

Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

ORDENANZA N° 1097/20

VISTO:

El Mensaje N° 01.059/19 referente a: "Plan Estratégico Urbano Territorial de la ciudad de Roldán", remitido por el D.E.M.

CONSIDERANDO

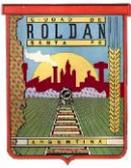
Que el mencionado Mensaje ha sido ingresado al Concejo en Comisión en la Sesión ordinaria de fecha 25 de Noviembre del Año 2.019.-

Que en fecha 24 de Noviembre del corriente año, el Concejo en Comisión resolvió prorrogar la vigencia del mismo, a los efectos que no pierda estado parlamentario.-

Que la Sub-secretaria de Planeamiento y urbanismo de la Municipalidad de Roldán ha concurrido al Cuerpo legislativo en tres oportunidades, con el objeto de analizar el Plan ut-supra y dividirlo en tres etapas de análisis y consultas con el Concejo en Comisión.-

Que el Plan Estratégico Urbano Territorial, no es una iniciativa de solamente hace 1 año, sino por el contrario se lo ha estudiado, analizado, modificado y observado en diferentes etapas cronológicas; lo que culmina con el texto normativa final de la presente Ordenanza.-

Que es una herramienta que atiende las demandas y exigencias que plantea el nuevo rol de la ciudad dentro de su contexto regional y metropolitano. Será la guía sobre la que se trabajará la planificación urbana, pensando en el rediseño de nuestra ciudad con vistas a atender las necesidades de todos sus actores locales.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Asimismo, la implementación de dicho plan llevará tiempo para su perfeccionamiento, lo cual implica que pueda ser transformado a corto y mediano plazo conforme la evolución demográfica y territorial de la ciudad de Roldán; considerando que es un punto de partida muy óptimo para pensar nuestra localidad en los próximos 30 años.-

POR ELLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES de la Ley 2.756, EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ROLDÁN SANCIONA LA PRESENTE

ORDENANZA

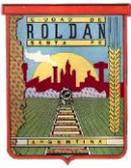
ARTICULO 1º: Dispónese la Aprobación del **PLAN ESTRATÉGICO URBANO TERRITORIAL de la Ciudad de ROLDÁN**, el cual se adjunta como Anexo y forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTICULO 2º: Derógase la Ordenanza N° 877/15 y toda disposición que en lo general y particular se opongan a la presente Ordenanza y sus Anexos.-

ARTICULO 3º: Facúltase al D.E.M a reglamentar la presente Ordenanza, debiendo remitir copia al H.C.M del Decreto reglamentario correspondiente.-

ARTICULO 4º: Regístrese, Publíquese, Comuníquese y Archívese.

Sala de Sesiones, Roldán 23 de Diciembre de 2.020.-



Ciudad de Roldán

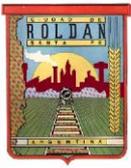
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN

PLAN ESTRATÉGICO URBANO TERRITORIAL



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENAMIENTO
ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

I. ALCANCE DE LAS NORMAS

Definición

Objetivos

Ámbito de aplicación

II. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Clasificación del Suelo

Suelo Urbano

Suelo Especial

Suelo No Urbano

III. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Los Instrumentos de Actuación

Plan Programático de Suelo e Infraestructura

Plan Especial

Convenio Urbanístico

IV. DISPOSICIONES PARA EL SUELO URBANO

Ordenamiento Normativo para el Área Urbanizada

Ordenamiento Normativo para el Área Urbanizable

Consideraciones de la Urbanización y la Subdivisión

Exigencias Generales para la Urbanización

Procedimientos y Plazos de Urbanización

V. DISPOSICIONES PARA EL SUELO ESPECIAL

Requisitos para las Áreas de Plan y/o Proyecto Especial

VI. DISPOSICIONES PARA EL SUELO NO URBANO

Requisitos y Condiciones para las Áreas No Urbanizables

VI. DISPOSICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Derecho de preferencia

Compensación de suelo u obra

Reajuste de tierras

Tasa predial

Contribución por valorización de suelo

Banco Municipal de Tierras

Declaración de emprendimientos de Interés Municipal

VII. DISPOSICIONES INSTITUCIONALES

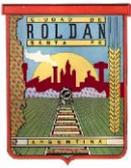
Inserción institucional del Plan Estratégico y las Normas Urbanísticas

VIII. DISPOSICIONES DE PROCEDIMIENTO

Anexos Gráficos

Procedimientos

De Forma



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 1º: Aprobación de las Normas:

Apruébense las presentes Normas Urbanísticas, cuyos alcances y contenidos contemplan la Clasificación del Suelo, los Instrumentos de Actuación Pública y Gestión Urbanística y las Disposiciones de Ordenamiento que fijan las regulaciones y condiciones para el desarrollo físico-funcional del Distrito y la Ciudad de Roldán.

I. ALCANCE DE LAS NORMAS

Art. 2º: Definición de las Normas Urbanísticas.

Se definen como Normas Urbanísticas de la Ciudad de Roldán, al conjunto de Disposiciones Generales que permiten la Clasificación del Suelo en el ámbito del Distrito y Disposiciones Particulares que fijan las condiciones de subdivisión y ocupación del suelo, edilicia - arquitectónicas y de usos, así como aquellas que rigen las modalidades de urbanización y los mecanismos de actuación y gestión pública-privada.

Las presentes normas se encuadran en los objetivos, Lineamientos y Contenidos del Plan Estratégico Urbano-Territorial.

Art. 3º: Objetivos de las Normas.

- Son objetivos de las presentes Normas;

. Desarrollar el modelo urbano-territorial espacial y de actividades que propone el Plan Estratégico.

. Ordenar el desarrollo edilicio – arquitectónico de la ciudad.,

. Organizar los usos existentes y las futuras actividades

. Controlar la relación entre subdivisión del suelo, ocupación edilicia y poblacional en concordancia con el desarrollo de los equipamientos y las infraestructuras, asegurando niveles de servicios adecuados, mejoras ambientales y calidades de vida urbana equilibrada.

. Regular el crecimiento urbano en el marco del desarrollo ambiental sustentable.

. Incorporar modalidades de gestión urbanística pública-privada.

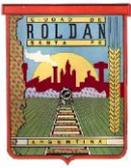
. Encuadrar programas de actuación pública en relación al ordenamiento normativo.

. Identificar las áreas estratégicas de oportunidad urbano – territorial y desarrollar los mecanismos normativos especiales para su transformación.

. Coordinar las acciones físicas y normativas para el desarrollo de la ciudad con las realidades del Área Metropolitana, el Plan de Manejo Hídrico Municipal y en el marco impuesto al respecto por las leyes Nacionales y Provinciales.

Art. 4º: Ámbito de Aplicación.

Las Normas de Ordenamiento Urbano son de aplicación en la totalidad del territorio urbano-rural del Distrito Roldán, comprendiendo tanto el suelo urbano, ya sea que se encuentre efectivamente



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

urbanizado como el suelo potencialmente urbanizable, el suelo considerado especial, así como el suelo no urbano destinado a distintas modalidades de explotación rural.

II. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Art. 5º: Clasificación del suelo

De acuerdo con los Lineamientos y Contenidos del Plan Estratégico, se determina la Clasificación Urbanística del Suelo con el objeto de ordenar normativamente el Modelo Urbano Territorial propuesto.

Esta "Clasificación del Suelo" abarca la totalidad de la jurisdicción del Distrito Roldán, distinguiendo categorías urbanísticas o tipos de suelo básicos para la planificación: el Suelo Urbano, el Suelo Especial y el Suelo No Urbano.

5.1: Suelo Urbano.

Comprende las áreas efectivamente urbanizadas (Área Urbanizada), y también las áreas potencialmente urbanizables (Área Urbanizable), por entender en este último caso, que las condiciones y calidad de vida urbana de la extensión debe programarse y tender a equipararse (densidad, accesibilidad, espacio público y servicios) a las de la ciudad existente. A3 es parte urbanizada y parte urbanizable

En el Suelo Urbano se fijarán las condiciones para el ordenamiento normativo del Área Urbanizada y las disposiciones a cumplir para las nuevas urbanizaciones en el Área Urbanizable.

5.2: Suelo Especial.

Integran esta clase de suelo, las áreas o partes de carácter singular o especial y gran valor estructural para el desarrollo del modelo urbano-territorial que promueve el Plan Estratégico.

En este suelo se desarrollarán las intervenciones estructurales identificadas por el Plan, remitiéndose las condiciones proyectuales y normativas particulares a la aplicación de Planes Especiales.

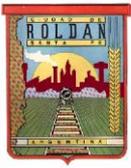
Podrán incorporarse a futuro e integrar esta clase de suelo parcelas o sectores que por sus características dimensionales y su importancia en la estructura urbana se identifiquen como intervenciones estructurales complementarias e impliquen la necesidad de implementar un Plan Especial.

En ambos casos, los Planes Especiales para las intervenciones estructurales y complementarias se desarrollarán bajo la modalidad de Convenio Urbanístico.

5.3: Suelo No Urbano.

Abarca el suelo excluido del proceso urbanizador, en él se distinguen las áreas destinadas a pequeñas explotaciones en granjas o chacras (Área Semi-rural), generalmente más próximas al borde urbano y excluidas transitoriamente del proceso urbanizador y las áreas de explotación agrícola ganadera en grandes parcelas (Área Rural).

Este suelo incluye además, los espacios de movilidad (Corredores Territoriales) y ambientales como los sitios y sistemas escasamente antropizados (Protección Ambiental).



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO	ÁREA URBANIZADA	A1. Central
		A1b/A1c: Corredores Centrales
		A2. Transición
	ÁREA URBANIZABLE	A3. Extensión y Completamiento Prioritario
		A4. Condicionada
		A5. Diferida
A51-Diferida Especial		
SUELO ESPECIAL	ÁREA PROYECTOS ESPECIALES	E1. Nueva Avenida Cívica (AO12)
		E2. Corredor de Servicios Metropolitanos (RN9)
		E3.Parque Lineal del Ferrocarril
		E4. Nueva AO12
		E5. Parque y Área Industrial
		E6. Área Logística
		Área Especial camino de los Ingleses y Media Legua
SUELO URBANO	NOÁREA NO URBANIZABLE	R1. Semirural
		R2. Rural
		Protección Ambiental
		Corredores e Infraestructuras Territoriales

III. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

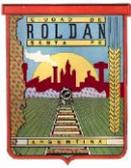
Art. 6º: Los Instrumentos de Actuación.

Estas Normas Urbanísticas identifican y definen un conjunto de Instrumentos de Planeamiento de orden intermedio para la actuación pública, entre los Lineamientos del Plan Estratégico Urbano-Territorial y las condiciones específicas de regulación de la morfología y uso del suelo. Estos instrumentos son:

6.1: Plan Programático de Suelo e Infraestructura.

6-1-1:El Plan Programático es el instrumento público que guía y coordina la acción y gestión que realiza el Municipio, otros entes estatales Provinciales o Nacionales, organismos prestatarios de servicios, como también obras de interés público que concreten operadores privados.

El Plan Programático permite organizar y precisar en cada una de las áreas identificadas por esta Normativa Urbanística (Suelo Urbano y Suelo No Urbano) y de acuerdo con la organización espacial y funcional específica que se intenta promover, los proyectos de renovación, rehabilitación y completamiento urbano a alentar, los programas de Infraestructuras prioritarios y otras acciones de iniciativa pública a desarrollar.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

6.1.1:- El Plan será responsabilidad del Municipio, que a través de sus reparticiones técnicas elaborará un cuadro programático bi-anual, con especial atención de sectores o barrios de atención prioritaria, sobre los siguientes aspectos básicos;

1. Provisión de Suelo a través de la formación del Banco de Tierras y construcción de Vivienda de Iniciativa Pública.
2. Equipamientos y Espacios Públicos.
3. Movilidad y Transporte público.
4. . Infraestructura de saneamiento (cloacal/pluvial/canalizaciones/reservorios)
5. . Infraestructuras de servicios (agua corriente/red eléctrica/gas).
6. Servicios Generales (Mantenimiento/Recolección de Residuos).
7. Infraestructura de Pavimentos y Alumbrado Público.
8. Forestación y Acciones ambientales específicas.

6.2: Plan Especial.

6.2.1:El Plan Especial es el Instrumento urbanístico para desarrollar las intervenciones estructurales identificadas en las presentes Normas (Área de Proyectos Especiales), es decir aquellas operaciones a promover en piezas y/o áreas consideradas por su valor espacial y de oportunidad para la transformación prevista.

