



COMUNA DE  
SAUCE VIEJO

SAUCE VIEJO, Julio 13 de 2017.-

**ORDENANZA COMUNAL N° 3385/17**

**VISTO:**

La necesidad de efectuar modificaciones del art. 2 de la Ord. 3137/2015, y:

**CONSIDERANDO:**

Que la citada norma reza en dicho artículo, de la siguiente manera:

**Art. 2º)** Las medidas mínimas del fraccionamiento de nuevas parcelas en las distintas zonas del área residencial, y los indicadores urbanísticos, (FOS) son:

a).- Medidas mínimas:

**ZONA DE ALTA DENSIDAD POBLACIONAL:** La mínima división de las parcelas contemplara las medidas de 10 mts. de frente y 200 mts. cuadrados de superficie, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.

**ZONA DE MEDIA DENSIDAD POBLACIONAL** La mínima división de las parcelas contemplaran las medidas de 12 mts. de frente y 400 mts. cuadrados de superficie, conservando la relación de frente fondo 1:3 salvo los lotes de esquina que pueden ser relación 1:1, con excepción de aquellas parcelas existentes de hasta 5000 mts cuadrados que podrán tener 10 mts de frente y 300 mts. cuadrados de superficie, conservando la relación de frente fondo 1:3 salvo los lotes de esquina que pueden ser relación 1:1, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.

**ZONA DE BAJA DENSIDAD POBLACIONAL** La mínima división de las parcelas contemplaran las medidas de 20 mts. de frente y 1000 mts. cuadrados de superficie.

///

Rivadavia 1164 – **Teléfono** (0342) 4950149 – 4950409  
Sauce Viejo – Santa Fe – CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065  
contacto@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



**////////// Ordenanza Comunal N° 3385/17**

con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.

Que la situación problemática se dá en la redacción de las condicionantes para lotes mínimos de la Zona de Media Densidad Poblacional, ya que se plantea que debe respetarse la relación de frente fondo 1:3, esto genera que muchos lotes que cumplen con los otros dos condicionantes de frente mínimo y de superficie, no puedan subdividirse siendo que tienen dimensiones suficientes para su aprovechamiento. Esta situación hasta el momento se solucionaba a través de pedidos de excepción a la Ord. Vigente, pero para poder solucionar la cuestión de fondo se sugiere eliminar este condicionante.

Que otra situación que se presentó con la actual Ordenanza N° 3137/2015, es que modificó el tamaño original de los lotes dispuesto por la ordenanza anterior 435/79 para lotes de superficie mayor a 5.000,00 m2, exigiendo 12.00 metros de frente y 400,00 m2 de superficie. Cuando originalmente el Distrito se conformó con un parcelario de 10,00 metros de frente por 30,00 metros de fondo. Esto origino que varios Loteos que se programaron por etapas y en lonjas, hoy no puedan tener continuidad parcelaria.-

Que por lo antes expuesto se propone modificar el art. 2 de la presente Ordenanza N° 3137/15. –

Por ello:

**LA COMISION COMUNAL DE SAUCE VIEJO  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**Artículo 1º)** Modifíquese el artículo 2º de la Ordenanza Comunal N° 3137/15, el cuál quedará redactado de la siguiente manera:

**Art. 2º)** Las medidas mínimas del fraccionamiento de nuevas parcelas en las distintas zonas del área residencial, y los indicadores urbanísticos, (FOS) son:

//////////





## COMUNA DE SAUCE VIEJO

Ordenanza Comunal N° 3385/17.-

a).- Medidas mínimas:

**ZONA DE ALTA DENSIDAD POBLACIONAL:** La mínima división de las parcelas contemplara las medidas de 10 mts. de frente y 200 mts. cuadrados de superficie, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.

**ZONA DE MEDIA DENSIDAD POBLACIONAL** La mínima división de las parcelas contemplaran las medidas de 10 mts. de frente y 300 mts. cuadrados de superficie, situación que debe respetarse desde el rio Coronda hasta la ruta Nacional n° 11, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.

