



COMUNA DE  
SAUCE VIEJO

# REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1

### DE LOS REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACIÓN DE UNA OBRA

#### 1.1 Aviso de obras:

No se requerirá Permiso, pero sí Aviso de Obras mediante Nota presentada en la Comuna por el propietario del inmueble, siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación de plano u obra existente, cuando se trate de:

- a) Construcción de cercos perimetrales o de frente.
- b) Revocar fachadas o cercos de frente y muros internos.
- c) Efectuar pinturas.
- d) Cambiar revestimientos o pisos.
- e) Cambiar aberturas.

#### 1.2 Permiso de Edificación:

Toda persona que desee construir edificios nuevos, realizar refacciones, ampliar o modificar lo construido dentro del Distrito Comunal, deberá contar previamente con el permiso de edificación otorgado por la autoridad Comunal. La Comuna podrá prohibir la edificación en zonas insalubres, inundables o que carezcan de las mejoras y servicios públicos indispensables al tipo de edificación a realizar, o que de acuerdo al reglamento de zonificación vigente no permita su construcción.

Se requerirá Permiso de Obras para:



**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

- a) Construcción de Edificios Nuevos.
- b) Ampliación y/o reforma de edificios existentes.
- c) Reformas internas
- d) Modificación o Cambio de techos.
- e) Demoliciones.

### 1.3 Requisitos para solicitar Permiso de Obra.

Previo a la solicitud del permiso de obra se requerirá el entubamiento del ingreso al lote, si el lote no contara con uno previamente, con cuatro (4) tubos como mínimo. El propietario o profesional deberá solicitar por nota las cotas de nivel y diámetro de los tubos. La ejecución de esta obra, será requisito excluyente para el otorgamiento del permiso de edificación, debiendo adjuntar al legajo digital la nota y una foto de la obra ya ejecutada.

La solicitud de permiso de Obra Nueva, Ampliación, Reforma, Documentación y Demolición se realizará exclusivamente por el sistema on-line de ingreso digital de planos. Otorgado el permiso se le solicitará al profesional la presentación de una (1) copia del plano con las firmas obligatorias y los formularios correspondiente para ser presentado en Catastro de la Provincia.

### 1.4 Solicitud de Antecedentes Catastrales (boleta de línea)

El o los profesionales habilitados deberán solicitar los antecedentes catastrales (boleta de línea) a fin de obtener los datos y cumplimentar los requisitos para el ingreso del expediente. La solicitud se realizará exclusivamente por el sistema on-line, debiendo adjuntar copia de escritura, número de contribuyente y el pago correspondiente.

### 1.5 Documentación exigible en los Planos



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

### **1.5.1 Para Obras Nuevas, Refacción o Ampliación:**

Se deberá presentar el proyecto en escala 1:100, y de acuerdo a las siguientes exigencias:

- a) Plantas generales.
- b) Planta de techos.
- c) Planta de estructura y planillas de cálculos.
- d) Planta de Esquema Instalación Sanitaria con ubicación pozo absorbente.
- e) Fachadas.
- f) Cortes (mínimos dos).
- g) Planillas de Locales.
- h) Planillas de Iluminación y Ventilación.
- i) Silueta y Balance de Superficies 1:200.
- j) Planilla FOT, FOS, FIS.

### **1.5.2 Para Documentación o Regularización de Obras Existentes:**

Se deberá presentar en escala 1:100, y de acuerdo a las siguientes exigencias:

- a) Plantas generales(ubicar pozo absorbente).
- b) Planta de Techos.
- c) Fachadas.
- d) Cortes (mínimos dos).
- e) Planilla de Locales.
- f) Planillas de Iluminación y Ventilación.



**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

- g) Balance y Silueta de Superficies 1:200.
- h) Planilla FOT, FOS, FIS.

En todos los planos se indicará el destino de cada local y las medidas necesarias para su fácil comprensión: dimensiones de los locales, espesores de los muros, dimensiones generales, altura de los locales, especificaciones de materiales, etc. Se señalará el nivel de piso en relación a la vereda definitiva.

## 1.6 Colores convencionales en los planos:

- a) Existentes con antecedentes: línea continua, rellenos en negro.
- b) Obra nueva: línea continua, rellenos en rojo.
- c) A demoler: línea discontinua, relleno en amarillo.
- d) A Documentar o Regularizar: línea continua, sin relleno.

## 1.7 Aprobación de planos:

Siempre que los planos y planillas estén conformes a las Ordenanzas y el presente Reglamento, la Autoridad Comunal extenderá el correspondiente Permiso de Obra, que deberá ser retirado dentro de los treinta (30) días. Vencido dicho término, se considerará caduco el permiso y desistido el propósito de ejecutar la obra.

No podrá iniciarse construcción alguna sin haber obtenido y retirado el permiso de obra correspondiente. El certificado de permiso de obra deberá conservarse en la obra hasta la terminación de la misma.

Cuando el Área Técnica formulara observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarlas en el término de treinta (30) días, contados a partir del momento que toma conocimiento de la misma. Luego de su corrección, el Área Técnica deberá expedirse en un plazo no mayor a quince (15) días.

En el caso de que el profesional no solucionara las observaciones indicadas, en el plazo prescripto y previa notificación al mismo y al propietario, se considerará desistida la solicitud.



### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

### 1.8 Obras paralizadas:

Al suspender una obra, temporalmente o en forma definitiva, el profesional actuante deberá comunicar por nota el porcentaje de obra ejecutado hasta el momento, la cual quedará incorporada al expediente. Así mismo deberá comunicar por nota el reinicio de los trabajos para adjuntar al legajo de obra.

### 1.9 Modificaciones y ampliaciones:

Toda ampliación de obra en ejecución que supere el diez por ciento (10%) de la superficie aprobada, deberá gestionar el permiso de obra correspondiente presentando un plano de Ampliación de Obra en Marcha aprobado por el Colegio de Profesionales.

