



**Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante**

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

La necesidad de dar impulso al crecimiento de la ciudad y fundamentalmente a las localidades rurales que integran el Partido de Balcarce,

**CONSIDERANDO:**

Que a través de la Ordenanza N° 157/10 se establecieron las zonas que estructuran las localidades de Los Pinos, Napaleofu, San Agustín y Ramos Otero; como así también los indicadores urbanísticos correspondientes a estas.

Que es primordial establecer las condiciones desde la normativa que favorezcan que estos núcleos poblacionales progresivamente crezcan y se consoliden.

Que a partir de la ubicación geográfica de dichas localidades, su cercanía a la ciudad cabecera del Partido, las características paisajísticas de su entorno inmediato (serranías y campo), medio ambiente natural, tranquilidad y sus potencialidades en términos de turismo; son consideradas para el establecimiento de viviendas de ocupación permanente o semipermanente y emprendimientos relacionados a hospedaje.

Que resulta necesario establecer ampliaciones de los límites de las áreas que configuran la zonificación, establecida través de la Ordenanza N° 157/10 para estos centros, tanto para la zona Residencial 3 (R3) como para la zona Complementaria 1 (C1) y asimismo propender a la incorporación de determinados usos en estrecha vinculación con la explotación de los valores paisajísticos y medioambientales que caracterizan a estas localidades y al Partido en general; de manera de dar impulso a sus desarrollos particulares. Que las ampliaciones del área urbana y área complementaria consideradas son contenidas y no desvirtúan el carácter rural de estos nucleamientos poblacionales.

Que a partir de las consideraciones que preceden, se hace necesario actualizar la Ordenanza N° 157/10 como forma de normalizar el desarrollo urbano y el interés común.

**POR ELLO:**

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

**O R D E N A N Z A    N° 221 /21**

**LOCALIDAD de LOS PINOS**

**ARTÍCULO 1.-** Desaféctese, dentro del Área Complementaria de la localidad de Los -----Pinos; a la fracción de terreno circunscripta entre las calles 2 bis hasta 14 y 27 hasta 31, integrada por las parcelas catastralmente identificadas como Circunscripción IX – Sección B – Quintas 5, 6 y 7; de la denominada Zona Complementaria 1 (C1), establecida por Ordenanza N° 157/10.-----



**Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante**

**ARTÍCULO 2.-** Aféctesela fracción de terreno integrada por las parcelas -----  
----- catastralmente identificadas como Circunscripción IX – Sección B –  
Quintas 5, 6 y 7; mencionada en el Art. N° 1 de la presente ordenanza; aZona Residencial 3  
(R3)ampliándose el área determinada, para esta zona, en la Ordenanza N° 157/10.-----  
-----

**ARTÍCULO 3.-** Desaféctese de la Zona Rural del Partido de Balcarce, localidad de Los  
----- Pinos, a la fracción de terreno catastralmente identificada como  
Circunscripción IX – Sección C – Chacras 7, 8, 9 y a la fracción de terreno que forma parte  
de la parcela 991fcomprendida por un polígono cuyos límites son la parcela 991e, 991d, la  
calle 2 bis y una línea imaginaria que pasa equidistante a 200 mts. de la calle 2 bis.-----

**ARTÍCULO 4.-** Aféctese la fracción de terreno catastralmente identificada como  
----- Circunscripción IX – Sección C – Chacras 7, 8, 9 y a la fracción de terreno  
que forma parte de la parcela 991f comprendida por un polígono cuyos límites son la  
parcela 991e, 991d, la calle 2 y una línea imaginaria que pasa equidistante a 200 mts. de la  
calle 2 bis, mencionada en el Art. N° 3 de la presente ordenanza;aZona Complementaria 1  
(C1)ampliándose el área determinada, para esta zona, en la Ordenanza N° 157/10.-----

**LOCALIDAD de NAPALEOFU**

**ARTÍCULO 5.-** Desaféctese, dentro del Área Complementaria de la localidad de  
-----Napaleofu; a la fracción de terrenoque configura el área catastralmente  
identificada como Circunscripción VIII – Sección A – Chacra 3; de la denominada Zona  
Complementaria 1 (C1), establecida por Ordenanza N° 157/10.-----

