

Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

ORDENANZA N° 803/13

VISTO:

La ordenanza 527/07.

Y CONSIDERANDO:

Que la misma introduce modificaciones urbanísticas, con respecto a las normas anteriormente utilizadas.

Que con el transcurso del tiempo y las circunstancias que se ha ido presentando, se hace necesario introducir precisiones a la misma para asegurar el espíritu de la norma.

Por todo ello, en uso de sus atribuciones el CONCEJO MUNICIPAL DE ROLDAN, sanciona la presente ORDENANZA:

ARTÍCULO 1: Modifíquese el ART. 1° DE LA ORDENANZA 527/07, el cual involucrará en la modificación determinada por ORDENANZA 527/07 a los capítulos Nro. 3 a Nro. 15 del PLAN REGULADOR DE 1986 de la siguiente manera:

ÁREA CASCO URBANO: A1

Por homogeneidad de área, se establece el siguiente perímetro:

La delimitada por las siguientes vías:

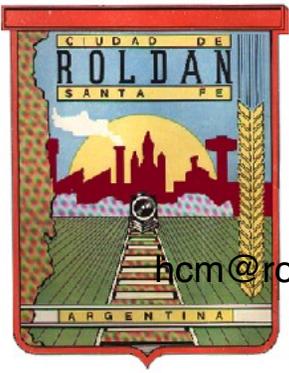
Norte: Castelli.

Sur: Carlos Gardel.

Este: (Vereda Oeste) calle Dávalos (al sur de la Ruta Nacional n° 9), calle Buenos Aires (al norte de la Ruta Nacional n° 9), calle San Lorenzo (al norte de las vías FFCC) hasta calle Galvez, Avellaneda, JJ Paso, Formosa.

Oeste: calle Echagüe (al sur de la ruta nac. N°9), ruta nac. N°9 hasta Berutti, Entre Rios, Gral. Rondeau(ambas veredas) al sur de las vías del FFCC)calle Alberti hasta Galvez retomando Manuel Dorrego hasta Castelli (al norte de las vías del FFCC).

Usos: Residencial. Comercial compatible / servicios compatibles.



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

Área mínima de parcela: La parcela mínima es de 200 m². De existir alguna de menos medida será considerada de manera particular por la Comisión de Planeamiento.

Altura máxima de fachada: 7m (dos plantas). Sin contar chimeneas ni tanques, en cuanto no signifique una continuidad de la edificación.

FOS (máximo): 0,5.

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 m, 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 (máximo): 1,5.

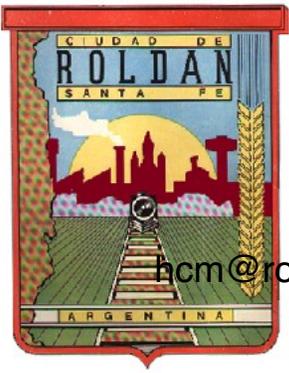
Factor de Ocupación Total: es la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela.

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

No se computará como superficie cubierta edificada lo correspondiente a:

- a) Sala de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en azoteas, servicio común que no pueda constituirse como local habitable.
- b) 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.
- c) Superficie de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a + 1,50m respecto de la cota de la parcela.
- d) 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 solo una vez en virtud de asimilarse al caso del ascensor.



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

En caso de ser escalera abierta, se homologa al caso de los balcones abiertos, no incluyéndose en consecuencia en el cómputo del 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 (200m²) se la multiplicará por el índice y se le adicionará el 33%.

Retiros obligatorios:

Frente: 3 mts.

Fondo: optativo, no hay retiro obligatorio, salvo patios reglamentarios.

Pozo ciego: 3 m de distancia desde el eje del pozo hasta el eje de la medianera, 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 m de ancho. De no construirse la medianera completa, el usuario que la construya en primera instancia deberá construir los 0,15 m en su terreno con pilares cada 2,5 m. Altura mínima muro divisorio entre lotes: 2,5 m.

Lote en esquina: se dejarán 2 m por ambas calles.

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

ÁREA CASCO URBANO: A1b

Área a saber:

La desarrollada sobre toda la longitud de la calle Alberdi y Central Alberdi (al sur del FFCC) hasta la Autopista Rosario – Córdoba; y Avellaneda (al norte del FFCC) hasta el límite Norte del Área del Distrito.