Si en el transcurso de la ejecución de la obra hubieran ocurrido modificaciones y/o ampliaciones de hasta un diez por ciento (10%) de la superficie aprobada se deberá presentar plano conforme a obras con el correspondiente pago de aportes en los colegios profesionales y derecho de edificación.

### 1.10 Finales de obra:

La Comuna otorgará Certificados Finales de Obra de todas las obras terminadas, verificando el cumplimiento de lo establecido en los planos presentados al solicitar el permiso de edificación. Si en la obra se hubieran efectuado modificaciones que alteren la superficie cubierta, la correcta ventilación de los locales, la estructura resistente, etc. se exigirá al propietario la presentación de planos "Conforme a Obra", realizados por el profesional a cargo de la obra y aprobados por el Colegio Profesional respectivo. La Comuna podrá exigir la demolición o modificación de todas las partes que estén en contravención con lo establecido en este Reglamento.

Si en el plazo de dos (2) años transcurridos desde la fecha de otorgamiento del permiso de obra, el profesional o propietario no hubieran solicitado el final de obra, y no existiera acta de paralización de obra, se procederá a remitir los datos de superficies a Catastro provincial y Rentas Comunal para la correspondiente liquidación de impuestos.

No se entregarán Certificados Finales de Obras, a todas aquellas obras que posean multas impagas de profesionales o propietarios, se encuentren construidas sin permiso, sean antirreglamentarias o no cumplan con las disposiciones establecidas en el presente reglamento.



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## 1.11 Derecho de Edificación:

Los derechos de edificación que correspondieren serán abonado por el propietario antes de la presentación del expediente de edificación.

- a) Obra Nueva, ampliación y/o modificación: 0,5% del Monto de Obra estipulado por el Colegio de Profesionales.
- b) Documentación o regularización reglamentaria: 2% del Monto de Obra estipulado por el Colegio de Profesionales.
- c) Documentación antirreglamentaria: 4% del Monto de Obra estipulado por el Colegio de Profesionales.
- d) Demolición: 2% del Valor proporcional de la superficie a demoler del Monto del Avalúo Fiscal de Edificación que presenta el Impuesto Inmobiliario.
- e) Uso espacio aéreo: 0,01% del Valor proporcional de la superficie del Monto de Obra estipulado por el Colegio de Profesionales.

Aquellas construcciones que fueran ejecutadas fuera de Reglamento, quedarán bajo absoluta responsabilidad del Propietario del inmueble en lo que refiere a cualquier litigio o reclamo que pueda entablar un lindero, deslindando a la Comuna de cualquier responsabilidad al efecto.

El pago de la multa en concepto de Derecho de Edificación no implica la liberación de responsabilidades que ello puede traer aparejado.





COMUNA DE  
SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 2

### DE LOS PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES.

#### INSPECCION DE OBRA

##### 2.1 Obligaciones generales de los profesionales, propietarios y constructores:

Los profesionales, (Ingenieros Civiles, Arquitectos, Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Colegio Profesional correspondiente. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia estará a cargo de los Colegios Profesionales respectivos. Los propietarios, profesionales y constructores por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de esta Reglamentación, quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Compete asimismo a los propietarios, profesionales y constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso.

##### 2.2 Responsabilidades:

Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse, de acuerdo a la función o funciones que le correspondan según lo determinado en el expediente Comunal

El profesional autor de los planos y/o de los cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo circunstancia escrita, relacionados con modificaciones en los planos o en los cálculos. El constructor o contratista es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.

##### 2.3 Cambio de Profesionales:



##### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quién deberá responder por los reclamos que puedan formular los interesados. Se aceptará el profesional reemplazante previa verificación del estado de las obras, siempre y cuando sobre éste no pese inhabilitación alguna. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor.

## 2.4 Desvinculación de Profesionales:

La Comuna reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existen infracciones imputables a los mismos. Una vez concedida la desvinculación referida, se paralizarán los trabajos y se notificará por escrito al propietario, quién deberá proponer un reemplazante en un plazo de treinta(30) días.

## 2.5 Cartel al frente de las obras:

Al frente de toda obra será obligatoria la colocación de un cartel cuyas medidas mínimas sean: 1,00m x 0,50m y en el que deberá inscribirse: Nombre y Apellido del Profesional, Título, Matrícula, Teléfono y N° permiso de obra.

## 2.6 Vallas provisorias:

Mientras se esté realizando cualquier trabajo que ofrezca un peligro o sea un obstáculo para el tránsito en la vía pública será obligatoria la colocación de una valla provisoria en la vereda en todo el frente de la obra.

En construcciones y/o demoliciones en altura que generen riesgo de caída de elementos de cualquier naturaleza sobre la vía pública, se instalarán protectores especiales para contener los mismos, evitando que se constituyan en factores de riesgo para la seguridad de las personas que transitan por el lugar.

## 2.7 Inspección de obras y relevamientos:

### 2.7.1 Atribuciones:



### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar





## COMUNA DE SAUCE VIEJO

El personal asignado por la Comuna hará las inspecciones en la forma y en el momento que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente Comunal y a las normas constructivas que establece el presente Reglamento. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por los encargados de la Comuna, no exceptúan ni elimina las responsabilidades de los profesionales, técnicos y del propietario.

### **2.7.2 Presencia del Profesional en las Obras:**

Toda vez que el inspector Comunal solicite presencia por notificación al profesional y/o propietario, tendrán la obligación de presentarse en la obra.

### **2.7.3 Casos de siniestro:**

En caso de siniestros o posibilidad de ocurrencia de los mismos en construcciones existentes o en obras en construcción, la Comuna podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio.

