



**Honorable Concejo Deliberante**  
2025

**Ordenanza**

**Número:**

**Referencia:** ORDENANZA N° 66/25

---

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

La necesidad de actualizar las ordenanzas de zonificación del Partido de Balcarce, a partir del desarrollo constructivo experimentado en los últimos años en determinados sectores y

**CONSIDERANDO:**

Que resulta prioritario para el desarrollo de la ciudad que sean formalizadas áreas definidas para el crecimiento de actividades y emprendimientos vinculados a lo productivo e industrial.

Que propiciar un cambio normativo mediante la afectación e incorporación de sectores ubicados sobre los ejes fundamentales de acceso a la ciudad, como lo son la Ruta Nacional 226 y la Ruta Provincial 55, favorece y promueve la disponibilidad de terrenos viables para el desarrollo industrial y actividades ligadas.

Que resulta necesaria una reformulación normativa en determinadas áreas lindantes a las vías principales del Partido, conforme el crecimiento y la expansión edilicia que se ha originado en los últimos años en estos sectores, consolidando un cordón productivo.

Que existe una creciente demanda de tierra en los sectores mencionados para la instalación de emprendimientos productivos y, en la actualidad, una baja disponibilidad de lotes privados para satisfacer la misma.

Que fomentar un cambio normativo orientado a la ampliación de áreas destinadas a la producción constituye una herramienta de fortalecimiento de la actividad, tendiente a la potenciación de las economías locales y regionales, al

crecimiento del empleo local y la capacitación del recurso humano, la promoción del acceso a políticas de estímulo a la industria y consolidación del encadenamiento productivo y las acciones asociativas. .

Que resulta necesario realizar las adecuaciones a la normativa, en las áreas mencionadas, con el objeto de atenuar la transición entre zonas y potenciar la expansión de la actividad productiva en todas sus formas, sin ocasionar perjuicios en la calidad medioambiental del sector.

Que la Ley Pcial. N° 13656 y luego la Ley Pcial. N° 15510, se originan con la finalidad de, favorecer el desarrollo integral y armónico de la economía provincial; promoviendo el desarrollo industrial de la Provincia mediante la radicación industrial y la radicación de empresas que brinden servicios a la industria y resulten de importancia relevante para su desarrollo; estimulando la formación de sistemas productivos regionales, el mejoramiento de la capacitación de la mano de obra, la vinculación de la industria con el sistema provincial de innovación tecnológica, la preservación del medio ambiente y uso racional de los recursos naturales, apoyando el desarrollo e incorporación de tecnología en la industria con el objetivo de modernizar y tornar altamente competitivo al sistema productivo provincial y propendiendo al desarrollo del tejido productivo provincial mediante el incentivo a las pequeñas y medianas industrias; es que en este sentido la presente normativa se establece conforme los lineamientos referidos.

#### **POR ELLO:**

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

#### **O R D E N A N Z A N° 66/25**

**ARTÍCULO 1.-** Desaféctese de la Zona Rural (ZR), por Ruta Nacional 226 hacia la ciudad de Tandil, sobre margen izquierda a las parcelas 2b y 3c, de la Circunscripción 2, Sección A; sobre margen derecha a las parcelas 2a, 3aa, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ak, 3am, 3an, 3ar, 3as, 3at, 3aw, 3ba, 3bb, 3bc y 3bd, de la Circunscripción 2 y las parcelas 439a y 440b de la Circunscripción 3.

**ARTICULO 2°.-** Aféctese a la Zona Industrial 2 (ZI 2), por Ruta Nacional 226 hacia la ciudad de Tandil, sobre margen izquierda a las parcelas 2b y 3c, de la Circunscripción 2, Sección A; sobre margen derecha a las parcelas 2a, 3aa, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ak, 3am, 3an, 3ar, 3as, 3at, 3aw, 3ba, 3bb, 3bc y 3bd, de la Circunscripción 2 y las parcelas 439a, 440b de la Circunscripción 3.

**ARTICULO 3°.-** Desaféctese de la Zona Rural (ZR), por Ruta Provincial 55 hacia la ciudad de Coronel Vidal, sobre margen derecha, una franja de ancho de 200 m. desde el límite parcelario frente a ruta, a las parcelas 383e, 383b, 382, 342be, 342ba, 341f, de la Circunscripción 3, incluyendo la totalidad de la parcela 6 de la Circunscripción 2 y sobre margen izquierda a las parcelas 381, 380b, 342n, 342m, 342h, 342g, 342f ,342e, incluyendo la totalidad de las parcelas 441a, 441b, todas de la Circunscripción 3.

