



ES COPIA FIEL



SAN JOSÉ DEL RINCON  
GOBIERNO COMUNAL

San José del Rincón, 10 de Diciembre de 2012.

## ORDENANZA 082/12.

### DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE LA LOCALIDAD DE SAN JOSÉ DEL RINCON - 2012

Visto:

La Instrumentación efectiva de la adhesión a la Ley 11.730 y Decreto Reglamentario N° 3695/03, la adhesión a la Ley N° 11.717 y Decreto Reglamentario 0101/03; la creación de un banco de tierras comunal; la Instrumentación de las normativas de preservación histórica; el establecimiento de una zona de desarrollo turístico, comercial e industrial a la vera de la Ruta Provincial N° 1; la instauración de una zona de desarrollo social "Presidente Néstor Kichner" y la adecuación de los valores básicos por cada metro cuadrado del terreno según la caracterización de las zonas correspondientes;

Considerando:

Que, es necesario instrumentar la adhesión a la Ley 11.730 y su Decreto Reglamentario N° 3695/03 buscando el correcto y seguro desarrollo urbano de la Jurisdicción de la Comuna de San José del Rincón;

Que, en Resolución N° 696 (11/10/2011), el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente establece cartografía provisoria, usos permitidos y prohibidos;

Que, en fecha 22 de noviembre de 2012, la Comuna de San José del Rincón y las autoridades del MASPMA establecen las áreas correspondientes a la Cartografía de Zonificación según Ley 11.730 del Distrito de San José del Rincón, según plano definitivo del MASPMA del noviembre de 2012, quedando delimitadas definitivamente como pasa a describirse:

**Área I:** La superficie definida por los cursos de aguas naturales y artificiales y los cuerpos de agua permanentes, delimitada por el nivel de agua en el puerto Santa Fe, correspondiente a una lectura hidrométrica o nivel hidrométrico de 4,65m., que sumado a la cota del "cero" del

hidrométrico de dicho puerto de 8,20 m., resulta una cota de 12,85 m., valor que debe trasladarse considerando una pendiente hidráulica de 3 cm/km.)

**Área II:** La superficie comprendida entre la curva que define el Área I, asociada a una lectura hidrométrica o nivel hidrométrico de 4,65 en Puerto de Santa Fe, que sumado a la cota del "cero" del hidrómetro de dicho puerto de 8,20 m, resulta una cota de 12,85 m, valor que debe trasladarse considerando una pendiente hidráulica de 3cm/km, y la línea de afectación que corresponde a crecidas de recurrencia combinada de 25 años para el Río Paraná, denominada P25 en el estudio de delimitación de áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006.

**Área III:** La superficie comprendida entre la línea P25 (Límite Superior Área II) y la línea de afectación que corresponde a crecidas de recurrencia de 100 años para el río, denominada P100, en Estudio de Delimitación de Aéreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006.

Que, en fecha 29 de noviembre de 2012, la Comuna de San José del Rincón, en un todo de acuerdo con las autoridades del MASPMA, establece específicamente en el Área II restricciones graduales desde los límites de Área I hacia los límites del Área III, indicadas según los sectores a saber:

**FAD1:** es la superficie comprendida entre la curva que define el Área I, correspondiente a crecidas de recurrencia de 2 años y la correspondiente a crecidas de 5 años para el río (P2-P5) en el Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006, referenciadas con el Color Verde Oscuro. Se establece en la misma una superficie mínima de lotes de 1 ha y dimensiones mínimas de frente de 50 metros.

**FAD2:** es la superficie comprendida a crecidas de recurrencia de 5 años y la correspondiente a crecidas de 10 años para el río (P5-P10) en el Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006, referenciadas con el Color Amarillo. Superficie mínima de lotes de 5.000 m<sup>2</sup> y dimensiones mínimas de frente de 35 metros.

**FAD3:** es la superficie comprendida a crecidas de recurrencia de 10 años y la correspondiente a crecidas de 25 años para el río (P10-P25) en el Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006, referenciadas con el Color Lila. Se establece una Superficie mínima de lotes de 1.000 m<sup>2</sup> y dimensiones mínimas de frente de 20 metros.

Que, esta nueva zonificación, requiere inexcusablemente una readecuación de las zonas fuera del anillo defensivo descriptas en la Ordenanza 057/2006, salvo la forma jurídica denominada R7 correspondiente al Country Ubajay;

Que, además, se establecieron otras premisas que buscan ponerse del lado de la seguridad en estas zonas a saber:

- Para todos los casos de proyectos de emprendimientos en estas áreas se deberá contar la autorización de la Autoridad de Aplicación del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente en lo que refiere a la Ley 11730.



- La Comuna fija una cota OBLIGATORIA de 16,50 IGN de umbral de edificación.
- Se deberá prever el "escurrimiento" de las calles proyectadas, desagües pluviales y zonas de reservorios de aguas, según corresponda.
- Toda actividad o uso público o privado no impedirá, obstaculizara o restringirá el normal escurrimiento de las aguas.
- Además, el cierre perimetral de los terrenos (deslín de terreno) se diseñará y ejecutará del tipo "transparente" de manera de no ofrecer resistencia al flujo de agua o lograr que la misma sea despreciable.
- En área II, las construcciones serán del tipo transparente al escurrimiento (tipo palafito).
- De acuerdo a los usos y magnitud de los emprendimientos, los señores propietarios de emprendimientos deberán presentar proyectos relacionados al tratamiento de los desechos cloacales de cada lote a los efectos del cuidado sanitario del entorno, de acuerdo a lo previsto en ordenanza de caracterización sanitaria.
- Deberá constar en el plano de mensura, que se trata de zonas inundables y que es obligación cumplir con la exigencia de que el umbral de edificación debe ser de 16,50 IGN.
- En todo expediente de edificación (inclusive planos) en dicha zona, se dejará sentado la siguiente inscripción: zonas inundables. Obligatoriedad de respetar umbral de edificación de 16,50 IGN.
- Los señores propietarios de emprendimientos dejarán perfectamente aclarado en anuncios, boletos de compra venta y a posteriori en la escritura traslativa de dominio lo siguiente:
  - a) Esta zona es inundable y que es obligación cumplir con la exigencia de que el umbral de edificación es de 16,50 IGN.
  - b) La Comuna de San José del Rincón, No se hará responsable de los daños derivados de las acciones u omisiones de terceros ocasionados por la violación culposa o dañosa, de los conceptos vertidos en la presente y por el advenimiento de eventos de singular magnitud que superen a los del proyecto de origen o hagan variar su comportamiento.
- Además de la infraestructura mínima requerida, se le requiere a los propietarios de emprendimientos la colocación de Dentro de un Cartel definitivo (no de obra) en el emprendimiento indicando que: **ZONA INUNDABLE, obligación cumplir con la exigencia de que el umbral de edificación debe ser 16,50 IGN y la No responsabilidad por parte de la Comuna de los daños derivados de las acciones u omisiones de terceros ocasionados por la violación culposa o dañosa, de los conceptos vertidos en la presente y por el advenimiento de eventos de singular magnitud que superen a los del proyecto de origen o hagan variar su comportamiento.**

Que, es necesaria la adhesión a la Ley N° 11.717 y Decreto Reglamentario 0101/03, buscando la instrumentación adecuada en lo concerniente a la aplicación del estudio de impacto ambiental, en defensa de la calidad de vida de los vecinos;

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

Que, la Comuna mantuvo una reunión con la Dirección General de Desarrollo Sustentable, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente del MASPMA, tratando el tema de la presentación del estudio e informe de evaluación del impacto ambiental, en loteos, urbanizaciones, obras, en el establecimiento de industrias, comercios, u otras actividades que como dice la ley sean susceptibles de afectar el ambiente;

Que, al momento del inicio de una actividad específica, se debe recurrir al Anexo II del Decreto 0101/03, para categorizarlas de grado 1 al 3. Las actividades categorizadas 2 y 3 deben realizar el estudio de impacto ambiental y ser presentado a medio ambiente de la provincia;

Que, con relación a loteos y urbanizaciones se nos informó que se están tomando algunos parámetros a partir de los cuales se debe aplicar el estudio de evaluación de impacto ambiental. Estos límites estarían entre 100 lotes o 4 has;

Que, a partir de nuestra unidad mínima predominante en la jurisdicción que es de 1000 m<sup>2</sup>/lote, se puede indicar con cierta aproximación que para nuestro distrito es conveniente adoptar 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas) como umbral a partir del cual el loteador debe presentar el informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente del MASPMA.;

Que, asimismo es oportuna la creación de un banco de tierras comunal, en honor a un desarrollo social de la comunidad;

Que, a tal fin se procederá a la modificación del Punto 2.6.0, Parte I, Capítulo 2, Urbanizaciones de la Ordenanza 298/96. "Reglamento de Base de Loteos, Urbanizaciones y Edificaciones", quedando redactado de la siguiente manera:

#### 2.6.0. DE LOS ESPACIOS VERDES Y DE USO COMUNITARIO

2.6.1. En toda urbanización, será obligación del o los propietarios donar una superficie de terreno equivalente al 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), siempre que el predio exceda de 1 ha (una hectárea), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa y cargo a favor de esta Comuna una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 porciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario, como ser construcción de edificios públicos o destinados a instituciones de bien público o promoción comunitaria. Esta cesión deberá quedar expresada en la mensura correspondiente. Estas tierras en ningún caso la Comuna podrá afectarlas a urbanización para venta de terrenos. Se generará un banco de tierras para desarrollo o promoción comunitaria.

Que, en otro orden de cosas, es necesaria la instrumentación de las normativas de preservación histórica en nuestra jurisdicción en un área especial de interés turístico;



Que, estas áreas son aquellas donde están implantados equipamientos urbanos, en los cuales se plantea la necesidad de proceder a la Protección y Preservación del Patrimonio Arquitectónico - Urbanístico y Cultural de San José del Rincón;

Que, es pertinente formular las siguientes aclaraciones relacionadas a PATRIMONIO HISTÓRICO:

Definiciones: Son aquellos que mantienen una estructura y una identidad muy definidas, y a su vez forman parte de un entorno mayor (micro-región)

Patrimonio: Incluye a los bienes muebles e inmuebles, las manifestaciones culturales tangibles e intangibles, la producción popular y hasta la producción transitoria. Así la "rehabilitación del patrimonio", supera la escala de intervenciones puntuales sobre edificios aislados y necesitan de acciones globales que abarquen el conjunto de los elementos, factores y agentes que operan a escalas distintas.

Obra Histórica: Todas aquellas expresiones arquitectónicas que son reconocidas como relevantes y expresivas de algún periodo de la vida social y cultural de la comunidad.

Dentro de estos conceptos se considera a esta zona residencial en particular, en tanto núcleo histórico de formación, "Pueblo Histórico" y representan hoy claras expresiones arquitectónicas que confieren identidad al lugar. (Esto será motivo de un Plan Particularizado).