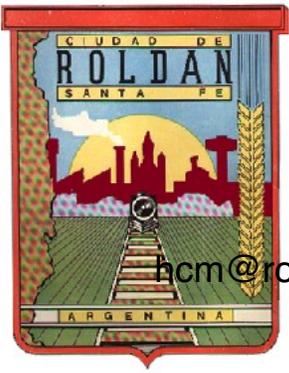
Sobre esta calle se tendrá un tratamiento especial en todo su recorrido:

- Acera en baldosas color rojo con bastones.
- Arboleda (establecer una especie conveniente) en ambas márgenes de la calzada cada 6 m, siempre y cuando no obstruya la entrada algún lote.

Usos: Residencial. Comercial compatible / servicios compatibles.

Área mínima de parcela: 200m²

Altura máxima de fachada: 8.5m (dos plantas).



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

FOS (máximo): 0,5.

FOT (máximo): 1,5.

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 mts.

Fondo: optativo, no hay retiros obligatorios, salvo patios reglamentarios.

Pozo ciego: 3 m de distancia desde el eje del pozo hasta el eje de la medianera, 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 m de ancho. De no construirse la medianera completa, el usuario que la construya en primera instancia deberá construir los 0,15 m en su terreno con pilares cada 2,5 m. Altura mínima muro divisorio entre lotes: 2,5 mts.

Lote en esquina: se dejarán 2 m por ambas calles, como mínimo.

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

ÁREA CASCO URBANO: A1c

Área a saber:

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

San Juan: Entre Fray Luis Beltrán y Avellaneda.

Urquiza: Entre San Martín y Ruta 9

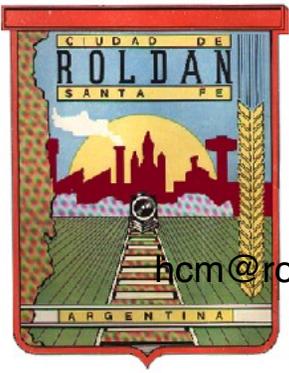
Sarmiento: Entre Sto. Cabral y Alberdi.

Rivadavia: Desde San Martín hasta la Ruta 9.

Lopez: Entre Fray Luis Beltrán y Avellaneda.

Independencia: Desde Pellegrini a Galvez

Av. 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 calle Estanislao López.



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

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 calle Sarmiento.

Calle Catamarca (Ruta Nacional n° 9): Área con prioridad para el desarrollo y asentamiento comercial como soporte de Ruta abastecedora del área de influencia de la ciudad de Roldán. Se aceptaran servicios no polutivos ni peligrosos ni molestos, compatibles con tránsito pesado

Desde calle Buenos Aires (al Este) hasta el límite del área de influencia de Roldán al Oeste.

AO12: el mismo tratamiento que la Ruta 9

Usos: Residencial, comercial compatible / servicios compatibles.

Área mínima de parcela: 200 m²

Altura máxima de fachada: 8,5 m (dos plantas).

Índices para uso residencial:

FOS (máximo): 0,5.

FOT (máximo): 1,5.

Índices para uso 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.

FOT (máximo) 2.

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%.

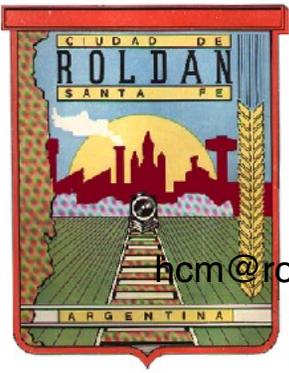
Si la superficie es menor a 300 m² se operará de la misma manera tomando la superficie como de 300 m².

Retiros obligatorios:

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

Fondo: optativo, no hay obligación de retiro alguno, salvo patios reglamentarios.

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



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

Dentro del área en cuestión la división entre lotes se deberá materializar en muros de ladrillos comunes de 0,30 m de ancho. De no construirse la medianera completa, el usuario que la construya en primera instancia deberá construir los 0,15 m en su terreno con pilares cada 2,5 m. Altura mínima muro divisorio entre lotes: 2,5 mts.

Lote es esquina: 2 metros por ambas calles.

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

ÁREA CASCO URBANO: A2

Área a saber:

El sector A2 ubicado al oeste del casco urbano delimita al este con el sector A1, al oeste hasta 100mts. después de calle Berutti, al norte con calle Castelli y al sur con Carlos Gardel.

