



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

TESTIMONIO:

VISTO:

El crecimiento edilicio que ha sufrido en los últimos tiempos la villa, considerando el atractivo natural que posee su topografía (conformado por un medio ambiente único, compuesto por laguna, sierra y forestación abundante), el que genera un fuerte impulso para aquellos que piensan en construir con fines turísticos, encontrándose el sector, totalmente desprotegido a nivel legal de emprendimientos que puedan generar impactos negativos o no deseados por pobladores del lugar, y

CONSIDERANDO:

Que esta Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Balcarce, estima correspondiente proceder a fijar pautas claras en lo referente al uso del suelo del sector.

Que es necesario buscar de encausar y controlar los emprendimientos públicos y privados de modo de conservar la riqueza natural del lugar, entendiendo al territorio como patrimonio intangible y recurso no renovable.

Que se deberá fijar pautas que permitan regular y controlar el desarrollo de la actividad turística local, generando la expansión inmobiliaria y comercial del sector, manifestándose a su vez, el deseo de los habitantes por proteger y revalorizar el lugar que han elegido para desarrollar sus vidas.

Que estos factores son los que se han considerado a efectos de mejorar la calidad de vida de los habitantes, procurando el reordenamiento planificado de la estructura urbana de la villa y su entorno.

Que el artículo 70° de la Ley Provincial N° 8912/ 77 establece con claridad la responsabilidad primaria del municipio en el ordenamiento territorial.

Que deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa, según el artículo 3° inciso a) de la Ley N° 8912/77.

POR ELLO:

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



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 97/08

ARTICULO 1.- Se establece en el Partido de Balcarce la delimitación preliminar de ----- Áreas y el Código de Zonificación para la Villa Laguna Brava y su entorno, como Ordenanza anexa y complementaria del Código de zonificación determinado para la ciudad de Balcarce, Ordenanza 60/08 y Decreto de promulgación N° 904/08.-----

ARTICULO 2.- Las dimensiones mínimas de las parcelas a originarse serán para las ----- distintas zonas:

Zona urbana (Villa Laguna Brava):ancho del lote 20 metros. Superficie 2000 m2.

Zona extra urbana:ancho del lote 50 metros. Superficie 10.000 m2.

Las subdivisiones podrán realizarse utilizando las dimensiones correspondientes a las densidades propuestas para cada zona en particular.

No será de aplicación la Ley de Propiedad horizontal 13512, en todas las áreas que comprende la presente zonificación.-----

ARTICULO 3.- No se permitirán realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la ----- creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de cuarenta (40) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de la cuenca de la Laguna.-----

ARTICULO 4.- El área (asentamiento) de Villa Laguna Brava se divide en las siguientes ----- zonas:

Art. 4.1) ZONA COMERCIAL HOTELERA (ZCH):

Por su ubicación física estratégica se propone un eje central donde se concentrarán las actividades de índole residencial, comercial y hotelero de pequeña escala sobre los laterales de la avenida de acceso a la villa.

Se afecta para tal fin las manzanas 5; 8; 17; 19; 28; 31; 40; 42; y la mitad de las manzanas 50 y 53.

Art. 4.1.1) Indicadores urbanísticos:

FOS: 0.3

FOT: 0.4

Densidad habitacional: 80 hab/ha.

Tipología: Perímetro libre

Retiros laterales y de fondo: a determinar.

Plano límite: 7.50mts: hasta dos plantas

Viviendas por parcela: hasta tres, dependiendo de las características de ésta.

Superficie mínima: 2.000 m2.

Ancho del lote mínimo: 20 metros.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Art. 4.1.2) Usos Permitidos:

Se encuentran comprendidas dentro de esta zona, las actividades en condiciones de actuar en el área comercial y que sirvan de provisión al entorno, sin causar molestias al vecindario y no encontrándose en contraposición con las características que componen el área. Contemplándose actividades relacionadas con el Abastecimiento Domiciliario Diario, Abastecimiento Domiciliario Esporádico, Comercio Ocasional, e Industrias y Depósitos domésticos; además de viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, hoteles y cabañas. Excluyendo de los usos toda aquella actividad que pueda producir un impacto ambiental negativo.

Nota: En el caso de Vivienda multifamiliar, Cabañas y Hoteles deberán contar con espacio dentro del predio para estacionamiento de vehículos.-

ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO DIARIO

Se encuentran comprendidos dentro de Abastecimiento Domiciliario Diario, los establecimientos o servicios en condiciones de actuar a escala del área residencial:

Almacenes minoristas hasta 100 m².

Aves desvisceradas y su depósito (Venta por menor hasta 30 m²)

Bar lácteo.

Bebidas sin alcohol, venta por menor.

Café, venta por peso.

Carnicería.

Cigarrería, Kiosco, como complemento de otras ventas.

Confitería, venta de dulces y confituras.

Despensa.

Diarios y revistas.

Dulces y venta.

Escuelas.

Facturas, venta.

Farmacia.

Fiambrería.

Frutería minorista.

Galletitas, venta.

Granja, productos de.

Golosinas, venta.