**ZONA DE BAJA DENSIDAD POBLACIONAL** La mínima división de las parcelas contemplaran las medidas de 20 mts. de frente y 1000 mts. cuadrados de superficie, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.-

**Artículo 2º)** Notifíquese, publíquese, pase copia a Sección Rentas, regístrese y archívese.-

JOSE LUIS ARANDA  
Vicepresidente  
Comuna de Sauce Viejo



PEDRO DÍAZ ULIAMBRE  
Presidente  
Comuna de Sauce Viejo

ROBERTO DANIEL BARRERA  
VOCAL Nº1  
COMUNA DE SAUCE VIEJO

ROMINA ANDREA RODRIGUEZ  
Tesorera  
Comuna de Sauce Viejo

Dr. CP JORGE A. BESSONART  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Teléfono (0342) 4950149 – 4950409  
Sauce Viejo – Santa Fe – CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065  
contacto@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar

ANDRÉS OSCAR VALLONEZ  
VOCAL Nº2  
COMUNA DE SAUCE VIEJO





## **TITULO I De las consideraciones generales**

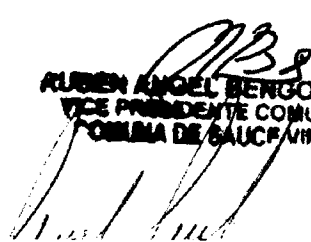
### **CAPITULO I Alcance, ámbito, vigencia y aplicación de la norma**

**Art. 1º.-** La presente Ordenanza tiene por objeto regular el ordenamiento territorial dentro del Radio Jurisdiccional de la Comuna de Sauce Viejo (ver anexos plano A01)- conforme a Leyes Nacionales, Provinciales y Ordenanzas vigentes. Los órganos de aplicación serán las Direcciones de Catastro y de Edificaciones Privadas de la Comuna De Sauce Viejo.

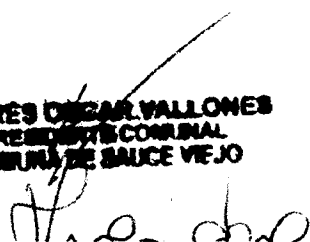
**Art. 2º.-** A los fines establecidos en el art. anterior, el Distrito de Sauce Viejo queda dividido en zonas a las que se aplica, en forma diferenciada, la presente norma (TITULO II):

**Art. 3º.-** Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo y de las construcciones públicas y privadas:

- a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que el fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación y/o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la comuna o modificación de los parcelarios existentes mediante mensura, división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del suelo y cuidado del medio ambiente.
- b) Asegurar los propósitos de ordenamiento territorial del Distrito optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente, evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidad de extensión de la misma.
- d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento sustentable de las mismas.
- e) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los más elementales.
- f) Implementar los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al Gobierno Comunal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.
- g) Regular la ocupación del suelo para preservar el medio ambiente y los recursos naturales.

  
RUBEN ANGEL BENGOCHEA  
VICE PRESIDENTE COMUNAL  
COMUNA DE SAUCE VIEJO



  
ANDRES CESAR VALLONES  
PRESIDENTE COMUNAL  
COMUNA DE SAUCE VIEJO



28 de junio de 2017

## COMISION COMUNAL DE SAUCE VIEJO

Quien suscribe Asesor Técnico de la Comuna de Sauce Viejo Ing. Agrim. Lell Gervasio tiene el agrado de dirigirse a ustedes con el propósito de poner a consideración la modificación del art. 2 de la Ord. 3137/2015, la cual cita de la siguiente manera:

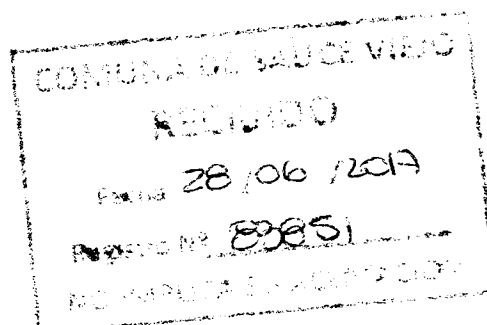
**Art. 2º)** Las medidas mínimas del fraccionamiento de nuevas parcelas en las distintas zonas del área residencial, y los indicadores urbanísticos, (FOS) son:

a).- Medidas mínimas:

**ZONA DE ALTA DENSIDAD POBLACIONAL:** La mínima división de las parcelas contemplara las medidas de 10 mts. de frente y 200 mts. cuadrados de superficie, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.

