



Roldán Honorable Concejo Municipal

E. López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 -

ccm@roldan.gov.ar

ORDENANZA N° 527/07

VISTO:

Las disposiciones del PLAN REGULADOR DE ROLDÁN DE 1986 que reglamentan el ordenamiento de la estructura urbana.-

Y CONSIDERANDO:

Que EL PLAN REGULADOR DE ROLDÁN fue implementado en el año 1986 y con el paso de los años y la diversidad de usos se han generado nuevas necesidades a tener en cuenta.

El objetivo principal de ésta nueva disposición es el cambio sustancial de los retiros determinados en las áreas tanto rurales como en el casco urbano.

Que la extensión de zonas urbanas en esta ciudad de Roldán se está realizando en forma acelerada.

Que la densidad de población en zonas ya urbanizadas se encuentra en franco crecimiento.

Por ello, en uso de sus atribuciones, EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ROLDÁN SANCIONA LA PRESENTE:

ORDENANZA

Artículo 1°: Modifíquese el Tomo III Punto 3.2 Áreas Urbanas del PLAN REGULADOR DE ROLDÁN AÑO 1986, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Área Casco Urbano: A1

Delimitado por las siguientes vías:

Norte: Castelli

Sur: Carlos Gardel

Este: (Vereda Oeste) Calle Dávalos (al sur de Ruta Nacional N° 9), Calle Buenos Aires (al norte de la Ruta Nacional N° 9), Calle San Lorenzo (al norte de las vías FFCC).

Oeste: Calle Echagüe (al sur de las vías del FFCC), Manuel Dorrego (al norte de las vías del FFCC)

USOS: Residencial permanente. Comercial.

AREA MÍNIMA DE PARCELA: la parcela mínima es de 200 m². De existir alguna de menor medida será considerada de manera particular por la comisión de Planeamiento.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA: 7 metros (dos plantas).

FOS: 0.5 (coeficiente mínimo)



Roldán Honorable Concejo Municipal

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

Factor de ocupación del suelo: es 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 semicubierta cualquiera sea su uso, que supere la medida de 0.60 metros, desde el plano límite de la edificación.

El valor del FOS dependerá de la zonificación que el municipio adopte para la ubicación del terreno.

FOT: 1.5 (coeficiente máximo)

Factor de Ocupación Total: es la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en *cada planta* ubicados por sobre el nivel de la cota parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

No se computará como superficie cubierta edificada a lo correspondiente a:

- ❑ Sala de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en azoteas, servicio común que no pueda constituirse como local habitad
- ❑ De planta libre, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable
- ❑ Superficie de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a + 1.50 mts. respecto a la cota de la parcela
- ❑ Hall central de acceso y distribución, circulaciones comunes, escaleras, ascensores

La superficie destinada a circulación vertical por medio de escaleras que conforme superficie cubierta, debe computarse sólo una vez en virtud de asimilarse al caso del ascensor.

En caso de ser escalera abierta, se homologa al caso de los balcones abiertos, no incluyéndose en consecuencia en el cómputo el FOT.

No constituye superficie computable para el FOT la destinada a conductos de ventilación y montante de cañerías.

LOTE EN ESQUINA: Si el lote es menor a 200 m² se lo considerará de 200 m².

Esa superficie (200 m²) se la multiplicará por el índice y se le adicionará el 33%.

RETIROS OBLIGATORIOS:

Frente 3 mts.

Fondo: no hay retiro obligatorio.

Pozo ciego: a 3 mts. de la medianera al eje del pozo, al igual que la piscina.

Dentro del área en cuestión la división entre lotes se deberá materializar en muros de ladrillos comunes de 0.30 mts. de ancho. De no construirse la medianera completa, el usuario que la construya en primera instancia deberá construir los 0.15 mts, en su terreno con pilares cada 2.50 mts.

Altura mínima muro divisorio entre lotes 2.50 mts.

En los casos de lotes en esquina se dejará dos metros en ambas calles.

Área Casco Urbano: A1b

Área a desarrollar sobre toda la longitud de la calle (al sur del FFCC) Alberdi y Central Alberdi hasta la Autopista Rosario-Córdoba (al norte del FFCC) Avellaneda hasta el límite del área del distrito.

Esta calle tiene la particularidad que cruza a la ciudad de Roldán de Norte a Sur, comunicando desde la Autopista Rosario- Córdoba hasta el Norte del Distrito, punto de acceso hacia el Área Industrial.