6.2.2:Complementariamente el instrumento del Plan Especial podrá aplicarse a mayores áreas indivisas o grandes parcelas sujetas a reurbanización por cambio del uso original o restitución y englobamiento parcelario y que pudieran agregarse en el futuro en función del proceso de desarrollo urbano en las Áreas A1, A1b, A1c y A2.

6.2.3:La implementación del Plan Especial podrá ser de responsabilidad pública y/o privada a través del mecanismo de Convenio Urbanístico, para lo cual el Municipio deberá fijar las premisas básicas o de partida a los que se someterá la operación de acuerdo con el Plan Estratégico y elevará al Concejo Municipal, una vez culminado el proceso, el correspondiente Anteproyecto de Ordenanza del Plan Especial para su aprobación final.

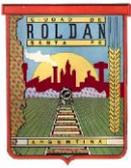
El Plan Especial, como producto del Convenio Urbanístico, definirá las componentes urbanas y sus relaciones, los usos admitidos, las características arquitectónicas de los proyectos edilicios y la normativa particular correspondiente, los programas de ejecución y sus respectivas etapas espaciales y de inversión.

6.3: Convenio Urbanístico.

6.3.1:Es un mecanismo de actuación urbanística de gestión público-público y/o público-privado, que tiene como objeto elaborar acuerdos entre el Municipio, organismos públicos, entidades intermedias, ONGs y/o privados para concertar los contenidos programáticos y proyectuales del Plan Especial y precisar cuando sea pertinente, el Proyecto Urbano-Arquitectónico que permita la transformación de un área determinada considerada de interés para el desarrollo de la ciudad. Asimismo se utilizará para dar forma contractual a las particularidades de cada emprendimiento aprobado y precisar sus alcances, modalidades, porcentajes de aportes o cualquier ítem que no esté contemplado en el Plan.

El Convenio Urbanístico podrá ser propuesto indistintamente por el Ejecutivo Municipal o los otros actores públicos o privados involucrados que acrediten el dominio de los bienes involucrados.

6.3.2:La modalidad de Convenio Urbanístico se aplicará en Suelo Urbano cuando se trate de A1, A1b, A1c y A2, o en Suelo Especial para parcelas frentistas que cumplan con los requisitos exigidos, indistintamente que pertenezcan a A3, A4 y A5 y A5.1



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

6.3.3: En los casos referidos a Suelo Especial (Áreas de Proyecto Especial) se tomarán como parámetros de base para la elaboración del Convenio Urbanístico, aquellas directrices físicas y propuestas de uso incluidas en el Plan Estratégico.

6.3.4.: En los casos referidos a Suelo Urbano o parcelas frentistas a Suelo Especial, siempre que se trate de operaciones de Urbanización Integral – subdivisión y construcción simultánea en el tiempo, a realizar en grandes parcelas mayores a 1250m² y que se incorporen como Áreas Especiales Complementarias en el futuro, el Municipio definirá oportunamente los parámetros urbanísticos (componentes, usos, cesiones, indicadores, etc.) que servirán de base para el acuerdo entre partes y para la elaboración del Plan Especial y el posterior Proyecto Urbano-Arquitectónico.

6.3.5: Se considerará operación complementaria y se aplicará también el mecanismo del Convenio Urbanístico en los emprendimientos de reurbanización, cuando se trate de operaciones de cambio de uso existente que implique una nueva subdivisión del suelo y/o edificación o en operaciones de reparcelación o englobamiento de parcelas de urbanizaciones o mayores áreas existentes.

6.3.6.: En todas las situaciones precedentes podrá exigirse compensación y/o contribución por valorización al Municipio, según lo concertado entre las partes en el Convenio Urbanístico, por recalificación de uso o mayor aprovechamiento edilicio, con cesiones de suelo en el sitio o en otro sitio a fin de implementar programas de interés público (vivienda, servicios y/o espacios y equipamiento público), obras específicas (Saneamiento e infraestructuras de servicio y pavimentos) y/o complementarias de las exigidas regularmente de mitigación del impacto ambiental y mejora del entorno (Espacios verdes de resguardo, barreras forestales, reservorios pluviales, etc.) y/o aporte monetario a fijar por el Municipio.

En ningún caso, los acuerdos de compensación por la aplicación del Convenio Urbanístico, relevará a los emprendimientos existentes o nuevos del cumplimiento de los requisitos establecidos por la Leyes Provinciales en la tramitación y certificación de Factibilidad Hídrica y de Aptitud Ambiental, y/o **de Estudios de Aptitud Vial** así como los condicionamientos que disponga el Plan de Manejo Hídrico del Municipio.

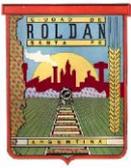
6.3.7.: El Ejecutivo Municipal definirá las particularidades del procedimiento y reglamentará las acciones que correspondan para el desarrollo del Convenio Urbanístico y en todos los casos la viabilidad final del Convenio Urbanístico requerirá la evaluación positiva del Ejecutivo Municipal y aprobación mediante Ordenanza del Concejo Municipal.

IV. DISPOSICIONES PARA EL SUELO URBANO.

Art. 7º: Ordenamiento normativo para el Área Urbanizada.

El ordenamiento normativo para el Área Central (A1), los Corredores (A1b y A1c), y el Área de Transición (A2), es el siguiente;

7.1: Área Central (A1)



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Area Central (A1)

Usos	Parcela Superficie Mínima	Parcela Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial. Comercial compatible Servicios compatibles	200m2	10m	FOS 0.5 Cuando la PB.se destine a local de servicios o mixto, el FOS podrá ser de 1 (Preservando los retiros).	7m	3m (Frente) Cuando al menos un lindero este sobre la Línea Municipal podrá eliminarse el retiro de edificación.	3m (Fondo) Medianera sin retiro, mínimo 1m

7.1.1: Delimitación:

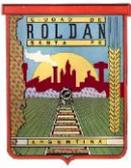
.Calle Castelli al norte. (Vereda Oeste) calle Dávalos (al sur de la Ruta Nacional N° 9), calle Larrea, calle Buenos Aires (al sur y al norte de la Ruta Nacional n° 9), calle San Lorenzo (al norte de las vías FFCC) hasta calle Gálvez, Avellaneda hasta Castelli. Calle Carlos Gardel al sur. Al oeste, calle Dávalos, calle J. del Valle, calle Larrea, calle Echagüe (al sur de la Ruta Nacional N°9), Ruta Nacional N°9 hasta Berutti, Entre Ríos, Gral. Rondeau (ambas veredas) al sur de las vías del FFCC calles Alberti, San Juan y Dorrego hasta Gálvez y calle José Hernández.

7.2: Corredor Central (A1b)

Corredor (A1b)

Usos	Parcela Superficie Mínima	Parcela Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial. Comercial compatible Servicios compatibles.	200m2	10m	FOS 0.6 Cuando la PB.se destine a local de servicios o mixto, el FOS podrá ser de 1 (Preservando los retiros).	7.00	3m (Frente) Cuando al menos un lindero este sobre la Línea Municipal podrá eliminarse el retiro.	3m (Fondo) Medianeras sin retiro, mínimo 1 m.

7.2.1: Delimitación:



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

El Corredor se extiende sobre toda la longitud de la calle Central Alberdi desde calle Larrea hasta San Martín o el borde sur del F.C.; y Avellaneda desde Pellegrini o borde norte del F.C. hasta Calle Gálvez al Norte.

7.3: Corredores Centrales (A1c)

Corredor (A1c)

Usos	Parcela Superficie Mínima	Parcela Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial. Comercial compatible Servicios compatibles	200m2	10m	FOS 0.6 Cuando la PB.se destine a local de servicios o mixto, el FOS podrá ser de 1 (Preservando los retiros).	7.00	Opcional: Sin retiro o retiro desde 3m	3m (Fondo) Medianera sin retiro, mínimo 1 m

7.3.1: Delimitación:

- Corredores con prioridad para el desarrollo y asentamiento comercial interno de la ciudad de Roldan:

. San Juan: Entre Fray Luis Beltrán y Avellaneda.

. Urquiza: Entre San Martín y Ruta 9.

. Sarmiento: Entre Sargento Cabral y Alberdi.

. Rivadavia: Desde San Martín hasta la Ruta 9.

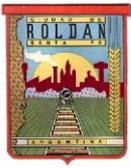
. López: Entre Fray Luis Beltrán y Avellaneda.

. Independencia: Desde Pellegrini a Gálvez.

. Av. Pellegrini: Este Corredor se corresponde a Av., Pellegrini en la totalidad de su extensión y a todas las arterias perpendiculares a Av. Pellegrini hasta calle Estanislao López al norte y a las vías del F.C. al sur, entre calles Fray Luis Beltrán y Avellaneda.

. Bv. San Martín: Este Corredor se corresponde a Bv. San Martín en la totalidad de su extensión y a todas las arterias perpendiculares a Bv. San Martín hasta calle Sarmiento al sur y a las vías del F.C. al norte, entre calle Sargento Cabral y calle Alberdi.

- Se prevé la concreción del Centro Comercial a Cielo Abierto de Roldan, cuyo programa de mejoramiento de veredas, mobiliario urbano, estacionamientos, luminarias, etc., será financiado por los frentistas de las calles que lo integran mediante el aporte de contribución de mejoras. El



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

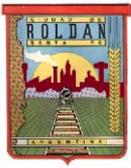
proyecto será consensuado entre el municipio y los privados. Las arterias prioritarias que lo conforman son las siguientes:

- . Bv. López desde calle Fray Luis Beltrán hasta Avellaneda.
- . Bv. Pellegrini entre calles Fray Luis Beltrán y Avellaneda.
- . Bv. San Martín entre calles Sargento Cabral y Belgrano.
- . Calles Sargento Cabral – Fray Luis Beltrán, Malvinas Argentinas y Fleming entre Bv. López y Bv. San Martín.

Calle Gálvez desde A 012 Calle Independencia

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 cubreras. 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 0.60m por sobre la cota de la parcela.
- . Parcela en esquina destinada a uso residencial exclusivo: Para las parcelas en esquina de superficie menor a 200m² se aplicará un FOS Máximo de 0.7. Retiro obligatorio mínimo de la edificación 2m_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 0.90m, con murete de frente y/o seto vivo.
- . Ochava: se continuará la ochava tomando 3m 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 0,30m de ancho. De no construirse la medianera completa, el usuario que la construya en primera instancia deberá construir los 0,15m en su terreno con pilares cada 2,5m. Altura mínima muro divisorio entre lotes: 2,5m.
- . Pozo ciego: 3 m de distancia desde el eje del pozo hasta el eje de la medianera, al igual que la piscina.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

. 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.

7.4: Área de Transición (A2)

Transición (A2)						
Usos	Parcela Superficie Mínima	Parcela Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial. Comercial compatible Servicios compatibles	360m2	12m	FOS 0.4 Cuando la PB.se destine a local de servicios o mixto, el FOS podrá ser de 0.6 (Preservando los retiros).	7m	3m	4m (Fondo) Medianera sin retiro, mínimo 1 m

7.4.1: Delimitación:

- El sector A2 delimita al norte con J.J.Paso, al este con la Ruta AO12, al oeste con calle San Lorenzo, Gálvez y Avellaneda (norte de las vías F.C.). Buenos Aires, Larrea, del Valle y Dávalos (sur de las vías F.C.), y al sur con Carlos Gardel.

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 0.60m por sobre la cota de la parcela.

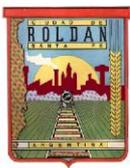
. Parcela en esquina: Si el lote es menor a 300 m2 se aplicará un FOS Máximo 0.7.

. Ochava: se materializará la ochava tomando 3m hacia ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina.

. Retiro frentista obligatorio: 4m. En Parcelas en esquina se tomará un retiro de 4m sobre el lado menor. Sobre el lado mayor podrá dejarse un retiro mínimo de 2m 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 0.90m ó 2.20m. En la opción de mayor altura por acompañar puerta de acceso o portón vehicular, se podrá elevar a 2,20m de altura con pilares de hasta 0.60m de ancho que acompañan a las aberturas antes descriptas. El murete podrá completarse hasta la altura de 2.20m con algún tipo de cerco transparente y/o seto vivo.

. Pozo ciego: 3 m de distancia desde el eje del pozo hasta el eje de la medianera, al igual que la piscina.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
 Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

. 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 0,15m en su terreno con pilares cada 2,5m. Altura mínima muro divisorio entre lotes: 2,5m.

Art. 8º: Ordenamiento normativo para el Área Urbanizable.

El ordenamiento normativo para el Área de Ensanche o Completamiento Prioritario (A3), el Área de Urbanización Condicionada (A4) y el Área de Urbanización Diferida (A5), es el siguiente:

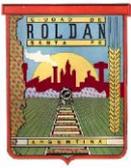
8.1: Área de Ensanche o Completamiento Prioritario (A3).

