parcela	Ocupación	Altura	Retiro Mínimo	Parcela
	Superficie	Frente	Máxima	Máxima	Frente	Retiro Mínimo
	Mínima	Mínimo	Suelo		Edificación	Fondo-Medianera
* Residencia	200 m ²	10 m	FOS 0,6	7 m	Retiro frente: 3m	Retiro fondo: 3 m
* Comercial compatible			Cuando la PB. se destine a local de servicios o mixto, el FOS podrá ser de 1 (preservando los retiros).		Cuando al menos un lindero este sobre la L.M. podrá eliminarse el retiro de edificación.	Medianera sin retiro, mínimo 1 m
* Servicios compatibles						

7.3: Corredores Centrales (A1c)						
Usos	Parcela	Parcela	Ocupación	Altura	Retiro Mínimo	Parcela
	Superficie	Frente	Máxima	Máxima	Frente	Retiro Mínimo
	Mínima	Mínimo	Suelo		Edificación	Fondo-Medianera
* Residencial	200 m ²	10 m	FOS 0,6	7 m	Opcional: Sin retiro o retiro desde 3 m	Retiro fondo: 3 m
* Comercial compatible			Cuando la PB. se destine a local de servicios o mixto, el FOS podrá ser de 1 (preservando los retiros).			Medianera sin retiro, mínimo 1 m
* Servicios compatibles						

7.3.2: Condiciones Particulares para A1, A1b y A1c:

- Área mínima de parcela: Las parcelas preexistentes que tengan dimensiones menores a las exigidas serán consideradas de manera particular para la aplicación de los indicadores por el Municipio.
- Altura máxima y unidad arquitectónica: Se calculará la altura permitida sin contar chimeneas, tanques o cumbreras. Estas instalaciones deberán ser diseñadas y tratadas arquitectónicamente constituyendo junto con la construcción principal una unidad edilicia.
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Para el cálculo de la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela, se computará la proyección de la superficie cubierta y / o semi-cubierta cualquiera sea su uso. Para el cálculo de FOS se computará la superficie de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a 0,60 m por sobre la cota de la parcela.
- Parcela en esquina destinada a uso residencial exclusivo: para las parcelas en esquina de superficie menor a 200 m² se aplicará un FOS Máximo de 0.7. Retiro obligatorio mínimo de la edificación 2 m sobre ambas calles en área A1. Se exceptúa del retiro de la edificación a las parcelas en esquina de los Corredores A1b y A1c.

- Cercos: No será obligatoria la ejecución de cercos sobre Línea Municipal en A1, A1b y A1c. En caso de materializarse, este será de altura única de 0.90 m, con murete de frente y/o cerco vivo.
- Ochava: se continuará la ochava tomando 3 m hacia ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina.
- En los Corredores A1b y A1c, el índice FOS para uso mixto (con prioridad comercial): Más del 50 % de la superficie debe estar destinada a comercio. FOS Máximo 1. Deberán ser respetados los espacios de patios reglamentarios, retiros de frente y fondo.
- Medianera: La división entre lotes se deberá materializar en muros de ladrillos comunes de 0,30 m de ancho. De no construirse la medianera completa, el usuario que la construya en primera instancia deberá construir los 0,15 m en su terreno con pilares cada 2,5 m. Altura mínima muro divisorio entre lotes: 2,5 m.
- Pozo ciego: 3 m de distancia desde el eje del pozo hasta el eje de la medianera, al igual que la piscina.
- Arboleda (el Municipio establecerá una especie conveniente) en ambas márgenes de la calzada cada 6 m, siempre y cuando no obstruya la entrada vehicular de las parcelas.