**ARTICULO 4°.-** Aféctese a la Zona Industrial 2 (ZI 2), por Ruta Provincial 55 hacia la ciudad de Coronel Vidal, sobre margen derecha, una franja de ancho de 200 m. desde el límite parcelario frente a ruta, a las parcelas 383e, 383b, 382, 342be, 342ba, 341f, de la Circunscripción 3, incluyendo la totalidad de la parcela 6 de la Circunscripción 2 y sobre margen izquierda a las parcelas 381, 380b, 342n, 342m, 342h, 342g, 342f ,342e, incluyendo la totalidad de las parcelas 441a, 441b, todas de la Circunscripción 3.

**ARTICULO 5°.-** Desaféctese de la Zona Rural (ZR), por Ruta Nacional 226 hacia la ciudad de Mar del Plata sobre margen izquierda, una franja de ancho de 500 m. desde el límite parcelario frente a ruta, a las parcelas 453g, 453d, 453a, 453h, 455, 456, 457t, 457n y 457m de la Circunscripción 3; incluyendo la totalidad de la parcela 8 de la

Circunscripción 2.

**ARTICULO 6°.-** Aféctese a la Zona Industrial 2 (ZI 2), por Ruta Nacional 226 hacia la ciudad de Mar del Plata sobre margen izquierda, una franja de ancho de 500 m. desde el límite parcelario frente a ruta, a las parcelas 453g, 453d, 453a, 453h, 455, 456, 457t, 457n y 457m de la Circunscripción 3; incluyendo la totalidad de la parcela 8 de la Circunscripción 2.

**ARTICULO 7°.-** Los Indicadores urbanísticos y usos autorizados para la Zona Industrial 2 (ZI 2), son los siguientes;

INDICADORES URBANÍSTICOS:

FOS: 0.5

FOT: 0.6

DENSIDAD HABITACIONAL: 80 hab./HA

PLANO LÍMITE: 10 mts.

Si por razones técnicas, debidamente fundamentadas, parte de la construcción debiera exceder el plano límite establecido, esta podrá ser objeto de evaluación y autorización municipal.

PARCELA MÍNIMA:

Ancho: 40 mts.

Superficie: 4000 m<sup>2</sup>

RETIRO DE FONDO: 10 metros

RETIRO DE FRENTE: 10 metros

RETIRO LATERAL: 4 metros

TIPOLOGÍA: Perímetro Libre

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Abastecimiento comercial e industrial, industrias y depósitos domésticos, industrias y depósitos inocuos e industrias molestas. Los establecimientos a radicarse en esta zona, deberán cumplimentar con los requerimientos que la normativa provincial exige, estudio de impacto ambiental, las certificaciones hidráulicas, las autorizaciones de volcamiento de efluentes y tratamientos correspondientes, conforme lo normado en la Ley N° 11459, Decreto Reglamentario N° 531/19, Decreto Reglamentario N° 973/20 y los que en adelante sean regulatorios de la actividad industrial. Deberá garantizarse el tratamiento paisajístico del emprendimiento, estableciendo una cortina forestal perimetral, el respeto por el entorno circundante y la minimización de posibles riesgos medioambientales.

En los sectores frentistas a RN226 y RP55 donde futuras ampliaciones de traza vial establezcan retiros de frente mayores a los 10 m. estipulados, solo se podrá destinar estas áreas a estacionamiento descubierto y el emplazado de cortinas forestales.

**ARTICULO 8°.-** Desaféctese de la Complementaria 3 (C3), por Ruta Nacional 226 hacia la ciudad de Mar del Plata sobre margen derecha, a las parcelas 90n, 90x, 90y, 90z, 90c, 91 y 90r de la Circunscripción 2.

**ARTICULO 9°.-** Desaféctese de la Zona Rural (ZR), por Ruta Nacional 226 hacia la ciudad de Mar del Plata sobre margen derecha, a las parcelas 92o, 92g, 92h, 92i, 92j, 92k, 92s, 92r, 112fa, 112g, 112h, 112i, 112j, 112ss, 112kk y 112hh de la Circunscripción 2 y una franja de ancho de 200 m. desde el límite parcelario frente a ruta de las parcelas 113a, 114af, 114ah y 114an de la Circunscripción 2.

