



Ciudad de Roldán  
Honorable Concejo Municipal  
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"  
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – [hcm@roldan.gov.ar](mailto:hcm@roldan.gov.ar)

\*\*\*\*\*

## ORDENANZA N° 1328/25

### **VISTO**

La Ordenanza N° 1097/20 y modificatorias Ordenanza N° 1271/24 y N° 1279/24, que regula las 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 de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación.

La necesidad de adecuar la normativa urbanística vigente a los procesos socio-económicos que atraviesa la Ciudad, posicionada estratégicamente, a partir de los corredores nacionales, como la Ruta Nacional A0 12 , Autopista Rosario-Córdoba, y la Ruta Nacional 09 que estructuran el territorio municipal.

La potencialidad que presentan las parcelas vacantes frentistas a los márgenes de la Autopista Rosario-Córdoba para facilitar la radicación de nuevos desarrollos vinculados al comercio, los servicios, la logística y la industria de bajo impacto, compatibles con el entorno urbano.

### **Y CONSIDERANDO**

Que resulta relevante para el desarrollo económico de la ciudad, promover el empleo a partir de la diversificación de la oferta de actividades productivas que pueda brindar la Ciudad.



Ciudad de Roldán  
Honorable Concejo Municipal  
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"  
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – [hcm@roldan.gov.ar](mailto:hcm@roldan.gov.ar)

\*\*\*\*\*

Que Roldán actualmente no cuenta con áreas de tejido mixto, que incorporen diferentes modelos residenciales, actividades productivas, de ocio y servicios de proximidad complementarios a la residencia, que generen espacios de encuentro y promuevan la integración comunitaria.

Que la creación de un área específica dentro de la ciudad con este destino permitirá ampliar la oferta para inversiones orientadas a la producción y el comercio, fortaleciendo las inversiones en dominio público, mediante la implementación de un sistema de plusvalías y reforzando aún más la re categorización y valor final del suelo.

Que la creciente demanda de parcelas frentistas a la Autopista Rosario-Córdoba con la finalidad de desarrollar emprendimientos de servicios, logísticos, productivos y comerciales, advierte la necesidad de realizar un estudio y revisión de la Normativa vigente en todo el corredor, diferenciando las condiciones particulares que presentan los márgenes de la colectora de la autopista, dentro de la clasificación urbanística del suelo vigente.

Que a ciertos tramos del corredor en estudio les corresponde la clasificación urbanística de Área Especial según la Ordenanza No 1097/20, definido como Área Especial Camino de Los Ingleses y Media Legua, dentro de la categoría Suelo Especial.

Que dentro de la clasificación de 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.

Que, asimismo, dentro de la clasificación de Suelo Especial, se establece que "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.



Ciudad de Roldán  
Honorable Concejo Municipal  
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"  
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – [hcm@roldan.gov.ar](mailto:hcm@roldan.gov.ar)

\*\*\*\*\*

Que resulta adecuado ampliar el Área Especial Camino de Los Ingleses y Media Legua, desde la colectora de la Autopista Rosario-Córdoba hacia el Norte, incorporando todas las parcelas vacantes frentistas a dicha colectora, dando continuidad a la categorización de Suelo Especial, ya que dichas parcelas forman parte del corredor y presentan una caracterización semejante por su condición de borde y de potencialidad estratégica para la Ciudad.

Que el ordenamiento territorial del sector permitiría posicionar a la ciudad de Roldán como un centro productivo, comercial y de servicios, preservando y fortaleciendo su condición de ciudad jardín, a partir de la convivencia armónica de usos productivos de bajo impacto con la residencia de baja y media densidad, garantizando la calidad ambiental y las adecuaciones hidráulicas correspondientes.

Que resulta indispensable realizar un estudio integral de la red de movilidad de la Ciudad, para definir una estructura de trazados primarios que garantice la conectividad eficiente, promoviendo la diversidad urbana.