Guardería infantil.

Helados, venta por menor.

Hielo, venta por menor.

Jardín de infantes.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Kiosco, frutas, diarios, revistas, golosinas.

Lechería, venta por menor.

Licores, venta sin fraccionar por menor.

Mercado de frutas, verduras, carnes, hasta 100 m2

Minimercado.

Panadería.

Pastas alimenticias, venta como complemento hasta 25 m2.

Peluquería.

Pescadería, venta por menor hasta 30 m2.

Rotisería.

Sandwiches, venta.

Té, venta.

Verdulería, venta por menor.

Vinos sin fraccionar, venta por menor.

ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO ESPORÁDICO

Se encuentran comprendidos dentro de abastecimiento domiciliario esporádico los establecimientos o servicios en condiciones de actuar a escala del área residencial:

Alfajores, venta.

Artículos de limpieza, venta.

Bazar, menaje.

Bebes, artículos para.

Bombonería, venta por menor.

Botones, venta.

Boutique.

Buffet.

Cafetería al paso.

Canastería, venta.

Canje de revistas.

Cultura física, instituto de.

Cochera de uso público.

Cigarrería, venta por menor.

Cerrajería venta de, aún de automotores, sin colocación.

Comidas para llevar.

Confecciones, exposición y venta, hasta 40 m2.

Conservas envasadas, exposición y venta.

Consultorios particulares, médicos, dentistas, etc.

Chocolates, venta.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Cyber, juegos en red.

Estudio de profesionales.

Electricidad, venta de artículos de, como complemento y hasta 40 m2.

Empanadas, venta.

Espicias, ventas.

Enseñanzas: Academias en general.

Arte, conservatorio.

Diseño de modas.

Idiomas.

Instituto musical.

Instituto de computación.

Lecciones de golf, tenis y otros deportes.

Oficios.

Pintura de letras.

Pirograbadores.

Taquidactilografía.

Fantasías, Ventas.

Ferretería, hasta 100 m2.

Fotografía, publicidad, radiotelefonía, etc.

Fotocopias.

Hilados, venta por menor.

Impermeables, paraguas y bastones, Venta.

Juguetería, ventas.

Lanas para tejer, venta al público hasta 40 m2.

Laboratorios de análisis.

Lentes de contactos.

Librería, Ventas.

Locutorios.

Lotería, Agencias.

Mantelería y ropa de cama.

Marroquinería, venta.

Medias, venta.

Menaje, venta.

Mercería.

Óptica, contactología.

Papelería.

Peluquería.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Perfumerías.

Pedicuro.

Peña folklórica y nativista.

Pizzerías.

Ponchos, ventas.

Redacción y diagramación computarizada.

Remisería.

Ropa, exposición y venta.

Salón de fiestas para chicos. (Cumplimentando Ord. 05/05)

Servicios de catering.

Servicios publicitarios.

Tejidos de punto, exposición y ventas por menor.

Tintorerías, Recepción de ropas.

Toallas, venta.

Útiles escolares.

Útiles de oficinas, venta.

Yerbas medicinales.

Zapaterías, venta hasta 40 m², incluido depósito.

COMERCIO OCASIONAL

Se encuentran comprendidos dentro de Comercios Ocasionales los establecimientos o servicios que por el tipo de rubro o magnitud de la actividad, superan las necesidades del área residencial.

Adornos, venta.

Alfombras y artículos de tapicería, y decoración.

Animales domésticos, venta.

Agencias de turismo.

Bancos.

Bicicleterías.

Bulones y tornillos, venta por menor.

Canchas de paddle.

Canchas de Bochas.

Cambio, casas de.

Cinematógrafos, teatros.

Confitería con salón de té o similar.

Consultora inmobiliaria y estudio de arquitectura.

Cotillón, artículos de.

Colchonería, venta.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Cuchillerías.
Cyber juegos (entretenimientos)
Enfermerías.
Envases de papel.
Entretenimientos, salón de (juegos mecánicos, cartas, ajedrez, etc.)
Espectáculos de música y canto. (Anexo establecimientos gastronómicos).
Hoteles, hosterías.
Inmobiliarias.
Instrumentos musicales.
Incendios, materiales contra, venta.
Laminados plásticos, exposición y venta.
Locutorios.
Lunch, casa de, productos para.
Mercados, carne, verduras, más de 100 m².
Metales no ferrosos, bulones, repuestos, venta, hasta 60 m².
Mueblerías, venta por menor.
Música funcional.
Oficinas.
Papeles impresos para empaquetar y decorar.
Parrillas.
Plásticos y nylon, venta.
Peleterías, venta.
Peluquerías de perros.
Perfumerías y artículos de tocador, exclusivamente y más de 25 m².
Pesca, artículos de.
Pinturerías.
Restaurantes y similares.
Santerías.
Semillería, alimentos para perros.
Talabarterías.
Textos musicales
Tiendas.
Turismo ecológico, agencias.
Útiles e implementos de granjas y jardín.
Veterinarias.
Vidrios.
Zapaterías, más de 40 m².