8.1.1

Ensanche o Completamiento (A3)						
Opción 1						
Usos	Parcela Superficie Mínima	Parcela Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial. Comercial diario y Servicios	450m2 20viv /ha.	14m	FOS 0.3	7m	4m	4m (Fondo) Medianera (1,5 m a cada lado o s/ frente de lote)

8.1.2

Ensanche o Completamiento (A3) SUB CENTROS						
Opción 1 (Urbanizaciones frentistas a calles principales y/o parques lineales)						
Uso Mixto	Densidad Ocupación Máxima	Parcela Superficie Frente Mínima	Ocupación Suelo Máxima	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial Colectivo y uso complementario Tratamiento arquitectónico fachadas- 40 % vidriado mínimo No usar frente como deposito.- Exhibición solo de elementos especiales maquinas, vehículos. Partes de viviendas) no materiales a granel.- Cerco transparente	120 viv./ha. COMERCIO O SERVICIOS 600 M2 EDIFICACION MAXIMA SUPER MERCADOS O SIMILARES 200 M2 MAXIMO 8 Puede sumar vivienda	600 m2 16 m	FOS 1 libre de retiros (si cumple los parámetros.) De no cumplirllos se tomará FOS 0.30	7.00	8 M Estacionamiento propio (CUBIERTO NO) mínimo 1 m2 construido	6m (Fondo) 2m (Medianeras) 1m (Sobre cada una de las medianeras por cada metro que supere los 7m de altura de edificación. EN ESQUINA, EL LADO PERPENDICULAR AL FRENTE, IGUAL RETIRO QUE MEDIANERAS



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

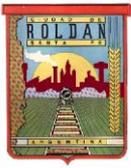
Delimitaciones:

- **Las Tardes Norte entre A012 y Calle La Siesta**
- **Rio IV entre Mapuches y Padre Oldani**
- **Avenida Acequias del Aire entre Mapuches y Padre Oldani**
- **San Sebastián entre Mapuches y padre Oldani**
- **Bvd Tierra de Sueños y Moreau de Justo Ídem**

Ensanche o Completamiento (A3) CALLES COMERCIALES						
Opción 2 (Urbanizaciones frentistas a calles principales y/o parques lineales)						
Uso Mixto	Densidad Ocupación Máxima	Parcela Superficie Frente Mínima	Ocupación Suelo Máxima	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial Colectivo y uso complementario Tratamiento arquitectónico fachadas- 40 % vidriado mínimo No usar frente como deposito.- Exhibición solo de elementos especiales maquinas, vehículos. Partes de viviendas) no materiales a granel.- Cerco frente transparente	120 viv. /ha. COMERCIO O SERVICIOS EDIFICACION MAXIMA SEGÚN FOS Y ALTURA-SUPER MERCADOS O SIMILARES 200 M2 MAXIMO Puede sumar vivienda	450 m2 14 m	FOS 1 libre de retiros(si cumple los parámetros.) De no cumplirlos se tomará FOS 0.30 Y LOS PARÁMETROS GENERALES DEL AREA	7m	5 M Estacionamiento propio (CUBIERTO NÓ)mínimo 1m coche cada 50 m2 construido	4m (Fondo) 1m (Medianeras) MAS 1m O FRACCIÓN Sobre cada una de las medianeras por cada metro que supere los 5m de altura de edificación. EN ESQUINA, EL LADO PERPENDICULAR AL FRENTE 2 M DE RETIRO MAS ADICIONAL DE 1 M. X ADA METRO QUE EXCEDA LOS 5 M

8.1.3: Delimitación: de A3:

Es la comprendida entre el Camino de los Gauchos (al norte), calle Fiambalá, calle La Siesta (prolongación), calle San Sebastián (al este), el límite del Distrito (al sur), hasta Ruta Nacional AO 12 (al oeste), Autopista Rosario-Córdoba, Casilda, San José (prolongación), AO12 hasta Camino de los Gauchos. Incluye además el sector delimitado por calle Carlos Gardel al Norte, AO12 al este, Autopista Rosario-Córdoba al sur y calle El Montiel (prolongación al oeste).



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Todas las urbanizaciones autónomas preexistentes no circunscriptas dentro de los límites detallados serán consideradas Área de Extensión o Completamiento Prioritario (A3), donde sólo se aplicará la Opción 1.

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 250m 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 0.60m 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 3m 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 10m hacia ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina.

8.1.4.8 Retiro de frente obligatorio mínimo: 4m.

8.1.4.9 Retiros de fondo: retiro mínimo 4m.

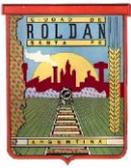
8.1.4.10 Retiros Laterales o Medianeros: Para parcelas con un frente menor de 12m no se exigirá retiro lateral. Para lotes con un frente mayor a 12m, el retiro desde ambas medianeras será de 1m mínimo sobre cada uno de los laterales de la edificación , aumentando proporcionalmente el retiro lateral (sobre cada medianera) a razón de 0.10m 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 opativos el uso de retiros mayores

8.1.4.11 Retiros en parcelas en esquina: se tomará un retiro de 4m 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 seto 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 mas del 20% de la superficie de cada lado del cerco.- Con el mismo criterio podrán implementarse vigas opacas sobre columnas, de no mas 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 3m de las medianeras.-

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



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

.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 mas 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.

8.2: Área de Urbanización Condicionada (A4).

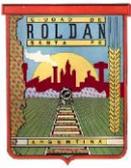
Área de Urbanización Condicionada (A4).						
Usos	Parcela Superficie Mínima	Parcela Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial. Comercial compatible Servicios compatibles	360m2	12m	FOS 0.25 Cuando la PB.se destine a local de servicios o mixto, el FOS podrá ser de 0.4(Preservando los retiros Y, abonando un 50% más de tasas de revisión de plano y realizando retenciones hídricas).	7m	4m	4m (Fondo) Medianera según ancho lote (idem. 8.1.2.10)

8.2.1: Delimitación:

Calle Castelli (Prolongación) al norte, calle J. Hernández al este, calle Gálvez al sur, calle M. Dorrego al este, Calle San Juan al sur, calle M. Alberti al este hasta la traza del F.C., desde el sur de la traza del F.C., calle Gral. Rondeau al este, calle Entre Ríos al sur, calle Berutti al este, Ruta Nacional N°9, Echague al este, Larrea al sur, J.C. Dávalos – J.J. del Valle al este, calle Carlos Gardel y su prolongación al sur, y Nueva Traza de AO12 al oeste hasta Castelli.

8.2.2: Requisitos básicos para las Áreas de Urbanización Condicionada (A4):

Las operaciones de nueva urbanización en esta área, estarán sujetas para su aprobación al cumplimiento de los siguientes requisitos básicos:



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

. Concreción y ejecución definitiva de la traza de la Nueva AO12. Sólo la realización de esta obra de infraestructura habilitará progresivamente la urbanización de grandes parcelas vacantes.

. Ejecución parcial o total que correspondan de las obras hidráulicas programadas en el sitio (Canalizaciones, reservorios, etc., definidos por el Plan de Manejo Hídrico de Roldan).

. Contigüidad territorial de toda nueva urbanización residencial o mixta, de al menos un 40% en uno de sus deslindes, con una urbanización efectivizada.

. Ocupación de un 25% de los lotes de la urbanización contigua efectivizada.

. Usos exclusivamente comerciales o de servicio (no residenciales) podrán localizarse frentistas a la traza ejecutada de la Nueva AO12, sin el cumplimiento de los requisitos de contigüidad y ocupación con urbanizaciones preexistentes. El uso admitido no viabiliza nuevas urbanizaciones linderas.

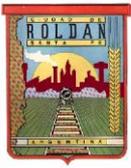
8.2.3: Condiciones particulares:

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

. En el caso de cumplimentar los requisitos básicos, regirán las demás condiciones particulares referidas al largo de manzanas, ochavas, parcelas en esquina, retiros medianeros laterales y de fondo, cercos, pozos ciegos, etc., dispuestas para el Área de Ensanche y Completamiento (A3).

8.3: Área de Urbanización Diferida (A5)

Área de Urbanización Diferida (A5)						
Opción 1						
Usos	Parcela Superficie Mínima	Parcela Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial. Comercial diario y Servicios compatibles	450m2 20viv /ha.	14m	FOS 0.25	7m	4m	4m (Fondo) Medianeras ídem 8.1.2.10



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Área de Urbanización Diferida (A5)						
Opción 2 (Urbanizaciones frentistas a parques lineales)						
Uso Mixto	Densidad Ocupación Máxima	Parcela Superficie Frente Mínima	Ocupación Suelo Máxima	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial Colectivo y uso complementario	100viv/ha.	1250m2 25m	FOS 0.4	12,50m	6m	6m (Fondo) 3m (Medianeras) 5m (Sobre cada una de las medianeras superando los 7m)

8.3.1. Delimitación:

Al este de la traza actual de la AO12: Calle San José (prolongación) al norte, calle Casilda al este, Autopista Rosario-Córdoba al sur y actual traza de la AO12 al oeste hasta la prolongación de calle San José.

Al oeste de la traza actual de la AO12: Ruta A012 como límite ESTE.- Calle Carlos Gardel y su prolongación como límite NORTE, calle Avenida Centra (Alberdi) y su prolongación, como límite OESTE.- Autopista Rosario-Córdoba como límite SUR

8.3.2: Condiciones básicas para el Área de Urbanización Diferida (A5)

Las operaciones de nueva urbanización en esta área, estarán sujetas para su aprobación al cumplimiento de los siguientes requisitos básicos:

. Ejecución del total de las obras hidráulicas programadas al sur de la Autopista Rosario-Córdoba y oeste de la actual traza del AO12 (Presas de retención, canalizaciones, alteos, reservorios, etc., definidos por el Plan de Manejo Hídrico de Roldan).

. Ejecución de la calle de servicio norte de la Autopista Rosario-Córdoba, en el tramo desde el intercambiador de la actual traza de la AO12 hasta el intercambiador de la Nueva AO12.

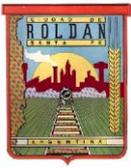
. Contigüidad territorial de toda nueva urbanización residencial o mixta, de al menos un 40% en uno de sus deslindes, con una urbanización efectivizada.

. Ocupación de un 25% de los lotes de la urbanización contigua efectivizada.

. Usos exclusivamente comerciales o de servicio (no residenciales) podrán localizarse frentistas a la traza ejecutada de la Nueva AO12, sin el cumplimiento de los requisitos de contigüidad y ocupación con urbanizaciones preexistentes. El uso admitido no viabiliza urbanizaciones linderas.

8.3.3: Condiciones particulares:

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



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

. En el caso de cumplimentar los requisitos básicos, regirán las demás condiciones particulares referidas al largo de manzanas, las ochavas, parcelas en esquina, retiros medianeros laterales y de fondo, cercos, biodigestores, etc., dispuestas para el Área de Ensanche (A3).

8.4 AREA DE URBANIZACION DIFERIDA ESPECIAL

Área de Urbanización Diferida Especial (A5 .1)						
Opción 1						
Usos	Parcela Superficie Mínima	Parcela Frente Mínimo	Ocupación Máxima Suelo	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial. Comercial diario y Servicios compatibles	450m2 20viv /ha.	14m	FOS 0.25	7m	4m	4m (Fondo) Medianeras ídem 8.1.2.10

8.4.1. Delimitación

Calle Carlos Gardel y su prolongación como límite NORTE, calle Avenida Central (Alberdi) y su prolongación hacia autopista como límite ESTE. Calle Echagüe y su prolongación, como límite OESTE.- Autopista Rosario-Córdoba como límite SUR

8.4.2: Condiciones básicas para el Área de Urbanización Diferida (A5)

Las operaciones de nueva urbanización en esta área, estarán sujetas para su aprobación al cumplimiento de los siguientes requisitos básicos:

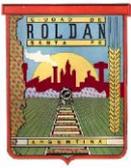
. Presentación previa de estudio hidrológico que contemple las condiciones de escurrimiento enunciadas en el Master Plan Hídrico sumadas a las condiciones de escurrimiento que pueda generar la ejecución del desvío de la Ruta A012

. Pavimentación de Calle Camino de la Legua y Camino de Los Ingleses entre A012y Echagüe.-
. Pavimentación de Avenida Central Alberdi y su prolongación, entre Calle Carlos Gardel y Autopista Rosario Córdoba
. Pavimentación de Calle Echagüe entre Ruta 9 y Autopista Rosario Córdoba (o situaciones de colectora del futuro desvío de la A012 que provean la misma movilidad)

. Contigüidad territorial de toda nueva urbanización residencial o mixta, de al menos un 40% en uno de sus deslindes, con una urbanización efectivizada.