El sector A2 ubicado al este del casco urbano delimita al este con la Ruta AO12, al oeste con calle San Lorenzo, Galvez y Avellaneda (al norte de las vías FFCC) Buenos Aires y Davalos (al sur de las vías FFCC), al norte con calle J J Paso y al sur con Carlos Gardel.

Usos: Residencial, comercial compatible / servicios compatibles.

Área mínima de parcela: lote mínimo 360 m². 12 mts de frente.

Altura máxima de fachada: 7 mts.(dos plantas) Sin contar chimeneas ni tanques, en cuanto no signifique una continuidad de la edificación.

FOS (máximo): 0,5.

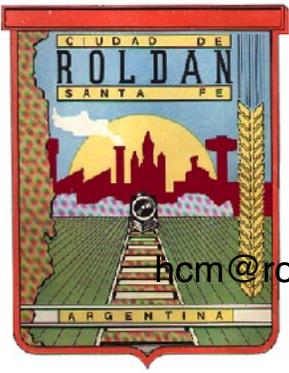
FOT (máximo): 1,2.

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

Ochava: se continuará la ochava tomando 2,54 mts. hacia ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina. Esto da una longitud de 3,59 mts. (mínima).

Retiros obligatorios:

Frente: 4 mts. Murete de frente en ladrillo u otro mampuesto: altura máxima 0.90 mts. De ser necesario construirlo de mayor altura por acompañar puerta



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

de acceso o portón vehicular, se podrá de hasta 2,5 mts. de altura, solo los pilares que acompañan a las aberturas antes descritas. A los mismos los acompañará un murete de hasta 0,40 mts. de ancho. El cerramiento entre ambos pilares deberá ejecutarse en algún tipo de alambrado que, acompañado por algún elemento que impida la visual (natural o media sombra) complete el límite frentista.

Fondo: optativo, no hay obligación de retiro alguno, salvo patios reglamentarios.

Laterales: Se podrá construir de medianera a medianera. Si se efectúa un retiro no deberá ser menor a 1 m.

Pozo ciego: 3 m de distancia desde el eje del pozo hasta el eje de la medianera, 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 m de ancho o cerco vivo. De no construirse la medianera completa, el usuario que la construya en primera instancia deberá construir los 0,15 m en su terreno con pilares cada 2,5 m. Altura mínima muro divisorio entre lotes: 2,5 mts.

Lote es esquina: se tomará un retiro de 4 mts. sobre el lado menor. Sobre el lado mayor se dejará un retiro mínimo de 2 mts. sobre la línea municipal del lote. Esta línea incluye la trazada por la ochava, a partir de la cual se tomará el retiro.

ÁREA LOTEOS: A3

Área a saber:

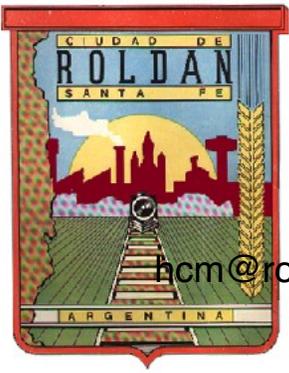
Es la comprendida entre las calles San Sebastián (al este), Ruta Nacional AO 12 (al oeste), el camino de La Media Legua (al norte) hasta el límite del Distrito (al sur)

Usos: Residencial. Comercial cotidiano y servicios compatible. Sup. no mayor a un lote mínimo.

Área mínima de parcela: lote mínimo 450 m² y 14 mts. de frente.

No se permitirán en el área lotes menores a 450 m².

FOS: Fíjese un FOS 0.25 para toda el área A3, con las siguientes franquicias:



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

Para lotes hasta 400 metros cuadrados, se permitirá un FOS máximo hasta 0.40, con los siguientes requisitos:

- Quienes soliciten la franquicia deberán realizar una retención hídrica por la superficie diferencial, la que será brindada por la Secretaria de Obras y Servicios Públicos y Planeamiento del Municipio.
- Para este diferencial regirá un incremento, en el derecho de edificación equivalente al 50% del que deba abonar por el total de la edificación a construir y/o a regularizar.
- Este monto será destinado a un fondo específico para la vivienda social que será administrado en forma conjunta entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el Honorable Concejo Municipal.

FOT :El FOT permitido máximo será igual a dos veces el FOS máximo con o sin franquicia.