### **2.7.4 Paralización y/o Demolición de obras en contravención:**

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que corresponda, la autoridad Comunal podrá ordenar la paralización y/o demolición de toda construcción o la parte de ella que esté ejecutada contra lo indicado en esta reglamentación. Se intimará en primer lugar al propietario y lo emplazará; vencido el plazo, si no hubiere paralizado la obra o cumplimentado la demolición, la Comuna lo ejecutará por cuenta del infractor. La Comuna autorizará la reactivación de la obra una vez superado el conflicto.



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 3

### DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

#### 3.1 Penalidades:

Se prevén las siguientes clases de penalidades; a saber:

- a) Apercibimiento;
- b) Multa;
- c) Suspensión en el uso de la firma.

La Comuna habilitará un registro de las penalidades aplicadas a cada profesional y propietario. Un profesional reincidente en infracciones con más de cinco penalidades podrá ser inhabilitado para actuar profesionalmente en el Distrito.

#### 3.2 Sanciones a Profesionales:

a) Apercibimiento:

- No tener en obra el certificado de permiso de obra.
- No concurrir a una citación o no aceptar una orden o intimación de la Comuna.
- Impedir a los inspectores el acceso a la obra.
- No contar con el cartel de obras.
- Por depositar materiales en calles o cunetas. Los materiales podrán depositarse en veredas siempre y cuando estén contenidos con cerco o bolsas para tal fin, y dejen un paso peatonal libre de 1.50m contados desde la línea de edificación.



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

- Por elaborar o depositar mezclas húmedas en calles, cunetas y veredas.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los supuestos arriba mencionados, en caso de reincidencia o no subsanar dentro del plazo establecido, el Juzgado de Faltas determinará la multa correspondiente.

### b) Multa:

- Por iniciar obras sin el permiso comunal correspondiente
- Por efectuar, en obras autorizadas, trabajos en contravención a las disposiciones vigentes
- Por presentar para su aprobación, planos y documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/o falseando la información,
- Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervengan
- Por cualquier infracción al presente reglamento que a juicio de la autoridad comunal sea imputable al profesional

La multa será determinada por el Juzgado de Faltas Comunal, y se procederá a comunicar a los Colegios habilitantes.

### c) Suspensión en el uso de la firma:

- Por reincidencia en las penalidades
- Por grave negligencia o dolo de los profesionales

### 3.3 Sanciones a Propietarios:



**COMUNA DE SAUCE VIEJO**  
Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe  
CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065  
planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

- Comenzar la obra sin el correspondiente permiso comunal
- Por impedir el acceso a los inspectores de obra
- Por no concurrir a una citación o acatar una orden o intimación de la Comuna
- Por arrojar agua servida a calles, desagües a cielo abierto o entubados.
- Por efectuar en obras autorizadas:
  - a) Trabajos en contravención a la presente reglamentación.
  - b) Por depositar materiales en calles o cunetas. Los materiales podrán depositarse en veredas siempre y cuando estén contenidos con cerco o bolsas para tal fin, y dejen un paso peatonal libre de 1.50m contados desde la línea de edificación.
  - c) Por cualquier infracción al presente reglamento que a juicio de la autoridad Comunal sea imputable al propietario



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## CAPITULO 4

### CERCOS, VEREDAS Y VEREDA-JARDIN

#### 4.1 Generalidades:

Los propietarios de terrenos con frentes a calles o pasajes públicos, están obligados a conservar en buen estado los cercos de frente y medianeros, como así también las veredas y veredas-jardín.

#### 4.2 Cercos al frente y medianeros:

Las características generales de los cercos al frente serán:

a) Materiales:

- Albañilería (ancho mínimo: 0,15 m).
- Hormigón simple o armado, bloques de hormigón.
- Rejas de caño, hierro trabajado o madera dura.
- Marco de alambre tejido artístico.
- Alambre tejido.
- Cerco vivo
- La combinación de los tipos precedentes;

b) Altura máxima cerco frente y medianero:

- h: 2,00m de material macizo y sobre éste 1,00m mas de material permeable (rejas, tejido, alambre, malla metálica, etc..)



**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

### 4.3 Veredas:

Toda obra nueva, ampliación o modificación deberá proyectar al frente veredas reglamentarias. Las mismas cubrirán un ancho mínimo de 1,20m medidos desde la Línea de Edificación y serán recubiertas con material antirresbaladizo.

En edificaciones destinadas a uso comercial e industrial Obras Públicas evaluará el proyecto de veredas, determinando anchos y porcentajes de superficie permeable.

### 4.4 Nivel de veredas:

El nivel de vereda quedará establecido en relación al entubamiento realizado en el ingreso al lote, unos 15 cm sobre el lomo superior del tubo. En caso de que el entubamiento se encuentre previamente colocado con anterioridad a la solicitud del permiso, el organismo comunal definirá el nivel de vereda. En zonas urbanas, con veredas consolidadas el nivel de las mismas mantendrá relación con el nivel de las veredas pre-existentes lindantes, mediando una continuidad y evitando diferencias de niveles. Cuando hubiese diferencia entre el nivel de una vereda y el de la anterior, se unirán por medio de rampas cuya extensión será la necesaria para que la pendiente no sea mayor de 15°, y la diferencia entre ellas no deberá superar los 5 cm. Esta transición se hará sobre el terreno de la vereda que no esté a nivel definitivo.

### 4.5 Veredas jardín:

Todas aquellas veredas donde la distancia entre la línea municipal y el cordón de calzada o la cuneta sea igual o mayor a tres metros (3m) deberán contener como mínimo un sesenta por ciento (60%) de la superficie permeable destinada a césped y arborización.

En las zonas asignadas a césped se permitirá la forestación de acuerdo a lo establecido en el capítulo 12 del presente Reglamento. La misma no podrá invadir las zonas peatonales o vehiculares, quedando prohibidas todas aquellas especies venenosas o con espinas.

### 4.6 Ingresos vehiculares:



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

El ancho mínimo para los ingresos vehiculares es de 2,50m o el equivalente a 5 tubos colocados de manera contigua en la cuneta. Se prohíbe la construcción de entradas vehiculares en líneas de ochava. El propietario o profesional deberá solicitar por nota las cotas de nivel y diámetro de los tubos.



