

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

Art. 8°: Ordenamiento normativo para el Área Urbanizable

8.1: Área de Ensanche o Completamiento Prioritario (A3).

8.1.1. Ensanche o Completamiento (A3)						
Usos	Parcela Superficie Mínima	Parcela Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
* Residencial	450 m ²	14 m	FOS 0,3	7 m	Retiro frente: 4m	Retiro fondo: 4 m
* Comercial diario						20 viv/ha
* Servicios						

8.1.2. Ensanche o Completamiento (A3) SUB CENTROS						
Opción 1 (Urbanizaciones frentistas a calles principales y/o parques lineales)						
Uso Mixto	Densidad Ocupacion Maxima	Parcela Superficie Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
* Residencial.	120 viv./ha.	600 m ²	FOS 1 libre de retiros (si cumple los parámetros)	7 m	Retiro frente: 8 m	Retiro fondo: 6 m
* Colectivo y uso complementario	COMERCIO O SERVICIOS 600 M2 EDIFICACION MAXIMA					16 m
Tratamiento arquitectónico		SUPER MERCADOS O SIMILARES 200 M2 MAXIMO	Puede sumar vivienda			
_fachadas: 40 % vidriado mínimo						
_No usar frente como deposito						
_Exhibición solo de elementos especiales (maquinas, vehículos, partes de viviendas) no materiales a granel.						
_Cercos frente transparente						

Ensanche o Completamiento (A3) CALLES COMERCIALES						
Opción 2 (Urbanizaciones frentistas a calles principales y/o parques lineales)						
Uso Mixto	Densidad Ocupacion Maxima	Parcela Superficie Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
* Residencial.	120 viv./ha.	600 m ²	FOS 1 libre de retiros (si cumple los parámetros)	7 m	Retiro frente: 5 m	Retiro fondo: 4 m
* Colectivo y uso complementario	COMERCIO O SERVICIOS 600 M2 EDIFICACION MAXIMA					14 m
Tratamiento arquitectónico		SUPER MERCADOS O SIMILARES 200 M2 MAXIMO	Puede sumar vivienda			
_fachadas: 40 % vidriado mínimo						
_No usar frente como deposito						
_Exhibición solo de elementos especiales (maquinas, vehículos, partes de viviendas) no materiales a granel.						
_Cercos frente transparente						

8.1.4: Condiciones particulares:

8.1.4.1. No se admitirá la modalidad de urbanización residencial unifamiliar en Barrios Cerrados o Barrio Country Privado.

8.1.4.2 Las nuevas manzanas conformadas deberán tener de lado 250 m como máximo.

8.1.4.3 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.

8.1.4.4 Para lotes existentes menores a 400 metros cuadrados, se permitirá un FOS máximo hasta 0,40, abonando una tasa de revisión de planos un 50% mayor a la vigente en cada caso y realizando una retención hídrica a determinar por los estamentos técnicos del Municipio.

8.1.4.5 Parcela en esquina: En las parcelas en esquina, independiente de su superficie, se admitirá un FOS 0,4 con la única exigencia de realizar una retención hídrica por la superficie diferencial.

8.1.4.6 Para toda construcción que impermeabilice más de un 30% de la superficie total del lote, se deberá realizar una retención hídrica por la superficie total impermeabilizada, cuyos aspectos y detalles técnicos serán brindados por el Municipio. El mismo criterio se aplicará para cualquier superficie que ocupe más de 1.000 m² de terreno.

8.1.4.7 Ochava: se continuará la ochava tomando 3 m a ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina. En la intersección de Calles Principales y los Parques Lineales se materializará la ochava tomando 10 m hacia ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina.

8.1.4.8 Retiro de frente obligatorio mínimo: 4 m.

8.1.4.9 Retiros de fondo: retiro mínimo 4 m.

8.1.4.10 Retiros Laterales o Medianeros: Para parcelas con un frente menor de 12 m no se exigirá retiro lateral. Para lotes con un frente mayor a 12 m, el retiro desde ambas medianeras será de 1 m mínimo sobre cada uno de los laterales de la edificación, aumentando proporcionalmente el retiro lateral (sobre cada medianera) a razón de 0,10 m de retiro por cada metro de frente que supere los 14 mts, hasta un máximo de 1,60 mts. de retiro lateral sobre cada medianera, siendo optativos el uso de retiros mayores.

8.1.4.11 Retiros en parcelas en esquina: se tomará un retiro de 4 m sobre el lado menor. Sobre el lado mayor se dejará un retiro mínimo de 2m sobre la línea municipal del lote.

8.1.4.12 Cercos: Se materializará obligatoriamente con cerco transparente con cerco vivo, pudiendo tener muretes de hasta 0,60 mts de altura en material opaco y columnas de hasta 2,50 mts de alto máximo y 0,45 de lado máximo, en tanto la sección opaca no representen más del 20% de la superficie de cada lado del cerco. Con el mismo criterio podrán implementarse vigas opacas sobre columnas, de no más de 5,50 mts. de largo.

8.1.4.13. Disposición de Líquidos Cloacales: Se colocarán biodigestores aprobados por COPROL, sobre línea de edificación y aun mínimo de 3 m de las medianeras.

8.1.4.14 Piscina: se dejará 3 m desde la línea divisoria de lotes hasta el espejo de agua.

8.1.4.15 Comercios y servicios compatibles con tratamiento especial, solo se establecerán en las áreas comerciales preestablecidas en cada loteo.

Los comercios y/o servicios compatibles, de uso cotidiano, que no generen tránsito pesado ni demanda de estacionamiento, que no ocupen más de un lote tipo del sector, ni insuman un FOS mayor que el vigente en cada sector, podrán establecerse en cualquier zona. Previo a ello, los estamentos municipales correspondientes establecerán la compatibilidad del establecimiento y deberán determinar el USO CONFORME.