Que, es preciso el establecimiento de una zona de desarrollo turístico, comercial e industrial a la vera de la Ruta Provincial N° 1, buscando ese ansiado desarrollo;

Que, esta zona de característica Opcional, son los sectores linderos a la Ruta Provincial N° 1 en los que se localizan prioritariamente actividades comerciales y de servicio para zonas urbanas, permitiéndose actividades industriales en las zonas sub urbanas y semirurales;

Que, en las mismas se pretende adecuado cuidado de las fachadas, preferentemente con áreas de estacionamiento y parquizado, siendo la morfología propuesta edificación de PB y hasta dos niveles con grado medio de ocupación del suelo y retiros laterales sin restricciones;

Que, también es necesaria la instauración de una zona de desarrollo social;

Que, el Ejecutivo Comunal decidió nominar esta área "Presidente Néstor Kichner" en honor a su relevante figura;

Que, el día 27 de octubre del corriente año se conmemoró el segundo aniversario del fallecimiento del Ex Presidente de todos los argentinos, Dr. Néstor Kirchner.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

Que, Néstor Carlos Kirchner nació en Río Gallegos, Capital Provincia de Santa Cruz, realizó su Estudios Primarios y Secundarios en Escuelas Públicas locales, estudió Derecho en la Universidad de La Plata, donde se recibió de Abogado en 1.976, participó en la Juventud Universitaria Peronista;

Que, un vez terminado el gobierno militar y con el retorno de la democracia en 1983 Kirchner se convirtió en funcionario del Gobierno Provincial de Santa Cruz, fue Presidente de la Caja de Previsión Social de la Provincia, fue Intendente de la Ciudad de Río Gallegos en 1987 y electo Gobernador de la Provincia en 1.991 con el 61% de los votos. En 1994 fue miembro de la Convención Constituyente que reformó la Constitución Argentina. En 1995 fue reelecto Gobernador por amplio margen (66,5 % de los votos);

Que, en el año 2003 se presentó a la Presidencia de la Nación priorizando la producción, la justicia, la educación, el trabajo, la equidad y la salud;

Que, el 25 de mayo de 2003 prestó ante el Congreso del Juramento de Ley para convertirse en Presidente de la República hasta el 2007. Las políticas implementadas, fueron exitosas, además en sacar al país de la cesación de pagos más grande de su historia;

Que, Néstor Kirchner llevó adelante una activa política para promover los Derechos Humanos, se anularon las leyes de Obediencia de Vida y Punto Final, luego ratificada por el Poder Judicial etapa de gran crecimiento y reducción del desempleo;

Que, en las elecciones legislativas del 28/06/2009 Kirchner fue electo Diputado Nacional por la Provincia de Buenos Aires;

Que, el 04/05/2010 se le designó para ponerse a cargo de la Secretaría General de UNASUR. Su primera acción en este cargo fue su visita a Paraguay para promover la integración regional. Falleció a los 60 años de edad en la Ciudad de El Calafate, Provincia de Santa Cruz;

Que, además de Argentina, siete países sudamericanos, declararon duelo nacional por la muerte de Kirchner: Brasil, Chile, Colombia Uruguay, Paraguay, Perú y Venezuela. Además se produjo una declaración conjunta de los 12 países, de la UNASUR desde la Presidencia Pro Tempore en Quito en donde se le calificó como un "Líder Clave" en la Integración Regional y se decretó por primera vez duelo regional por tres días;

Que, resulta necesario rendirle un homenaje justo y merecido que su lucha y militancia permanezca en el recuerdo de las actuales y futuras generaciones;

Que, esta zona ubicada en terrenos fiscales comunales es una zona urbana de borde;



Que, en este zona su busca la consolidación de la población en el sitio que habitan, a través del proceso de realización de la mensura y subdivisión, regularización de situaciones de dominio, buscando que la familia obtenga su título de propiedad;

Que, además en la misma se intentan relocalizar las familias que se encuentran en sectores urbanos de riesgo;

Que, también se pretende el afianzamiento de los espacios públicos y la incorporación de infraestructura de saneamiento básico;

Que, también en dicha zona se avanza progresivamente con la promoción de redes de infraestructura básica con conexión domiciliaria, núcleo sanitario, centro comunitario barrial y mitigación ambiental;

Que, en otro orden de cosas, es preciso formular una nueva caracterización de las Zonas y su correspondiente adecuación de los valores básicos por cada metro cuadrado del terreno;

Que, en un todo de acuerdo a los cambios diseñados precedentemente, la jurisdicción de la Comuna de San José del Rincón se divide en las siguientes zonas, para lo cual se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo a saber:

#### Caracterización de Zonas

ZONA URBANA I: Se considera esta área urbanizada, la compuesta por las manzanas sobre las que se están prestando los siguientes servicios mínimos: abovedamientos de calles, alumbrado público, red de agua potable y red de baja tensión domiciliaria, recolección de residuos, riego, cuneteo y/o que tengan el 50 % de sus parcelas con edificación. Comprenden: R1, R2 y Zona Opcional Corredor de Ruta.

ZONA URBANA II: Se considera esta área urbanizada, la compuesta por las manzanas sobre las que se están prestando los siguientes servicios mínimos: abovedamientos de calles, alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, recolección de residuos, riego, cuneteo y/o que tengan el 50 % de sus parcelas con edificación. Comprenden: R3, R4 y R5.

ZONA URBANA III: Se considera esta área urbanizada, la compuesta por las manzanas correspondientes a terrenos fiscales: zona urbana de borde (U.B.) con los servicios mínimos indicados en la zona anterior. Comprende: R N.Kirchner

ZONA SUB URBANA: Se considera el área que presenta una baja densidad edilicia y poblacional potencialmente apta para el uso residencial y con servicios mas reducidos. Comprenden: R6, R7, R8a, R8b y Área III del FAD.

ZONA SEMIRURAL: Son aquellas áreas periféricas con usos relacionados preferentemente a la actividad agrícola, con posibilidades de expansión de ocupaciones urbanas justificadas. Con servicios reducidos. Comprenden SR1, SRUR y FAD menos Área III del FAD.

ZONA OPCIONAL CORREDOR DE PROVINCIAL Nº RUTA 1. Son los sectores linderos a la Ruta Provincial Nº 1 en los que se localizan prioritariamente actividades comerciales y de servicio para zonas urbanas, permitiéndose actividades industriales en las zonas sub urbanas y semirurales. En las mismas se pretende adecuado cuidado de las fachadas, preferentemente con áreas de estacionamiento y parquizado. La morfología propuesta es: edificación de PB y hasta dos niveles con grado medio de ocupación del suelo. Retiros laterales sin restricciones. Esta zona se hace por opción únicamente. En caso de optar el vecino por la localización de estas actividades deberán expresarlo enfáticamente por una declaración jurada, dejando de pertenecer entonces a las zonas de origen, sea urbanas, suburbanas o semi rural .

ZONA ESPECIAL INTERES URBANISTICO. Son aquellas áreas donde están implantados equipamientos urbanos, en los cuales se plantea la necesidad de proceder a la Protección y Preservación del Patrimonio Arquitectónico -Urbanístico y Cultural de San José del Rincón.

#### ZONA DE ISLAS Y BAÑADOS

Que, además es menester realizar la adecuación de los valores básicos por m<sup>2</sup> (metro cuadrado), a saber:

#### Adecuación de los valores básicos por cada metro cuadrado

##### De la Ordenanza Tributaria

A los fines de la determinación de la valuación comunal que sirve de base para la liquidación del gravamen a partir del 1 de enero de 2013, los valores básicos por cada metro cuadrado del terreno y por zona será el siguiente (se utilizan los valores base de Ordenanza 088/2006, como tabla inicial):

ZONA	De 0 a 1000m <sup>2</sup>	De 1000 a 2500 m <sup>2</sup>	De 2500 a 5000 m <sup>2</sup>	De 5000 a 10000 m <sup>2</sup>	Mas de 10000 m <sup>2</sup>
Urbana I. R1, R2 y Opcional					
Corredor de Ruta 1	8,00	6,41	5,60	4,00	1,95



Urbana II.R3, R4 y R5	5,00	3,33	2,78	1,94	1,25
Urbana III. RN.KICHLER e Interés Urbanístico	2,00	1,60	1,40	1,00	0,62
Sub Urbana. R6, R7, R8a y R8b y Área III del FAD	1,75	1,46	1,17	0,87	0,58
Semirural .SR1, SRUR y FAD menos Área III del FAD.	1,25	1,10	0,85	0,60	0,30
Islas	0,050	0,050	0,025	0,017	0,011

Que, este proyecto fue tratado en reuniones de Comisión Comunal Acta N° 305 de fecha 27/08/2012, Acta N° 306 de fecha 3/09/2012, Acta N° 307 de fecha 1/10/2012, Acta N° 308 de fecha 4/10/2012) esta con la presencia de los funcionarios de la Secretaría de Aguas del MASPyma Ing. Pablo Storani, Ing. José Sánchez y Sr. Gabriel Taborda y Acta N° 313 de fecha 6/12/12;

Que, el proyecto de ordenanza "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE LA LOCALIDAD DE SAN JOSE DEL RINCON – 2012" fue aprobado por mayoría en Acta N° 313 (6/12/12);

La Comisión Comunal de San José del Rincón, sanciona la siguiente:

## ORDENANZA

**ARTÍCULO 1.** Apruébense las zonas Residencial R1, Residencial R2, Residencial R3, Residencial R4, Residencial R5, Residencial R6, Residencial R8a, Residencial R8b, Residencial RNK "Presidente Néstor Kirchner, Semirural SR1, Semirural SRUR, FAD Fuera del Anillo Defensivo y los planos definitivos dentro y fuera del anillo defensivo en la jurisdicción de la Comuna de San José del Rincón según el siguiente detalle: a) Plano de zonificación dentro de anillo defensivo, b) cartografía definitiva ajustada a los límites parcelarios de catastro actualizado Zonas I, Zona II y Zona III fuera del anillo defensivo y c) Cartografía específica en el Área II fuera del anillo defensivo con restricciones graduales desde los límites del ÁREA I hacia los límites del ÁREA III, correspondiente a: FAD1: es la superficie comprendida entre la curva que define el Área I, correspondiente a crecidas de recurrencia de 2 años y la correspondiente a crecidas de 5 años para el río (P2-P5) en el Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006, referenciadas con el Color Verde Oscuro. FAD2: es la superficie comprendida a crecidas de recurrencia de 5 años y la correspondiente a crecidas de 10 años para el río (P5-P10) en el Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006, referenciadas con el Color Amarillo.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

**FAD3:** es la superficie comprendida a crecidas de recurrencia de 10 años y la correspondiente a crecidas de 25 años para el río (P10-P25) en el Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006, referenciadas con el Color Lila. (Capítulo 1).-

**ARTÍCULO 2.** Apruébese la Zona de Interés Urbanístico-ZIU, detallada en Capítulo 2 adjunto.-

**ARTÍCULO 3.** Apruébese la Zona Opcional Corredor Ruta Provincial Nº 1, según el siguiente criterio:

#### **ZONA OPCIONAL CORREDOR DE RUTA PROVINCIAL Nº 1**

##### **CARÁCTER:**

Son los sectores linderos a la Ruta Provincial Nº 1 en los que se localizan prioritariamente actividades comerciales y de servicio para zonas urbanas, permitiéndose actividades industriales en las zonas sub urbanas y semirurales.

##### **INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:**

En las mismas se pretende adecuado cuidado de las fachadas, preferentemente con áreas de estacionamiento y parquizado.

La morfología propuesta es: edificación de PB y hasta dos niveles con grado medio de ocupación del suelo. Retiros laterales sin restricciones.

Retiro de frente: optativo ✓

F.O.S.: Máximo 0,4

F.O.T.: Máximo 1

##### **USOS**

Esta zona se hace por opción únicamente. En caso de optarse por la localización de estas actividades deberán expresarlo enfáticamente por una declaración jurada, dejando de pertenecer entonces a las zonas de origen, sea urbanas, suburbanas o semirural.

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial Nº 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal Nº 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**ARTÍCULO 4.** Crease el Banco de Tierras Comunal, procediéndose a la modificación del Punto 2.6.0, Parte I, Capítulo 2, Urbanizaciones de la Ordenanza 298/96. "Reglamento de Base de Loteos, Urbanizaciones y Edificaciones", quedando redactado de la siguiente manera:



## 2.6.0. DE LOS ESPACIOS VERDES Y DE USO COMUNITARIO

2.6.1. En toda urbanización, será obligación del o los propietarios donar una superficie de terreno equivalente al 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), siempre que el predio exceda de 1 ha (una hectárea), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa y cargo a favor de esta Comuna una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 porciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario, como ser construcción de edificios públicos o destinados a instituciones de bien público o promoción comunitaria. Esta cesión deberá quedar expresada en la mensura correspondiente. Estas tierras en ningún caso la Comuna podrá afectarlas a urbanización para venta de terrenos. Se generará un banco de tierras para desarrollo o promoción comunitaria.