**ARTICULO 10°.-** Desaféctese de la Zona Rural (ZR), por Ruta Provincial 55 hacia la ciudad de Coronel Vidal sobre margen izquierda, al sector conformado por las parcelas 413, 414a, 414b y la porción de la parcela 415c correspondiente a Zona Rural (posterior a los 200 m. de RN55), todas de la Circunscripción 3.

**ARTICULO 11°.-** Créase la Zona Complementaria Mixta 2 (CM 2), afectándose a esta zona, por Ruta Nacional 226 hacia la ciudad de Mar del Plata sobre margen derecha a las parcelas 92o, 92g, 92h, 92i, 92j, 92k, 92s, 92r, 112fa, 112g, 112h, 112i, 112j, 112ss, 112kk y 112hh de la Circunscripción 2 y una franja de ancho de 200 m., desde el límite parcelario frente a ruta, a las parcelas 113a, 114af, 114ah y 114an de la Circunscripción 2. Y por Ruta Provincial 55 hacia la ciudad de Coronel Vidal sobre margen izquierda, aféctese a Zona Complementaria Mixta 2, al sector conformado por las parcelas 413, 414a, 414b y la porción de la parcela 415c correspondiente a Zona Rural (posterior a los 200 m. de RN55), todas de la Circunscripción 3.

**ARTICULO 12°.-** Los Indicadores urbanísticos y usos autorizados para la Zona Complementaria Mixta 2 (CM 2), son los siguientes;

INDICADORES URBANÍSTICOS:

FOS: 0.6

FOT: 0.6

DENSIDAD HABITACIONAL: 100 hab./HA

PLANO LÍMITE: 10 mts.

PARCELA MÍNIMA:

Ancho: 40 mts.

Superficie: 3000 m<sup>2</sup>

RETIRO DE FONDO: 10 metros

RETIRO DE FRENTE: 5 metros

RETIRO LATERAL: 4 metros

TIPOLOGÍA: Perímetro Libre

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Comercio ocasional, abastecimiento comercial e industrial, industrias y depósitos domésticos, industrias y depósitos

inocuos.

**ARTICULO 13°.-** Desaféctese de la Zona Rural (ZR), por Ruta Nacional 226 hacia la ciudad de Tandil, sobre margen izquierda a la parcela 1 de la Circunscripción 2.

**ARTICULO 14°.-** Créase el Sector Industrial Planificado (SIP) por Ruta Nacional 226 hacia la ciudad de Tandil, sobre margen izquierda, afectándose al mismo a la parcela 1 de la Circunscripción 2.

**ARTICULO 15°.-** Los Indicadores urbanísticos y usos autorizados para el Sector Industrial Planificado (SIP), son los siguientes;

INDICADORES URBANÍSTICOS:

FOS: 0.6

FOT: 0.8

DENSIDAD HABITACIONAL: 100 hab./HA

PLANO LÍMITE: 10 mts.

Si por razones técnicas, debidamente fundamentadas, parte de la construcción debiera exceder el plano límite establecido, esta podrá ser objeto de evaluación y autorización municipal.

PARCELA MÍNIMA:

Ancho: 40 mts.

Superficie: 2000 m<sup>2</sup>

RETIRO DE FONDO: 5 metros

RETIRO DE FRENTE: 5 metros

RETIRO LATERAL: 4 metros

TIPOLOGÍA: Perímetro Libre

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

Abastecimiento comercial e industrial, industrias y depósitos domésticos, industrias y depósitos inocuos e industrias molestas. Los establecimientos a radicarse en este sector, deberán cumplimentar con los requerimientos que la normativa provincial exige, estudio de impacto ambiental, las certificaciones hidráulicas, las autorizaciones de volcamiento de efluentes y tratamientos correspondientes, conforme lo normado en la Ley N° 11459, Decreto Reglamentario N° 531/19, Decreto Reglamentario N° 973/20 y los que en adelante sean regulatorios de la actividad industrial.

Deberá garantizarse el tratamiento paisajístico del emprendimiento, estableciendo una cortina forestal perimetral, el respeto por el entorno circundante y la minimización de posibles riesgos medioambientales.

**ARTICULO 16°**.- Apruébese el Anexo 1, como parte integrante de la presente Ordenanza de zonificación, consistente en el Plano de Zonificación por Usos del Partido de Balcarce. Ante discrepancias entre lo especificado en el articulado de la presente Ordenanza y el Anexo 1, considérese en preponderancia lo estipulado gráficamente en el Plano de Zonificación por Usos de Partido de Balcarce.

**ARTICULO 17°**.- Deróguese la Ordenanza N° 220/24.

**ARTICULO 18°**.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese

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