**ZONA DE MEDIA DENSIDAD POBLACIONAL** La mínima división de las parcelas contemplaran las medidas de 12 mts. de frente y 400 mts. cuadrados de superficie, conservando la relación de frente fondo 1:3 salvo los lotes de esquina que pueden ser relación 1:1, con excepción de aquellas parcelas existentes de hasta 5000 mts cuadrados que podrán tener 10 mts de frente y 300 mts. cuadrados de superficie, conservando la relación de frente fondo 1:3 salvo los lotes de esquina que pueden ser relación 1:1, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.

**ZONA DE BAJA DENSIDAD POBLACIONAL** La mínima división de las parcelas contemplaran las medidas de 20 mts. de frente y 1000 mts. cuadrados de superficie, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.



1-3



La situación problemática se da en la redacción de las condicionantes para lotes mínimos de la Zona de Media Densidad Poblacional, ya que se plantea que debe respetarse la relación de frente fondo 1:3, esto genera que muchos lotes que cumplen con los otros dos condicionantes de frente mínimo y de superficie, no puedan subdividirse siendo que tienen dimensiones suficientes para su aprovechamiento. Esta situación hasta el momento se solucionaba a través de pedidos de excepción a la Ord. Vigente, pero para poder solucionar la cuestión de fondo se sugiere eliminar este condicionante.

Otra situación que se presentó con la actual Ord. 3137/2015, es que modifico el tamaño original de los lotes dispuesto por la ordenanza anterior 435/79 para lotes de superficie mayor a 5.000,00 m<sup>2</sup>, exigiendo 12.00 metros de frente y 400,00 m<sup>2</sup> de superficie. Cuando originalmente el Distrito se conformó con un parcelario de 10,00 metros de frente por 30,00 metros de fondo. Esto origino que varios Loteos que se programaron por etapas y en lonjas, hoy no puedan tener continuidad parcelaria.

Por lo antes expuesto se propone modificar el art. 2 de la presente Ord. Y se sugiere la siguiente modificación:

**Art. 2º)** Las medidas mínimas del fraccionamiento de nuevas parcelas en las distintas zonas del área residencial, y los indicadores urbanísticos, (FOS) son:

a).- Medidas mínimas:

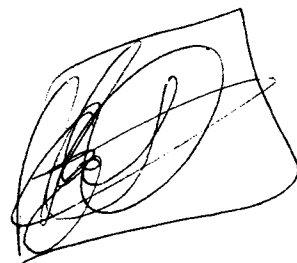
**ZONA DE ALTA DENSIDAD POBLACIONAL:** La mínima división de las parcelas contemplara las medidas de 10 mts. de frente y 200 mts. cuadrados de superficie, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.

**ZONA DE MEDIA DENSIDAD POBLACIONAL** La mínima división de las parcelas contemplaran las medidas de 10 mts. de frente y 300 mts. cuadrados de superficie, situación que debe respetarse desde el rio Coronda hasta la ruta Nacional nº 11, con el



10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.

**ZONA DE BAJA DENSIDAD POBLACIONAL** La mínima división de las parcelas contemplaran las medidas de 20 mts. de frente y 1000 mts. cuadrados de superficie, con el 10% de tolerancias lineales o superficiales, contempladas sobre uno de los lotes en una mensura y subdivisión, o sobre el 10% del total de los lotes sobre una urbanización.



**Asesor Técnico**  
**Comuna de Sauce Viejo**  
**Ing. Agrim. Lell Gervasio**