**ARTICULO 5.** Apruébense la caracterización de las Zonas y la adecuación de los valores básicos por cada metro cuadrado del terreno de la jurisdicción de la Comuna de San José del Rincón, según el siguiente detalle:

### Caracterización de Zonas:

ZONA URBANA I: Se considera esta área urbanizada, la compuesta por las manzanas sobre las que se están prestando los siguientes servicios mínimos: abovedamientos de calles, alumbrado público, red de agua potable y red de baja tensión domiciliaria, recolección de residuos, riego, cuneteo y/o que tengan el 50 % de sus parcelas con edificación. Comprenden: R1, R2 y Zona Opcional Corredor de Ruta.

ZONA URBANA II: Se considera esta área urbanizada, la compuesta por las manzanas sobre las que se están prestando los siguientes servicios mínimos: abovedamientos de calles, alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, recolección de residuos, riego, cuneteo y/o que tengan el 50 % de sus parcelas con edificación. Comprenden: R3, R4 y R5.

ZONA URBANA III: Se considera esta área urbanizada, la compuesta por las manzanas correspondientes a terrenos fiscales: zona urbana de borde (U.B.) con los servicios mínimos indicados en la zona anterior. Comprende: R N. Kirchner

ZONA SUB URBANA: Se considera el área que presenta una baja densidad edilicia y poblacional potencialmente apta para el uso residencial y con servicios mas reducidos. Comprenden: R6, R7, R8a, R8b y Área III del FAD.

ZONA SEMIRURAL: Son aquellas áreas periféricas con usos relacionados preferentemente a la actividad agrícola, con posibilidades de expansión de ocupaciones urbanas justificadas. Con servicios reducidos. Comprenden SR1, SRUR y FAD menos Área III del FAD.

ZONA OPCIONAL CORREDOR DE PROVINCIAL N° RUTA 1. Son los sectores linderos a la Ruta Provincial N° 1 en los que se localizan prioritariamente actividades comerciales y de servicio

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

**ES COPIA FIEL**

para zonas urbanas, permitiéndose actividades industriales en las zonas sub urbanas y semirurales. En las mismas se pretende adecuado cuidado de las fachadas, preferentemente con áreas de estacionamiento y parquizado. La morfología propuesta es: edificación de PB y hasta dos niveles con grado medio de ocupación del suelo. Retiros laterales sin restricciones.

Esta zona se hace por opción únicamente. En caso de optar el vecino por la localización de estas actividades deberán expresarlo enfáticamente por una declaración jurada, dejando de pertenecer entonces a las zonas de origen, sea urbanas, suburbanas o semi rural.

**ZONA ESPECIAL INTERES URBANISTICO.** Son aquellas áreas donde están implantados equipamientos urbanos, en los cuales se plantea la necesidad de proceder a la Protección y Preservación del Patrimonio Arquitectónico -Urbanístico y Cultural de San José del Rincón.

#### **ZONA DE ISLAS Y BAÑADOS**

#### **Adecuación de los valores básicos por cada metro cuadrado**

De la Ordenanza Tributaria

A los fines de la determinación de la valuación comunal que sirve de base para la liquidación del gravamen a partir del 1 de enero de 2013, los valores básicos por cada metro cuadrado del terreno y por zona será el siguiente (se utilizan los valores base de Ordenanza 088/2006, como tabla inicial):

ZONA	De 0 a 1000m2	De 1000 a 2500 m2	De 2500 a 5000 m2	De 5000 a 10000 m2	Mas de 10000 m2
Urbana I. R1, R2 y Opcional					
Corredor de Ruta 1	8,00	6,41	5,60	4,00	1,95
Urbana II.R3, R4 y R5	5,00	3,33	2,78	1,94	1,25
Urbana III. RNK e Interés Urbano					
nístico	2,00	1,60	1,40	1,00	0,62
Sub Urbana. R6, R7, R8a y R8b					
y Área III del FAD	1,75	1,46	1,17	0,87	0,58
Semirural .SR1, SRUR y FAD					
menos Área III del FAD.	1,25	1,10	0,85	0,60	0,30
Islas	0,050	0,050	0,025	0,017	0,011

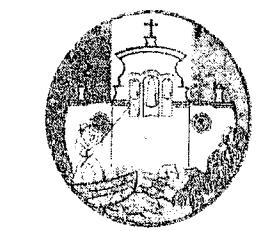
**ARTÍCULO 6.** Adhiérase lo dispuesto en los Arts. 18 y 19 del Capítulo VIII-Impacto Ambiental de la Ley Nº 11.717 y Decreto Reglamentario 0101/03 para las actividades categorizadas 2 y 3 y lotes y urbanizaciones;



**ARTÍCULO 7.** En razón de la fijación de la cota umbral de edificación 16,50 IGN para el área fuera del anillo defensivo modifíquese el artículo 1º de la Ordenanza N° 015/07, quedando indicado de la siguiente manera: Fíjase como cota de edificación para el Distrito Comunal, la cota 16,00 IGN, excepto para la zona Fuera del Anillo Defensivo para la cual se adopta 16,50 IGN de cota de umbral de edificación.-

**ARTÍCULO 8.** Comuníquese a los Colegios Profesionales de Ingenieros Civiles, Arquitectos y Maestros Mayores de Obra, M.A.S.P.y M.A. (Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente) de la Provincia de Santa Fe y S.C.I.T (Servicio de Catastro e Información Territorial) de la Provincia de Santa Fe, regístrese y archívese. -

ANEXO 10. ORDENANZA  
"DEPARTAMENTO DE DESARROLLO  
CULTURAL Y TURÍSTICO"  
Comuna de San José del Rincón



SAN JOSÉ DEL RINCÓN  
GOBIERNO COMUNAL

JUAN JOSÉ BERON  
Presidente  
Comuna de San José del Rincón

**ES COPIA FIEL**



## Capítulo 1

Residencial R1, Residencial R2, Residencial R3, Residencial R4, Residencial R5, Residencial R6, Residencial R8a, Residencial R8b, Residencial RNK "Presidente Néstor Kirchner, Semirural SR1, Semirural SRUR y FAD Fuera del Anillo Defensivo.

**ES COPIA FIEL**

## RESIDENCIAL R1

Residencial densidad media/alta con arquitectura espacial (Casco urbano histórico)

### CARÁCTER:

Área central, conformada por un "tejido abierto" no densificado.

Condiciones altimétricas inmejorables, cotas 14,24-16,95 IGN. Infraestructura y equipamiento suficientes.

Dentro de este subsector se aprecia un área próxima a la plaza central, que se caracteriza por la presencia de edificios y/o viviendas con un alto valor histórico – arquitectónico que es necesario conservarlos y recuperarlos, en tanto contribuyen a la identidad del pueblo.

### LOCALIZACION

Casco céntrico de San José del Rincón. Núcleo histórico de formación.

### SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 15 m. de frente – 800 m<sup>2</sup> de superficie.

Subdivisiones con pasillos: se permiten subdivisiones internas respetando los alcances que fija el Reglamento.

### URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 15 m. de frente – 800 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Gestiones para tendido de red domiciliaria de agua potable, por extensión de red existente.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

Umbral de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas).-



#### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 3 m de la Línea Comunal, a excepción de los lotes con frente a las calles San Martín e/ Antón Martín e Independencia, Castañeda e/ Antón Martín e Independencia, Gamboa e/ Santa Rosa e Independencia, Luis León de Los Santos e/ Santa Rosa y Juan de Garay, Antón Martín e/San Martín y Gamboa, Santa Rosa e/Castañeda y Gamboa, Juan de Garay e/Maciel y Luis León de Los Santos.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral de una de las líneas medianeras o divisorias el equivalente a  $\frac{1}{4}$  de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 3.00 m.

Quedan exceptuadas de la exigencia del retiro lateral las parcelas que tengan frente a las calles antes mencionadas y aquellas cuyos frentes sean iguales o inferiores a 8 m.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 5 m., pudiéndose ocupar el mismo con aéreas de servicio o tendederos. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

F.O.S.: Máximo 0,4

F.O.T.: Máximo 0,6

#### Altura Máxima de Edificación:

Sobre Fachada: 6 m.

Cumbre: Máximo 10 m

Para los frentes sobre las calles mencionadas, la altura de fachada no deberá sobrepasar la altura del edificio de mayor antigüedad sobre la cuadra donde se construye.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Comercios minoristas, comercios mayoristas, administración, cultura y esparcimiento, educación, sanidad, servicios restringidos, residencia.

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;

b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

#### PATRIMONIO HISTORICO:

Definiciones: Son aquellos que mantienen una estructura y una identidad muy definidas, y a su vez forman parte de un entorno mayor (micro-región)

Patrimonio: Incluye a los bienes muebles e inmuebles, las manifestaciones culturales tangibles e intangibles, la producción popular y hasta la producción transitoria. Así la "rehabilitación del patrimonio", supera la escala de intervenciones puntuales sobre edificios aislados y necesitan de acciones globales que abarquen el conjunto de los elementos, factores y agentes que operan a escalas distintas.

ES COPIA FIEL

Obra Histórica: Todas aquellas expresiones arquitectónicas que son reconocidas como relevantes y expresivas de algún periodo de la vida social y cultural de la comunidad.



## RESIDENCIAL R2

Residencial densidad media – Barrio de los Jueces – Rincón Amigo – La Lonja

### CARÁCTER:

Presencia de condiciones atípicas con el resto del área urbana, en tanto se produce una ruptura del daimero tradicional como consecuencia de la presencia de grandes lotes. Se detectan en él grandes áreas vacantes como así también terrenos más pequeños sin ocupación efectiva. Posee buena provisión de servicios. Densidad media baja. Predominio del uso residencial de fin de semana. Viviendas de buena calidad.

### LOCALIZACION

Sector ubicado al Norte del casco urbano y al oeste de la Ruta Provincial N° 1, entre Callejón Vergara y Callejón Villalba.

### SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.  
Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.

### URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Gestiones para tendido de red domiciliaria de agua potable, por extensión de red existente.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

Umbrales de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas). -

### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 4 m de la Línea Comunal.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a  $\frac{1}{4}$  de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 3.00 m.

Quedan exceptuadas de la exigencia del retiro lateral las parcelas que tengan frente a las calles antes mencionadas y aquellas cuyos frentes sean iguales o inferiores a 8 m.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 5 m., pudiéndose ocupar el mismo con aéreas de servicio o tendederos. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

F.O.S.: Máximo 0,3

F.O.T.: Máximo 0,6

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Comercios minoristas, comercios mayoristas, administración, cultura y esparcimiento, educación, sanidad, servicios restringidos, residencia.

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- c) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- d) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-

## RESIDENCIAL R3

Residencial densidad media y equipamiento especial. (Ruta 1 Km 4.5 a 5.5- Este (Garello) y Ruta 1 Km 8 a 10.5-Este)

### CARÁCTER:

Son zonas que manifiestan una rápida tendencia a la urbanización, aunque todavía presenta áreas vacantes propias de su formación. Densidad media baja con predominio de viviendas de fin de semana y de residencia permanente de buena calidad. Otros: clubes, gremios, complejo educativo de escala microregional, viveros, etc.

### LOCALIZACION

Son áreas que se desarrollan al Este de la Ruta Prov. 1, desde Km 4,5 (Callejón Laborie) , Garello y la Loma, hasta Km 5,7 (Calle Brig. López) y entre Km 8,5 (Callejón Villalba) y Km 10,5 (Callejón Vidal) y la Calle Santa Rosa.

### SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.

### URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Trazado de veredas y Forestación: Se aplica lo establecido en la Ordenanza N°004/03, según el carácter de las arterias: principal, secundaria o local.

Ochavas: Serán de 7.00 m. y se construirá una servidumbre a perpetuidad a favor de la Comuna de Rincón.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

P

Umbra de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas).-

#### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 5 m de la Línea Comunal. En lotes de esquina, los retiros se efectuaran paralelamente a la línea comunal, sobre ambas calles. Para el caso en que la línea de edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar esta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga la superficie libre de ocupación.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a  $\frac{1}{4}$  de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 3.00 m. Queda permitida la edificación retirada de ambos laterales, no pudiendo ser en este caso uno de los retiros inferiores inferior a 2 m, con opción a utilizarlos con aleros que no superen los 0,80 m o pérgolas, sin cubiertas

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 5 m., pudiéndose ocupar el mismo con aéreas de servicio o tendederos. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

F.O.S.: Máximo 0,3

F.O.T.: Máximo 0,6

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Comercios minoristas, cultura y esparcimiento, educación, sanidad, residencia y servicios restringidos (según cuadro Ordenanza usos)

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



## RESIDENCIAL R4

Residencial densidad baja/media con características de barrio jardín. (Los Naranjales – Villa California)

### CARÁCTER:

Zona que manifiesta una rápida tendencia a la urbanización, aunque todavía presenta áreas vacantes propias de su formación. Buena provisión de servicios. Densidad baja media con predominio de viviendas de fin de semana y de residencia permanente de buena calidad. Otros: clubes, gremios, estaciones de servicio y otros usos complementarios a la actividad regional.

### LOCALIZACION

Área ubicada al SO del ejido comunal, recostada sobre uno de los límites del mismo (Callejón Laborié), comprendiendo parte de los barrios Los Naranjales y Villa California, con amplio sector situado al oeste de la Calle los Eucaliptos.

### SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.

### URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Trazado de veredas y Forestación: Se aplica lo establecido en la Ordenanza N°004/03, según el carácter de las arterias: principal, secundaria o local.

Otros: Serán de 7.00 m. y se construirá una servidumbre a perpetuidad a favor de la Comuna de Rincón.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

Umbral de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas).-

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

**ES COPIA FIEL**

#### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 5 m de la Línea Comunal. En lotes de esquina, los retiros se efectuarán paralelamente a la línea comunal, sobre ambas calles. Para el caso en que la línea de edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar esta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga la superficie libre de ocupación.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a  $\frac{1}{4}$  de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 3.00 m. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro. Queda permitida la edificación retirada de ambos laterales, no pudiendo ser en este caso uno de los retiros inferiores inferior a 2 m, con opción a utilizarlos con aleros que no superen los 0,80 m o pérgolas, sin cubiertas.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 5 m., pudiéndose ocupar el mismo con aéreas de servicio o tendederos. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

F.O.S.: Máximo 0,3

F.O.T.: Máximo 0,6

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Comercios minoristas, sanidad, residencia y servicios restringidos (según cuadro Ordenanza usos)

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-



## RESIDENCIAL R5

Residencial densidad baja media (Villa Añati-Barrio Acería)

### CARÁCTER

Actualmente es un área con baja ocupación. Servicios regulares.

Predominio de viviendas de calidad media y residencia permanente.

### LOCALIZACION

Hace referencia a dos zonas dentro del distrito. Áreas en Villa Añati y pequeña franja norte de Villa California, ubicadas adyacentemente a la Ruta Prov. 1 a la altura del Km 6.00 hacia el oeste. En Barrio Acería, área ubicada al sudoeste del casco urbano, desarrollada entre la calle Inés Álvarez, Brigadier López y la traza de defensas.

### SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.

### URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Trazado de veredas y Forestación: Se aplica lo establecido en la Ordenanza N°004/03, según el carácter de las arterias: principal, secundaria o local.

Ochavas: Serán de 7.00 m. y se construirá una servidumbre a perpetuidad a favor de la Comuna de Rincón.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

Umbral de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas).-

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

#### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 5 m de la Línea Comunal. En lotes de esquina, los retiros se efectuarán paralelamente a la línea comunal, sobre ambas calles. Para el caso en que la línea de edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar esta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga la superficie libre de ocupación.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a  $\frac{1}{4}$  de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 3,00 m. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 5 m., pudiéndose ocupar el mismo con aéreas de servicio o tendederos. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

F.O.S.: Máximo 0,3

F.O.T.: Máximo 0,6

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Comercios minoristas, cultura y esparcimiento, educación, sanidad, residencia y servicios restringidos

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-



## RESIDENCIAL R 6

Residencial densidad baja con equipamiento especial (Santa Rosa Norte)

### CARÁCTER:

Es una zona que presenta condiciones variables de ocupación, manifestando una rápida tendencia a la urbanización, aunque todavía presenta áreas vacantes propias de su formación. Predominio de viviendas de buena calidad y residencia permanente. Densidad Baja. Servicios regulares.

### LOCALIZACION

Área que se ubica al norte del ejido comunal, entre el Callejón Pintos (Km 9) y el Callejón Vidal (Km 10,5), situada al este de la Calle Santa Rosa, lindando al este con las Zonas R 8 a y R 8 b.

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.

### URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Trazado de veredas y Forestación: Se aplica lo establecido en la Ordenanza N°004/03, según el carácter de las arterias: principal, secundaria o local.

Ochavas: Serán de 7.00 m. y se construirá una servidumbre a perpetuidad a favor de la Comuna de Rincón.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

Umbrales de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas).-

### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 5 m de la Línea Comunal. En lotes de esquina, los retiros se efectuarán paralelamente a la línea comunal, sobre ambas calles. Para el caso en

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

que la línea de edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar esta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga la superficie libre de ocupación.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a  $\frac{1}{4}$  de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 5.00 m. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro. Queda permitida la edificación retirada de ambos laterales, no pudiendo ser en este caso uno de los retiros inferiores inferior a 3 m, con opción a utilizarlos con alejos que no superen los 0,80 m o pérgolas, sin cubiertas.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 10 m, pudiéndose ocupar el mismo con aéreas de servicio o tendederos. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

F.O.S.: Máximo 0,3

F.O.T.: Máximo 0,6

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Comercios minoristas, educación, sanidad, residencia y servicios restringidos (según cuadro Ordenanza usos)

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de I Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-



## RESIDENCIAL R 8a

Residencial densidad baja con equipamiento especial (La Rinconada). Área dentro de la Traza de Defensas.

### CARÁCTER:

Es una zona que manifiesta una rápida tendencia a la urbanización, aunque todavía presenta grandes áreas vacantes propias de su formación. Actualmente es un área "poco poblada". El uso predominante es residencial. Densidad baja. Servicios regulares.

### LOCALIZACION

Área que se ubica al norte del ejido comunal, entre el Callejón Vidal (Km 10,5) y el Callejón Vega (Km 10,5), recostada sobre traza de defensas Norte, lindando al oeste con la zona R6.

### SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.

### URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Trazado de veredas y Forestación: Se aplica lo establecido en la Ordenanza N°004/03, según el carácter de las arterias: principal, secundaria o local.

Ochavas: Serán de 7.00 m. y se construirá una servidumbre a perpetuidad a favor de la Comuna de Rincón.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

Umbral de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas).-

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

#### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 5 m de la Línea Comunal. En lotes de esquina, los retiros se efectuaran paralelamente a la línea comunal, sobre ambas calles. Para el caso en que la línea de edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar esta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga la superficie libre de ocupación.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a  $\frac{1}{4}$  de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 3.00 m. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro. Queda permitida la edificación retirada de ambos laterales, no pudiendo ser en este caso uno de los retiros inferiores inferior a 2 m, con opción a utilizarlos con aleros que no superen los 0,80 m o pérgolas, sin cubiertas.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 5 m., pudiéndose ocupar el mismo con aéreas de servicio o tendederos. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

F.O.S.: Máximo 0,4

F.O.T.: Máximo 0,6

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Comercios minoristas, educación, sanidad, residencia y servicios restringidos (según cuadro Ordenanza usos)

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-



## RESIDENCIAL R 8b

Área con usos de explotación frutihortícola intensiva. Floricultura (quintas) y residenciales de muy baja ocupación.

### CARÁCTER:

Es una zona que presenta condiciones bajas de ocupación. Servicios regulares.

### LOCALIZACION

Ex Zona SR2, Callejón Vega al Norte, Callejón Pintos al Sur, Terraplén al Este y límite oeste zona R6. Es una zona que manifiesta uso de explotación frutihortícola intensiva. Floricultura (quintas) y tendencia a la urbanización.

### SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.

### URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Trazado de veredas y Forestación: Se aplica lo establecido en la Ordenanza N°004/03, según el carácter de las arterias: principal, secundaria o local.

Ochavas: Serán de 7.00 m. y se construirá una servidumbre a perpetuidad a favor de la Comuna de Rincón.

Los señores propietarios del loteo y/o Empresas Inmobiliarias dejarán perfectamente aclarado en los boletos de compra venta y a posteriori en la escritura traslativa de dominio lo siguiente: Por la presente se acepta la coexistencia del uso de explotación frutihortícola intensiva. Floricultura (quintas) y nuevos usos.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

Umbral de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas).-

**INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:**

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 10 m de la Línea Comunal. En lotes de esquina, los retiros se efectuaran paralelamente a la línea comunal, sobre ambas calles. Para el caso en que la línea de edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar esta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga la superficie libre de ocupación.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a  $\frac{1}{4}$  de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 3.00 m. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro. Queda permitida la edificación retirada de ambos laterales, no pudiendo ser en este caso uno de los retiros inferiores inferior a 2 m, con opción a utilizarlos con aleros que no superen los 0,80 m o pérgolas, sin cubiertas.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 5 m., pudiéndose ocupar el mismo con aéreas de servicio o tendederos. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

F.O.S.: Máximo 0,4

F.O.T.: Máximo 0,6

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topografías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

**USOS PERMITIDOS**

Explotación frutihortícola intensiva. Floricultura (quintas) y Comercios minoristas, educación, sanidad, residencia y servicios restringidos (según cuadro Ordenanza usos)

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-



## RESIDENCIAL RNK

*"Presidente Néstor Kichner"*

Residencial densidad media/alta

### CARÁCTER:

Terrenos fiscales: zona urbana de borde (U.B.).

Quedando exceptuados aquellas situaciones de hecho, que irremediablemente son inmodificables a valores previsibles.

En esta zona se busca la consolidación de la población en el sitio que habita, a través del proceso de realización de la mensura y subdivisión, regularización de situaciones de dominio, buscando que la familia obtenga su título de propiedad. Esta zona trae un desorden territorial, con irregularidad de las poligonales existentes.

Además, se intentan relocalizar las familias que se encuentran en sectores urbanos de riesgo.

También se pretende el afianzamiento de los espacios públicos y la incorporación de infraestructura de saneamiento básico.

Se avanza progresivamente con la promoción de redes de infraestructura básica con conexión domiciliaria, núcleo sanitario, centro comunitario barrial y mitigación ambiental.

### LOCALIZACION

Área que limita con los Barrios Centro y Acería, correspondiente a Zona R1 y Zona R5, respectivamente.

Residencial contiguo al Reservorio "Los Espinillos" y con límite sur y este con el Terraplén denominado "Negro Madera".

### SUBDIVISIONES:

Subdivisiones con pasillos: se permiten subdivisiones internas respetando los alcances que fija el Reglamento.

### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 2 m.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral de una de las líneas medianeras o divisorias el equivalente a  $\frac{1}{4}$  de la medida de frente.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 3 m. Los lotes en esquina quedan exceptuados de efectuar este retiro.

F.O.S.: Máximo 0,3

F.O.T.: Máximo 0,6

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

*ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"*

**ES COPIA FIEL**

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Comercios minoristas, comercios mayoristas, administración, cultura y esparcimiento, educación, sanidad, servicios restringidos, residencia.

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-



## SEMIRURAL SR1

### Con riesgo de anegamiento

Área de borde dentro de la traza de defensas. (Sector Oeste de Villa California).

#### CARÁCTER:

Es un área que presenta condiciones particulares, en tanto se trata de una zona de borde próximo a la traza de defensas, con cotas que oscilan entre los 13.00 y 14,50 m IGM. Se detecta en él, grandes áreas vacantes, con loteos y subdivisiones en el orden de 1000 m<sup>2</sup>. El uso predominante es residencial. Densidad Baja.

Zona de desarrollo condicionado. Corresponde a un área con riesgo de anegamiento.

#### LOCALIZACION:

Sector que se desarrolla sobre el borde oeste del ejido Comunal dentro del terraplén de defensas.

#### URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

Las urbanizaciones en este sector están sumamente restringidas a las condiciones altimétricas e infraestructura disponibles en el área. En caso de aprobarse su ejecución se solicitará un estudio de nivelación general, previendo el "escurrimiento" de las calles proyectadas. Desagües pluviales.

No se permitirán urbanizaciones y/o loteos que tengan cota inferior a 15 IGM.

Exigencia de cuneteo respetando las pendientes. Localización del reservorio de aguas. Además será estricto el cumplimiento de la infraestructura mínima requerida:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Subdivisiones: No se permiten subdivisiones menores.

Deberá constar en el plano de mensura, que se trata de una zona "CON RIESGO DE ANEGAMIENTO", a fin de promover un tipo de construcción adecuado (tipo palafítico) o que respete la cota 16 IGM para los locales habitables, podrá adoptarse un partido arquitectónico con desarrollo en 2 plantas, dejando en la parte inferior la zona de servicios y cochera. No se permitirá el refulado total de los predios solamente del área edificable.

Además, el cierre de los terrenos se diseñará y ejecutará del tipo "transparente" de manera de no ofrecer resistencia al flujo de agua o lograr que la misma sea despreciable.

En todo expediente de edificación en dicha zona, se dejará sentada la siguiente inscripción: "LA PRESENTE EDIFICACION SE ENCUENTRA EN AREA CON RIESGO DE ANEGAMIENTO". Asimismo, todo emplazamiento de instalaciones y/o equipamientos con fines deportivos o recreativos, o destinados a la circulación vial o peatonal, o se proyecten obras de arte u otras complementarias, serán puestas a consideración.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN - DICIEMBRE 2012"

**ES COPIA FIEL**

deración del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, sin desmedro de la intervención que pudiera corresponderle a otras áreas de la Comuna.

La COMUNA DE SAN JOSE DEL RINCON, no se hará responsable de los daños derivados de las acciones u omisiones de terceros ocasionados por la violación culposa o dañosa, de los conceptos vertidos en la presente y por el advenimiento de eventos de singular magnitud que superen a los del proyecto de origen o hagan variar su comportamiento.

Para los permisos de Obras y Construcciones irregulares, en donde se verifica que no respetan las condiciones antes dichas se exigirá una declaración jurada firmada por el propietario de la obra y el profesional interviniente (debidamente certificada), deslindando a la Comuna de San José del Rincón de toda responsabilidad por cualquier tipo de daños emergentes del no cumplimiento de las exigencias constructivas para esta zona.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

Umbral de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas).-

#### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Están sujetas a su propia ubicación en tanto es un área que linda con el terraplén de defensas.

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 10 m de la Línea Comunal. En lotes de esquina, los retiros se efectuarán paralelamente a la línea comunal, se podrá modificar esta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga la superficie libre de ocupación.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a 1/4 de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 5.00 m.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 10 m.

F.O.S.: Máximo 0,3

F.O.T.: Máximo 0,6

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7,80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Residencia y servicios restringidos.



En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-

**ES COPIA FIEL**

P



## SEMI RURAL UR

### Urbanización Restringida

Área de borde dentro de la traza de defensas. (Sector Noroeste de Villa Añati).

#### CARÁCTER:

Es un área que presenta condiciones particulares, en tanto se trata de una zona de borde próximo a la traza de defensas, con cotas que oscilan entre los 13,00 y 14,00 m IGM.  
Zona de desarrollo condicionado. Corresponde a un área con riesgo de anegamiento. Zona Baja.

#### LOCALIZACION:

Sector que se desarrolla sobre el borde oeste de Villa Añati dentro del terraplén de defensas.

#### URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

Las urbanizaciones en este sector están sumamente restringidas a las condiciones altimétricas e infraestructura disponibles en el área. En caso de aprobarse su ejecución se solicitará un estudio de nivelación general, previendo el "escurrimiento" de las calles proyectadas. Desagües pluviales.

No se permitirán urbanizaciones y/o loteos que tengan cota inferior a 15 IGM.

Exigencia de cuneteo respetando las pendientes. Localización del reservorio de aguas. Además será estricto el cumplimiento de la infraestructura mínima requerida.

Dimensiones mínimas de lotes: 20 m. de frente – 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Subdivisiones: No se permiten subdivisiones menores.

Deberá constar en el plano de mensura, que se trata de una zona "CON RIESGO DE ANEGAMIENTO", a fin de promover un tipo de construcción adecuado (tipo palafítico) o que respete la cota 16 IGM para los locales habitables, podrá adoptarse un partido arquitectónico con desarrollo en 2 plantas, dejando en la parte inferior la zona de servicios y cochera. No se permitirá el refulido total de los predios solamente del área edificable.

Además, el cierre de los terrenos se diseñará y ejecutará del tipo "transparente" de manera de no ofrecer resistencia al flujo de agua o lograr que la misma sea despreciable.

En todo expediente de edificación en dicha zona, se dejará sentada la siguiente inscripción: "LA PRESENTE EDIFICACION SE ENCUENTRA EN AREA CON RIESGO DE ANEGAMIENTO". Asimismo, todo emplazamiento de instalaciones y/o equipamientos con fines deportivos o recreativos, o destinados a la circulación vial o peatonal, o se proyecten obras de arte u otras complementarias, serán puestas a consideración del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, sin desmedro de la intervención que pudiera corresponderle a otras áreas de la Comuna.

La COMUNA DE SAN JOSE DEL RINCON, no se hará responsable de los daños derivados de las acciones u omisiones de terceros ocasionados por la violación culposa o dañosa, de los conceptos vertidos en la presente y por el advenimiento de eventos de singular magnitud que superen a los del proyecto de origen o hagan variar su comportamiento.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

Para los permisos de Obras y Construcciones irregulares, en donde se verifica que no respetan las condiciones antes dichas se exigirá una declaración jurada firmada por el propietario de la obra y el profesional interviniente (debidamente certificada), deslindando a la Comuna de San José del Rincón de toda responsabilidad por cualquier tipo de daños emergentes del no cumplimiento de las exigencias constructivas para esta zona.

Superficies a ceder a la Comuna: 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que el predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie con fines de uso y desarrollo comunitario.

Umbral de presentación del informe de evaluación de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente Provincial: 50 lotes o su equivalente de 7 has (siete hectáreas).-

#### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Están sujetas a su propia ubicación en tanto es un área que linda con el terraplén de defensas.

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 5 m de la Línea Comunal. En lotes de esquina, los retiros se efectuaran paralelamente a la línea comunal, se podrá modificar esta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga la superficie libre de ocupación.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a 1/4 de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 3 m.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 10 m.

F.O.S.: Máximo 0,15

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbre: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16 IGM (7.80 m del hidrómetro Puerto Santa Fe)

#### USOS PERMITIDOS

Residencia y servicios restringidos

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;

b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-



## FUERA DEL ANILLO DEFENSIVO. FAD

### Zona Inundable

Áreas fuera de la traza de defensas.

#### CARÁCTER:

Por Ordenanza Comunal N° 071/2009 la Comuna se adhiere a la Ley 11730 y su Decreto Reglamentario N° 3695/03.

En Resolución N° 696 (11/10/2011), el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente establece cartografía provisoria, usos permitidos y prohibidos.

Las áreas correspondientes a la Cartografía de Zonificación según Ley 11.730 del Distrito de San José del Rincón, según plano definitivo del MASPyMA del noviembre de 2012, quedan delimitadas definitivamente como pasa a describirse:

**Área I:** La superficie definida por los cursos de aguas naturales y artificiales y los cuerpos de agua permanentes, delimitada por el nivel de agua en el puerto Santa Fe, correspondiente a una lectura hidrométrica o nivel hidrométrico de 4,65m., que sumado a la cota del "cero" del hidrométrico de dicho puerto de 8,20 m., resulta una cota de 12,85 m., valor que debe trasladarse considerando una pendiente hidráulica de 3 cm/km.)

**Área II:** La superficie comprendida entre la curva que define el Área I, asociada a una lectura hidrométrica o nivel hidrométrico de 4,65 en Puerto de Santa Fe, que sumado a la cota del "cero" del hidrómetro de dicho puerto de 8,20 m, resulta una cota de 12,85 m, valor que debe trasladarse considerando una pendiente hidráulica de 3cm/km, y la línea de afectación que corresponde a crecidas de recurrencia combinada de 25 años para el Río Paraná, denominada P25 en el estudio de delimitación de áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006.

**Área III:** La superficie comprendida entre la línea P25 (Límite Superior Área II) y la línea de afectación que corresponde a crecidas de recurrencia de 100 años para el río, denominada P100, en Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006.

La Comuna de San José del Rincón, en un todo de acuerdo con las autoridades del MASPyMA, establece específicamente en el Área II restricciones graduales desde los límites de Área I hacia los límites del Área III, indicadas según los sectores a saber:

**FAD1:** es la superficie comprendida entre la curva que define el Área I, correspondiente a crecidas de recurrencia de 2 años y la correspondiente a crecidas de 5 años para el río (P2-P5) en el Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

2006, referenciadas con el Color Verde Oscuro. Se establece en la misma una superficie mínima de lotes de 1 ha y dimensiones mínimas de frente de 50 metros.

**FAD2:** es la superficie comprendida a crecidas de recurrencia de 5 años y la correspondiente a crecidas de 10 años para el río (P10-P25) en el Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006, referenciadas con el Color Amarillo. Superficie mínima de lotes de 5.000 m<sup>2</sup> y dimensiones mínimas de frente de 35 metros.

**FAD3:** es la superficie comprendida a crecidas de recurrencia de 10 años y la correspondiente a crecidas de 25 años para el río (P10-P25) en el Estudio de Delimitación de Áreas de Riesgo Hídrico en Santa Fe, año 2006, referenciadas con el Color Lila. Se establece una Superficie mínima de lotes de 1.000 m<sup>2</sup> y dimensiones mínimas de frente de 20 metros.

Para el Área III, zonas P25-P100, referenciadas con el Color borde, se establece una Superficie mínima de lotes de 1.000 m<sup>2</sup> y dimensiones mínimas de frente de 20 metros.

#### LOCALIZACION:

Estas áreas se encuentran fuera de traza, están situadas tanto al Este como al Oeste de la Ruta Provincial N° 1. Esta Zonificación remplaza las zonas indicadas como RD (Residencial Desprotegida Puerta de Hierro), RB (Residencial de Borde fuera de traza de defensas), ER (Equipamiento Restringido) y SR3 (Semirural desprotegido), según Ordenanza 057/2006.

La Zona R7 debe continuar con la misma forma jurídica.

#### EMPRENDIMIENTOS

Para todos los casos de proyectos de emprendimientos en estas áreas se deberá contar la autorización de la Autoridad de Aplicación del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente en lo que refiere a la Ley 11730.

La Comuna fija una cota OBLIGATORIA de 16,50 IGN de umbral de edificación.

Se deberá prever el "escurrimiento" de las calles proyectadas, desagües pluviales y zonas de reservorios de aguas, según corresponda.

Toda actividad o uso público o privado no impedirá, obstaculizará o restringirá el normal escurrimiento de las aguas.

Además, el cierre perimetral de los terrenos (deslinde terreno) se diseñará y ejecutará del tipo "transparente" de manera de no ofrecer resistencia al flujo de agua o lograr que la misma sea despreciable.

En área II, las construcciones serán del tipo transparente al escurrimiento (tipo palafito).

De acuerdo a los usos y magnitud de los emprendimientos, los señores propietarios de emprendimientos deberán presentar proyectos relacionados al tratamiento de los desechos cloacales de cada lote a los efectos del cuidado sanitario del entorno, de acuerdo a lo previsto en ordenanza de caracterización sanitaria.



Deberá constar en el plano de mensura, que se trata de zonas inundables y que es obligación cumplir con la exigencia de que el umbral de edificación debe ser de 16,50 IGN. En todo expediente de edificación (inclusive planos) en dicha zona, se dejará sentado la siguiente inscripción: zonas inundables. Obligatoriedad de respetar umbral de edificación de 16,50 IGN.

Los señores propietarios de emprendimientos dejarán perfectamente aclarado en anuncios, boletos de compra venta y a posteriori en la escritura traslativa de dominio lo siguiente:

- a) Esta zona es inundable y que es obligación cumplir con la exigencia de que el umbral de edificación es de 16,50 IGN.
- b) La Comuna de San José del Rincón, No se hará responsable de los daños derivados de las acciones u omisiones de terceros ocasionados por la violación culposa o dañosa, de los conceptos vertidos en la presente y por el advenimiento de eventos de singular magnitud que superen a los del proyecto de origen o hagan variar su comportamiento.

La infraestructura mínima requerida es la siguiente:

Nivelación y limpieza del terreno

Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles.

Cruce de caños en bocacalles.

Forestación en calles y espacios verdes conforme a especies autorizadas.

Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

Cartel definitivo (no de obra) en el emprendimiento indicando que: *ZONA INUNDABLE, obligación cumplir con la exigencia de que el umbral de edificación debe ser 16,50 IGN y la No responsabilidad por parte de la Comuna de los daños derivados de las acciones u omisiones de terceros ocasionados por la violación culposa o dañosa, de los conceptos vertidos en la presente y por el advenimiento de eventos de singular magnitud que superen a los del proyecto de origen o hagan variar su comportamiento.*

Superficies a ceder a la Comuna por los propietarios: 10 % de la superficie total de la parcela, con destino a área de reserva (espacio libre o verde), además deberá el propietario o loteador ceder a la Comuna de Rincón y a escriturar a su costa una superficie de 3,5 % (tres con 50/100 por ciento), siempre que la superficie del predio exceda de 3 has (tres hectáreas), debiéndose destinar esta superficie a fines de uso y desarrollo comunitario.

#### INDICADORES BASICOS DE OCUPACION:

Retiro frontal: La edificación proyectada distará no menos de 10 m de la Línea Comunal. En lotes de esquina, los retiros se efectuaran paralelamente a la línea comunal, se podrá modificar esta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga la superficie libre de ocupación.

Retiro Lateral: Todas las construcciones que se ejecuten en esta zona, deberán dejar un retiro lateral equivalente a ¼ de la medida de frente, no pudiendo ser el mismo inferior a 5.00 m.

Retiro de Fondo: Se exigirá un retiro mínimo de 5 m.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

**ES COPIA FIEL**

F.O.S.: Máximo 0,2

F.O.T.: Máximo 0,4

Altura Máxima de Fachada: 6.00 m

Altura Máxima de Cumbrera: 10.00 m

Quedan exceptuadas aquellas topologías edilicias de tipo californiano, alpinas u otras que por algún detalle arquitectónico justificable, superen esa altura.

No se permite la construcción de edificios en torre.

Cota de edificación: 16,50 IGN

#### USOS PERMITIDOS

Restringidos a la característica de la zona.

En instalación de actividades o emprendimientos se exigirá:

- a) Caracterización según Anexo II del Decreto 0101/03, Ley Provincial N° 11.717;
- b) Marco Normativo sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo: Ordenanza Comunal N° 084 del 21 de setiembre de 2009-Anexo I; Ley 19587/72, Decreto 351/79 y modificatorias y Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-



## Cartografía del Capítulo 1

Planos definitivos dentro y fuera del anillo defensivo en la jurisdicción de la Comuna de San José del Rincón.

- a) Plano de zonificación dentro de anillo defensivo
- b) cartografía definitiva ajustada a los límites parcelarios de catastro actualizado Zonas I, Zona II y Zona III fuera del anillo defensivo
- c) Cartografía específica en el Área II fuera del anillo defensivo con restricciones graduales desde los límites del ÁREA I hacia los límites del ÁREA III (FAD1, FAD2 y FAD3)

**ES COPIA FIEL**

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN - DICIEMBRE 2012"





<b>REFERENCIAS</b>	
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA	INTERNAZIONALE DI BOLOGNA
INSTITUTO NACIONAL DE MATEMÁTICAS	INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MATEMÁTICAS
ASOCIACIÓN MATEMÁTICA DE COLOMBIA	ASOCIACIÓN MATEMÁTICA DE COLOMBIA
ASOCIACIÓN MATEMÁTICA DE COLOMBIA	ASOCIACIÓN MATEMÁTICA DE COLOMBIA

**NOTA:**  
**CARTOGRAFIA DE RIESGO HIDRICO DUEÑAS**  
**DE LOS BIEYES, SITUADOS EN ÁREAS HUNDIDAS**  
**CONFIRME A LA SIGUIENTE DEFINICIÓN:**

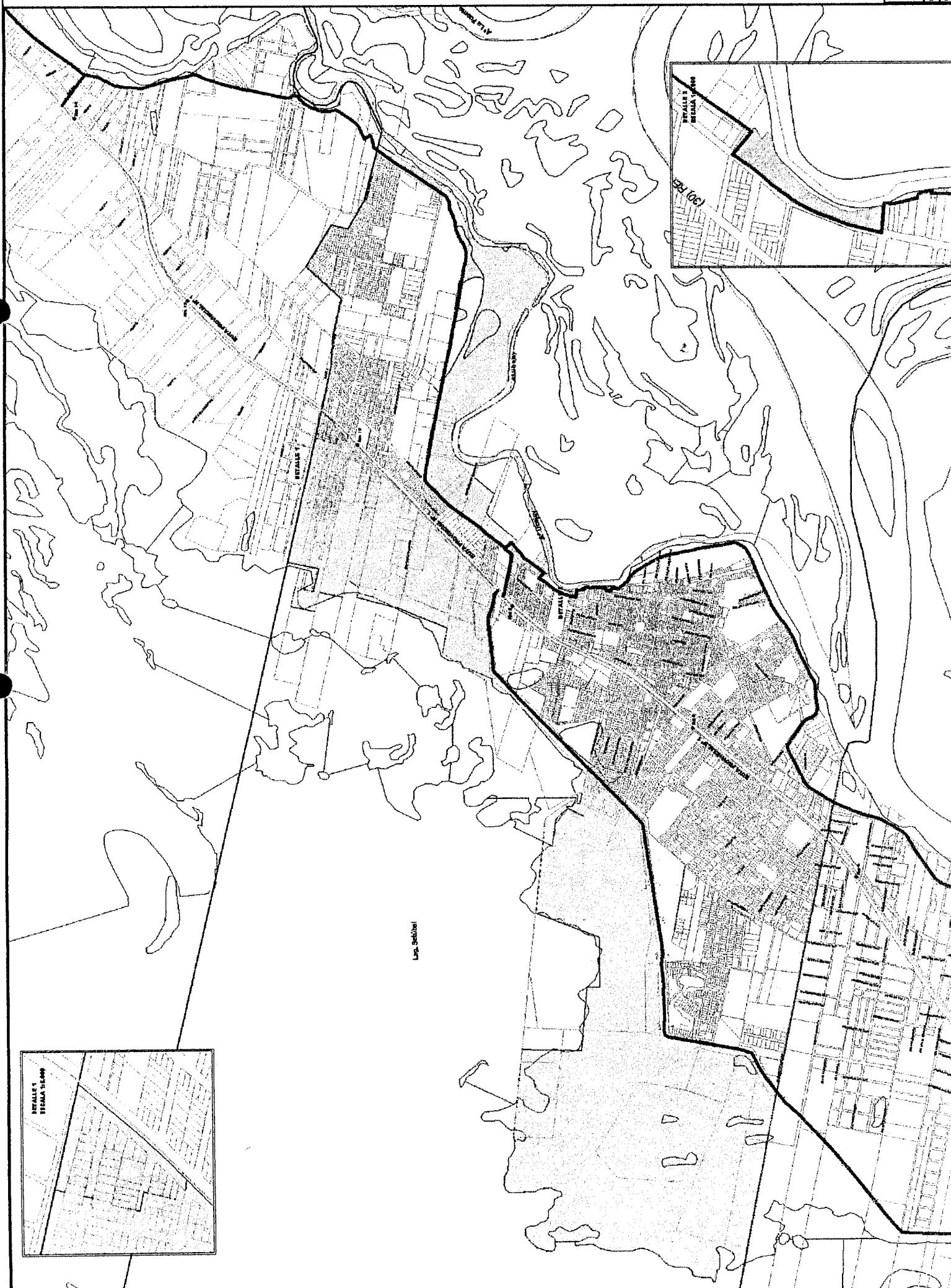
**ÁREA I:** Correspondiente a las zonas inundables y  
de agua permanente.

**ÁREA II:** Correspondiente a las zonas de preavance de ondas  
y áreas de alta enemistado.

**ÁREA III:** Correspondiente a las áreas con riesgo de inundación no  
hídrica en las áreas I y II.

base para la provisión por el Servicio de Cartografía e Información Territorial

**PROVINCIA DE SANTA FE**  
**MINISTERIO DE AGUAS, SERVICIOS PÚBLICOS**  
**Y MEDIO AMBIENTE**  
**SECRETARÍA DE AGUAS**



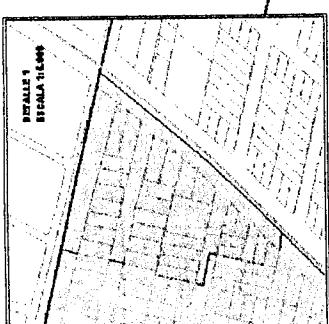
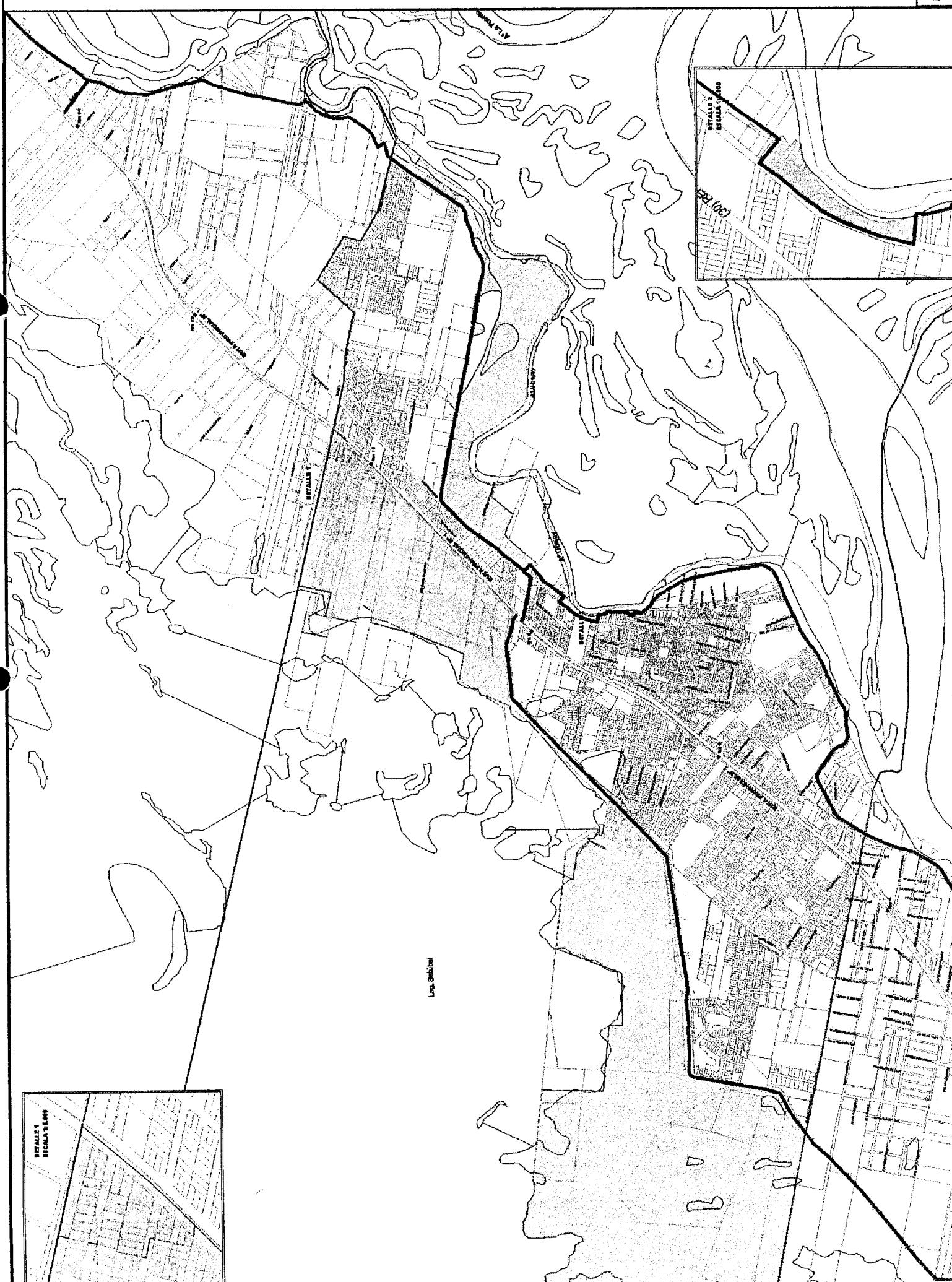
FOLIO  
28

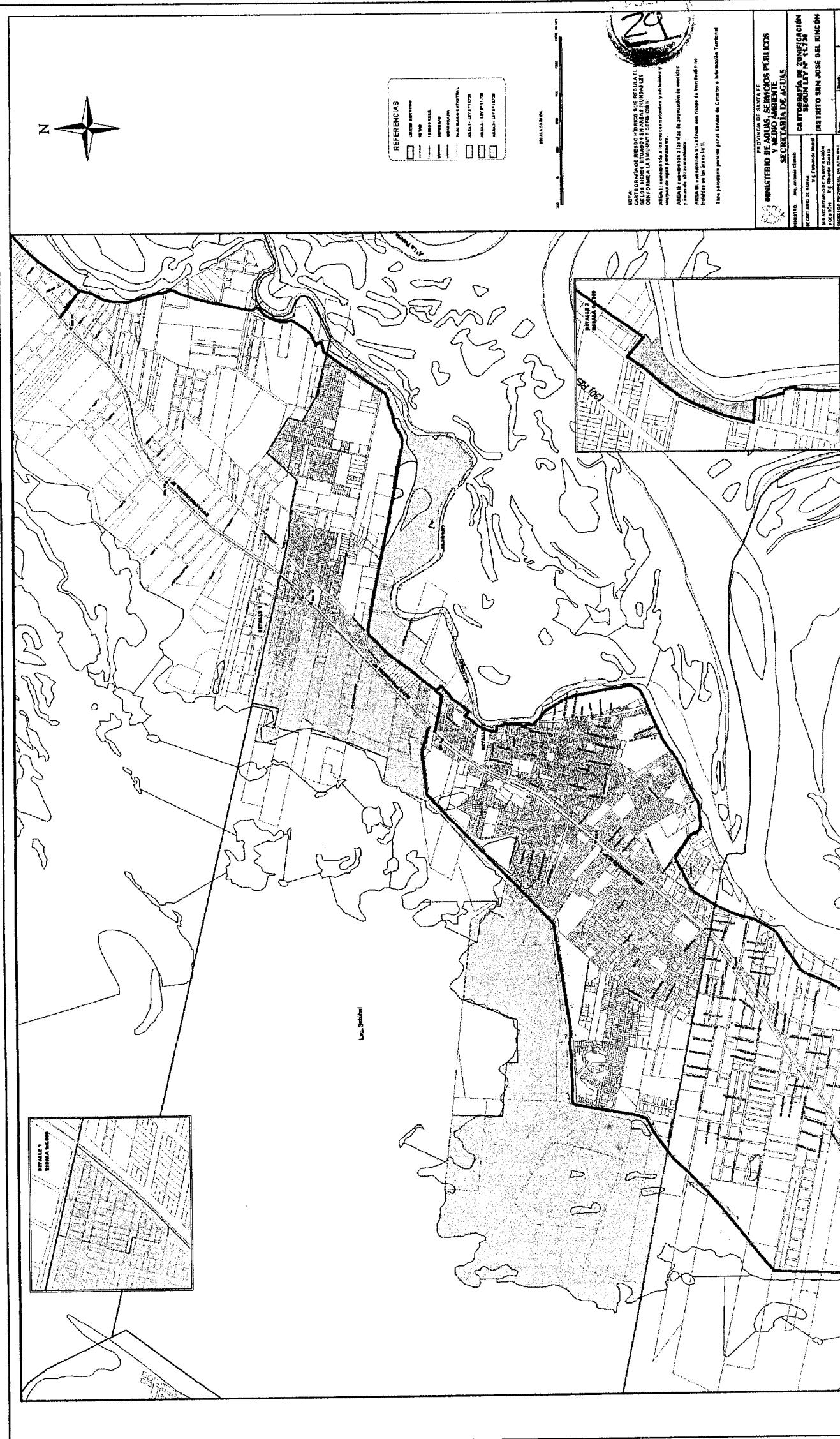


REFERENCIAS	
UNIDAD INSTITUCIONAL	
MINISTERIO	
INSTITUCIONES	
INSTITUCIONES	
INSTITUCIONES	
ÁREA I: 1.377.142,2	
ÁREA II: 1.377.172,2	
ÁREA III: 1.377.172,2	

LEMA: MARQUA  
0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 5500 6000 6500 7000 7500 8000 8500 9000 9500 10000

NOTA: QUOTACIÓN DE RESCO HIDRÁULICO AUS SEGUÍA EL USO  
CARTOGRAFÍA DE RESCO HUMEDO HUMEDO  
DE LOS TIEMPOS PREDICIOSOS. PREDICIOSOS  
CORRESPONDE A LA SUSTITUTIVA DEFINICIÓN.  
ÁREA I: CORRESPONDE A LOS CAUCOS NATURALES Y AQUELLOS Y  
ÁREA II: CORRESPONDE A LAS ZONAS DE AVANZAMIENTO DE  
ÁREA III: CORRESPONDE A LAS ZONAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN  
Y AVANZAMIENTO.  
ÁREA IV: CORRESPONDE A LAS ZONAS DE  
INUNDACIÓN EN LAS ZONAS I Y II.  
Base patologada provista por el Servicio de Catastro e Hidrología Terrestre







## Capítulo 2

ZONA INTERÉS URBANÍSTICO

---

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

**ES COPIA FIEL**



## ZONA INTERÉS URBANÍSTICO

### ANTECEDENTES

La Comuna de San José del Rincón, ha dictado una serie de medidas como la Ordenanza 030/10 de fecha 29 de marzo de 2010 que viendo "la necesidad de preservar el valioso patrimonio histórico del casco urbano en la localidad de San José del Rincón" crea la Comisión de Preservación del Patrimonio Histórico de San José del Rincón, formada por miembros comunales, Secretaría de desarrollo urbano, Secretaría de cultura y Derechos humanos e Instituciones y/o personas relacionadas a la cultura. El objetivo sería proteger el valor tipológico y arquitectónico de los inmuebles, sus alturas y fachadas, entre otros aspectos característicos tanto de edificios públicos como privados. Para comenzar con el trabajo se contaba con un listado de inmuebles cuyo relevamiento fue llevado a cabo por el Departamento Técnico communal.

Otra disposición relativa al tema es la Resolución N° 088/10, donde se declara patrimonio histórico de San José del Rincón al edificio donde funciona el Hogar de Adultos Mayores Antón Martín, que fuera la casa de Domingo Guzmán Silva y que en el marco de un nuevo aniversario de su natalicio y en el centenario de la edición del libro "mi terruño", fue restaurado por la Comuna a través de pintura y arreglos varios donde la Asociación amigos por la Cultura realizó su aporte.-

Resulta adecuado reconocer que a lo largo de 430 años de historia nuestro pueblo, este se ha ido construyendo y proyectando, inmerso en una constante situación de cambio, lo que le otorga una característica muy particular .Las huellas de esa construcción en el espacio urbano pueden leerse en los múltiples fragmentos que nos hablan de las diversas estrategias proyectuales, de las lógicas de apropiación del suelo, de sus usos y costumbres.

Si se considera que el objetivo de la preservación se centra en su capacidad para promover la reflexión y la formación de conciencia histórica en la sociedad, se hace indispensable una valoración de los bienes urbanos arquitectónicos en términos de su potencialidad de intervención, de las incorporaciones posibles y hasta deseables -y las características de las mismas-, para su puesta en valor y la determinación de la sustentabilidad económica y social.

### INTRODUCCION

Palabras claves: concientización - compromiso - cooperación.

### LA CULTURA DEL PATRIMONIO

Debido a la necesidad urgente de comprometernos con nuestra identidad como pueblo y en salvaguarda de ella, se cree oportuno llevar adelante el PROYECTO PATRIMONIO de SAN JOSE DEL RINCON, cuyos objetivos principales son:

1- La creación de una base documental de edificios de valor patrimonial de San José del Rincón pertenecientes a los distintos períodos de la Historia Argentina coincidentes con el periodo de fundación y consolidación.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

**ES COPIA FIEL**

- 2- Que el registro constituya un elemento válido para la difusión del patrimonio y que puede ser potenciado en programas de educación accesible a la comunidad en general, que aseguren su permanencia en la memoria de nuestra sociedad y sirvan de apoyo al sentido de pertenencia.
- 3- Que el registro sirva como documentación técnica de base a considerar en primera instancia para la implementación de estrategias, políticas de acción y normas legales para la preservación del patrimonio edificado.
- 4- Que el registro conforme una base de datos y análisis abierto y dinámica a partir de la informatización de cada uno de los casos.

A partir de aquí se definen tres líneas de trabajo prioritarias:

- 1- Relevamiento, catalogación e inventario;
- 2- Elaboración e instrumentación de un marco legal, desarrollando normativas específicas, encargadas de regular la actuación en áreas y sitios de valor patrimonial;
- 3- Difusión ciudadana y concientización, a través de campañas y publicaciones.

El desarrollo de estos tres ejes sustenta la defensa del patrimonio arquitectónico de nuestra localidad; accionar que debe extenderse a los propietarios, profesionales y universidades a fin de garantizar su cumplimiento, apostando a este gran desafío.

A los fines de la PROTECCION Y PRESERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO – URBA-NISTICO y CULTURAL DE SAN JOSE DEL RINCON se ve la necesidad de fijar lo siguiente:

1. **DE LOS BIENES INMUEBLES Y LUGARES DEL PATRIMONIO DE SAN JOSE DEL RINCON**  
Son considerados de interés patrimonial cultural de la Localidad de San José del Rincón, los inmuebles públicos o privados (edificios, monumentos, sitios o ámbitos urbanos), los que:
  - a) Se incluyan en el CATALOGO DE BIENES INMUEBLES Y LUGARES DEL PATRIMONIO DE SAN JOSE DEL RINCON y su Anexo I que se aprueba por Comisión Comunal.
  - b) Tengan una antigüedad mayor de 80 años fehacientemente demostrada a través de procedimiento, con dictamen de la COMISION DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO y aprobado por Ordenanza Comunal.

#### CATALOGO DE BIENES INMUEBLES Y LUGARES DEL PATRIMONIO DE SAN JOSE DEL RINCON.

- Concepto y Alcance

El Catálogo constituye un instrumento de identificación, registro y valoración de los inmuebles y lugares considerados de valor arquitectónico-urbanístico en función de la preservación del patrimonio cultural de nuestra localidad.



Los inmuebles incluidos en dicho "CATALOGO DE BIENES INMUEBLES Y LUGARES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE SAN JOSE DEL RINCON" cuentan con protección provisoria a fin de resguardar la destrucción sistemática de nuestro entorno, de nuestra identidad y de nuestra memoria.-

- Actualización del Catálogo

La incorporación de nuevos elementos al Catálogo podrá efectuarse a propuesta del Ejecutivo Comunal, de Organizaciones y/o Asociaciones Civiles o Centros Vecinales, previo estudio de la Comisión de Preservación del Patrimonio y aprobado por ordenanza comunal.

- Gestión sobre los bienes catalogados

Se establece que toda acción a emprender sobre bienes inmuebles incluidos en el Catálogo que implica re modificación, ampliación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición total o parcial, o cualquier otra alteración deberá ser previamente autorizada la Comisión Comunal previo dictamen de la Comisión de Preservación de Patrimonio, los que asesorarán respecto de la intervención en función de los objetivos de protección enumerados en la presente.-

Los propietarios de los bienes inmuebles catalogados, deberán comunicar a la Comuna de San José del Rincón, en forma fehaciente y previa, cualquier modificación a realizarse sobre la situación jurídica del bien, en cuanto a titularidad, gravámenes, constitución de derechos reales y celebración de contratos de cualquier naturaleza que tuvieran por objeto al bien en cuestión, a fin de su asiento y registro.-

- Identificación

Se procederá a una adecuada identificación y señalización de todos los bienes a través de una placa y/o chapa que permita su fácil reconocimiento.

- Difusión del Catálogo

Se determina una amplia difusión del Catálogo, a través de la página Web de la Comuna, como así también las demás acciones que propicien la información, concientización y valoración del patrimonio cultural de nuestra localidad.-

## 2. DE LAS ACCIONES SOBRE INMUEBLES SUJETOS A PROTECCION PATRIMONIAL

### GENERALIDADES:

2-a. La presente disposición tiene por objeto establecer las acciones de preservación de aquellos bienes considerados componentes del Patrimonio Cultural de la Localidad de San José del Rincón y que forman parte del Catalogo de bienes inmuebles y lugares, a fin de fijar el alcance de las declaraciones llamadas "de Interés Comunal" y de "Componentes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico".-

2-b. Serán calificados y declarados como "de Interés Comunal" aquellos bienes muebles e inmuebles cuyos valores intrínsecos lo constituyan en irremplazables por sus características excepcionales, y que

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

tengan relevancia comprobada como componentes de la herencia espiritual o intelectual de la comunidad asentada dentro de los límites físicos de la Comuna de San José del Rincón.

2-c.- Se considerarán y declararán como bienes "Componentes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico" a aquellos de naturaleza inmueble que, testimonien óptimamente, por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de nuestra localidad a través del tiempo.

2-d.- Los bienes a que hacen referencia los incisos 2b y 2c ut supra mencionados, así como los elementos de la naturaleza, autóctonos o no, transformados por el hombre o no, que favorezcan a una mayor calidad del ambiente y el paisaje, constituyen el Patrimonio Cultural de San José del Rincón, sin perjuicio de destacar que el mismo no agota sus componentes en los descriptos en la presente norma.

2-e.- A los fines de la aplicación de la presente, defínanse los siguientes términos que a continuación se indican:

– "Preservar y Conservar" accionar a los efectos de garantizar la supervivencia de un edificio o grupo de ellos, como así mismo elementos de la naturaleza.-

- "Restaurar": intervenir sobre un edificio a los fines de revelar sus valores estéticos e históricos, respetando sus elementos auténticos y reconstituyendo su imagen original.-

– "Refuncionalizar": proveer de un nuevo uso o función a un edificio, en forma total o parcial restaurando y adecuando el mismo a exigencias contemporáneas.-

– "Revalorizar": jerarquizar un edificio o grupo de ellos, interviniendo sobre su naturaleza, de modo tal que sin destruirla, sean realzadas sus características.

2.f.- En lo referente a los bienes mencionados en el inciso anterior, los alcances de la declaración "de Interés Comunal", serán los que a continuación se establecen:

2.f.1 – Imposición sobre el o los bienes, de meras restricciones administrativas del dominio, aplicables a todos los inmuebles calificados "de Interés Comunal", las cuales no afectan el ejercicio pleno del derecho de propiedad, ni darán, por tanto, facultad alguna al propietario de percibir indemnización o compensación de ningún tipo.-

2.f.2 – Imposición sobre el o los bienes, de otras limitaciones tales como preservación de fachadas, alturas y/o volúmenes máximos de edificación futura idénticos a los existentes, como así mismo cualquier otra cuyos alcances y modos de conservación podrán acordarse con el propietario.-

2.f.3 – Medidas de no innovar, por un plazo máximo de noventa (90) días, cuando se configuren situaciones de riesgo inminente de perdida o deterioro del bien declarado "de Interés Comunal". -

2.f.4 – Eximición a los edificios que fueren objetos de la declaración "de Interés comunal" de determinadas disposiciones del Código de Edificación vigente.

2.f.5 – Exención o fuerte rebaja del pago de tributos comunales que incidieren sobre el bien declarado "de Interés Comunal".-

2.f.6- Beneficios en el pago de derechos de edificación en el caso de intervenciones que se realizaran en los inmuebles con autorización comunal, este apartado corresponde solamente a la parte edilicia que sea considerada de interés patrimonial, no comprendiendo a ampliaciones y/o construcciones anexas o complementarias.-



2.f.7 – Asesoramiento técnico a dichos efectos.-

2.f.8– Gestiones comunales para la obtención de exenciones impositivas por parte de otros niveles de gobierno, como asimismo de créditos monetarios ante instituciones bancarias oficiales, con destino a trabajos a realizaren los inmuebles sujetos a declaración "de Interés comunal" que se lleven a cabo conforme a lo indicado.-

2.f.9– Toda otra medida que tienda a incentivar al propietario del o los bienes en cuestión, que colabore al logro de los fines de la preservación y que estuviere dentro de las posibilidades económicas y facultades legales dentro del gobierno comunal.

2- g.- Toda acción a emprender sobre el o los bienes inmuebles declarados "de Interés Comunal" que implicare modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición total o parcial, o cualquier otra alteración, deberá ser previamente autorizada por la Comisión Comunal previo dictamen del departamento Técnico o Comisión de Preservación de Patrimonio a fin de garantizar una adecuada intervención. La Comisión deberá expedirse en un plazo de 90 días. Si así no lo hiciere, el propietario quedará liberado para realizar las acciones mencionadas.-

### 3. DE LAS INFRACCIONES O TRASGRESIONES A LA PRESENTE DISPOSICION

A raíz de lo dispuesto, se establecen INFRACCIONES que serán pasibles de sanciones administrativas sin perjuicio de otras sanciones civiles que correspondan por un accionar irresponsable doloso o culposo, teniendo en cuenta el daño ocasionado a los bienes que integran el CATALOGO y que serán clasificados en:

#### 3 –a. Daño Leve:

- daño fácilmente reversible, es decir que la alteración al bien puede ser fácilmente reparada.
- No notificar a la Comisión la trasmisión del dominio de los bienes protegidos.-
- No comunicar a la Comisión los Actos Jurídicos que afecten a los bienes protegidos.

#### 3 –b. Daño medio:

- Por colocar sin autorización en las fachadas o cubiertas de los bienes protegidos, rótulos, señales, dibujos, símbolos o realizar cerramientos indebidos (mamposterías o rejas).-
- Por no acatar ordenes de suspensión de obras.-
- Instalar antenas, conducciones y cualquier clase de publicidad comercial no autorizada en bienes protegidos.

#### 3 –c. Daño Grave:

- Daño reversible mediante acciones sistemáticas de recuperación.
- Incurrir reiteradamente en acciones o infracciones medias y que hayan sido objeto de sanción.-
- Realizar sin autorización o incumplimiento las condiciones de su otorgamiento, cualquier clase de obras o intervención sobre bienes o áreas protegidas, que requieran autorización administrativa.- ejemplo: (remoción de aberturas o partes del edificio)

#### 3–d. Daño irreversible:

- Daño irreparable, es decir que no se pueda restaurar las alteraciones que se produjeron.

ORDENANZA "DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIAL DE SAN JOSÉ DEL RINCÓN – DICIEMBRE 2012"

ES COPIA FIEL

- Demolición parcial o total, de los bienes declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, sin autorización.

3-e. SANCIIONES: Las sanciones administrativas serán aplicadas por Resolución Comunal, conforme a los siguientes índices:

\* Daño leve: apercibimiento.

\* Daño Medio: 50 unidades de TGI mínima.-

\* Daño Grave: 500 unidades de TGI mínima.-

\* Daño Irreversible: 5000 unidades de TGI mínima.-

En la misma Resolución que imponga la sanción que resulte procedente, La Comisión ordenará al infractor la reparación de los daños materiales causados para restituir el bien afectado, a su estado anterior, señalando el plazo de ejecución de obras.

EL INCUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDOEN EL PLAZO SEÑALADO IMPLICARÁ LA INTERVENCION DEL JUZGADO DE FALTAS A LOS EFECTOS DE GARANTIZAR LA REPARACION DE LOS DAÑOS CAUSADOS.

#### 4. SOBRE CONFORMACION DE LA COMISION DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO

A los efectos de dar cumplimiento a la presente normativa, se considera oportuno definir la integración de la COMISION DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO DE SAN JOSE DEL RINCON, que fuera "creada" por la Ordenanza N° 030/10 – artículo 1º, de la siguiente manera:

Dos integrantes: Designados por el Ejecutivo Comunal

Dos integrantes: Instituciones o personalidades reconocidas en el ámbito cultural local designadas por la Comisión Comunal. Una la Asociación Amigos por la Cultura por su participación en el proceso de preservación.

Un integrante: El vocal de la minoría de la Comisión Comunal.

Por invitación:

Un integrante: Representante de la Universidad Nacional del Litoral.

Un integrante: Representante de la Universidad Católica de Santa Fe.-



## MODELO DE ACTA

**ACTA COMPROMISO  
COTA DE EDIFICACION: 16,50 I.G.N  
ZONA FUERA DEL ANILLO DE DEFENSAS – (F.A.D.)**

**Ordenanza N° 082/12**

Santa Fe / Rincón, a los.... Días del mes de..... de 2013, los que  
Suscriben.....DNI N°..... Y.....  
..... DNI N°..... Ambos domiciliados en calle  
..... N°..... Propietario/s por partes iguales del lote terreno  
Ubicado en la Comuna de San José del Rincón, el mismo se identifica con la P.I.I –  
10-16-00....., Código N°....., Lote N°....., Manzana ..... ,  
Correspondiente al Plano de Mensura N°....., por este acto toman  
Conocimiento expreso de las exigencias a cumplimentar sobre la cota de edificación 16,50

**I.G.N que se encuentra fuera del Anillo de Defensas (zona inundable), exigida por la  
Comuna de San José del Rincón según ORDENANZA N° 082/2012.**

Consecuentemente **Eximen tanto a la Comuna de San José del Rincón como al Arquitecto  
/ Ingeniero o T.C.N....., DNI N°....., en**  
Su carácter de proyectos y director de obra, de realizarse sin respectar la mencionada  
Cota de Edificación reglamentaria aceptando los riesgos y eventuales consecuencias que  
ello implica. Por lo tanto reconocen y aceptan firmando al pie de la presente.

**\*Firma:**

**Aclaración:**

**DNI / LE:**

**\* (Con certificación de firma)**