



COMUNA DE
SAUCE VIEJO

SAUCE VIEJO, 23 de Enero de 2.020.-

ORDENANZA COMUNAL N° 3789/2020

VISTO:

La Ordenanza Comunal N° 3.705 promulgada el 8 de agosto del año 2019; y,

CONSIDERANDO:

Que el Distrito de Sauce Viejo está sometido a un constante desarrollo Urbanístico.

Que, en la mencionada ordenanza, se modificó la designación del área como rural de los inmuebles identificados bajo PII N° 10-13-00-742450/0006, PII N° 10-13-00-742450/0007 correspondiente al Lote 1 y 2 del plano n° 126.507/1997, ubicados al Oeste de la autopista Santa Fe – Rosario, y se lo designo como **RESIDENCIAL** con exclusividad para el desarrollo de conjuntos inmobiliarios, (propiedad horizontal especial).

Que, para poder continuar con los tramites inherentes a la urbanización, es necesario contar con una zonificación del área a urbanizar.

Por ello

LA COMISION COMUNAL DE SAUCE VIEJO

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Artículo 1º) Aprobar la zonificación de los inmuebles identificados como bajo PII N° 10-13-00-742450/0006, PII N° 10-13-00-742450/0007 correspondiente al Lote 1 y 2 del plano n° 126.507/1997, conforme al plano de zonificación identificado bajo el registro n° 89673 en fecha 20 de diciembre del 2019.-

1. ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (CONJUNTO INMOBILIARIO):

1.1 Carácter:



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 Nº 3789/20

Zona destinada a edificios residenciales en altura, con posibilidad de desarrollo de agrupamientos o concentraciones de usos terciarios de tipo administrativo, financiero, comercial, cultural, educativo, deportivo, de entretenimiento, gastronómico, tecnológicos, de salud y de servicios, compatibles con el uso residencial.

1.2 Límites:

Según Plano de Zonificación.

1.3 Subdivisiones:

Superficie mínima de lotes: 1.000m².

1.4 Urbanizaciones:

Se realizarán bajo las figuras de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios.

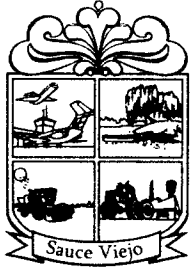
1.5 Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimento articulado de hormigón.
- Cordón cuneta de Hormigón Armado.
- Desagües pluviales entubados.
- Red cloacal con Plantas de Tratamientos de tipo compactas.
- Provisión de gas natural para el total de los lotes y espacios verdes, por extensión de la red existente cuando el área a intervenir cuente con el servicio. En tal caso deberá solicitar la factibilidad del suministro. En caso de que la empresa prestadora de servicio no otorgue la factibilidad del mismo, quedaran eximido de realizar el mismo, pudiendo optar por gas licuado u otra alternativa que crean conveniente.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de media y baja tensión y alumbrado público.
- Red de distribución interna de agua corriente, mediante perforación, con cisterna y tanque elevado o cisterna y bomba hidroneumática.

1.6 Factor de ocupación del Suelo:

F.O.S.: 0,85.

//////////



COMUNA DE SAUCE VIEJO

////////// Ordenanza Comunal N° 3789/20

1.7 Factor de ocupación Total:

F.O.T.: 8,0.

1.8 Factor de impermeabilidad del suelo:

F.I.S.: 0,85.

1.9 Disposiciones particulares:

Se permitirá la construcción de edificios en torre con perímetro libre, exclusivamente.

La altura máxima de estos edificios será de planta baja, dos (2) niveles de cocheras y de hasta doce (12) pisos destinados a vivienda.

Los lotes contarán con retiros obligatorios de fachada y perímetro de tres (3) metros como mínimo.

2. ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (CONJUNTO INMOBILIARIO):

2.1 Carácter:

Zona destinada a uso residencial, "Conjuntos Inmobiliarios". Se prevé el desarrollo de ocho (8) Conjuntos Inmobiliarios.

2.2 Límites:

Según Plano de Zonificación.

2.3 Subdivisiones:

No se admiten subdivisiones.

2.4 Urbanizaciones:

Se realizarán bajo la figura de Conjuntos Inmobiliarios.

Frente mínimo de lotes: 20m. Superficie mínima: 1.000m².

No se admiten parcelas internas.

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° 3789/20

2.5 Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles establecidos en el proyecto general.
- Estabilizado granular en la totalidad del sector a desarrollar.
- Cruce de caños en boca calles.
- Desagües cloacales: el desarrollador proveerá tendido domiciliario y planta de tratamiento de líquidos de tipo compacta.
- Provisión de gas natural para el total de los lotes y espacios verdes, por extensión de la red existente cuando el área a intervenir cuente con el servicio. En tal caso deberá solicitar la factibilidad del suministro. En caso de que la empresa prestadora de servicio no otorgue la factibilidad del mismo, quedaran eximido de realizar el mismo, pudiendo optar por gas licuado u otra alternativa que crean conveniente
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de media y baja tensión y alumbrado público.
- Red de distribución interna de agua corriente, mediante perforación, con cisterna y tanque elevado o cisterna y bomba hidroneumática.

2.6 Factor de ocupación del Suelo:

F.O.S.: 0,5.

