

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

Art. 7°: Ordenamiento normativo para el Área Urbanizada

7.4: Área de Transición (A2)

7.4: Área de Transición (A2)						
Usos	Parcela	Parcela	Ocupación	Altura	Retiro Mínimo	Parcela
	Superficie	Frente	Máxima	Máxima	Frente	Retiro Mínimo
	Mínima	Mínimo	Suelo		Edificación	Fondo-Medianera
* Residencial	360 m ²	12 m	FOS 0,4	7 m	Retiro frente: 3 m	Retiro fondo: 4 m
* Comercial compatible			Cuando la PB. se destine a local de servicios o mixto, el FOS podrá ser de 0,6 (preservando los retiros).			
* Servicios compatibles						

7.4.2: Condiciones Particulares:

- 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: Si el lote es menor a 300 m² se aplicará un FOS Máximo 0,7.
- Ochava: se materializará la ochava tomando 3 m hacia ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina.
- Retiro frentista obligatorio: 4 m. En Parcelas en esquina se tomará un retiro de 4 m sobre el lado menor. Sobre el lado mayor podrá dejarse un retiro mínimo de 2 m desde la línea municipal del lote. Esta línea incluye la trazada por la ochava, a partir de la cual se tomará el retiro.
- Cercos: Se materializará obligatoriamente con murete de frente en ladrillo u otro mampuesto.
- Alturas opcionales únicas de 0,90 m ó 2,20 m. En la opción de mayor altura por acompañar puerta de acceso o portón vehicular, se podrá elevar a 2,20 m de altura con pilares de hasta 0,60 m de ancho que acompañan a las aberturas antes descritas. El murete podrá completarse hasta la altura de 2,20 m con algún tipo de cerco transparente y/o cerco vivo.
- Pozo ciego: 3 m de distancia desde el eje del pozo hasta el eje de la medianera, al igual que la piscina.
- Medianeras: se deberá materializar en muros de ladrillos comunes de 0,30 m de ancho o cerco vivo. 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.