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

INDUSTRIAS DOMÉSTICAS

Se encuentran comprendidos dentro de industrias domésticas y depósitos domésticos aquellos cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento de la zona, y por sus características y volumen, no están en contraposición con el carácter de ellos.

Academias de tejidos (5 máquinas manuales).

Afilación, taller de (30 m², no causar molestias al vecindario).

Artefactos eléctricos, armado (40 m², no causar molestias al vecindario, no ocupar calzada ni vereda en la actividad).

Bicicletería, reparaciones y emparchados.

Chacinados, manufactura (hasta 40 m²).

Churros, fábricas (hasta 30 m²).

Confiterías, elaboración de confituras.

Costura, juguetes de paño.

Deshuesamiento de jamones.

Dulces, fábrica (hasta 60 m² no causar molestias con la actividad).

Elaboración de: (hasta 30 m²).

Comidas para llevar.

Embutidos

Golosinas.

Helados.

Café en termo para venta ambulante.

Masas.

Pan casero.

Pizza y prepizza.

Pastas frescas.

Postres.

Sandwiches.

Flanes, fábrica de (hasta 60 m²).

Limpieza y planchado, taller de (hasta 40 m²).

Llaves, confección de.

Mecánica dental, taller (hasta 30 m²).

Modista (hasta 30 m²).

Panadería, hasta dos hornos.

Pastas alimenticias frescas (hasta 60 m²).

Pullovers, armado, remallado y terminación.

Radio y televisión, taller de reparaciones (hasta 30 m²).



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Sastrería, confecciones (hasta 30 m² con máquinas de coser).

Service de televisión (hasta 40 m²).

Taller de artículos del hogar (reparaciones manuales hasta 30 m²).

Tapicerías (hasta 30 m²).

Art. 4.2) ZONA DE ESPACIO VERDE PÚBLICO (ZEVP):

Se entiende por espacio público la red de espacios conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio público y uso social, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, asumiendo el rol de:

- a. Establecer una relación de conectividad entre el área urbana y su entorno territorial, así como constituyendo el soporte de desplazamiento de un punto a otro de la villa.
- b. Articulador del tejido urbano, y proveedor de diversidad del paisaje urbano.
- c. Facilitador del tendido de redes de servicios de infraestructura urbana.
- d. Espacio de actividades de uso público, inherentes a la calidad de la vida urbana.

Las manzanas que conforman dicha área serán: **6, 7, 18, 29, 41, 51, 52, 30** y se reservan para área verde de esparcimiento público.

Art.4.3) ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (ZEEC):

Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate. Artículo 63, Capítulo IV, Ley N° 8912/77.

-Abarca las manzanas **25** (parcelas 1, 2 y 3); y **34** (parcelas 1 y 2), contendrán el equipamiento comunitario según un diseño urbano especial.

Art. 4.4) ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA (ZRE):

- El sector residencial exclusivo se ubica a ambos lados del acceso principal, separado de éste por el área comercial.

- Se prevé una vivienda y quincho por lote, retirada de todos los ejes divisorios y con un máximo de dos plantas según FOS y FOT propuesto para la zona y tipología según reglamento de construcción.

- Las manzanas que se encuentran incluidas dentro de esta zona exclusiva residencial son: **4, 9, 16, 20**, parte de la manzana **25** (parcelas 4, 5, 6), **26, 27, 32, 33**, parte de la manzana **34** (parcelas 3, 4, 5, 6), **37, 38, 39, 43, 44, 45, 47, 48**, parte de la manzana **50** (parcelas 1, 2, 3, 8, 9), parte de la manzana **53** (parcelas 3, 4, 5, 6, 7), **55** y **56**.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Art. 4.4.1) Indicadores urbanísticos:

FOS:	0.2
FOT:	0.2
Densidad habitacional:	30hab./ha.
Tipología:	Perímetro libre.
Retiro de frente mínimo:	5mts.
Retiros laterales mínimo:	3.50mts.
Retiro de fondo mínimo:	20mts.
Plano límite:	7.50mts, hasta dos plantas.
Superficie mínima:	2.000 m2.
Ancho del lote mínimo:	20 metros.
Viviendas por parcela:	hasta una por parcela.

Art. 4.4.2) Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar.

Art. 4.5) ZONA MIXTA DE RESIDENCIAS Y SERVICIOS (ZMRS):

- Queda conformada sobre el perímetro de la villa, paralelo a la ruta nacional 226, se reserva una zona de vivienda y servicios.
- Se afectan para dicho fin las siguientes manzanas: **1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23.**

Art. 4.5.1) Indicadores urbanísticos:

FOS:	0.3
FOT:	0.3
Densidad habitacional:	50hab./ha.
Tipología:	Perímetro libre
Retiro de frente mínimo	5mts
Retiros laterales mínimos:	3.50mts
Retiros de fondo mínimo:	10mts.
Plano límite:	7.50 mts, hasta dos plantas.
Superficie mínima:	2.000 m2.
Ancho del lote mínimo:	20 metros.