Lote es esquina: Ochava: se continuará la ochava tomando 3 mts. hacia ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina.

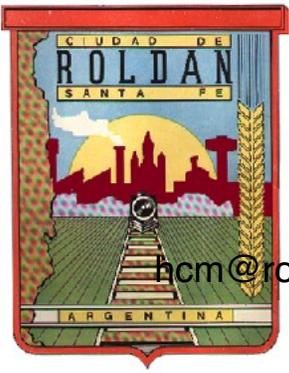
Retiros obligatorios:

Frente: servidumbre de jardín 4 mts. Murete de frente en ladrillo 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 de hasta 2,5 mts. de altura, solo los pilares que acompañan a las aberturas antes descriptas. A los mismos los acompañará un murete de hasta 0,40 mts. de ancho. El cerramiento entre ambos pilares deberá ejecutarse en algún tipo de alambrado que, acompañado por algún elemento que impida la visual (natural o media sombra) complete el límite frentista.

Fondo: retiro mínimo 3 mts.

Lateral: Para lotes con un frente de hasta 12 mts. no se exigirá retiro lateral. Para lotes de entre 12 y 15 mts. de frente el retiro mínimo será de 1 m. Para lotes con un frente mayor a 15 mts. el retiro será de 1,5 mts.

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



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

Lote es esquina: se tomará un retiro de 4 mts. sobre el lado menor. Sobre el lado mayor se dejará un retiro mínimo de 2 mts. sobre la línea municipal del lote. Esta línea incluye la trazada por la ochava, a partir de la cual se tomará el retiro. El retiro trasero será de 3 mts.

Lotes con salida a dos calles: a los efectos de este ordenamiento serán considerados como dos lotes, tomando el punto medio del lote como divisoria imaginaria, de allí se tomarán 3 mts. hacia ambos lados y en ese sector no se podrá construir (retiro de fondo), con excepción de la pileta que podrá construirse en ese sector.

Comercios y servicios compatibles mayores a un lote tipo solo se permitirán en las áreas comerciales preestablecidas en cada loteo. Estas serán establecidas según plano de loteo aprobado, por decreto del DEM.

Todas las áreas restantes pertenecientes a nuestra ciudad no circunscriptas dentro de los límites detallados será considerada A3 (loteo).

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

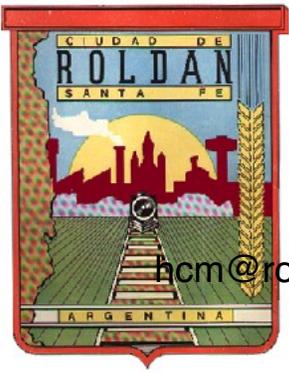
El Área Industrial se desarrollará en ambos márgenes de la Ruta Nacional AO 12, al norte del Distrito Roldán.

La relocalización de dicho predio obedece a ubicar el Área Industrial distante del Área Urbana.

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 3: A fin de lograr competitividad en los rubros: comercial, de servicios, turísticos, hoteleros y afines se establece la figura de "EMPRENDIMIENTO DE INTERES MUNICIPAL", únicamente para los rubros enunciados.



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

El mismo será declarado por el D.E.M y se faculta al mismo a variar los índices urbanísticos de manera de otorgar similares condiciones que las brindadas por distritos vecinos.

ARTÍCULO 4: Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese.

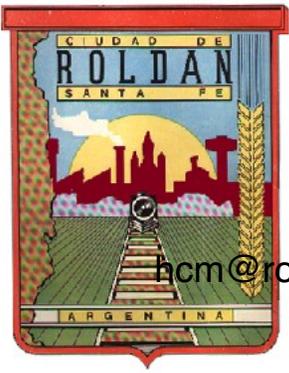
Sala de Sesiones, Roldán 5 de Diciembre de 2.013.-

MEMORIA DESCRIPTIVA

La presente tiene como objeto fundamentar las modificaciones propuestas en la ordenanza modificatoria a la 527/07.-

En primera instancia, la modificación del perímetro del Área Casco Urbana A1 (que se amplía) responde a la idea de darle mayor homogeneidad al área (ej. La incorporación de Posta 16 a esta área y sacarla del sector "lateral área urbana" A2) Asimismo esta modificación y aumento del área tiende a aumentar, además la oferta de tierra de costo económico (lotes de 200 m2).-

