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

****

ORDENANZA N° 1371/26

VISTO:

El Mensaje 01.059/26 remitido por el Departamento Ejecutivo Municipal referente a: Proyecto de Ordenanza solicitando la excepción a los parámetros urbanísticos establecidos por la Ordenanza N° 1097/20 del Plan Estratégico Urbano Territorial, según expediente municipal N° 957730 y trámite externo N° 5656.-

Y CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza Nº 1097/20 aprobó el Plan Estratégico Urbano Territorial de la ciudad de Roldán, estableciendo los parámetros y criterios de ordenamiento urbanístico aplicables a los distintos sectores de la ciudad.

Que, posteriormente se han dictado normas modificatorias y complementarias del referido Plan, entre ellas la Ordenanza Nº 1271/24, identificada por el Municipio como modificatoria del Plan Estratégico Urbano Territorial – Ordenanza Nº 1097/20.

Que, los titulares y/o profesionales intervinientes han presentado un proyecto destinado al desarrollo de una actividad deportiva, cuya propuesta contempla la generación de un espacio de importantes dimensiones, incluyendo sectores destinados a espectadores y procurando una integración funcional y urbana con el entorno.

****

Que, conforme surge de la documentación presentada, los inmuebles involucrados corresponden a los Lotes Nº 212 y 213 de la Manzana 9 del Barrio Tierra de Sueños II, cuya unificación conformaría una superficie aproximada de 1.800 m², con frentes de aproximadamente 40 metros sobre calle Esquivel y 45 metros sobre calle Lubich.

Que, el proyecto contempla una superficie total a construir de 1.065,75 m², discriminada en 997,75 m² de planta baja y 68 m² de planta alta.

Que, la Subsecretaría de Obras Particulares, mediante Evaluación de Prefactibilidad Urbanística y Edilicia de fecha 18 de agosto de 2026, analizó la propuesta y dejó constancia de los parámetros urbanísticos correspondientes al sector.

Que, del informe técnico surge que, por tratarse de un lote en esquina, corresponde un FOS máximo de 0,40, equivalente a 720 m² de ocupación en planta baja.

Que, el proyecto presentado contempla una ocupación en planta baja de 997,75 m², superando el parámetro máximo establecido para el sector.

Que, asimismo la Subsecretaría de Obras Particulares observa apartamientos respecto de los retiros reglamentarios correspondientes a ambos frentes, del retiro lateral de 1,60 metros y de la ochava reglamentaria, conforme surge de la evaluación técnica incorporada al expediente.

Que, no obstante los apartamientos señalados, el área técnica municipal solicita determinar la prefactibilidad correspondiente, a fin de establecer la viabilidad de aceptar la presentación administrativa como permiso de obra, con las actuaciones administrativas pertinentes.

****

Que, en reunión de la comisión de Obras y Servicios Públicos, Planeamiento y Urbanismo de fecha 1 de Octubre de 2026, con la presencia de Estefanía Curia, Maestro Mayor de Obras, profesional de la obra, Nurit Cacherosky, arquitecta, Alejandro Milberg, apoderado del titular registral y Eduardo Schwank, asesor del Proyecto se puso de manifiesto el carácter y finalidad del proyecto, destacándose que la propuesta procura incorporar una nueva infraestructura destinada al desarrollo de actividades deportivas, con un espacio para espectadores y una concepción que busca favorecer la integración comunitaria y aportar valor urbano al sector, que todo lo expuesto fue ratificado mediante nota por el Sr. Kevin Milberg DNI N° 47588348, titular dominial de los lotes 212 y 213 ubicado en la intersección de la calle Esquivel y Lubich, donde manifiesta detalles técnicos generales del proyecto "Tennis & Padel Center" referente al sistema de amortiguación pluvial, tratamientos cloacales y colocación de energía solar.

Que, mediante Mensaje 01.063/26 remitido por el Departamento Ejecutivo Municipal, se adjuntó documentación complementaria requerida por la Comisión de Obras y Servicios Público, Planeamiento y Urbanismo, mediante nota de fecha 8 de septiembre de 2026.

Que, resulta conveniente ponderar el proyecto, su localización, la superficie resultante de la unificación de los lotes y el destino deportivo propuesto, sin que ello implique desconocer las disposiciones generales de ordenamiento urbano vigentes.

Que, en el caso bajo análisis, corresponde que la excepción sea concreta, individualizada y limitada al proyecto presentado, quedando sujeta al

cumplimiento de todas aquellas condiciones técnicas, edilicias, de seguridad, higiene, accesibilidad, servicios y demás requisitos que resulten exigibles.