**ARTÍCULO 6.-** Aféctese la fracción de terrenoque configura el área catastralmente  
----- identificada como Circunscripción VIII – Sección A – Chacra 3;  
mencionada en el Art. N° 5 de la presente ordenanza;aZona Residencial 3 (R3)ampliándose  
el área determinada, para esta zona, en la Ordenanza N° 157/10.-----

**ARTÍCULO 7.-** Desaféctese, dentro del Área Complementaria de la localidad de  
----- Napaleofu; a la fracción de terreno delimitada por la proyección de la  
calle 13, el límite del predio de Estación y trazado de víasde F.F.C.C., la calle 2 y la calle  
12; que configura el área catastralmente identificada como Circunscripción VIII – Sección  
A – Fracción7; de la denominada Zona Complementaria 1 (C1), establecida por Ordenanza  
N° 157/10.-----

**ARTÍCULO 8.-** Aféctesea la fracción de terreno delimitada por la proyección de la  
----- calle 13, el límite del predio de Estación y trazado de vías de F.F.C.C., la  
calle 2 y la calle 12; que configura el área catastralmente identificada como Circunscripción  
VIII – Sección A – Fracción 7; mencionada en el Art. N° 7 de la presente



**Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante**

ordenanza; a Zona Residencial 3 (R3) ampliándose el área determinada, para esta zona, en la Ordenanza N° 157/10.-----

**ARTICULO 9.-** Desaféctese de la Zona Rural del Partido de Balcarce, localidad de -----Napaleofu, a la fracción de terreno catastralmente identificada como Circunscripción VIII – Parcelas 110, 111, 112, 113, 114, 115 y 116.-----

**ARTÍCULO 10.-** Aféctese la fracción de terreno catastralmente identificada como -----Circunscripción VIII – Parcelas 110, 111, 112, 113, 114, 115 y 116; mencionada en el Art. N° 7 de la presente ordenanza; a Zona Complementaria 1 (C1) ampliándose el área determinada, para esta zona, en la Ordenanza N° 157/10.-----

**LOCALIDAD de SAN AGUSTIN**

**ARTÍCULO 11.-** Desaféctese, dentro del Área Complementaria de la localidad de San ----- Agustín; a la fracción de terreno que configura el área catastralmente identificada como Circunscripción X – Sección A – Quintas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 29; de la denominada Zona Complementaria 1 (C1), establecida por Ordenanza N° 157/10.-----

**ARTÍCULO 12.-** Aféctese la fracción de terreno que configura el área catastralmente -----identificada como Circunscripción X – Sección A – Quintas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 29; mencionada en el Art. N° 7 de la presente ordenanza; a Zona Residencial 3 (R3), ampliándose el área determinada, para esta zona, en la Ordenanza N° 157/10.-----

**ARTÍCULO 13.--**Establézcase para la Zona Complementaria 1 (C1) los siguientes -----Indicadores Urbanísticos:

FOS: 0.5

FOT: 0.5

Densidad habitacional: 60 hab./Ha (una vivienda por parcela)

Plano Límite: dos plantas

Ancho de parcela mínimo: 50 mts.

Superficie de parcela mínima: 2500 m<sup>2</sup>.

Retiro de fondo: RF = 0.5 (PL – 20)

Retiro de frente: 4 mts.

Retiro lateral: Edificaciones en perímetro libre (mínimo 2.5 mts.)

**ARTÍCULO 14.--**Establézcase para la Zona Complementaria 1 (C1) los siguientes ----- Usos Permitidos:

- Explotación agraria con prohibición de cría intensiva de animales y el uso de agrotóxicos.
- Viviendas unifamiliares.



**Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante**

-Usos vinculados a lo turístico, a partir de la potencialidad del paisaje natural, entre los que se consideran, hospedajes, cabañas, casas de té y cafetería, casas de venta de productos regionales y artesanías, casas de comidas y restaurantes, deportes al aire libre; que a partir de un estudio de prefactibilidad, en términos de impacto ambiental, fuera estimado procedente desde el área municipal con injerencia.-----

**ARTÍCULO 15.**-Considérese para la Zona Residencial 3 (R3) los indicadores -----  
-----urbanísticos y usos autorizados establecidos en el Artículo 4° de la Ordenanza N° 157/10 para esta zona.-----

**ARTÍCULO 16.**- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-----

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veinticinco días del mes de noviembre de dos mil veintiuno. FIRMADO: Leandro Spinelli - PRESIDENTE – Mercedes Palmadés – SECRETARIA.-----