Art. 4.5.2) Usos permitidos:

ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO DIARIO

Se encuentran comprendidos dentro de Abastecimiento Domiciliario Diario, los establecimientos o servicios en condiciones de actuar a escala del área residencial:

Almacenes minoristas hasta 100 m2.

Aves desvisceradas y su depósito (Venta por menor hasta 30 m2)

Bar lácteo.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Bebidas sin alcohol, venta por menor.
Café, venta por peso.
Carnicería.
Cigarrería, Kiosco, como complemento de otras ventas.
Confitería, venta de dulces y confituras.
Despensa.
Diarios y revistas.
Dulces y venta.
Escuelas.
Facturas, venta.
Farmacia.
Fiambrería.
Frutería minorista.
Galletitas, venta.
Granja, productos de.
Golosinas, venta.
Guardería infantil.
Helados, venta por menor.
Hielo, venta por menor.
Jardín de infantes.
Kiosco, frutas, diarios, revistas, golosinas.
Lechería, venta por menor.
Licores, venta sin fraccionar por menor.
Mercado de frutas, verduras, carnes, hasta 100 m2.
Minimercado.
Panadería.
Pastas alimenticias, venta como complemento hasta 25 m2.
Peluquería.
Pescadería, venta por menor hasta 30 m2.
Rotisería.
Sandwiches, venta.
Té, venta.
Verdulería, venta por menor.
Vinos sin fraccionar, venta por menor.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO ESPORÁDICO

Se encuentran comprendidos dentro de abastecimiento domiciliario esporádico los establecimientos o servicios en condiciones de actuar a escala del área residencial:

Alfajores, venta.

Artículos de limpieza, venta.

Bazar, menaje.

Bebes, artículos para.

Bombonería, venta por menor.

Botones, venta.

Boutique.

Buffet.

Cafetería al paso.

Canastería, venta.

Canje de revistas.

Cultura física, instituto de.

Cochera de uso público.

Cigarrería, venta por menor.

Cerrajería venta de, aún de automotores, sin colocación.

Comidas para llevar.

Confecciones, exposición y venta, hasta 40 m².

Conservas envasadas, exposición y venta.

Consultorios particulares, médicos, dentistas, etc.

Chocolates, venta.

Cyber, juegos en red.

Estudio de profesionales.

Electricidad, venta de artículos de, como complemento y hasta 40 m².

Empanadas, venta.

Espicias, ventas.

Enseñanzas: Academias en general.

Arte, conservatorio.

Diseño de modas.

Idiomas.

Instituto musical.

Instituto de computación.

Lecciones de golf, tenis y otros deportes.

Oficios.

Pintura de letras.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Pirograbadores.

Taquidactilografía.

Fantasías, Ventas.

Ferretería, hasta 100 m2.

Fotografía, publicidad, radiotelefonía, etc.

Fotocopias.

Hilados, venta por menor.

Impermeables, paraguas y bastones, Venta.

Juguetería, ventas.

Lanas para tejer, venta al público hasta 40 m2.

Laboratorios de análisis.

Lentes de contactos.

Librería, Ventas.

Locutorios.

Lotería, Agencias.

Mantelería y ropa de cama.

Marroquinería, venta.

Medias, venta.

Menaje, venta.

Mercería.

Óptica, contactología.

Papelería.

Peluquería.

Perfumerías.

Pedicuro.

Peña folklórica y nativista.

Pizzerías.

Ponchos, ventas.

Redacción y diagramación computarizada.

Remisería.

Ropa, exposición y venta.

Salón de fiestas para chicos. (Cumplimentando Ord. 05/05)

Servicios de catering.

Servicios publicitarios.

Tejidos de punto, exposición y ventas por menor.

Tintorerías, Recepción de ropas.

Toallas, venta.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Útiles escolares.

Útiles de oficinas, venta.

Yerbas medicinales.

Zapaterías, venta hasta 40 m², incluido depósito.

COMERCIO OCASIONAL

Se encuentran comprendidos dentro de Comercios Ocasionales los establecimientos o servicios que por el tipo de rubro o magnitud de la actividad, superan las necesidades del área residencial.

Adornos, venta.

Alfombras y artículos de tapicería, y decoración.

Animales domésticos, venta.

Agencias de turismo.

Bancos.

Bicicleterías.

Bulones y tornillos, venta por menor.

Canchas de paddle.

Canchas de Bochas.

Cambio, casas de.

Cinematógrafos, teatros.

Confitería con salón de té o similar.

Consultora inmobiliaria y estudio de arquitectura.

Cotillón, artículos de.

Colchonería, venta.

Cuchillerías.

Cyber juegos (entretenimientos)

Enfermerías.

Envases de papel.

Entretenimientos, salón de (juegos mecánicos, cartas, ajedrez, etc.)

Espectáculos de música y canto. (Anexo establecimientos gastronómicos).

Hoteles, hosterías.

Inmobiliarias.

Instrumentos musicales.

Incendios, materiales contra, venta.

Laminados plásticos, exposición y venta.

Locutorios.

Lunch, casa de, productos para.

Mercados, carne, verduras, más de 100 m².