. Ocupación de un 25% de los lotes de la urbanización contigua efectivizada.

8.4.3: Condiciones particulares:



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

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

. En el caso de cumplimentar los requisitos básicos, regirán las demás condiciones particulares referidas al largo de manzanas, las ochavas, parcelas en esquina, retiros medianeros laterales y de fondo, cercos, digestores, etc., dispuestas para el Área de Ensanche (A3).

Art. 9º: Condiciones generales de la urbanización.

El Área Urbanizable forma parte del Suelo Urbano y la integran el Área de Extensión o Completamiento Prioritario (A3), el Área de Urbanización Condicionada (A4) y el Área de Urbanización Diferida (A5) y Área de Urbanización Diferida especial (A 5.1) Toda urbanización de completamiento en otra Área deberá cumplimentar los requisitos exigidos en este apartado.

9.1: Consideraciones de la Urbanización y la Subdivisión.

9.1.1: Urbanización.

Se definen el proceso, las modalidades y operaciones y, se establecen los siguientes condiciones generales para la urbanización y el loteo y la subdivisión simple del suelo;

9.1.2: Definición.

La transformación potencial del Área Urbanizable (espacios rurales, rústicos o vacantes de usos) y de Áreas destinadas a Proyectos Especiales en Área Urbanizada, implica operaciones de subdivisión de la tierra de mayores áreas indivisas, incorporación de nuevos trazados públicos a la red vial del Municipio, provisión de infraestructuras y servicios, que junto a la reserva a exigir de superficies destinadas a equipamiento y verde público, son el soporte para el desarrollo edilicio y de la actividad urbana.

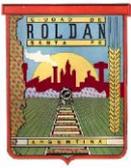
9.1.3: Proceso de Urbanización.

Se entenderá que existe proceso de urbanización, cuando el suelo (parcela origen y/o mayores áreas) este sujeto a subdivisión parcelaria originando nuevas calles, y generando manzanas o nuevas unidades de similar entidad, que constituyan o contengan nuevas unidades parcelarias. Requiriendo, por ende, la concreción de infraestructura de servicios, según los requerimientos de cada zona.

9.1.4: Proceso de Reurbanización.

Se entenderá que existe proceso de reurbanización, cuando el suelo conformado en manzanas se reconfigure modificando el trazado de sus calles y/o la parcelación, o cuando en mayores áreas ocupadas con usos productivos o de servicios se proceda a cambio de uso y reparcelación total o parcial, y se modifique trazado urbano con aprobación Municipal.- Cuando se generen nuevas calles, aún cuando no se generen nuevas unidades catastrales, se deberá proveer infraestructura de servicios, según los requerimientos de cada zona.-

9.1.5: Proceso de subdivisión.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Implica sólo subdivisión de parcelas en manzanas existentes efectivamente conformadas y que por lo tanto no se encuadra como proceso de urbanización y/o reurbanización.

Se entiende por "Subdivisión Simple" todo fraccionamiento de una parcela ya urbanizada en varios lotes.

Se entiende por "Subdivisión " el fraccionamiento de terrenos que no generan nuevas manzanas y que se realiza en áreas donde ya existe trazado de calles, las cuales han sido donadas para el uso público o constan en planos de mensuras aprobados como acceso obligatorio a lotes existentes.

En ambos casos, este proceso se desarrollará de acuerdo con los requerimientos y exigencias establecidos para el Área Urbanizada.

9.1.6: Modalidades de urbanización para el Suelo Urbano y el Suelo Especial.

Se identifican dos modalidades diferenciadas de urbanización;

a. Urbanización básica:

Comprende toda intervención que transforme la tierra urbanizable en urbana, conformando manzanas o nuevas unidades catastrales (subdivisión, trazado, infraestructuras, equipamientos y áreas verdes) sin edificación de construcción simultánea.

b. Urbanización integral:

Comprende toda habilitación de tierra urbanizable en urbanizada (trazados, subdivisión, infraestructuras, equipamientos y áreas verdes) con destino de uso predeterminado y edificación construida en forma parcial o totalmente simultánea a la subdivisión.

(Por ejemplo: conjuntos de vivienda públicos y privados, complejos hoteleros y de servicio, recreativos, educativos, comerciales y/ o tecnológicos, etc., a ejecutar en A1, A1b, A1c, A2 y en parcelas frentistas a Suelo Especial).

- Serán requisitos para esta modalidad de urbanización;

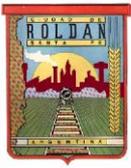
. Las operaciones de urbanización integral admitirán subdivisión de suelo en parcelas sólo como resultantes de un "Proyecto Urbano Arquitectónico" previamente aprobado por el Municipio. Por lo tanto, bajo esta modalidad, no se aplicarán los requisitos dimensionales mínimos de frente y superficie asignados a las parcelas para cada suelo, quedando su aprobación sujeta a la evaluación técnica del Proyecto que realice oportunamente el Municipio

. La parcela origen para el desarrollo de un emprendimiento de urbanización integral deberá ser igual o mayor de 1250 m².

. Estas operaciones podrán estar compuestas de unidades parcelarias de dominio independientes o con subdivisión en unidades bajo régimen de Propiedad Horizontal y áreas de uso común o en condominio, unidas indisolublemente tanto en sus aspectos arquitectónico-funcionales como jurídicos.

. El "Proyecto Urbano Arquitectónico" deberá respetar las condiciones edilicias y de uso que correspondan a las disposiciones generales de la normativa correspondiente al lugar de realización (FOS, Alturas de la edificación, etc.). El proyecto podrá concretarse unitariamente o por etapas progresivas, pero en cualquier caso deberán respetarse las condiciones y exigencias generales.

. En cuanto a las infraestructuras, estas podrán ejecutarse en su totalidad o parcialmente cuando el proyecto se concrete por etapas sucesivas.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

. La modalidad de urbanización integral se implementará a través de la figura del Convenio Urbanístico.

c. Implementación de las modalidades de Urbanización Básica e Integral según Clase de Suelo:

- Las operaciones de urbanización y/o reurbanización podrán implementarse, según sus distintas modalidades parcialmente en Suelo Urbano y en Suelo Especial, de acuerdo con las siguientes exigencias según sus características singulares y los lineamientos de desarrollo urbano previsto por el Plan Estratégico;

. Básica: Área Urbanizada y Área Urbanizable (A1, A1b, A1c, A2 y A3: Extensión o Completamiento Prioritario, A4: Urbanización Condicionada y A5: Urbanización Diferida Y A5.1 Urbanización Diferida Especial).

. Integral: Área Urbanizada y Especial (A1, A1b, A1c, A2) y frentista a Área de Proyecto Especial.

9.2: Exigencias para la Urbanización.

Las condiciones que se deberán respetar y exigencias a cumplimentar de las nuevas urbanizaciones serán;

9.2.1: Estudio de Impacto Ambiental y Factibilidad Hídrica.

Las operaciones de urbanización que superen la superficie de cuatro (4) ha deben ser sometidas a categorización ambiental en función de la evaluación de sus características particulares y su entorno. Para aprobar cualquier acción u obra, deberá solicitarse previamente un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley Provincial N° 11.717, reglamentada en el Decreto N° 0101/03 - Anexo II y las disposiciones de las Resoluciones Provinciales N° 151/12 y 292/13.

En todos los casos, independiente de sus dimensiones y características, los emprendimientos urbanísticos deberán obtener la correspondiente Factibilidad Hídrica, según lo establecido por la Ley Provincial N° 11.730/00 y la Disposición N° 01/11 de la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, que fija los mecanismos de tramitación para la autorización de las nuevas urbanizaciones.

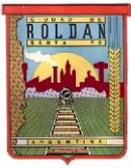
De considerarse que podrá adecuarse y/o modificarse de ser necesario la zonificación de las distintas Áreas establecidas en esta normativa en función del Plan de Manejo Hídrico del Municipio.

9.2.2: Topografía general.

Se entiende por condiciones topográficas generales, aquellas que caracterizan planialtimétricamente el emplazamiento de la planta urbana y su entorno residencial y rural, con especial atención a los aspectos de escurrimiento hídrico del suelo.

Las nuevas urbanizaciones, deberán respetar las condiciones topográficas generales del sitio de emplazamiento, manteniendo las pendientes existentes y diferencias de nivel de suelo que existieren, tanto internamente como respecto al espacio público de la calle, a fin de resguardar el drenaje natural del lugar.

Se podrán recomponer niveles sólo en relación al área edificada de cada parcela o más general cuando la urbanización este acompañada por un proyecto hidráulico debidamente aprobado.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

No podrán autorizarse subdivisiones parcelarias en manzanas conformadas y nuevas urbanizaciones, cuando se desarrollen en sitios en que el Municipio constata problemas de accesibilidad y/o inundabilidad, independiente del otorgamiento de la Factibilidad Hídrica por parte del Órgano de Autoridad Provincial.

Podrán exigirse soluciones técnicas y de seguridad complementarias que mejoren la condición de la parcela origen frente a eventuales problemas hídricos.

Deberán considerarse la preservación de las condiciones naturales, la canalización o entubamiento de las cunetas, zanjones y canales de desagüe pluvial, de acuerdo a las indicaciones técnicas que oportunamente disponga el Municipio.

9.2.3: Superficies a donar al Municipio.

a. Trazados.

- Las nuevas urbanizaciones deberán donar al Municipio, las superficies de calles en los porcentajes, anchos y geometría fijados para cualquiera de las el área urbanizables, que correspondan a la estructura pública del sitio y las del sector específico definida por el proyecto y aprobado por el Municipio. Se establece la siguiente tipología general con los siguientes anchos mínimos:

- . Bulevares de 30m (Parques Lineales y otros trazados considerados principales).
- . Calles de 20m (Para trazados secundarios).
- . Pasajes de 15m (Para trazados interiores complementarios de acceso a las parcelas) .

Los Parques Lineales podrán ser continuos o discontinuos según las áreas a urbanizar o reurbanizar y con ancho oficial mínimo de 30m, siendo su trazado de norte-sur coincidente con los límites este-oeste de las mayores. En el caso que existiere trazado oficial de ancho menor, se donará al municipio la superficie restante hasta completar el ancho oficial mínimo de 30m.

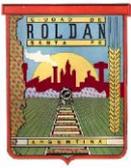
Se definen los siguientes Parque Lineales:

. Trazados existentes y/o su prolongación

- Calles Berutti (Prolongación) desde vías FFCC hasta Castelli/
 - M.Dorrego (desde Gálvez hasta Castelli)
 - / J.Hernández /(desde Gálvez hasta Castelli
 - N. Avellaneda (Desde Castelli hasta Camino de los Gauchos)
 - San Lorenzo ((Desde Castelli hasta Camino de los Gauchos)

. Trazados existentes y/o su prolongación al norte del Ferrocarril hasta Camino de los Gauchos:

- Calles Río Cuarto entre Mapuches y Mocovíos y entre las Palmeras y Camino de los Gauchos/
 - Calle Fiambalá, entre Vías del FFCC y Camino de los Gauchos
 - / Calle Pillahuinco ,entre Vías del FFCC y La Siesta y posible prolongación hasta Camino de los Gauchos
- Calle Diaguitas desde Tobas hasta Camino de los Gauchos
- San Sebastián desde Tobas hasta Camino de los Gauchos



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

. Trazados existentes y/o su prolongación al sur del Ferrocarril hasta Autopista Rosario-Córdoba:

- Berutti /
- Bolívar /
- Central Alberdi /
- J.C. Dávalos
- San Cristóbal /
- Ibarlucea /
- Carcarañá /
- Aconcagua-Casilda
- San Sebastián

. Trazados existentes y/o su prolongación al sur de la Autopista Rosario-Córdoba:

- Ibarlucea entre Dalai Lama y Los Raigales
- Lamas entre Avenida de las libertades y Camino de la Legua
- Cañada de Gómez o su continuación entre Avda. de Las Libertades y Colectora Autopista Rosario Córdoba
- Casilda o su continuación entre Avda. de Las Libertades y Colectora Autopista Rosario Córdoba

Cuando se trate de subdivisiones parcelarias de manzanas existentes que originen apertura de calle o pasaje y/o urbanizaciones con nuevos trazados en áreas a urbanizar deberá respetarse la geometría y continuidad de los trazados principales preexistentes.

En el caso, que a juicio del Municipio, se considere necesario preservar condiciones topográficas, de forestación, de edificación patrimonial o algún otro elemento de valor urbano, se admitirá alterar las condiciones precedentes referidas a la geometría y continuidad de los trazados.