Que, el otorgamiento de la excepción no debe interpretarse como una autorización automática para ejecutar la totalidad de la obra, sino como la habilitación normativa necesaria para que las áreas técnicas municipales continúen con el trámite correspondiente y determinen las condiciones definitivas para el otorgamiento del permiso de obra.

Que corresponde al Honorable Concejo Municipal, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Régimen General de Municipios Ley Nº 14.436, resolver sobre la situación planteada.

Por ello, el HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ROLDÁN en uso de las facultades y atribuciones de la Ley Orgánica de Municipios Nro. 14.436 sanciona la presente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1° DISPÓNESE la excepción a los parámetros urbanísticos establecidos por la Ordenanza Nº 1097/20 – Plan Estratégico Urbano Territorial de la ciudad de Roldán, sus modificatorias y normas complementarias, respecto de los Lotes Nº 212 (partida inmobiliaria 151100-212316/0896-8) y 213 (partida inmobiliaria 151100-212316/0897-7) de la Manzana 9 del Barrio Tierra de Sueños II, exclusivamente para la ejecución del proyecto de construcción presentado e identificado con el Expediente Nº 957730 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, conforme la documentación técnica

incorporada al expediente y la Evaluación de Prefactibilidad emitida por la Subsecretaría de Obras Particulares con fecha 18 de agosto de 2026.

ARTÍCULO 2º La excepción autorizada por la presente Ordenanza se concede exclusivamente en el marco del proyecto deportivo identificado como "Tennis & Pádel Center" y los inmuebles individualizados en el artículo 1º, quedando sujeta a la documentación técnica presentada y a las modificaciones que eventualmente sean requeridas por las áreas municipales competentes.

ARTÍCULO 3º Facúltese a la Subsecretaría de Obras Particulares, y a las demás áreas municipales que correspondan, a continuar con las actuaciones administrativas y técnicas necesarias para la evaluación definitiva del proyecto y, en su caso, la tramitación del correspondiente permiso de obra, verificando el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4º Previo al otorgamiento del permiso de obra, las Áreas de Planeamiento y Urbanismo, Producción y Empleo y Planeamiento estratégico, Seguridad y Control, Obras particulares, Obras públicas, Legal y Técnica y las que el Ejecutivo municipal considere pertinente, emitirán el correspondiente certificado de factibilidad, a fin de la prosecución del trámite.

ARTÍCULO 5º Establézcase, que cualquier modificación respecto del proyecto que motiva la presente excepción deberá ser sometida nuevamente a consideración de las áreas técnicas municipales y, cuando corresponda, del Honorable Concejo Municipal.

ARTÍCULO 6° Los vecinos linderos inmediatos que acrediten titularidad o poder suficiente deberán prestar conformidad por escrito sobre el proyecto a ejecutar.

ARTÍCULO 7° La presente excepción tendrá vigencia únicamente mientras se desarrolle y mantenga en el inmueble la actividad deportiva para la cual fue otorgada. En caso de cese de la actividad deportiva, cambio de rubro, modificación del uso o destino del establecimiento, la excepción otorgada quedará automáticamente caduca y sin efecto de pleno derecho, quedando el titular obligado a desmantelar y demoler la edificación o superficie ejecutada en exceso de los indicadores ordinarios y FOS, restituyendo el inmueble a los parámetros urbanísticos vigentes, a su exclusivo costo y sin derecho a reclamo o indemnización alguna, salvo expresa autorización del Concejo Municipal.

ARTÍCULO 8° Establézcase el pago de una contribución por mayor aprovechamiento edilicio derivada de la plusvalía otorgada por el exceso de FOS e indicadores edilicios. El monto final de dicha acreencia será determinado y liquidado por la Autoridad de Aplicación (Secretaría de Obras Particulares), con la condición expresa, imperativa e ineludible de que la suma total a abonar no podrá ser, bajo ninguna circunstancia, inferior al valor de la sanción o multa contravencional que le habría correspondido al inmueble por edificación en infracción a la normativa vigente.

****

ARTÍCULO 9º Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, a la Subsecretaría de Obras Particulares, a la Subsecretaría de Planeamiento y Urbanismo y a las demás áreas referidas en el artículo Nro. 5°.

ARTÍCULO 10º Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

Sala de Sesiones, Roldán 10 de Noviembre de 2.026.-