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Metales no ferrosos, bulones, repuestos, venta, hasta 60 m2.

Mueblerías, venta por menor.

Música funcional.

Oficinas.

Papeles impresos para empaquetar y decorar.

Parrillas.

Plásticos y nylon, venta.

Peleterías, venta.

Peluquerías de perros.

Perfumerías y artículos de tocador, exclusivamente y más de 25 m2.

Pesca, artículos de.

Pinturerías.

Restaurantes y similares.

Santerías.

Semillería, alimentos para perros.

Talabarterías.

Textos musicales.

Tiendas.

Turismo ecológico, agencias.

Útiles e implementos de granjas y jardín.

Veterinarias.

Vidrios.

Zapaterías, más de 40 m2.

INDUSTRIAS DOMÉSTICAS

Se encuentran comprendidos dentro de industrias domésticas aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento de la zona, y por sus características y volumen, no están en contraposición con el carácter de ellos.

Academias de tejidos (5 máquinas manuales).

Afilación, taller de (30 m2, no causar molestias al vecindario).

Artefactos eléctricos, armado (40 m2, no causar molestias al vecindario, no ocupar calzada ni vereda en la actividad).

Bicicletería, reparaciones y emparchados.

Chacinados, manufactura (hasta 40 m2).

Churros, fábricas (hasta 30 m2).

Confiterías, elaboración de confituras.

Costura, juguetes de paño.

Deshuesamiento de jamones.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Dulces, fábrica (hasta 60 m² no causar molestias con la actividad).

Elaboración de: (hasta 30 m²).

Comidas para llevar.

Embutidos

Golosinas.

Helados.

Café en termo para venta ambulante.

Masas.

Pan casero.

Pizza y prepizza.

Pastas frescas.

Postres.

Sandwiches.

Flanes, fábrica de (hasta 60 m²).

Lavadero familiar (hasta 80 m². Y 2 máquinas de lavar).

Limpieza y planchado, taller de (hasta 40 m²).

Llaves, confección de.

Mecánica dental, taller (hasta 30 m²).

Modista (hasta 30 m²).

Panadería, hasta dos hornos.

Pastas alimenticias frescas (hasta 60 m²).

Pullovers, armado, remallado y terminación.

Radio y televisión, taller de reparaciones (hasta 30 m²).

Reparación manual de máquinas de escribir.

Sastrería, confecciones (hasta 30 m² con máquinas de coser).

Service de televisión (hasta 40 m²).

Taller de artículos del hogar (reparaciones manuales hasta 30 m²).

Tapicerías (hasta 30 m²).

INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS INOCUOS

Se encuentran comprendidos dentro de Industrias y Depósitos Inocuos aquellos que por su volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos) ruidos y vibraciones, no producen cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna al bienestar de la habitación circundante, al tránsito ni contravienen disposiciones vigentes, condicionadas a:

A) No causar molestias al vecindario.

B) No ocupar la calzada con la actividad.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

C) Efectuar cargas y descargas en forma interna.

Alambrador.

Alfajores, fábricas.

Artículos de tienda, depósito (120 m2, carga y descarga interna)

Artefactos eléctricos, repintado no manual.

Bicicletería, reparaciones.

Casas de alarma.

Carpintería (hasta 120 m2 incluido depósito).

Confección de ropas para vestir (hasta 120 m2).

Cocinas, reparación con elementos manuales.

Cerrajería del automóvil.

Chocolate, fábrica.

Ebanistería.

Fraccionamiento de manteca y margarina.

Fábrica de dulces (hasta 120 m2).

Fábrica de macetas (hasta 60 m2).

Fraccionamiento de:

Licores (hasta 60 m2).

Sal comestible (hasta 60 m2).

Café, té, especias, (hasta 120 m2).

Grabados, fotograbados, taller, (hasta 60 m2).

Heladeras, reparación (hasta 60 m2. Incluido depósito).

Helados, fábricas de.

Herreros.

Herrería artística.

Leña, depósito y venta. (hasta 120 m2).

Lustrado a mano de muebles.

Maderas, depósitos (hasta 60 m2).

Pintura manual de letreros (hasta 120 m2).

Plomería, taller.

Pintura, empresa.

Postres, flanes, fábricas.

Huevos y quesos, depósitos.

Refrigeración, taller.

Reparación de frenos.

Soldaduras, taller.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Sanitarios.

Tapicería (hasta 120 m²).

Techista, taller.

Vidriería, taller.

ABASTECIMIENTO COMERCIAL E INDUSTRIAL

Se encuentran comprendidos dentro de abastecimiento comercial e industrial, los establecimientos o servicios que desarrollan actividades destinadas a satisfacer las necesidades del comercio o la industria bajo las siguientes condiciones:

- A) Hasta 120 m² de Sup. Cubierta
- B) Efectuar la carga y descarga en forma interna.
- C) No ocupar calzada ni vereda con la actividad.
- D) No causar molestias al vecindario

Distribución de pastelerías, Rotisería y Fiambrería.

Equipos de procesamiento de líquidos cloacales.