Esta modificación conlleva la modificación de las áreas laterales del área urbana ò Área Casco Urbano A2.- La misma que estaba pensada como área intermedia entre el casco urbano y las zonas residenciales, como transición entre ambas y esta Secretaría entiende que debe mantenerse con ese criterio.- Pero se daba la paradoja que parte del Loteo denominado Tierra de Sueños 1



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio " Ing. Víctor Hugo Ziraldo "

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

estaba en este área y otra parte en Área A1, lo que daba la posibilidad que pudiesen realizarse futuras unificaciones y subdivisiones con lotes de 200 m² en lugar de los 360 m² que tiene tal barrio.- Ello podría redundar en una distorsión de la idea urbanística del barrio en su porción ubicada en el Área A1, por lo cual, se pasó esta porción a área A2.- Hacia el oeste, se amplía levemente el área A2 para mantener la idea de espacio de transición con la zona rural.- Hacia el este y el sur, el Área se mantiene, siguiendo la idea de transición entre casco urbano y zona de loteos.-

Por otro lado, se modifican los índices urbanísticos, siguiendo criterios diferentes según que zona se trate:

En zonas comerciales, se aumenta el FOS y el FOT, para USOS COMERCIALES y DE SERVICIOS, UNICAMENTE, con el fin de incentivar los mismos y hacer que construir edificaciones de uso comercial o de servicios en esta zona tenga importantes ventajas relativas con respecto a la posibilidad de construir para tales fines en otras áreas de la ciudad.- Con respecto a Calle Catamarca, se amplían ligeramente los usos posibles, para que se puedan implantar servicios que no sean polutivos, peligrosos ni molestos, pero que puedan requerir tránsito pesado.-

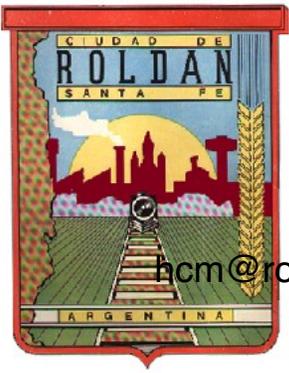
Con respecto a las zonas A1b y A1c, se amplía levemente la altura, (8,5 m.) a fin de posibilitar locales comerciales de mayor altura que las requeridas para una vivienda.- Estas alturas no incluyen chimeneas o antenas en tanto no constituyan una continuidad de la edificación.-

Por otro lado, se incorporan nuevos corredores al área comercial A1c, de manera de constituir una zona céntrica continúa con características comerciales.-

En zonas de loteos A3, se aumentan el FOS y el FOT, dado que seguían vigentes los valores originales del Plan Regulador, en el que los lotes en zona de Loteos eran de 800 m².- En ese entonces un FOS de 0.25 era suficiente. Con ese tamaño de lote se podían construir 200 m² en planta baja (y proyecciones de planta alta), pero con la modificación de los lotes a 360 m² de mínima, este FOS es absolutamente insuficiente, puesto que pueden construirse solo 90 m² en Planta baja, cifra muy exigua cuando por diversas razones particulares no puede construirse nada en planta alta (discapitados en la familia, personas de avanzada edad, etc).- Por ello se propone un FOS de 0,40 y un FOT de 0.80 para las áreas A3 (en este caso en un lote mínimo pueden construirse 144 m² en Planta Baja).- Asimismo, se propone un lote mayor para la zona A3, dado que la experiencia con lotes de 360 m² demuestran que la resultante de tales loteos son barrios cuasi urbanos, perdiendo el carácter fuertemente residencial que se pretende.- Por ello, se proponen lotes mínimos de 450 m² y 14 mts. de frente.- También se han establecido retiros laterales para lotes mayores a 12 mts. de frente

También se proponen modificaciones menores con respecto a retiros en esquinas, retiros traseros y distancias de pozos a medianeras, con el solo objetivo de evitar interpretaciones erróneas.-

Por último, la figura de "Emprendimiento de Interés Municipal" tiene como objetivo lograr competitividad frente a distritos vecinos, en las inversiones de tipo comercial, de servicios, turísticos, hoteleros y afines.- Como ejemplo, deberíamos mencionar que el hotel de ruta que se está construyendo



Roldán

Honorable Concejo Municipal

Edificio “ Ing. Víctor Hugo Ziraldo “

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

en la vecina ciudad de Funes, no podría haberse construido en Roldán con la reglamentación vigente.-