**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 5

### DE LA LÍNEA DE EDIFICACION, NIVEL, OCHAVAS Y ALTURAS EN FACHADAS

#### 5.1 Línea de Edificación:

Toda obra nueva que se levante con frente a la vía pública deberá respetar la Línea de Edificación. Las edificaciones podrán ser construidas sobre la Línea de Edificación o dentro de ella.

#### 5.2 Nivel de Edificación:

A pedido del profesional, la oficina de Obras Públicas indicará la cota de nivel mínimo para pisos interiores de la futura construcción.

#### 5.3 Ochavas:

Fíjese como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes la línea de ochava determinadas según lo establece el Art. 8 de la Ord.3137. En los predios ubicados en las esquinas, se deberá mantener liberada la superficie del terreno comprendida entre las líneas de Edificación y la línea de ochava.

#### 5.4 Salientes de Ochavas:

Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 2,60 m del nivel de vereda y como máximo 1,00 m. desde la Línea de Edificación hacia la vereda. En los edificios que formen esquinas, la autoridad Comunal podrá permitir que el piso superior avance sobre la superficie de la ochava, o formen un cuerpo cerrado coincidente con la superficie de la ochava. No se admitirá bajo ningún concepto la construcción de columnas fuera de la línea de edificación de las ochavas.



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar





## COMUNA DE SAUCE VIEJO

### 5.5 Salientes y voladizos sobre la Línea de Edificación:

Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, salientes o en voladizos, que a cualquier altura de los edificios sobrepasen en su proyección horizontal la L.E. o el plano de fachada.

No se permitirá hacer ninguna saliente, tales como: cornisas, balcones, ménsulas, etc. fuera de la línea de edificación, a menor altura de 2,60m sobre el nivel de la vereda. Los artefactos, acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios, siempre que se respete la altura libre de salientes establecida.

Los balcones abiertos o aleros podrán tener una saliente máxima de 1,50m en calles y 1,00m en pasajes, contados desde la línea de edificación. Los cuerpos cerrados salientes deberán distar como mínimo 0,60m de los ejes medianeros.

No se admitirá bajo ningún concepto la construcción de columnas fuera de la línea de edificación de las ochavas.

### 5.6 Distancia mínima de la edificación al Eje Medianero:

Se podrá construir ocupando la totalidad del ancho del lote, es decir, de E.M a E.M. Si así no lo desee deberá respetar una distancia mínima al E.M. de 1,00m.

### 5.7 Altura máxima de construcción para viviendas en el distrito.

La altura máxima de los edificios quedará determinada según las zonas establecidas en la Ord. 3137:

- a) Zona Residencial Alta Densidad: 10,00m
- b) Zona Residencial Media Densidad: 7,00m
- c) Zona Residencial Baja Densidad: 7,00m
- d) Area Industrial: la altura será determinada por el organismo comunal
- e) Area Rural: 4,00m



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

- f) Areas especiales: la altura será determinada por el organismo comunal

Las alturas máximas consignadas en los incisos precedentes, serán medidas desde el nivel de la vereda y hasta el límite superior de la carga, baranda o parapeto más alto. Las instalaciones accesorias, tales como: tanques de reserva, chimeneas, conductos, etc., no se tendrán en cuenta para el cálculo de la altura máxima.



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## CAPITULO 6

### DE LOS USOS DEL SUELO

#### 6.1 Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

El factor de ocupación total es aquel que determina la máxima superficie cubierta edificable y por extensión el máximo volumen edificable, es de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones. En caso de ampliación se considerará la incidencia de la edificación existente en la parcela. El mismo se establece diferenciado por distritos:

- a) Zona Residencial Alta Densidad: 2,00
- b) Zona Residencial Media Densidad: 1,50
- c) Zona Residencial Baja Densidad: 1,00
- d) Area Industrial: a determinar en cada caso
- e) Area Rural: a determinar en cada caso
- f) Areas especiales: a determinar en cada caso

#### 6.2 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

El factor de ocupación del suelo es aquel que establece una relación entre la proyección de lo edificado sobre el terreno y la superficie total del mismo. El mismo se establece diferenciado por distritos:

- a) Zona Residencial Alta Densidad: 0,80
- b) Zona Residencial Media Densidad: 0,70
- c) Zona Residencial Baja Densidad: 0,60
- d) Area Industrial: a determinar en cada caso

**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

- e) Area Rural: a determinar en cada caso
- f) Areas especiales: a determinar en cada caso

### 6.3 Factor de Ocupación del Suelo (F.I.S.):

Representa el grado de impermeabilización o fracción de superficie no absorbente del lote. Es la relación entre la proyección de la superficie cubierta construida más la superficie de solados o pavimentos y la superficie de la parcela. . El mismo se establece diferenciado por distritos:

- a) Zona Residencial Alta Densidad: 0,10
- b) Zona Residencial Media Densidad: 0,20
- c) Zona Residencial Baja Densidad: 0,30
- d) Area Industrial: a determinar en cada caso
- e) Area Rural: a determinar en cada caso
- f) Areas especiales: a determinar en cada caso



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## CAPITULO 7

### CLASIFICACION, ALTURA, AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES

#### 7.1 Clasificación de los Edificios según su destino:

##### 1) Edificios Residenciales

- Viviendas individuales y colectivas.
- Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes.

##### 2) Edificios institucionales:

- Asilos en sus distintos tipos.
- Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, cárceles, comisarías, destacamentos, etc.

##### 3) Edificios para oficinas;

- Edificios de la Administración Pública.
- Sedes o sucursales bancarias.
- Estación de radio o televisión.
- Oficina de distinta naturaleza.

##### 4) Edificios Industriales:

- Planta de montaje.
- Fábricas en general.
- Usinas.
- Molinos.