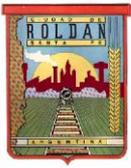
En la modalidad de Urbanizaciones Integrales en Áreas Urbanizables, la geometría de los trazados podrán ajustarse al "Proyecto Urbano Arquitectónico" que les da origen y siempre que el Municipio no determine ajustes parciales o totales para preservar la continuidad de las trazas urbanas principales.

b. Verde y Equipamiento Público.

- El urbanizador deberá afectar de la superficie total que subdivide, excluida las superficies destinadas a trazados, zonas reservadas para verde (10% Mínimo) y equipamiento público. (5 % Mínimo), que serán donadas al Municipio para las diferentes áreas de nueva urbanización, los que deberán ser útiles para:

- . Educación pública en todos los niveles
- . Verde destinado a paseos, parques, plazas, áreas deportivas, bosques y reservorios.
- . Seguridad.
- . Salud.
- . Servicios Públicos.
- . Sendas públicas.
- . Área social.

c. Reserva Equipamiento Privado.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

- Deberá preverse dentro de la urbanización la reserva de parcelas destinadas a la venta para equipamientos privados si los hubiere:

- . Educación privada.
- . Áreas comunitarias propias de la urbanización.
- . Áreas comerciales.

En ningún caso podrán disminuirse los porcentajes totales definidos para cada Área de Suelo Urbanizable.

Las áreas reservadas en los apartados b y c para donación y venta se ubicarán en zonificación específica de acuerdo a lo fijado por esta normativa, debiendo figurar en el proyecto para aprobación Municipal. Dicha zonificación y condiciones deberán ser informadas a los posibles propietarios como condición previa a la compra.

Las áreas destinadas a equipamientos enunciados en apartado b y c, deberán ubicarse en la nueva urbanización conformando un sistema lineal ubicado en forma paralela sobre los "Parques Lineales" de sentido norte-sur que limitan los bordes de la parcela a desarrollar.

En el caso que una nueva operación de urbanización no limite en cualquiera de sus bordes con uno de los Parques Lineales determinados, las donaciones de trazados, de verde y equipamientos deberán realizarse, en los porcentajes que correspondan sobre la calle principal o en el centro de la urbanización.

d. Reserva de Suelo.

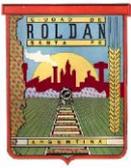
En las nuevas urbanizaciones en Áreas de Urbanización Condicionada (A4) y de Urbanización Diferida (A5) y Urbanización Diferida Especial (A5.1) se donará al Municipio un porcentaje mínimo del 10% de la superficie de la parcela origen con destino a la implementación de Programas de Interés Público, con énfasis en el desarrollo de vivienda social. Esta Reserva de Suelo deberá ser en la urbanización a realizar o en otro sitio si es aceptado por el Municipio. Este requisito no libera ninguno de los porcentajes requeridos en Ítems "b" y "c"

e. Infraestructuras.

- Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios de infraestructura para todas las modalidades de urbanización:

e.1.: Red Vial

- 1.Las calles públicas principales y parque lineales constituirán al menos el 25% de la red vial de la urbanización Tendrán un ancho mínimo de 30 mts. sin contar los bordes de espacios verdes a donar .- Se destinará un mínimo de 12 mts de ancho de calzada . Se tomarán dos manos de 5 mts. y cantero central de un mínimo de 1,50 m para bulevares . Se ejecutarán con cordón y pavimentadas en un 100% de su extensión y ancho, en hormigón calidad H 30, espesor 25 cm, sobre base a especificar por la Oficina Técnica Municipal,
- 2.Las calles públicas complementarias constituirán como mínimo el 50% de la red vial de la Urbanización. Tendrán un ancho mínimo de 20 mts. entre líneas de edificación.- Se destinará un ancho mínimo de 10 m. para calzada, la que estará constituida por pavimento de hormigón H25 espesor 17 cm con cordón, sobre base a especificar por la Oficina Técnica Municipal,
- 3.Las calles complementarias, que serán solo de acceso a viviendas, constituirán un 25% de la red vial de la urbanización.- Tendrán un ancho mínimo de 15 m. entre líneas de edificación. Se destinará un ancho mínimo de 7 m de ancho para la calzada. Esta se ejecutará con



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

cordón cuneta de hormigón y pavimento asfáltico u hormigón, según especificación de la oficina técnica de la Municipalidad.-

4.Se requerirán accesos pavimentados con cordón y pavimento de hormigón, en colectoras y calles de acceso, que conecten con las vías de comunicación próximas y el resto de la ciudad. Requerimientos similares a punto 1.-

5.Veredas y sendas de hormigón, -según instrucciones constructivas del Municipio-, en todo el perímetro de las manzanas, de 1,20m de ancho mínimo, y con rampas en las esquinas.

e.2 : Infraestructura pluvial

1.. Servicios de drenajes pluviales (reservorios, acequias, canales y/o entubamientos según el caso y según proyecto aprobado por la autoridad hídrica Provincial).-

2.El nivel de las parcelas debe ser superior a la cota "cero", o nivel de calle circundante.-

e.3 : Servicio de agua potable

., Tendido de red. Conexión a Red Existente o Construcción de Planta Potabilizadora y de bombeo para la prestación del servicio, según exigencias de COPROL

. e.4: Red de desagües cloacales

Tendido de cañerías para conexiones domiciliarias, con estación de bombeo o Planta Elevadora, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal. a requerimiento del Ente prestador. El desarrollador deberá dejar en garantía de futura conexión a Troncal, terrenos por el valor equivalente a tal obra. Estos terrenos deberán ser donados al Municipio

.e5: Red de Alumbrado público

Sobre columnas metálicas con una distancia máxima entre luminaria de 25 mts, artefactos LED. Altura de columnas, consideradas desde nivel de suelo a luminaria. Con un empotramiento mínimo del 10 % de la altura libre más 20 cm.:. A cada altura de columna le corresponderá una potencia mínima:

- Calle de 15 mts. (calzadas hasta 7 m) 6 mts altura mínima y 12.000 lúmenes de potencia mínima.-
- Calle de 20 mts (calzadas hasta 10 mts) 9 m. de altura mínima y 14.000 lúmenes de potencia mínima.-
- Calle de 30 mts , (calzadas 12 mts) 11,00 m de altura mínima y 18.000 lúmenes de potencia mínima.-

e6: Red eléctrica de baja tensión domiciliaria

Según especificaciones de la EPE Gestión ante la misma para su aprobación.

e7: Tendido Gas Natural y red domiciliaria.

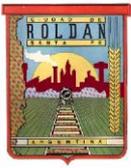
Gestión para su aprobación ante el organismo prestador. Previsión de pago de refuerzo o conexión a red principal, mediante donación de terrenos al Municipio para cubrir tal obra.-

. e8: Infraestructura para Instalación de redes telefónicas, cable e Internet.

.e 9: Arbolado público:

Se exigirá la plantación de 10 árboles como mínimo, **por cada unidad de vivienda programada en la nueva urbanización**, según especies a definir por el Municipio , que serán dispuestos en todas las calles públicas, parques lineales y espacios verdes). Deberán preservarse aquellas líneas o grupos de árboles preexistentes que constituyan una componente significativa del sitio a urbanizar.

.e 10: Accesibilidad y uso:



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

. No se aprobará ninguna nueva urbanización donde las áreas destinadas a espacios verdes y equipamiento no estén ubicadas en óptimo acceso y uso de la población y reúnan los requisitos de saneamiento según normativa vigente para la ciudad.

9.3: Procedimientos y plazos de urbanización

9.3.1: Factibilidad de Urbanización.

Ante la presentación de un proyecto de urbanización, el municipio otorgará "Factibilidad de Urbanización" o VISADO PREVIO, a través de las oficinas técnicas municipales, quienes verificarán que dicho proyecto cumpla con los requisitos Municipales y Provinciales exigidos. Esta factibilidad podrá ser revocada si en el plazo de ciento ochenta (180) días corridos de otorgada, no se presentasen los proyectos de infraestructura y las factibilidades de los entes prestadores de servicios.-

9.3.2: Permiso de Urbanización.

Con la aprobación de los proyectos ejecutivos correspondientes, y las factibilidades de los entes prestadores de servicios, el Desarrollador o Urbanizador deberá requerir al Municipio el "Permiso de Urbanización", que podrá solicitarse en forma total o parcial respecto a la superficie origen de la operación, en cualquiera de sus modalidades (básica o integral). El Permiso de Urbanización tendrá una validez máxima de dos (2) años. Si cumplido ese plazo, no se hubiera concluido al menos un 60% de la obra total exigida y no habiéndose transferido a favor de la Municipalidad las superficies destinadas a calles, espacios públicos y equipamientos mediante el deslinde catastral de dichas superficies, se podrá ejecutar la garantía de caución y llegado el caso anular el "Permiso de Urbanización" otorgado oportunamente. Bajo las mismas condiciones, el 40% restante de la obra exigida deberá ser completada en el plazo de un (1) año como máximo. El D.E.M deberá enviar previamente al H.C.M la comunicación de cada nueva aprobación de nuevas urbanizaciones antes que el urbanizador comience las obras respectivas.-

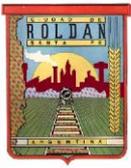
9.3.3: Garantías

Otorgado el Permiso de Urbanización básica y/o integral y de acuerdo a las exigencias comprometidas, quedarán en caución a favor de la Municipalidad, las parcelas resultantes del proyecto en un valor equivalente a las obras y donaciones de suelo exigidas, estando a cargo del urbanizador las gestiones y gastos que demanden las tramitaciones. Dichas cauciones, serán liberadas por parte del Municipio con la certificación final, parcial o total de obras ejecutadas de acuerdo con los requisitos de esta normativa. Cumplido los plazos establecidos, el Municipio ejecutará la caución correspondiente.

El valor de la tierra efectivamente caucionada deberá ser en todos los casos equivalente al 150% de la inversión que demande la realización para cumplimentar las obras, en caso de demoras que ameriten el otorgamiento de prórroga para la finalización de obras, el Municipio podrá determinar el monto de un depósito de garantía adicional.

9.3.4: Adecuación del Proyecto de Urbanización.

La mensura de subdivisión con las superficies de suelo a donar al Municipio y las obras de infraestructura se realizará de conformidad con los planos y detalles especificados en el Proyecto, respetando los aspectos paisajísticos y medioambientales de la ciudad, según normativa vigente, con materiales de primera calidad, y bajo la supervisión de los organismos técnicos municipales correspondientes. Previo a cualquier trabajo o aprobación del proyecto, el urbanizador deberá presentar el estudio de factibilidad de provisión de todos los servicios exigidos emitidos por autoridad competente en cada caso.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Los plazos estipulados podrán ser extendidos por Ordenanza Municipal a solicitud del urbanizador, siempre que exista una razón fundada que exceda su responsabilidad y en función de una probada complejidad de las obras.

Las redes de infraestructuras de servicio serán cedidas al/los Organismos responsables de la prestación de cada servicio.

El Urbanizador se hará económicamente responsable por un término de 10 (diez) años, contados desde la fecha de entrega definitiva de la urbanización de cualquier desperfecto, rotura o deterioro de las obras de infraestructura a su cargo, que se susciten por fallas técnicas en su construcción o la utilización de materiales de baja calidad o defectuosos. Además de rehacer las obras en cuestión en cumplimiento del proyecto original, será pasible de la aplicación de multas por los inconvenientes ocasionados a fijarse por el Municipio, y según la gravedad del caso. Ante posibles daños y perjuicios a propietarios y terceros como consecuencia de las falencias ante citadas, la responsabilidad será exclusiva del urbanizador.

9.3.5: Aprobación de la Urbanización.

La Municipalidad podrá extender la "Aprobación de Urbanización" o VISADO DEFINITIVO, solamente cuando se verifique la correcta ejecución de las obras de infraestructura, pudiendo aprobarse en forma parcial o total de acuerdo a lo acordado previamente y en las etapas comprometidas y explicitadas en el proyecto que dio origen al Permiso de Urbanización. Para el caso en que la aprobación fuera parcial, la misma deberá corresponderse con módulos iguales o mayores al 25% del proyecto completo y siempre que se solicite sobre superficies iguales o mayores a 5.000 m2 para urbanizaciones básicas e integrales.

Las transferencias de dominio y la inscripción respectiva al Registro de la Propiedad a favor de terceros, de los lotes o unidades resultantes de la urbanización, solamente podrán realizarse una vez obtenida la "Aprobación de Urbanización" o VISADO DEFINITIVO previo a lo cual deberán haberse presentado mediante expediente las actas de donación de calles, espacios públicos y equipamientos, a favor del municipio, que serán analizadas y aprobadas por el Ejecutivo Municipal, siendo remitidas al Honorable Concejo Municipal para su aceptación.