Roldán

Honorable Concejo Municipal

E. López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 -

pe2 643
ccm@roldan.gov.ar

Sobre ésta calle tendrá un tratamiento especial en todo su recorrido:

1. Se deberá abrir el paso a nivel correspondiente a la calle en cuestión.
2. Acera en baldosas color rojo con bastones.
3. Arboleda (establecer una especie conveniente) en ambas márgenes de la calzada cada 6 metros (seis), siempre y cuando no obstruya la entrada algún lote.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA: 7 metros (dos plantas)

FOS: 0.5 (coeficiente mínimo)

FOT: 1.5 (coeficiente máximo)

LOTE EN ESQUINA: Si el lote es menor a 200 m² se lo considerará de 200 m².

Esa superficie (200 m²) se la multiplicará por el índice y se le adicionará el 33%.

RETIROS OBLIGATORIOS:

Frente: 4 (cuatro) metros.

Fondo: no hay retiro obligatorio.

Pozo ciego: a 3 mts. de la medianera al eje del pozo, al igual que la piscina.

Dentro del área en cuestión la división entre lotes se deberá materializar en muros de ladrillos comunes de 0.30 mts. de ancho. De no construirse la medianera completa, el usuario que la construya en primera instancia deberá construir los 0.15 mts. en su terreno con pilares cada 2.50 mts.

Altura mínima muro divisorio entre lotes 2.50 mts.

Área Casco Urbano: A1c

BV. PELLEGRINI:

Área con prioridad para el desarrollo y asentamiento comercial interno de la ciudad de Roldán.

Esta área prevalecerá en todas las arterias perpendiculares a Av. Pellegrini hasta Est. López.

BV SAN MARTÍN:

Área Con prioridad para el desarrollo y asentamiento comercial interno de la ciudad de Roldán.

Esta área prevalecerá en todas las arterias perpendiculares a Bv. San Martín hasta Sarmiento.

CALLE CATAMARCA: (Ruta Nacional N° 9)

Área con prioridad para el desarrollo y asentamiento comercial como soporte de ruta abastecida al área de influencia de la ciudad de Roldán.

Calle Catamarca (Ruta Nacional N° 9) desde calle Buenos Aires (al este) hasta el límite del área de influencia de Roldán al Oeste.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA: 7 METROS (DOS PLANTAS).

FOS: 0.5 (coeficiente mínimo)

FOT: 2 (coeficiente máximo)

LOTE EN ESQUINA: Si el lote es menor a 200 m² se lo considerará de 200 m².

Esa superficie (200 m²) se la multiplicará por el índice y se le adicionará el 33 %.

Si la superficie es menor a 300 m², se operará de la misma manera tomando la superficie como de 300 m².

RETIROS OBLIGATORIOS:

Frente: optativo, no hay obligación de retiro alguno, de hacerlo no menor a 2 mts.

Fondo: no hay retiro obligatorio.

Pozo ciego: a 3 mts. de la medianera al eje del pozo, al igual que la piscina. Dentro del área en cuestión la división entre lotes se deberá materializar en muros de ladrillos comunes de 0.30 mts de ancho. De no construirse la medianera completa, el



Roldán Honorable Concejo Municipal

E. López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 -

ccm@roldan.gov.ar

usuario que la construya en primera instancia deberá construir los 0.15 mts. en su terreno con pilares cada 2.50 mts.

Altura mínima muro divisorio entre lotes 2.50 mts.

Área Casco Urbano : A2

Delimitada por las siguientes vías:

(Al oeste del área A1)

Norte: Castelli

Sur: Carlos Gardel

Este: Vereda Este, Calle Dávalos (al sur de Ruta Nacional N° 9), Calle Buenos Aires (al norte de la Ruta Nacional N° 9), Calle San Lorenzo (al norte de las vías FFCC)

Oeste: Ruta Nacional A012

En el resto del plano:

Desde Castelli hasta el camino de la media legua al norte, desde Carlos Gardel hasta la autopista Rosario- Córdoba, Desde Echagüe hasta el límite del distrito al Este

USOS: Residencial permanente. Comercial.

ÁREA MÍNIMA DE PARCELA: lote mínimo 360 m². 12 metros de frente.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA: 7 metros (dos plantas).