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

- Frigoríficos.
- 5) Edificios para Depósitos:
- Depósitos en general.
  - Guarda de colectivos.
  - Frigoríficos para conservación.
- 6) Edificios para Usos Públicos:
- Bibliotecas, Centro Cultural, Polideportivos, clubes.
- 7) Edificios Educativos:
- Jardines de infantes
  - Escuelas primarias
  - Escuelas secundarias
  - Escuelas especializadas

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensiones, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. La Comuna podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

### 7.2 Clasificación de los locales:

- a) Locales de primera clase: bibliotecas, consultorios, oficinas, salas de juegos, dormitorios, comedores, salas de estar, etc.
- b) Locales de segunda clase: cocinas, habitaciones de servicios, etc.



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

- c) Locales de tercera clase: baños, cuartos de máquinas, despensas, garajes, sótanos y lavaderos.
- d) Locales de cuarta clase: bares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, locales industriales y comerciales, etc.
- e) Locales de quinta categoría: pabellón sanitario

### 7.3 Altura mínima de los locales:

Para locales de primera clase..... 2,60 m

Para locales de segunda clase ..... 2,50 m

Para locales de tercera clase..... 2,40 m

Para locales de cuarta clase .....3,00 m

Para locales de quinta clase.....2,60 m

Para locales no determinados en este Reglamento, la Comuna determinará las alturas.

### 7.4 Iluminación y ventilación de los locales:

- a) De primera y segunda clase: Estos locales recibirán aire y luz de un patio principal, o de la calle. Sus ventanas tendrán una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie del local.
- b) Locales de tercera clase y quinta clase: Estos locales podrán ventilar y recibir iluminación de patios o por medio de claraboyas. También podrán ventilar por conductos y prescindir de iluminación natural.
- c) Locales de cuarta clase: En este caso se tendrá en cuenta que cada unidad independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual a 1/6 de la superficie del local y una ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de iluminación.

### 7.8 Clasificación de los Patios Principales, Secundarios o Aire-Luz:



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

Los patios serán clasificados según su categoría:

- a) Patios Principales: son aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación de locales de primera, segunda y cuarta clase. Estos patios deberán permitir inscribir un círculo de 3,50m de diámetro en toda su altura (Superficie: 12.25m<sup>2</sup>). Se podrá modificar las dimensiones de estos patios siempre que:
- Se mantenga la superficie mínima exigida
  - El lado menor mida 2,50m como mínimo
- b) Patios Secundarios o Aire-Luz: Se consideran aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación a locales de tercera y quinta clase. Tendrán un área mínima de 4 m<sup>2</sup> y ningún lado podrá ser inferior a 1,50 m.



**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar





## CAPITULO 8

### DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

#### 8.1 Instalaciones arrimadas a muros divisorios:

Queda prohibido instalar en muros medianeros

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños.
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques y golpes.
- c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

#### 8.2 Instalaciones que transmitan calor o frío:

Cualquier fuente de calor o frío ubicada sobre el eje medianero, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y se aislará correctamente a fin de evitar la transmisión térmica a través del muro.

#### 8.3 Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión:

Toda chimenea o conducto deberá ventilar a los cuatro vientos. Si el remate dista menos de 2,00 m del eje medianero y el muro ubicado entre éstos es sobreelevado o reconstruido, y, a consecuencia de tal hecho, se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura determinada o brindar una solución técnica satisfactoria equivalente.

El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará, por lo menos, 6,00 m por encima del punto más elevado de todo techo o azotea, situados dentro del radio de 15,00 m.

#### 8.4 Instalaciones que produzcan humedad:



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo deberá asegurar la estanquidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad

No se podrá adosar a muros medianeros:

- a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable que impida todo daño al muro.
- b) Canaletas o conversas de desagües de los techos, si no se retiran 0,60 m del muro medianero y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.-

### 8.5 Piscinas:

Las piscinas podrán ubicarse en cualquier lugar del predio respetando siempre una distancia mínima de 1,00 a cualquier Eje Medianero o Línea de Edificación



## CAPÍTULO 9

### DE LAS CIRCULACIONES

#### 9.1 Generalidades:

Se consideran circulaciones a todos los medios de comunicación que vinculen entre sí ambientes o espacios pertenecientes a un mismo edificio.

#### 9.2 Anchos mínimos de pasillos:

El ancho mínimo de los pasillos se tomará libre de muros.

Para pasillos de comunicación interna de una vivienda se considerará un ancho mínimo de 0,90m.

Los pasillos en Edificios residenciales, institucionales, de oficinas, industriales, de uso público y educacionales serán como mínimo de 1,00m de ancho, siempre que la cantidad de personas a evacuar sea menor a 100.

Cuando aumente la concentración de personas, el ancho del mismo estará condicionado al número de personas a evacuar:

- Hasta 100 personas:  $a = 1,00 \text{ m}$ .
- Hasta 1.000 personas:  $a = 1,10 \text{ m más } (P-100) \times 0,003$
- Más de 1.000 personas:  $a = 3,90 \text{ m más } (P-1.000) \times 0,001$

Donde a es el ancho mínimo del pasaje en metros y P el número de ocupantes según el factor de ocupación, a evacuar.

#### 9.3.1 Escaleras

Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada ámbito o circulación a que correspondan y serán ejecutadas con material incombustible. La altura libre de paso en será de 2,00m como mínimo medidos desde el solado de un descanso o escalón, al cielorraso.

Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

$2a + p = 0,60 \text{ m a } 0,63 \text{ m}$ , donde  $a$  (alzada) no será mayor a  $0,18 \text{ m}$  y  $p$  (pedada) no menos a  $0,26 \text{ m}$ .

Se admitirán escaleras compensadas.

### 9.3.2 Ancho mínimo de escaleras:

En viviendas, las escaleras principales y/o como medio de salida tendrán un ancho mínimo de  $0,90\text{m}$ .; y las escaleras secundarias podrán tener un ancho de  $0,70\text{m}$  siempre que exista una escalera principal que vincule los locales de primera clase.