Viveros de flores y plantas (120 m². Para invernáculos, más circulación y oficinas o todo a cielo abierto total 300 m². instalados de acorde con la zona).

Venta y distribución de garrafas, tubos.

Zinc, artículos de, venta por mayor.

Nota: Excluyendo de los usos toda aquella actividad que pueda producir un impacto ambiental negativo.

Art.4.6) ZONA MIXTA DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ZMVD):

- Hacia los laterales de la villa, ocupando las manzanas **24, 36, 35 y 46**, podrán además de viviendas individuales, habilitarse usos de tipo deportivo y de esparcimiento al aire libre.

Art.4.6.1) Indicadores urbanísticos:

FOS:	0.2
FOT.	0.2
Densidad habitacional:	30 hab./ha.
Tipología:	Perímetro libre.
Retiro de frente mínimo:	5mts.
Retiros laterales mínimos:	3.50mts.
Retiros de fondo mínimo:	10mts.
Plano límite:	7.50 mts, hasta dos plantas.
Superficie mínima:	2.000 m ² .
Ancho del lote mínimo:	20 metros.

Art. 4.6.2) Usos Permitidos:



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Vivienda unifamiliar, multifamiliar, Canchas de Tenis, Paddle, Fútbol, Básquet, y toda aquella actividad deportiva que no cause molestias, ni produzca un impacto ambiental negativo para la zona, pudiendo utilizar para vestuario y bufete, parte del FOT.-

Art.4.7) ZONA COMERCIAL EXCLUSIVA Y RESIDENCIAL (ZCER):

En las manzanas **49**, parte de la **50** (parcelas 4, 5, 6, 7), parte de la **53** (parcelas 1, 2, 8, 9), además de la manzana **54** y **57**; sobre la ribera de la laguna, se propone como uso predominante el comercio de pequeña escala.

Art.4.7.1) Indicadores urbanísticos:

FOS:	0.2
FOT:	0.3
Densidad habitacional:	30 hab./ha.
Tipología:	Perímetro libre.
Retiro de frente mínimo:	5mts.
Retiros laterales mínimos:	3.50mts.
Retiros de fondo mínimo:	10mts.
Plano límite:	7.50 mts, hasta dos plantas.
Superficie mínima:	2.000 m2.
Ancho del lote mínimo:	20 metros.

Art.4.7.2) Usos permitidos:

ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO DIARIO

Se encuentran comprendidos dentro de Abastecimiento Domiciliario Diario, los establecimientos o servicios en condiciones de actuar a escala del área residencial:

Almacenes minoristas hasta 100 m2.

Aves desvisceradas y su depósito (Venta por menor hasta 30 m2)

Bar lácteo.

Bebidas sin alcohol, venta por menor.

Café, venta por peso.

Carnicería.

Cigarrería, Kiosco, como complemento de otras ventas.

Confitería, venta de dulces y confituras.

Despensa.

Diarios y revistas.

Dulces y venta.

Escuelas.

Facturas, venta.

Farmacia.

Fiambrería.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Frutería minorista.
Galletitas, venta.
Granja, productos de.
Golosinas, venta.
Guardería infantil.
Helados, venta por menor.
Hielo, venta por menor.
Jardín de infantes.
Kiosco, frutas, diarios, revistas, golosinas.
Lechería, venta por menor.
Licores, venta sin fraccionar por menor.
Mercado de frutas, verduras, carnes, hasta 100 m2
Minimercado.
Panadería.
Pastas alimenticias, venta como complemento hasta 25 m2.
Peluquería.
Pescadería, venta por menor hasta 30 m2.
Rotisería.
Sandwiches, venta.
Té, venta.
Verdulería, venta por menor.
Vinos sin fraccionar, venta por menor.

ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO ESPORÁDICO

Se encuentran comprendidos dentro de abastecimiento domiciliario esporádico los establecimientos o servicios en condiciones de actuar a escala del área residencial:

Alfajores, venta.
Artículos de limpieza, venta.
Bazar, menaje.
Bebes, artículos para.
Bombonería, venta por menor.
Botones, venta.
Boutique.
Buffet.
Cafetería al paso.
Canastería, venta.
Canje de revistas.
Cultura física, instituto de.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Cochera de uso público.
Cigarrería, venta por menor.
Cerrajería venta de, aún de automotores, sin colocación.
Comidas para llevar.
Confecciones, exposición y venta, hasta 40 m2.
Conservas envasadas, exposición y venta.
Consultorios particulares, médicos, dentistas, etc.
Chocolates, venta.
Cyber, juegos en red.
Estudio de profesionales.
Electricidad, venta de artículos de, como complemento y hasta 40 m2.
Empanadas, venta.
Especias, ventas.
Enseñanzas: Academias en general.
 Arte, conservatorio.
 Diseño de modas.
 Idiomas.
 Instituto musical.
 Instituto de computación.
 Lecciones de golf, tenis y otros deportes.
 Oficios.
 Pintura de letras.
 Pirograbadores.
 Taquidactilografía.
Fantasías, Ventas.
Ferretería, hasta 100 m2.
Fotografía, publicidad, radiotelefonía, etc.
Fotocopias.
Hilados, venta por menor.
Impermeables, paraguas y bastones, Venta.
Juguetería, ventas.
Lanas para tejer, venta al público hasta 40 m2.
Laboratorios de análisis.
Lentes de contacto.
Librería, Ventas.
Locutorios.
Lotería, Agencias.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Mantelería y ropa de cama.