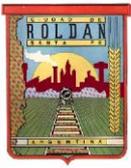
Las urbanizaciones en trámite que a la fecha de sanción de esta ordenanza, no posean aprobación definitiva, contarán con un único e improrrogable plazo de ciento ochenta (180) días corrido a partir de la promulgación de la presente, para cumplimentar las condiciones que se hubieren pactado en cada caso con el municipio. Transcurrido el plazo sin mediar solicitud.- de "Permiso de Urbanización" para poder iniciar las obras de infraestructura, dichos trámites deberán ajustarse sin excepción, a las normas establecidas en esta ordenanza.

9.3.6 Será obligatorio el control por parte de la autoridad municipal correspondiente el cumplimiento del Decreto Provincial N° 4109/2016 contra la publicidad inmobiliaria engañosa.

V. DISPOSICIONES PARA EL SUELO ESPECIAL

Art. 10°: Áreas de Plan y/o Proyecto Especial.

Constituyen las Áreas sujetas al desarrollo de Planes y/o Proyectos Especiales: La nueva Vía Cívica (Sujeta a la reconversión de la Traza de la Actual AO12, el Corredor de Servicio Regionales (Coincidente con la Ruta Nacional N° 9), el Parque Lineal del Ferrocarril, la nueva traza de la AO12, el Parque, el Área Industrial y la nueva Zona Logística.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

CORREDORES ESPECIALES) A 012/ AUTOPISTA A-3.a						
Opción 2 (Urbanizaciones frentistas a calles principales y/o parques lineales)						
Uso Mixto	Densidad Ocupación Máxima	Parcela Superficie Frente Mínima	Ocupación Suelo Máxima	Altura Máxima	Retiro Mínimo Frente Edificación	Parcela Retiro Mínimo Fondo-Medianera
Residencial Colectivo y uso complementario Tratamiento arquitectónico fachadas- 40 % vidriado mínimo No usar frente como deposito. Exhibición solo de elementos especiales maquinas, vehículos.	100viv/ha. COMERCIO O SERVICIOS EDIFICACION MAXIMA SEGÚN FOS Y ALTURA.- SUPER MERCADOS O SIMILARES 200 M2 MAXIMO 8 Puede sumar vivienda	800 m2 20m	FOS 1 libre de retiros (si cumple los parámetros.) De no cumplirlos se tomará FOS 0.25 Y LOS PARÁMETROS GENERALES DEL AREA	9 m	8 M Estacionamiento propio mínimo 1 coche cada 50 m2 construido CUBIERTO NO	6m (Fondo) 3m (Medianeras) 6m (Sobre cada una de las medianeras superando los 7m de altura de edificación. EN ESQUINA, EL LADO PERPENDICULAR AL FRENTE, IGUAL RETIRO QUE MEDIANERAS

10.1: Vía Cívica (E1).

Futura Vía Cívica (Traza actual A012), sujeta a desarrollo del Plan Especial en el tramo de atravesamiento entre CAMINO DE LOS GAUCHOS al norte y Autopista Rosario-Córdoba al sur. **LA PRESENTE VIA SE MATERIALIZARA CUANDO LA TRAZA SEA DE JURISDICCION MUNICIPAL. MIENTRAS TANTO, SE CONSIDERARÁ COMO CORREDOR ESPECIAL DEL ARTICULO 10.**

10.1.1: Delimitación:

Tramo Norte: Entre Camino de los Gauchos y Estanislao López.

Tramo Central: Entre Estanislao López y Larrea (Incluye atravesamientos del F.C. y Ruta Nacional N°9).

Tramo Sur: Entre Larrea y Autopista Rosario-Córdoba.

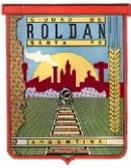
10.1.2: Condiciones Particulares:

El proyecto definitivo se realizará luego de concretado el desvío de la actual ruta A012 y posible traspaso de jurisdicción de la actual traza a órbita Municipal.-

Hasta ese momento se considerará como **CORREDOR ESPECIAL (Ítem 8.1.2)**

10.2: Corredor de Servicios Regionales (E2)

Corredor sujeta a Proyecto Especial de Rediseño de Calle Catamarca (Ruta Nacional N°9) en todo el atravesamiento del Distrito.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

10.2.1: Delimitación:

Calle Catamarca (Ruta Nacional N° 9), desde Límite Oeste del Distrito hasta calle San Sebastián al Este. Se identifican cuatro tramos diferenciados respecto a su morfología y su rol.

10.2.2: Condiciones Particulares:

- **10.2.2.a** :Tramo 1 (Rural): Límite Oeste Distrito hasta Nueva Traza de la AO12.

. Traza con Nuevo Ancho Oficial de 65m: Calzada única o doble calzada con separador central y calles colectoras.

. Uso Exclusivo: Rural, Servicios del Agro y Parque Agrario. (Indicadores a definir de acuerdo al desarrollo del Plan Especial)

- Tramo 2 (Comercial Urbano): Desde Nueva Traza de AO12 hasta actual AO12 (Vía Cívica).

. **10.2.2.b: Tramo 2:** Traza con Ancho Oficial de 35m: Doble calzada con separador central y áreas de estacionamiento.

. Uso Principal: Comercial y servicios urbanos compatibles con tránsito pesado (No se admitirán usos de servicios contaminantes ni peligrosos o molestos).

. Uso Complementario: Residencial.

. Parcela Superficie Mínima 200m². Frente Mínimo 10 m.

. Altura máxima edificación 7.00 m.

. FOS Máximo Comercial o Mixto 1 (Respetando retiros y demás condiciones)/ FOS Máximo Residencial 0.5.

. Los lotes mayores a 20m de frente deberán contar con espacio propio de estacionamiento.

. Retiro edificación frentista: libre. Retiro medianero: libre hasta ancho de lote frentista de 20m, mayor corresponde un retiro mínimo de 3m a cada lado.

. Cerco libre.

10.2.2.b- Tramo 3 (Residencial): Desde AO12 (Vía Cívica) hasta calle San Sebastián.

. Traza con Ancho Oficial de 35m: Doble calzada con separador central.

. Uso Principal: Residencial

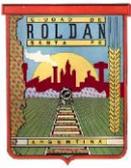
. Uso Complementario: Comercial.

. Parcela Superficie Mínima 360 m². Frente Mínimo 12m.

. Altura máxima edificación 7m.

. FOS Máximo Residencial 0.25 / FOS Máximo Comercial o Mixto 0.5.

. Retiro edificación frentista: 4m mínimo.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

. Retiro medianero: 3m de un lado o 1,5m de cada lado.

. Cerco libre.

10.3: Parque Lineal del Ferrocarril (E3).

Reconversión urbana de espacios no operativos de la traza y playa ferroviaria del Nuevo Central Argentino (Ex Mitre Rosario-Córdoba) y caminos de borde, sujeto a Proyecto Especial.

10.3.1: Delimitación:

Traza ferroviaria entre Nueva Traza de la AO12 al oeste y Calle San Sebastián al este.

10.3.2: Condiciones Particulares:

. Traza: Bulevar de doble calzada de borde de las vías del F.C. , para las nuevas pavimentaciones o ampliaciones de las mismas

. Uso: Ferroviario, estaciones multimodales de pasajeros (Estación Roldan existente y futura estación San Sebastián), verde público y equipamiento urbano.

. Indicadores: Hasta la aprobación del Plan Especial, los indicadores urbanos para las parcelas frentistas a las calles y caminos de borde serán los definidos por esta norma para las distintas Áreas que conforman el Suelo Urbano: A1, A1b, A1c, A2, A3 y A4.

10.4: Nueva Traza AO12 (E4).

Se establece una Reserva de Suelo para el desarrollo de Plan y Proyecto Especial de la nueva traza ferroviaria del Circunvalar Ferroviario del Área Metropolitana de Rosario y la Autovía AO12, soporte funcional de la Zona Logística.

10.4.1: Delimitación:

Se desarrolla entre el Límite Norte y el Límite Sur del Distrito y su eje principal se ubica al oeste de Camino de los Vascos.

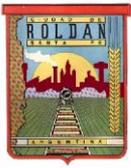
10.4.2: Condiciones Particulares:

. Traza: Vial de ancho y geometría variable según Proyecto Definitivo. Se prevén intercambiadores viales a distinto nivel en su intersección con Autopista Rosario-Córdoba, Ruta Nacional N°9 y en el cruce con la vías de NCA.

. Indicadores: Hasta la aprobación del Plan Especial, regirán los indicadores para Suelo Urbano: A3, A4 y A5 y de Suelo No Urbano: Rural.

10.5: Parque y Área Industrial (E5)

El Parque y Área Industrial se desarrolla en ambos márgenes de la actual Ruta Nacional AO 12, al norte del Distrito Roldan y está sujeta a la implementación de un Plan Especial para el diseño y ejecución de las conexiones y accesos a la nueva traza de la AO12 y a la Zona Logística.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

10.5.1: Delimitación:

Su localización se corresponde con los loteos denominados Villa Eduardito y Mackey.

10.5.2: Condiciones Particulares:

. Uso: Exclusivamente Industrial y Servicios Complementarios, en los términos establecidos por la legislación Provincial y normas complementarias del Municipio de Roldan.

. Ampliación: Se admitirá exclusivamente hacia el oeste de actual Parque Industrial.

. Indicadores: Sujetos al desarrollo del Plan Especial.

10.6: Zona Logística (E6).

Se establece una Reserva de Suelo para el desarrollo de Plan y Proyecto Especial de la Zona Logística contigua hacia el oeste al Parque Industrial, y vinculada a la futura Traza Ferroviaria del Circunvalar Ferroviario del Área Metropolitana de Rosario y la Nueva Autovía AO12.

10.6.1: Delimitación:

Límite del Distrito al norte, límite del actual Parque industrial al este, límite prolongación del actual Parque Industrial al sur y Nueva Traza de AO12 y/o futuro Circunvalar Ferroviario al oeste.

10.6.2: Condiciones Particulares:

. Accesos viales metropolitanos: Nueva Autovía AO12.

. Usos: Servicios Multimodal de transporte, carga y clasificación (Playa y Espera de Camiones, Playa Ferroviaria, Depósitos, Áreas de transferencia y clasificación de mercancía y contenedores – Puerto seco-, Silos de acopio de cereales y oleaginosas, Centro Direccional Administrativo y de Comunicaciones y Áreas de Servicios, etc.).

. Reserva verde: Se establece una zona de reserva verde forestada de 20m de ancho perimetral a la futura Zona Logística..

Indicadores: Sujetos al desarrollo del Plan Especial.

VI. DISPOSICIONES PARA EL SUELO NO URBANO

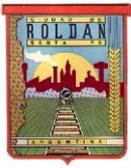
Art. 11º: Requisitos y Condiciones para el Área no urbanizable.

Es el Área excluida del proceso urbanizador y cuyo destino es el uso racional y productivo de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, identificándose como suelo dedicado exclusivamente a la actividad semirural y rural.

Este suelo es el que se corresponde con la tierra destinada a la actividad agrícola intensiva de tipo semirural (chacras y granjas productivas) y de tipo rural, agrícola extensiva, ganadera y de servicios al agro, que se desarrolla predominantemente en pequeñas y medianas explotaciones, configurando a escala del Distrito el entorno natural y productivo de la ciudad.

Completan el Área No Urbanizable las áreas de Protección Natural y los Corredores e Infraestructuras Territoriales.

11.1: Área de Borde Semi-Rural (R1).



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Área No Urbanizable: Área de Borde Semi-Rural (R1)

Uso Mixto	Densidad Máxima	Parcela Superficie frente Mínimo	Ocupación Suelo Máxima	Altura Máxima	Suelo Interés Público	Trazados Exigibles
Residencial Productivo (Quintas/ Granjas)	2 viv./4ha	4000m2 200m	FOS 0.05	7m	Hasta 5%	Hasta 20%

11.1.1: Delimitación:

El Área de Borde Semi-Rural configura una franja de 200m de ancho como máximo, que se desarrolla en el borde del Suelo Urbano.

11.1.2: Condiciones Particulares:

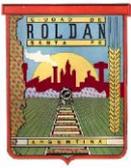
. Para la aprobación de estos emprendimientos (chacras y granjas), se exigirá el 30% como mínimo de ocupación efectiva de las parcelas en urbanizaciones existentes contiguas y siempre que comparta un 25% de longitud como mínimo de límites comunes en uno de sus lados.

. El desarrollo de los emprendimientos deberá acompañarse con la ejecución obligatoria de las siguientes infraestructuras, según instrucciones demandadas por los organismos técnicos Municipales o Provinciales: provisión autónoma de agua potable, red eléctrica, reservorios u otras infraestructuras hídricas, sistema cloacal propio y con previsión futura de integración al sistema general, donación, abovedamiento y consolidación de caminos rurales de acceso, alumbrado público y ejecución de cercos perimetrales y una franja de forestación mínima de 10m como mínimo de los límites de la parcela.