Las escaleras en Edificios residenciales, institucionales, de oficinas, industriales, de uso público y educacionales serán como mínimo de  $1,00\text{m}$  de ancho, siempre que la cantidad de personas a evacuar sea menor a 100. Cuando aumente la concentración de personas, el ancho del mismo estará condicionado al número de personas a evacuar, aplicando las disposiciones de pasillos (9.2).

Las medidas mínimas para los anchos se entienden libres, entre paredes y pasamanos.

### 9.4 Rampas:

El ancho mínimo de todas las rampas será de  $1,00\text{m}$  libre, la pendiente máxima será de  $8\%$  y su solado no será resbaladizo.

Será obligatoria la construcción de rampas en: locales comerciales, oficinas, hoteles, clubes, edificios públicos, educacionales, institucionales y religiosos.

### 9.5 Pasamanos y barandas en escaleras y rampas:

Toda escalera o rampa deberá llevar, por seguridad, barandas o pasamanos de una altura no inferior a  $0,85 \text{ m}$ , medidos desde el centro de la huella o solado del descanso. Cuando el ancho de la escalera exceda los  $1,40 \text{ m}$ , habrá pasamanos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los  $2,80 \text{ m}$ , se colocarán pasamanos intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

### 9.6 Barandas en balcones y terrazas:

Todo balcón o terraza transitable deberá estar cercado con barandas o parapetos de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado. Cuando éstas presenten caladuras, estarán contruidos con resguardo de todo peligro.



COMUNA DE  
SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 10

### DE LOS MUROS MEDIANEROS

#### 10.1 Muros medianeros:

Un muro divisorio entre predios que a cualquier nivel, cierre partes cubiertas, deberá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o bloques de hormigón con un espesor de 0,30 m, debiendo asegurar la resistencia y aislación térmica adecuada.

El apoyo de estructuras en estos muros no podrá sobrepasar el eje medianero.

En todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aislen de la humedad de la tierra y de la intemperie.



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 11

### DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS

#### 11.1 Servicio mínimo de salubridad en edificios:

En todo edificio o local con destino a usos comerciales, industriales, educacionales e institucionales se dispondrá de instalaciones sanitarias en forma proporcional al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos, o de acuerdo a normas particulares que regulen la actividad.

#### 11.2 Desagües de las instalaciones de salubridad:

Todas las construcciones deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a Cámara séptica y pozo negro. Las instalaciones sanitarias se ejecutarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones a las redes de agua y cloaca sin modificar las instalaciones internas.

Queda prohibido arrojar a la vía pública, como así también a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas.

#### 11.3 Pozos negros:

Se ubicarán siempre dentro de los límites del terreno, a 1,50m como mínimo de los ejes medianeros y de la línea municipal, pudiendo ser de 0,50m como mínimo, tomando todas las prevenciones para asegurar su cimentación. Dichas distancias se tomarán entre el eje de la línea divisoria o L.M. y línea paralela a esta, tangente a la pared del pozo. Además distarán más de 10,00m de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la 1er napa freática y su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo de la primera napa semisurgente.

El pozo se calzará con pared de 0,15m de espesor, de ladrillos comunes en disposición de nido de abejas.



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

Se cubrirá con bóveda o cierre ejecutado en albañilería de 0,30m de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10m de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta, con boca vuelta abajo y distancia no menos de 0,40m del paramento, tendrá ventilación por conducto.

Para la construcción de pozos absorbentes, deberá solicitarse permiso comunal, no pudiendo proceder al cierre de los mismos sin que el técnico designado por la Comisión Comunal constate previamente si se ha cumplido con los requisitos indicados precedentemente.

### 11.4 Desagües pluviales:

Toda edificación y al terreno que la circunda será convenientemente preparado de modo tal que permita el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública, por medio de rejillas y caños de bajadas no visibles desde el exterior. En caso de balcones y voladizos sobre la vía pública tendrán desagües internos que eviten la caída del agua sobre la vereda.

### 11.5 Prevención de incendio y salidas de emergencias:

Todos los Edificios residenciales, institucionales, de oficinas, industriales, de uso público y educacional deberán presentar plano de contingencia firmado por un profesional competente en Higiene y Seguridad. También se le exigirá a los locales comerciales y depósitos que posean una superficie cubierta mayor a 100m<sup>2</sup>.

### 11.6 Tanque de Reserva:

Toda edificación deberá constar obligatoriamente de Tanque de Reserva de agua de como mínimo 500 litros.



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar





# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 12

### DE LA FORESTACION

#### 12.1 Generalidades:

Se considera arbolado público toda especie vegetal existente en calles, parques, plazas, espacios verdes y en todo lugar de dominio público de jurisdicción comunal, declarándose de interés y utilidad pública.

El frentista es custodio directo del o de los árboles que se dispongan frente a su domicilio.

#### 12.2 Clasificación de las especies:

La clasificación de las especies arbóreas depende de la magnitud de las mismas:

- a) Primera magnitud: especies que poseen más de 15 metros de altura en estado adulto.
- b) Segunda magnitud: especies que oscilan entre 10 y 15 metros de altura en estado adulto.
- c) Tercera magnitud: especies que poseen menos de 10 metros de altura en estado adulto.

#### 12.3 Especies recomendadas:

La forestación en veredas e interior de lotes se realizará con ejemplares de segunda y tercera magnitud, prevaleciendo la elección de especies nativas, sobre las exóticas.