FOS: 15 (coeficiente mínimo)

FOT: 1.2 (coeficiente máximo)

LOTE EN ESQUINA: Se constituirá la ochava tomando 2.54 mts. hacia ambos lados del ángulo de 90^a formado por la unión de la esquina. Esto da una longitud de 3.59 mts. (mínima).

Si el lote es menor a 300 m² se tomará como 300m², a dicha superficie se la multiplicará por el índice y se le adicionará el 33%.

RETIROS OBLIGATORIOS:

Frente: cuatro (4) metros. Murete de frente en ladrillos u otro mampuesto: altura máxima 0.90 mts. De ser necesario construirlo de mayor altura por acompañar puerta de acceso o portón vehicular, se podrá construir de hasta 2.50 mts. de altura sólo los pilares que acompañen a las aberturas antes descriptas. A los mismos los acompañará un murete de hasta 0.40 metros de altura. El cerramiento entre ambos pilares deberá ejecutarse en algún tipo de alambrado que, acompañado por algún elemento que impida al visual (natural o media sobra) complete el límite frentista.

Fondo: no hay retiro obligatorio.

Laterales: se podrá construir de medianera a medianera. Si se efectúa un retiro no deberá ser menor a (dos) 2 metros.

Pozo ciego: a 3 mts. de la medianera al eje del pozo, al igual que la piscina.

Dentro del área en cuestión la división entre lotes se podrá materializar en muros de ladrillos comunes de 0.30 mts. de ancho, o seto vivo.

Altura mínima muro divisorio entre lotes 2.50 mts.

Área loteos: A3

Esta es el área comprendida entre las calles San Sebastián (al este), Ruta Nacional A012 (al oeste), el camino de la media legua (al norte) y la Autopista Rosario –Córdoba.

LOTE MÍNIMO: 360 (Santa Teresa).

No se permitirá en toda el área lotes menores a 360 m².

FOS: 0.25

FOT: 0.75



Roldán

Honorable Concejo Municipal

E. López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 -

ccm@roldan.gov.ar

LOTE EN ESQUINA: Se constituirá la ochava tomando 2.54 mts. hacia ambos lados del ángulo de 90^a formado por la unión de la esquina. Esto da una longitud de 3.59 mts. (mínima)

RETIROS:

Frente: Servidumbre de jardín de 4 mts. Murete de frente en ladrillos u otro mampuesto: altura máxima 0.90 mts. De ser necesario construirlo de mayor altura por acompañar puerta de acceso o portón vehicular, se podrá construir de hasta 2.50 mts. de altura sólo los pilares que acompañen a las aberturas antes descriptas. A los mismos los acompañará un murete de hasta 0.40 mts de altura. El cerramiento entre ambos pilares deberá ejecutarse en algún tipo de alambrado que, acompañado por algún elemento que impida al visual (natural o media sombra) complete el límite frentista.

Lateral: No se exige retiro alguno. De hacerse algún retiro mínimo 2.00 mts.

Trasero: No se exige retiro alguno. Si se opta por construir en la parte trasera del lote se dejará un retiro mínimo de 3 mts. desde la línea divisoria de lotes.

Pozo ciego: se dejará 3 mts. desde la línea divisoria de lotes hasta el eje del pozo.

Pileta de natación: se dejará 3 mts desde la línea divisoria de lotes hasta el borde de la vereda de la misma.

Toda las áreas restantes perteneciente a nuestra ciudad no circunscripta dentro de los límites detallados será considerada A3 (loteo)

Artículo 2º: Modifíquese AREA O ZONA Z-1:ZONA INDUSTRIAL PREVISTA EN EL PLAN REGULADOR DE 1986, TOMO 3, PUNTO 5 ESTRUCTURA URBANA.

El área industrial se desarrollará en ambas márgenes de la Ruta Nacional AO12, al norte del distrito Roldán.

La relocalización de dicho predio se obedece a ubicar distante del área urbana el desarrollo industrial.

Al decidir su localización se tuvo en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial, y la posibilidad de establecer una circulación de tránsito pesado sin entorpecer el funcionamiento de la trama circulatoria interna del área urbanizada.

La zona elegida es donde se sitúan los loteos Villa Eduardito y Mackey.

Artículo 3º: Comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.-

Sala de Sesiones, Roldán 31 de Octubre de 2.007.-