Marroquinería, venta.

Medias, venta.

Menaje, venta.

Mercería.

Óptica, contactología.

Papelería.

Peluquería.

Perfumerías.

Pedicuro.

Peña folklórica y nativista.

Pizzerías.

Ponchos, ventas.

Redacción y diagramación computarizada.

Remisería.

Ropa, exposición y venta.

Salón de fiestas para chicos. (Cumplimentando Ord. 05/05)

Servicios de catering.

Servicios publicitarios.

Tejidos de punto, exposición y ventas por menor.

Tintorerías, Recepción de ropas.

Toallas, venta.

Útiles escolares.

Útiles de oficinas, venta.

Yerbas medicinales.

Zapaterías, venta hasta 40 m², incluido depósito.

COMERCIO OCASIONAL

Se encuentran comprendidos dentro de Comercios Ocasionales los establecimientos o servicios que por el tipo de rubro o magnitud de la actividad, superan las necesidades del área residencial.

Adornos, venta.

Alfombras y artículos de tapicería, y decoración.

Animales domésticos, venta.

Agencias de turismo.

Bancos.

Bicicleterías.

Bulones y tornillos, venta por menor.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Canchas de paddle.
Canchas de Bochas.
Cambio, casas de.
Cinematógrafos, teatros.
Confitería con salón de té o similar.
Consultora inmobiliaria y estudio de arquitectura.
Cotillón, artículos de.
Colchonería, venta.
Cuchillerías.
Cyber juegos (entretenimientos)
Enfermerías.
Envases de papel.
Entretenimientos, salón de (juegos mecánicos, cartas, ajedrez, etc.)
Espectáculos de música y canto. (Anexo establecimientos gastronómicos).
Hoteles, hosterías.
Inmobiliarias.
Instrumentos musicales.
Incendios, materiales contra, venta.
Laminados plásticos, exposición y venta.
Locutorios.
Lunch, casa de, productos para.
Mercados, carne, verduras, más de 100 m2.
Metales no ferrosos, bulones, repuestos, venta, hasta 60 m2.
Mueblerías, venta por menor.
Música funcional.
Oficinas.
Papeles impresos para empaquetar y decorar.
Parrillas.
Plásticos y nylon, venta.
Peleterías, venta.
Peluquerías de perros.
Perfumerías y artículos de tocador, exclusivamente y más de 25 m2.
Pesca, artículos de.
Pinturerías.
Restaurantes y similares.
Santerías.
Semillería, alimentos para perros.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Talabarterías.

Textos musicales.

Tiendas.

Turismo ecológico, agencias.

Útiles e implementos de granjas y jardín.

Veterinarias.

Vidrios.

Zapaterías, más de 40 m2.

Art. 4.8) ZONA BUFFER (ZB):

La zona costera de la laguna y de los arroyos que desaguan en ella se consideran de diseño urbano especial turístico, la misma abarca un área dispuesta por el organismo municipal competente que estipula:

- Una franja de protección alrededor del perímetro del acuífero que se medirá a partir del punto donde llega la más altas aguas en su estado normal.-
- Es una restricción a la propiedad privada ribereña por razones de interés ecológico y que no implica la pérdida de la titularidad, que deberá constar en las escrituras traslativas de dominio.
- El Estado solo tiene derecho a reglamentar el uso de la franja de 35 metros de ancho, con las recomendaciones que marca el estudio realizado por el Grupo de Gestión Ambiental y Recursos Naturales (EE INTA Balcarce 30/06/08) para la creación de la Zona Buffer (ZB).-
- Los propietarios y/o tenedores ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción nueva, ni deteriorar el terreno en manera alguna.
- En dicha franja territorial no se podrán establecer construcciones y/o explotaciones de tipo permanentes, ni ningún emplazamiento que provoquen impacto ambiental negativo hacia el medio, permitiendo al Ejecutivo eximir a las ya existentes, ya que el motivo principal en la creación de dicha franja apunta al cuidado de las aguas y la biodiversidad.
- Además cabe mencionar que el Art. 2.642, Título VI, del Código Civil Argentino dictamina que: es prohibido a los ribereños sin concesión especial de la autoridad competente, mudar el curso natural de las aguas, cavar el lecho de ellas, o sacarlas de cualquier modo y en cualquier volumen para sus terrenos.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

- Queda incluida dentro de esta zona la totalidad de la superficie de la parcela identificada catastralmente como Circunscripción **III**, Parcela **333e** que forma parte del espejo de agua.

Art.4.8.1) Usos permitidos:

Toda actividad referida al uso exclusivo de la laguna, específicamente de carácter deportivo y también recreativo (camping temporario) deberá realizarse fuera de la zona Buffer excepto los emprendimientos ya existentes.