Algunas especies recomendadas para veredas son:

Veredas ancho menor a 2.5m    Veredas ancho entre 2.5 y 4m    Veredas ancho mayor a 4m

Crespón

Pezuña de vaca



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

Leucaena

Falsa caoba rosada y blanca

Sen de campo

Lapacho Amarillo

Cassia

Guaran Amarillo

Ñanga pirí

Árbol de Judea

Thevetia

Fresno

Hovenia

Arce

Guayaibi

Tilo

Aguaribay

Catalpa

Inga

Jacarandá

Canelón

Acacias Roble europeo

Roble de los pantanos



**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

Lapacho Rosado

Lapacho Negro

Lapacho Blanco

Liquidámbar

Árbol del cielo

Jacarandá

Nuez de pecan

Aguaribay

Algunas especies recomendadas para cercos vivos son: Crataegus, Cipres lambertiana, Tuya, Ligustrines, etc.

## 12.4 Especies prohibidas en veredas:

Se prohíbe la plantación de especies de Palmeras, Ficus, Sauces (*Salix* sp.). Así mismo se evitará plantar en veredas ejemplares arbóreos o arbustivos que presenten espina o terminales espinosas.

En veredas no se podrán plantar especies que superen los 8m de altura debajo de las líneas áreas de media tensión.

## 12.5 Distancias reglamentarias:

La distancia reglamentaria de los ejemplares dentro del lote con respecto a Pozos absorbentes, Pozos de extracción de agua, Piscina, Ejes Medianeros y Línea de Edificación es de 3,00m.

Las distancias reglamentarias entre ejemplares en veredas, dependen de la magnitud de los mismos:



### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

- Primera magnitud: 8 a 10m.
- Segunda magnitud: 6 a 8m.
- Tercera magnitud: 4 m.

### 12.6 Causales de extracción:

Son causales de extracción:

- a) El defectuoso estado sanitario provocado por ataque de hongos, insectos u otro patógeno.
- b) La obstaculización del trazado de los servicios públicos.
- c) El riesgo de caída por su inclinación, hecho que podría dañar o poner en riesgo a personas u objetos de valor.

Queda prohibida la extracción del arbolado público sin autorización. Si por algunas de las causales antedicha el propietario considere necesaria la extracción del ejemplar, deberá presentar la solicitud ante la Comuna donde el área de arbolado Público evaluará la solicitud.



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 13

### DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

#### 13.1 Generalidades:

Dentro del distrito se promoverá todo lo referido a la Sostenibilidad Ambiental. Ésta que consiste en satisfacer las necesidades de la actual generación sin sacrificar la capacidad de futuras generaciones. Por lo cual se promoverá todo lo enunciado a continuación con la posible sugerencia de otros sistemas que no figuren, los que serán evaluados previamente por el área Técnica de la Comuna.

#### 13.2 Construcción Bioclimática

La construcción bioclimática es aquella que se dedica al estudio y diseño de elementos y condiciones para lograr un máximo confort dentro de la edificación; con el mínimo gasto energético. Para ello se deben aprovechar las condiciones climáticas de su entorno, transformando los elementos climáticos externos en confort interno, consecuencia de un diseño inteligente.

#### 13.3 Microgeneración de energías renovables

Las energías renovables se refieren a la generación de energía eléctrica en pequeña escala, que se obtiene a partir del viento o del sol. Generalmente se utiliza para brindar provisión eléctrica domiciliar o rural. Un punto muy importante a tener en cuenta es que las energías renovables son consideradas bienes comunes de la humanidad y como tales están disponibles para todos. De todos los tipos de energías alternativas, solo la eólica y la solar están disponibles a nivel comunitario y requieren relativamente baja inversión para poder convertirlas en energías de uso humano como la electricidad o el agua caliente.

#### 13.4 Iluminación por sistema de leds





## COMUNA DE SAUCE VIEJO

El sistema de iluminación por leds aporta eficiencia energética con un consumo de hasta un 85% menos de electricidad y mayor vida útil pudiendo ofrecer unas 45.000 horas de uso. Posee baja emisión de calor y mínimo mantenimiento.

La luz es más ecológica, no sólo por el ahorro energético sino por los componentes químicos que la forman.

### 13.5 Sistemas solares de generación de energía y agua caliente

Los sistemas solares de agua caliente sanitaria utilizan el calor liberado por el sol para producir agua caliente sanitaria. Se utiliza una fuente de calor auxiliar, una caldera o un calentador de inmersión, para proporcionar calefacción adicional cuando es necesario o para proveer de agua caliente cuando la radiación solar es insuficiente. La fracción solar es el porcentaje de las necesidades estacionales de energía de un edificio que se pueden cubrir por un sistema o dispositivo solar. Los sistemas solares de agua caliente sanitaria necesitan un sistema auxiliar para los días nublados o para los momentos en que hay una gran demanda de agua caliente. Los calentadores de agua convencionales pueden proporcionar este respaldo y formar parte de su sistema solar térmico. La energía producida es limpia y libre de emisiones. El agua caliente y la calefacción solar no necesitan combustible y no generan residuos.

### 13.6 Sistemas de biodigestores

La instalación de biodigestores trae consigo grandes beneficios económicos, ya que tiene diferentes usos: produce gas metano, el cual se puede utilizar para la calefacción y la iluminación, reduciendo así el uso de energía eléctrica convencional. Ésta es una forma de producir energía que no es contaminante ni en el proceso de su producción ni en su combustión, contrario a lo que sucede con los combustibles fósiles.

Además, como subproductos de la producción del biogás se obtiene un fertilizante orgánico de alta calidad de inmediata disponibilidad a los cultivos y que se puede integrar fácilmente al sistema de producción. El proceso de biodigestión es un método eficiente y de bajo costo para la producción de energía renovable y limpia. Se aceptará la instalación de biodigestores certificados.

### 13.7 Sistema de recolección de agua de lluvia para riego



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

Para pequeñas áreas riego o cultivo es factible coleccionar agua de lluvia para utilizarlas para el riego. Se recomienda contar con el sistema de goteo por gravedad y tener en cuenta las medidas de seguridad necesarias para evitar la estanqueidad del agua por periodos prolongados.