Que la habilitación de suelo frentista a la autopista en etapas garantizaría un crecimiento acorde al desarrollo de las infraestructuras de soporte que condicionan la calidad urbana y el fortalecimiento de las áreas técnicas e institucionales de la Municipalidad de Roldán.

Que es una necesidad y obligación por parte del estado, generar las condiciones para promover el desarrollo productivo, comercio, servicio, logística e industria de bajo impacto, a fin de generar la posibilidad y creación de nuevas fuentes de trabajo promovidas por la parte privada. y que en ese sentido y antes distintas circunstancias, este Concejo Municipal ya oportunamente ha efectuado adecuaciones necesarias al Plan Estratégico Urbano como es el caso de las ordenanzas N°1271/24 y N°1279/24.



Ciudad de Roldán  
Honorable Concejo Municipal  
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"  
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – [hcm@roldan.gov.ar](mailto:hcm@roldan.gov.ar)

\*\*\*\*\*

**POR ELLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES de la Ley 2756, EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE  
ROLDÁN SANCIONA LA PRESENTE**

**ORDENANZA**

**Modificatoria Área Especial Camino de Los Ingleses y Media Legua**

**Artículo 1º- Definición y ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación del proyecto comprende todas las parcelas frentistas a la colectora Norte de la Autopista Rosario-Córdoba (Anexo 1) el cual se adjunta.

**Artículo 2º- Incorpórese el artículo 10.7: Área Especial 1 -Camino de Los Ingleses y Media Legua (AE1)**

**Usos admitidos:**

Industrias y depósitos de bajo impacto. Incluye aquellos establecimientos cuyo funcionamiento no constituye riesgo a la población, ni genere daños al medio ambiente.

**Comercios y Servicios.**

Comprende todas las actividades comerciales productivas y de servicios comprendidas y detalladas dentro de la Categoría 1, según la Ley prov. N° 11717 y sus decretos reglamentarios. Las actividades de impacto ambiental medio, correspondientes a la Categoría 2, serán evaluadas para determinar el grado de compatibilidad con el entorno próximo, y deberá contar con una Licencia Ambiental. Ver Anexo I, Ley prov. N° 11717.

**Usos**

Autorícese el uso mixto de las actividades mencionadas ut supra con las de uso residencial ya existente en cada sector correspondiente a las condiciones



Ciudad de Roldán  
Honorable Concejo Municipal  
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"

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

\*\*\*\*\*

determinadas para las áreas A5 (8.3) área de urbanización diferida y A 3 (8.1) área de ensanche o completamiento prioritario.

**Artículo 3º-** Sistema vial: Se establece la creación de trazados que configuren el sistema de conectividad vial primaria, estructurales del sector a intervenir. Dichos trazados deberán contemplar la infraestructura necesaria para la circulación de tránsito de cargas, que contemple un trazado oficial de características propuestas por el área de Planeamiento y Urbanismo Territorial, la cual requerirá la aprobación del Honorable Concejo Municipal.

**Artículo 4º-** Área verde de amortiguación: Con el fin de lograr una integración armónica con las áreas urbanizadas residenciales, se propone la creación de una franja a modo de borde o fuelle de amortiguación y vinculación con un corredor verde parquizado no menor a 40 metros de ancho.

**Artículo 5º-** Indicadores Urbanísticos: Sujetos al desarrollo del Plan Especial. El cual deberá contar con la correspondiente aprobación del Honorable Concejo Municipal.

**Artículo 6º-** El Departamento Ejecutivo Municipal a través del área de Planeamiento y Urbanismo deberá elaborar una propuesta de modificación y/o adecuación de los artículos 8.1 Área de Ensanche o Completamiento Prioritario (A 3) y 8.3 Área de Urbanización Diferida (A 5), todos pertenecientes a la Ordenanza 1097/20, en función de esta ordenanza, la cual deberá ser remitida al Honorable Concejo Deliberante para su estudio y aprobación.

**Artículo 7º-** Comuníquese, Regístrese, Publíquese y Archívese.

**Sala de Sesiones, Roldán 15 de Diciembre de 2.025.**