2.7 Factor de ocupación Total:

F.O.T.: 0,7.

2.8 Factor de impermeabilidad del suelo:

F.I.S.: 0,3.

2.9 Disposiciones particulares:

Se permitirá la construcción de viviendas de planta baja y un piso alto, con un límite de altura de 10,00m, incluido tanques y estructuras de servicios.

Los lotes contarán con retiros obligatorios de fachada y perímetro de tres (3) metros como mínimo.

//////////



COMUNA DE SAUCE VIEJO

//////// Ordenanza Comunal N° 3789/20

3. ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (CONJUNTO INMOBILIARIO):

3.1 Carácter:

Zona destinada a uso residencial, "Conjuntos Inmobiliarios". Se prevé el desarrollo de cinco (5) Conjuntos Inmobiliarios.

3.2 Límites:

Según Plano de Zonificación.

3.3 Subdivisiones:

No se admiten subdivisiones.

3.4 Urbanizaciones:

Se realizarán bajo la figura de Conjuntos Inmobiliarios.

Frente mínimo de lotes: 30m. Superficie mínima: 2.500m².

No se admiten parcelas internas.

3.5 Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles establecidos en el proyecto general.
- Estabilizado granular en la totalidad del sector a desarrollar.
- Cruce de caños en boca calles.
- Desagües cloacales: los propietarios deberán ejecutar biodigestores y campos de drenaje, individuales para cada vivienda. El desarrollador proveerá detalles técnicos "tipo" para su construcción.
- Provisión de gas mediante Gas Licuado de Petróleo (GLP), a granel o mediante cilindros de 45kg.

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° 3789/20

- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de media y baja tensión y alumbrado público.
- Tendido de agua corriente, mediante perforación.
- Agua corriente mediante la ejecución de perforaciones individuales.

3.6 Factor de ocupación del Suelo:

F.O.S.: 0,5.

3.7 Factor de ocupación Total:

F.O.T.: 0,75.

3.8 Factor de impermeabilidad del suelo:

F.I.S.: 0,5.

3.9 Disposiciones particulares:

Se permitirá la construcción de viviendas de planta baja y un piso alto, con un límite de altura de 10,00m, incluido tanques y estructuras de servicios.

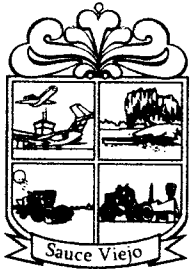
Los lotes contarán con retiros obligatorios de fachada y perímetro.

4. ESPACIOS VERDES:

Se preverá un diez por ciento (10%), de la superficie total del lote a urbanizar, destinada a Espacios Verdes, libre de reservorios y/o retardadores pluviales. La ubicación de estos Espacios Verdes quedará expresada en el Plan Director del Sector (Masterplan), que la Comuna aprobará oportunamente.

5. RESERVA DE TIERRA COMUNAL

De la superficie resultante de los predios urbanizados, descontadas las calles, un % 5 deberá ser destinado como reserva de tierras comunales, para la localización de equipamiento comunitario de uso público. Se implementará por los mecanismos dispuestos en la Ord. 3284/16, pero a diferencia de la citada Ord. donde solo habilita a canjear hasta el % 50 del total, en grandes urbanizaciones (cuando el área a intervenir sea mayor a 5 Has.) por ser una///



COMUNA DE SAUCE VIEJO

Ordenanza Comunal Nº 3789/20

urbanización especial bajo régimen conjunto inmobiliario podrá canjearse una superficie mayor sin restricciones.

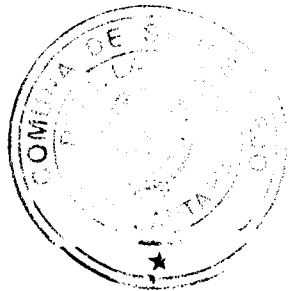
6. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS:

Los Desarrolladores asumirán los costos y la ejecución técnica de toda la infraestructura necesaria para las habilitaciones de los respectivos sectores urbanos, de acuerdo a las características arriba descriptas. Así también, estos se encargarán del mantenimiento de estas infraestructuras, de las calles privadas de acceso, de los espacios verdes y de los dispositivos de control de los excedentes pluviales. La Comuna de Sauce Viejo se exime de cualquier responsabilidad acerca de la ejecución y/o mantenimiento de las infraestructuras de servicios. Respecto del manejo de residuos, los Desarrolladores se responsabilizarán por la recolección domiciliaria, mientras que la recolección general y el tratamiento final, quedan a cargo de la Comuna de Sauce Viejo, que lo solventara mediante el cobro de un canon mensual acorde al costo total que esto genere.

Artículo 2º) Téngase por norma comunal, publíquese y archívese.-

JOSE LUIS ARANDA
Vicepresidente
Comuna de Sauce Viejo

PEDRO DAMIAN ULAMBERT
Presidente
Comuna de Sauce Viejo



ROMINA ANDREA RODRIGUEZ
Tesorera
Comuna de Sauce Viejo

ROMINA ANDREA RODRIGUEZ
Tesorera
Comuna de Sauce Viejo

MARIO C. PAPALEO
VOCAL
COMUNA DE SAUCE VIEJO

DR. P. JORGE A. BESSONNET
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