. Las edificaciones e instalaciones deberán retirarse 20m como mínimo desde los todos límites de la parcela.

. Modifíquese el primer párrafo del ART. 3° DE LA ORDENANZA 738 /12 de Aplicación de Fitosanitarios: Se prohíbe la aplicación de productos fitosanitarios en todas sus variables toxicológicas en la zona determinada según Anexo A más una franja de seguridad no menor de 100 metros. Será un deber ineludible del desarrollador/a de dejar dicha franja de 100 metros con cortinas forestales en todos los límites del futuro desarrollo inmobiliario que sean linderos con zona rural. Se deberá establecer mecanismos sustentables para el mantenimiento de esas franjas, las que deberán estar a cargo de las expensas comunes en los barrios cerrados y de tasas específicas para los propietarios de los lotes de los nuevos barrios abiertos. Prevenir a los compradores de la existencia de tales expensas y/o tasas deberá ser una obligación del desarrollador.

11.2: Área Rural (A8)



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Área Rural (A8)

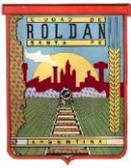
Uso	Parcela Mínima	Trazados Exigibles
Productivo Agrícola Ganadero (Quintas/ Granjas)	25ha o la Unidad Mínima Productiva que defina el Gobierno Provincial	Caminos rurales públicos

11.2.1: Delimitación:

Comprende el Suelo No Urbano, excluida el Área Semirural, el Área de Protección Natural y los Corredores Territoriales.

11.2.2: Condiciones Particulares

- La edificación en parcelas rurales deberá respetar los siguientes indicadores:
- . La Ocupación Máxima del Suelo (FOS) y la altura de la edificación será la resultante de las construcciones e instalaciones exclusivamente necesarias para el desarrollo de la actividad agropecuaria y la vivienda unifamiliar complementaria.
- . Las edificaciones rurales (residencial o de servicios), deberán desarrollar arquitectónicamente toda su volumetría y fachadas.
- Usos admitidos:
 - . Actividad agropecuaria productiva en general y servicios al agro (Cultivos extensivos y producción agrícola en general).
 - . Cría y comercialización de ganado (Las instalaciones de tipo feed lot y de corrales de ganado no podrán ubicarse a una distancia menor de 3000m del límite del Suelo Urbano).
 - . Depósitos y servicios al agro. Almacenaje de granos (silos) y productos agropecuarios (Las instalaciones de silos y depósitos de productos fitosanitarios no podrán ubicarse a una distancia menor de 3000m del Suelo Urbano).
 - . Residencial unifamiliar complementaria a la actividad productiva.
 - . Equipamiento de recreación y esparcimiento de carácter campestre de grandes dimensiones de hasta 4 ha como mínimo (No se admite vivienda temporal vinculada a este tipo de emprendimiento).
 - . Ferias y exposiciones de productos agrícola –ganaderos.
 - . Pequeñas industrias dedicadas a la elaboración de productos provenientes de la actividad agropecuaria (lácteos, chacinados, dulces, etc.)
- Usos no admitidos:
 - . Industrias en general (no relacionadas con la actividad agropecuaria)
 - . Comercial de grandes superficies
 - . Urbanización residencial unifamiliar y/o colectiva.
 - . Retiros o retranqueos de la edificación y las instalaciones:
 - . Se respetarán los siguientes desplazamientos de edificaciones e instalaciones desde los deslindes con rutas, caminos o líneas férreas Nacionales, Provinciales y Municipales, y deslindes de parcelas contiguas;
 - . Sobre calles públicas de borde de Suelo Urbano: 50 metros
 - . Sobre Caminos rurales y desde los deslindes de parcela contiguas: 20 metros



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

- Cercos y forestación:

. Corresponderá ejecutar obligatoriamente, cerco de alambre de 0,80m de altura como mínimo, frente a rutas, calles públicas y caminos rurales.

. Deberán forestarse los caminos propios de acceso a los establecimientos agrícolas.

Art. 11.3: Áreas de Protección (A9).

11.3.1: Delimitación:

. Es el suelo definido por enclaves, sitios o sistemas topográficos y vegetales, como cursos de agua, líneas y masas forestales y otros elementos susceptibles de protección, que configuran el entorno "natural" de la actividad urbana y rural. El Municipio procederá a identificar y delimitar cartográficamente estas áreas.

11.3.2: Condiciones Particulares:

. Se establece una restricción de edificación en un entorno de 50m como mínimo del eje del curso de agua del Arroyo San Lorenzo.

. Debe preverse la forestación de sus márgenes.

. Se considerarán Áreas de protección los nuevos Parque Lineales a promover en las nuevas urbanizaciones.

11.4: Corredores e Infraestructuras Territoriales (A10)

Se refiere a los corredores y enclaves destinados a las infraestructuras de escala territorial como el sistema de rutas y caminos, líneas ferroviarias, servidumbres de energía, defensas o canalizaciones hídricas, plantas de tratamiento de líquidos cloacales, depósitos o instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, etc.

11.4.1: Delimitación:

Se identifican como Corredores Territoriales las Rutas y Autopista que vinculan el Distrito y la Ciudad con el Área Metropolitana y la Región en **su atravesamiento del Suelo No Urbano**: Autopista Rosario-Córdoba, Ruta Nacional N° 9, nueva traza de la Ruta Nacional AO12 y actual traza de la Ruta Nacional AO12.

11.4.2: Condiciones Particulares:

. La superficie de Parcela Mínima con frente a los Corredores Territoriales se corresponderá con la establecida para el Área Rural y Semirural.

- El frente mínimo de parcelas rurales será de;

. Frente a Autopista Rosario-Córdoba: 1000m.

. Frente a Ruta Nacional N° 9: 500m.

. Frente a nueva traza de Ruta Nacional AO12: 1000M.

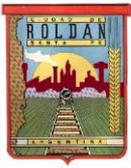
. Frente a actual traza de Ruta Nacional AO12: 500m.

- La edificación en parcelas rurales deberá respetar los siguientes indicadores;

. La Ocupación Máxima del Suelo (FOS) y la altura de la edificación será la resultante de las construcciones e instalaciones exclusivamente necesarias para el desarrollo de la actividad agropecuaria y la vivienda unifamiliar complementaria.

. El retiro de la edificación será de 50m como mínimo. Salvo que las autoridades de jurisdicción sobre el corredor determinen distancias mayores.

. Las edificaciones rurales (residencial o de servicios), deberán tratar arquitectónicamente todas sus fachadas.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

- Usos admitidos:

. Los usos admitidos en las parcelas frentistas a Corredores Territoriales serán los que corresponden al uso rural o semirural.

- Infraestructuras

. Lagunas de decantación o planta de tratamiento de líquidos cloacales y los depósitos o plantas de tratamientos de residuos sólidos urbanos (con previa aprobación Medioambiental), que deberán forestarse 20m en todo su perímetro y restringir cualquier tipo de actividad residencial urbana o rural en una franja de resguardo de 300m como mínimo.

. Reservorios hídricos comunes de la localidad que deberán forestarse 10m en todo su perímetro.

VII. DISPOSICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Art. 12º: Se establecen los siguientes instrumentos para la gestión urbanística de suelo.

12.1: Derecho de Preferencia

12.1.1 : Se podrá ejercer el Derecho de Preferencia para la adquisición, por parte del Municipio, de inmuebles objeto de transferencia entre particulares.

Se entenderá por derecho de preferencia a la preeminencia o prioridad que tiene el Municipio para la adquisición de inmuebles en Suelo Urbano o Especial objeto de una operación comercial entre particulares.

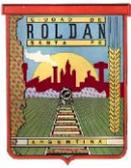
12.1.2 A tal efecto, el Municipio delimitará por Ordenanza, las áreas y superficies sujetas al derecho de preferencia y se fijarán los plazos de vigencia para su adquisición, los que no deberán ser mayores a (2) dos años renovables por un período igual y por única vez.

12.1.3 El Derecho de Preferencia se ejercerá cuando el Municipio requiera suelo urbano de acuerdo con los siguientes fines de interés público:

1. . Regularización de asentamientos, en cuyo caso la preferencia afectará prioritariamente el inmueble en que los mismos se asientan o inmuebles linderos.
2. . Ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social, en Suelo Urbano.
3. . Ordenamiento y direccionamiento de la expansión urbana.
4. . Implantación de equipamientos urbanos y comunitarios.
5. . Creación de espacios públicos de esparcimiento y áreas verdes.
6. . Creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés ambiental.
7. . Protección de áreas o edificios de interés histórico, cultural o paisajístico.

12.2: Compensación de suelo u obra

12.2.1 Para los emprendimientos de nueva urbanización y/o reurbanización en Suelo Urbano, será obligatoria la donación gratuita a favor del Municipio de las superficies determinadas para trazados y espacios verdes en cada Área en particular, así como la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento exigidas a costa del urbanizador.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

12.2.2 Cuando a juicio fundado del Municipio, se crea conveniente que no es necesaria la donación de suelo o la concreción de determinada infraestructura en el sitio del emprendimiento, podrá compensarse al Municipio en tierras, obras y/ o monetariamente por el valor equivalente de los mismos en otra localización para la conformación del Banco de Tierras o de acuerdo con el destino que le asigne el Programa de Suelo e Infraestructura y especialmente destinado a sectores de interés social.

12.2.3 Para determinar la superficie efectiva a compensar o el monto en dinero del valor de suelo e inversión en infraestructura, el municipio elaborará los cálculos de equivalencia de los valores entre ambos emplazamientos.

12.2.4 La donación de suelo de mayor superficie o valor en otra localización y la compensación en dinero en una suma superior a la exigida originalmente, podrá ser considerada como pago a cuenta de la respectiva contribución por mayor valorización.

12.2.5 Deberá compensarse al Municipio con el aporte de tierra extra y/o equipamiento y/o maquinarias, de acuerdo a las necesidades Municipales, por un monto equivalente al 4% del valor estimado del lote origen de la urbanización.-

12.3: Reajuste de Tierras

12.3.1 Se entiende por Reajuste de Tierras al sistema de gestión pública-privada, que por iniciativa de un único propietario o varios propietarios de varias parcelas asociadas de un sector o área territorial de la ciudad, pretendan una reurbanización y reconfiguración catastral, para promover un mejor aprovechamiento edilicio y/o funcional y asegurar en el proceso un justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector. Esta operación sólo será admitida cuando el Municipio, a través de Ordenanza aprobada por el Honorable Concejo Municipal, declare de interés urbanístico las parcelas en cuestión en el marco normativo general propuesto por el Plan Estratégico Urbano.

12.3.2 Mediante este instrumento el o los propietarios de parcelas urbanas en una zona determinada de interés urbanístico, transfieren su derecho de propiedad a un organismo administrador (Fideicomiso, cooperativa, ONGs, etc.) y le permiten que utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle un Plan Especial Complementario, y con la obligación de redefinir, una vez concluidas las obras, las unidades catastrales resultantes y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio exigibles y contribución por generación pública de plusvalía.

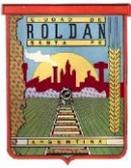
Los proyectos de reurbanización podrán ser realizados directamente por entidades privadas, públicas, terciarias o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

12.3.3 El mecanismo de Reajuste de Tierras podrá utilizarse exclusivamente en sectores ubicados en el Suelo Urbano (Área Central A1, A1b, A1c, Área de Transición A2 y Área de Ensanche y/o completamiento A3).

12.3.4 La superficie mínima admitida para ejecutar proyectos de reurbanización será de 1250m², mientras los indicadores máximos y mínimos que regularan el desarrollo del Plan Especial Complementario deberán asimilarse a los dispuestos para la Opción 2 de las operaciones de nueva urbanización y uso residencial colectivo, fijadas para las Áreas de Extensión y Completamiento (A3).

12.4: Tasa predial

12.4.1 El Municipio aplicará un Tasa Predial diferencial sobre aquellos inmuebles de uso residencial en Área Central (A1, A1b, A1c), Área de Transición (A2) y Área de Extensión o Completamiento (A3)



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

del Suelo Urbano, cuyo titular o titulares en copropiedad registren 3 o más parcelas inmuebles vacantes sin ocupación edilicia. Ello por sobre la tasa que se aplique por terreno baldío

12.4.2: La Tasa Predial diferencial se liquidará a partir de la aplicación de un excedente del 50% de la Tasa Municipal normal como mínimo, regulada hasta 3 unidades parcelarias y establecerá incrementos variables y progresivos de este porcentaje, de acuerdo a la superficie total y a las unidades parcelarias de propiedad única involucradas. El Municipio deberá reglamentar y proceder a fijar el cálculo de valores progresivos correspondientes.