### 13.8 Cubiertas verdes

Las cubiertas verdes ayudan a reducir el riesgo de inundaciones, ya que actúan como retardadores de desagüe naturales, y a filtrar contaminantes y CO<sub>2</sub> del aire. A su vez, actúan como barrera acústica; el suelo bloquea los sonidos de baja frecuencia y la vegetación los de alta frecuencia. Las cubiertas verdes también pueden reducir la pérdida de calor (actuando como barrera climática aislante) y reducir el consumo de energía.

**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



# COMUNA DE SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 14

### DE LA GENERACION DE RESIDUOS DOMICILIARIOS

#### 14.1 Generalidades:

En el frente de todo edificio destinado a vivienda o cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliario, deberá disponerse de depósitos para alojar transitoriamente bolsas de residuos. Dichos depósitos deberán tener acceso directo desde la vía pública para el servicio de recolección de residuos.

#### 14.2 Diseño y Dimensiones:

Su diseño deberá asegurar la adecuada contención de las bolsas para evitar su dispersión sobre veredas o calzadas e impedir que los residuos allí depositados sean alcanzados por animales que deambulen por la vía pública. Su diseño deberá contar con la aprobación de la Comuna, debiéndose incluir en el expediente de permiso de construcción, ampliación o modificación de obra.

La dimensión de los depósitos estará en relación a la producción de residuos de las unidades a las que éstos sirvan, respetando como medida mínima una base donde pueda inscribirse una circunferencia de 0,50m de diámetro, y una profundidad mínima de 0,50m. La altura de la boca del depósito estará a 1,50m del nivel de vereda.

#### 14.3 Ubicación:

Los depósitos transitorios de residuos estarán ubicados en las veredas a 0,50m del cordón o cuneta, para asegurar que el tránsito peatonal y vehicular no se vea afectado.

**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar





COMUNA DE  
SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 15

### DE LAS CONSTRUCCIONES PRECARIAS Y CASOS SOCIALES

#### 15.1 Consideraciones generales:

No se permitirá la construcción de viviendas precarias con muros de barro, chapas, madera u otro tipo de material afín.

Para aquellos casos que soliciten a la Comuna la provisión de materiales para la construcción de su propia vivienda, el área social deberá expedir un informe previo constatando la situación para evaluar el pedido. Deberán adjuntar un croquis de lo que se desea construir. En caso de contar con la factibilidad el profesional idóneo designado por la Comuna deberá controlar y verificar el uso correcto del suelo donde quieren edificar y brindar asesoramiento técnico.



**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



COMUNA DE  
SAUCE VIEJO

## CAPÍTULO 16

### DE LOS EDIFICIOS O LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO

#### 16.1 Registro de edificios o lugares históricos:

La Comuna llevará un registro de edificios o lugares que a su juicio tendrán carácter histórico, a los efectos de vigilar particularmente su modificación o demolición en virtud de proyectos de obra.



**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## CAPÍTULO 17

### DE LAS MARQUESINAS Y TOLDOS

#### 17.1 Marquesinas:

La aceptación de un proyecto de marquesina quedará sujeto a juicio del Área de Obras Públicas, siempre que por razones de necesidad y uso del edificio así lo justifiquen. La marquesina podrá ocupar el 70% del ancho de la vereda, respetando un ancho libre mínimo sobre el cordón o cuneta de 0,60m. La estructura será de materiales livianos y desmontables. De acuerdo a las dimensiones de la marquesina se permitirán apoyos verticales en los extremos.

#### 17.2 Toldos:

Para la instalación de toldos sobre las fachadas de los edificios salientes de la Línea de Edificación deberán cumplir:

- a) El punto más bajo de la estructura o soporte del toldo que se instale sea de caño, chapa, lona, etc. distará no menos de 2,40 m del nivel de vereda.
- b) El saliente máximo de la línea de edificación no podrá superar los 1,50m. Así mismo, no podrá superar una línea distante de 0,60 m del filo del cordón.
- c) La colocación de los toldos no deberá impedir la visibilidad vehicular, la identificación de chapas señaladoras, paradas de pasajeros u otro elemento que haga al equipamiento urbano de la ciudad.
- d) Los elementos resistentes o estructurales y dispositivos mecánicos a utilizar, no podrán superar los 10 cm del límite de la línea de edificación en cada caso.

#### 17.3 Autorización de Marquesinas y Toldos:

En todos los casos de colocación de toldos y marquesinas, el titular deberá solicitar por escrito la correspondiente autorización, detallando la forma de su instalación y cumpliendo con los siguientes requisitos:

**COMUNA DE SAUCE VIEJO**

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



## COMUNA DE SAUCE VIEJO

- a) Croquis de ubicación, con proyecciones en planta de la vereda y características de la misma. Indicar medidas, niveles y materiales.
- b) Los planos serán refrendados por el solicitante y, si la autoridad municipal así lo requiere, por un profesional responsable.
- c) Previo a su colocación, deberán tenerse en cuenta las cargas a soportar, la presión incidente de los vientos, esfuerzos tangenciales, etc., los que determinarán las características del sistema a adoptar. En caso de producirse accidentes por negligencia o falta de seguridad de los mismos, el propietario, la Empresa y/o profesional intervinientes serán directos responsables por los daños que pudieran ocasionarse.
- d) Pago de derecho correspondiente.

### 17.4 Toldos y marquesinas en calles arboladas

En calles arboladas, los toldos o marquesinas, en ningún caso, podrán dañar los troncos y las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las señales municipales. En ningún caso se admitirá la extracción de un árbol de la vía pública para la instalación de toldos o marquesinas.

### 17.5 Cerramientos laterales

No se permitirá, en ningún caso, el cerramiento lateral de toldos con elementos, cualquiera sea el material a utilizar, que estén limitando el espacio público correspondiente al mismo.

:



#### COMUNA DE SAUCE VIEJO

Rivadavia 1164 – Sauce Viejo – Santa Fe

CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065

planosdigitales@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar