



**Honorable Concejo Deliberante**

2025

**Ordenanza**

**Número:**

**Referencia:** ORDENANZA N° 164/25

---

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

La Ordenanza N° 97/08 y su modificatoria Ordenanza N° 01/11, y

**CONSIDERANDO:**

Que, en los últimos años, ha venido produciéndose un desarrollo general e integral en la Villa Laguna Brava, tanto en términos de crecimiento edilicio, como de aparición de nuevos usos y actividades.

Que dicho desarrollo tiende a potenciar e impulsar las características propias de la Villa convirtiéndose, entre otras finalidades, en un importante polo de atracción turística del Partido de Balcarce.

Que las acciones tanto públicas como privadas en la búsqueda de propuestas y emprendimientos para proporcionar potencialidad a los sectores que conformen el entorno de la Laguna Brava, deberán estar regidas por normas en pos de establecer un equilibrio con las condiciones singulares del lugar, su riqueza natural y paisajística.

Que la Ordenanza N° 97/08 en su Art. 6º prevé un Área de Reserva Urbana (ARU), estableciendo condiciones generales para el desarrollo sobre estos sectores circundantes a la laguna.-

Que a partir de algunas actividades, vinculadas al turismo, la gastronomía y al esparcimiento, que se encuentran funcionando desde hace años, como así también a propuestas particulares ligadas a lo mencionado, resulta necesario realizar ajustes a lo previsto en la citada normativa.-

**POR ELLO:**

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA N° 164/25**

**ARTÍCULO 1.-** Modifíquese el Art. 6º de la Ord. N° 97/08 en los incisos d) y e) e incorpórese al mismo el inciso f); el que en adelante, en los puntos indicados, quedará redactado de la siguiente manera:

a. Serán permitidos en el Área de Reserva Urbana (ARU) los siguientes usos:

-Explotación agraria orgánica.

-Vivienda unifamiliar.

-Turismo, actividades relacionadas. Ecoturismo, Agroturismo, Enoturismo.

-Gastronomía, restó/cafetería/casa de té, afines.

-Hospedaje, cabañas, camping.

-Depósitos e Industrias inocuas, como actividades directamente vinculadas a la explotación agraria orgánica a desarrollar en las parcelas que conforman el área (ARU).

- Industrias de bajo o nulo impacto y su encuadre deberá ser de primera categoría, conforme lo establecido en la Ley 11459.

Por tratarse, el sector de la laguna y su entorno, de Paisaje Protegido (Ley 15095), será de consideración la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) aprobado por la autoridad competente, para las actividades que implican procesos de transformación.

Las parcelas que conforman el Área de Reserva Urbana (ARU), pertenecientes a la designación catastral Circunscripción 3, serán:

322b, 322c, 324d, 324e, 324f, 324g, 333af, 333ah, 333ak, 333am, 333an, 333at, 333az, 333ba, 333bb, 333bc, 333bd, 333be, 333bf, 333bg, 333g, 333na, 333nb y 333u.

a. Los indicadores urbanísticos aplicables al área serán:

FOS: 0.2

FOT: 0.2

Densidad habitacional: 30 hab./HA.

Tipología: Perímetro libre

Plano límite: 7.50 mts. (hasta dos plantas)

Retiro de frente mínimo: 10 mts.

Retiro de fondo mínimo: 10 mts.

Retiro lateral mínimo: 5 mts.

Superficie mínima de parcela: 10000 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo de parcela: 50 mts.

**ARTÍCULO 2.-** Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veintitrés días del mes de octubre de dos mil veinticinco. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE - Mercedes Palmadés - SECRETARIA.-