12.4.3: Los propietarios originales, sean personas físicas o jurídicas, que comercialicen parcelas producto de nueva urbanización, estarán eximidos del pago de la Tasa Predial hasta un plazo máximo de 3 años de aprobada la misma.

Quedarán eximidos del pago de la Tasa Predial, aquellos propietarios de parcelas ubicadas en sectores inundables verificados técnicamente o se encuentren restringidos a la ocupación real de la parcela.

12.5: Contribución por valorización de suelo (Plusvalía)

12.5.1: En los casos que se produzcan incrementos en los precios de la tierra que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas de carácter público, tales como decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial y normativa urbana por parte del Municipio que permitan una mejor recalificación del suelo y un mayor aprovechamiento edilicio o inversiones públicas en infraestructuras, espacios y equipamientos públicos, adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general por parte del Municipio o el Gobierno Provincial o Nacional, se considerará que habrá generación de plusvalía inmobiliaria.

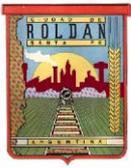
12.5.2: Los inmuebles que estén alcanzados por estas situaciones deberán realizar una contribución o compensación por valorización, así el municipio, podrá recuperar parcial o totalmente de la plusvalía de un inmueble originado por todas aquellas decisiones y acciones del Sector Público.

12.5.3: Constituyen hechos generadores de plusvalía de un inmueble y, por ende, de la contribución por mayor valorización, los siguientes:

1. Cambio en la clasificación de los distintos sectores del Distrito asignándole el carácter de Suelo Urbano: Área de Urbanización Condicionada (A4) y Área de Urbanización Diferida (A5).
2. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea modificando el factor de ocupación del suelo y / o su edificabilidad por aplicación del Convenio Urbanístico.
4. Cuando se ejecuten obras públicas en su entorno y no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de Contribución por Mejoras.
5. Actos administrativos que permitan proyectos de reurbanización y mayor aprovechamiento edilicio.
6. Cualquier otro hecho que pueda constituir plusvalor inmobiliario a juicio fundado del Municipio.

12.5.4- Cálculo y destino público de la contribución por valorización:

1. La contribución por mayor valorización no podrá ser inferior al diez por ciento (10 %) del plusvalor inmobiliario que se produzca, porcentaje que será establecido y reglamentada su forma de pago,



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

mediante el dictado de la Ordenanza respectiva, con ajuste a las pautas establecidas en esta normativa.

2. El Municipio reglamentará el procedimiento administrativo y fijará, según los casos, el cálculo que corresponda según los casos, por mayor valorización del inmueble.
3. Los fondos resultantes de la aplicación de la contribución por valorización inmobiliaria a partir de la generación pública de plusvalía deberán aplicarse específicamente al Banco de Tierras y/o al Plan Programático de Suelo e Infraestructura Urbana, con especial atención al mejoramiento habitacional en sectores de interés social.
4. La obligación de pago de la contribución por valorización, estará a cargo de:
 - a. Los titulares de dominio, ya sea que detenten la posesión o reciban usufructo de los inmuebles
 - b. Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
 - c. En caso de transferencia de dominio, el transmitente y el adquirente
 - d. En caso de transferencia por herencia, los sucesores o quien jurídicamente se considere.
5. La cancelación de la contribución por mayor valorización podrá realizarse mediante cualquiera de las siguientes formas, a opción del Municipio:
 - a. En dinero efectivo.
 - b. Cediendo al Estado una porción del inmueble objeto de la participación, por un valor equivalente a su monto.
 - c. Cediendo al Estado inmuebles localizados que resulten de interés urbanístico, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes
 - d. Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos urbanos, previo acuerdo con el municipio acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

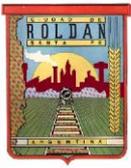
12.6: Banco de Tierras Municipal

El Municipio creará un Banco de Tierras para vivienda de iniciativa o promoción pública, equipamiento y espacios públicos, consistente en una reserva de tierras en Área Urbana, Urbanizable o Especial, integrado por todos los inmuebles donados al Municipio en el proceso de urbanización y como resultado de la aplicación del mecanismo Compensación y/o Contribución por valorización.

La custodia de los bienes afectados al Banco de Tierras permanecerá a cargo del Municipio, el que deberá garantizar el cuidado, resguardo y disponibilidad de dichos inmuebles, hasta tanto se efectivice su transferencia dominial y se fije su utilización final.

12.6.1- El destino de los bienes será el siguiente:

1. Desarrollo de parcelas con servicios para viviendas de Iniciativa Pública.
2. Construcción de viviendas sociales urbanas y rurales.
3. Espacios verdes y equipamientos de uso públicos.
4. Espacio y equipamiento educativo, social, cultural y deportivo no público de fundado Interés Municipal.
5. Espacios destinados a otros usos determinados por el Municipio, el Gobierno Nacional y/o Provincial.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

12.6.2-Administración: La organización, gestión y reglamentación del funcionamiento del Banco de Tierras estará a cargo del Ejecutivo Municipal. Sus funciones serán:

- 1.. Elaborar un Inventario o Registro que tenga como finalidad integrar inmuebles al Banco de Tierras, manteniendo actualizado el relevamiento de los terrenos fiscales y determinando el estado de ocupación de los mismos.
2. Planificar y gestionar suelo e inmuebles en función de los diferentes usos y áreas a desarrollar, promoviendo su adquisición, compra, venta, cesión, permuta, expropiación, y todo acto o procedimiento que considere conveniente para la incorporación de inmuebles al Banco de Tierras
- 3.. Elaborar un programa de regularización dominial de inmuebles Urbano-rurales.
4. Acordar, coordinar y ejecutar una eficaz articulación entre las diferentes dependencias Municipales y organismos del Estado Provincial y Nacional, a través de un protocolo de procedimiento respecto a la gestión de tierras fiscales.
5. Garantizar la disponibilidad de los terrenos en el momento en que se ejecuten los proyectos para los que fueron destinados.

12.6.3: Incorporación: La incorporación de los inmuebles al patrimonio Municipal para conformar el Banco de Tierras, podrá concretarse a través de:

1. Adquisición directa.
2. Donaciones por operaciones de nueva urbanización y/o reurbanización y otras cesiones.
3. Compensación.
4. Convenios con propietarios.
5. Subastas por Juicio de Apremio
6. Acciones por abandono.
7. Prescripción adquisitiva de dominio.
8. Transferencia de tierras nacionales o provinciales.
9. Transferencia gratuita de derechos de inmuebles de origen privado.
10. Expropiación.

12.7: Emprendimiento de Interés Municipal

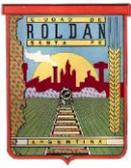
A fin de lograr competitividad en los rubros: comercial, de servicios, turísticos, hoteleros y afines se establece la figura de "Emprendimiento de Interés Municipal"-.

El mismo será declarado por el Ejecutivo Municipal y el Honorable Concejo Municipal. Se facultará al Ejecutivo Municipal a variar los índices urbanísticos de manera de otorgar similares condiciones que las brindadas por Distritos vecinos.

VIII. DISPOSICIONES INSTITUCIONALES

Art. 13º: Inserción institucional del Plan Estratégico y las presentes Normas Urbanísticas.

Se establece la Dirección del Plan Estratégico Urbano-Territorial y créase la Coordinación de Planeamiento y Ambiente, la Comisión Técnica, y la Junta Asesora, que en conjunto llevarán adelante la instrumentación y el monitoreo del cumplimiento de los objetivos, lineamientos, programas y proyectos del Plan y la presente Normativa Urbanística. Además se pondrán en marcha mecanismos participativos a partir de la conformación de Distritos Barriales



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán
Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Descentralizados con representación institucionalizada de las vecinales y convocatorias ciudadanas a través de Audiencias Públicas.

13.1: Dirección del Plan Estratégico.

El Ejecutivo Municipal, en la persona del Intendente o quien éste designe en su representación, tendrá a su cargo la "Dirección del Plan Estratégico Urbano-Territorial" y en ese rol dirigirá tanto el órgano técnico como el órgano asesor del Plan.

13.2. Coordinación de Planeamiento y Ambiente.

El Ejecutivo Municipal creará dentro del Organigrama Municipal, la "Oficina de Coordinación de Planeamiento y Ambiente", cuya responsabilidad será la de coordinar las acciones para el desarrollo de los programas y proyecto, así como la supervisión técnica para el seguimiento y evaluación del Plan y la aplicación de estas Normas.

13.3 Comisión Técnico-Ejecutiva.

La Comisión Técnica-Ejecutiva, se conformará con un equipo técnico representativo de las distintas áreas del Gobierno Municipal involucrados en el desarrollo de los programas y proyectos del Plan y el cumplimiento de la Normativa Urbanística.

Esta Comisión dependerá de la Oficina de Planeamiento y Ambiente y en cualquier caso podrá requerirse la participación y asesoramiento de todas las Secretarías y reparticiones municipales.

En caso que las circunstancias lo ameriten, la Comisión Técnica-Ejecutiva podrá consultar técnicamente a los Colegios Profesionales, Entidades y Especialistas idóneos en las temáticas a tratar.

La eventual participación de organismos y actores no gubernamentales tendrá carácter no vinculante respecto a las decisiones de la Comisión Técnica.

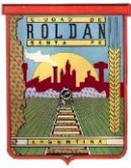
13.4: Junta Asesora del Plan Estratégico.

Créase la Junta Asesora del Plan Estratégico, que tendrá la responsabilidad de asesorar al Ejecutivo Municipal acerca de la marcha general del Plan, la Normativa y el desarrollo de sus lineamientos y proyectos, así como de promover modificaciones parciales y/o nuevas propuestas sectoriales.

Tendrá la responsabilidad complementaria de asesorar acerca de los avances del Plan a la Comisión Técnico de acuerdo con las pautas y plazos que se establezcan en el proceso de seguimiento, monitoreo y evaluación.

El Ejecutivo Municipal invitará, convocará y organizará el funcionamiento interno de la Junta Asesora que estará integrada por representantes públicos y privados incluyendo a actores sociales, culturales y económicos, y de instituciones públicas y privadas. A estos fines podrán constituirse en el seno de la Junta y de modo enunciativo las siguientes Comisiones básicas:

- Educación y Cultura.
- Producción y Comercio.
- Urbano - Ambiental.
- Político - Institucional.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio " ING. VICTOR HUGO ZIRALDO "

E .López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Estas Comisiones que integran la Junta Asesora, conformadas por áreas temáticas de estudio específicas y teniendo en cuenta el compromiso comunitario de sus integrantes, deberán reunirse según un cronograma y agenda consensuada con el Ejecutivo Municipal.

La labor de asesoría de la Junta será exclusivamente de carácter consultivo y ad honorem.

13.5: Distritos Barriales Descentralizados.

El Ejecutivo Municipal promoverá la conformación de Distritos Barriales Descentralizados, preferentemente coincidentes con los sectores de aplicación de los Planes Programáticos de Suelo e Infraestructura. En relación a estos se convocará y organizará la participación institucional de las distintas vecinales de la ciudad y se procederá a diagramar y reglamentar el mecanismo del Presupuesto Participativo.

13.6: Gestión Participativa.

El Ejecutivo Municipal fijará un cronograma de convocatorias ciudadanas a través de mecanismos de concertación que permitan la amplia participación de actores vecinales, institucionales y privados mediante la realización de Consultas y/o Audiencias Públicas que permitan evaluar la marcha general del Plan y/o sus posibles modificaciones.

Estas convocatorias deberán ajustarse temporalmente a los plazos establecidos para el seguimiento y evaluación parcial o total del Plan y/o concretarse frente a problemáticas especiales o de urgencia. Las conclusiones de estas instancias participativas no serán vinculantes respecto a las decisiones del Ejecutivo Municipal.

IX. DISPOSICIONES DE PROCEDIMIENTO.

Art. 14º: Anexos.

- Forman parte de las presentes Normas Urbanísticas los siguientes Anexos Gráficos:

. Anexo N°1: Clasificación del Suelo.

. Anexo N°2: Areas Normativas.

Art. 15º: Antes del final de las sesiones ordinarias de cada semestre legislativo, el Responsable del Área de Planeamiento del Municipio deberá concurrir al Concejo en Comisión para revisión y control del plan urbanístico y ajuste de los planos cuando corresponda.

Art. 16º: Procedimientos.

Modifíquese y/o Deróguese toda otra norma que parcial o totalmente se oponga a la presente, derogando específicamente la Ordenanza N° 877/15.-

Art. 17º: De forma.

Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese.-