ARTICULO 5.- Se conforma una nueva área, denominada **ZONA EXTRA URBANA**.

----- La misma por poseer características particulares como: las dimensiones de sus parcelas, su ubicación geográfica dentro de la zona, han determinado que se establezcan indicadores urbanísticos para un área intermedia destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza.

Comprende las parcelas **330c, 330m, 330k, 330h, 330f, 330n** y **330g**, el área se encuentra delimitada por la franja de protección costera (**ZB**), por la zona de reserva urbana (**ARU**) y por la **Villa Laguna Brava**.

Art.5.1.1) Indicadores urbanísticos:

FOS:	0.2
FOT.	0.2
Densidad habitacional:	30 hab./ha.
Tipología:	Perímetro libre.
Retiro de frente mínimo:	5mts.
Retiros laterales mínimos:	3.50mts.
Retiros de fondo mínimo:	10mts.
Plano límite:	7.50 mts, hasta dos plantas.
Superficie mínima de parcela:	10.000 m2.
Ancho del lote mínimo:	50 metros.

Art.5.1.2) Usos permitidos:

Viviendas unifamiliares, multifamiliares de carácter turístico, cabañas y además se podrán desarrollar actividades afín a la oferta turística del lugar.

ARTICULO 6.- Se prevé un **AREA DE RESERVA URBANA (ARU)**, conformado por



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

----- un anillo perimetral que rodea la villa y la laguna, formando una zona intermedia peri urbana que separa la zona urbanizada perteneciente al asentamiento y la zona rural, con el fin de proteger y preservar ecológicamente el asentamiento de la Villa Laguna Brava, y su entorno circundante; donde se incluye la sierra y la cuenca de la laguna.

Dicho acto no implicará autorización automática para efectuar el cambio de uso, ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso del suelo.

La habilitación de las zonas previstas para crecimiento se llevará a cabo gradualmente, mediante la afectación de sectores de extensión proporcionada a la necesidad prevista.

a) Toda subdivisión que se pretenda realizar en esta área deberá asegurar una reserva de espacio libre para ser destinado a parques públicos, superando una superficie equivalente al mínimo de 10 m² por habitantes.

El organismo competente ejercerá el controlador de la subdivisión de inmuebles rurales destinados a la explotación agropecuaria, asegurando que los lotes resultantes no estén por debajo de las superficies mínimas que el Poder Ejecutivo Municipal determine mediante reglamentación. (Texto según **art. 43º, título III, del Código Rural** y sus **modificaciones** introducidas por las **Ley Nº 12.063**).

b) En los caminos públicos el Poder Ejecutivo reglamentará las condiciones especiales sin invadir la zona BUFFER y los casos que se podrán permitir los accesos de otros caminos, calles, propiedades linderas, en forma tal que se contemplen preferentemente la seguridad y comodidad del tránsito. Esta reglamentación tendrá en cuenta también las restricciones que al uso de la propiedad privada deban imponerse para obtener:

- Visibilidad amplia.
- Condiciones del tipo de edificaciones e instalaciones.
- Conservación de bellezas naturales.
- Creación y mantenimiento de arboleda.

(Texto según **artículo 36º del Código Rural, Capítulo III**, y sus **modificaciones** introducidas por las **Ley Nº 12.063**).

c) En este sector queda prohibido efectuar intervenciones que se contrapongan con los intereses del área residencial y la actividad rural. Las actividades que se propongan en el lugar deberán ser aprobadas por el área municipal encargada de Medio Ambiente y la Dirección de Obras Privadas y Catastro Municipal, previo análisis del entorno urbano.

d) Se permitirán en dicha zona dos usos de suelo únicamente, el de **explotación agraria orgánica y ecoturismo**.

e) **Las parcelas que conforman el área de reserva urbana (ARU) son las siguientes:**



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

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

ARTICULO 7.- Se establece mediante el presente artículo una **TIPOLOGIA EDILICIA** ----- específica para la **ZONA RESIDENCIAL** a fin de lograr una lectura e imagen del ambiente urbano de forma armónica y coherente, reduciendo al máximo las alteraciones del paisaje escénico, donde se proponen las siguientes características para las edificaciones a realizarse en la Villa:

- * PERIMETRO LIBRE
- * TECHOS DE LIBRE ESCURRIMIENTO
- * CERRAMIENTOS Y TABIQUES: PIEDRA, LADRILLO VISTO, MADERA, LADRILLO HUECO REVOCADO CON FINO O IGGAM.
- * MEDIANERAS: LAS MISMAS SERAN DE CERCOS VIVOS CON ZOCALOS DE PIEDRA DE NO MAS DE 80 CM DE ALTURA.
- * NO SE PODRAN CONSTRUIR MUROS EN EL FRENTE DE MAS DE 0,60 MTS DE ALTO.

ARTICULO 8.- Queda prohibido la instalación de Feed – Lot y sistemas de cría ----- intensivas de animales, a una distancia menor de la comprendida por un radio de diez (10) kilómetros del centro urbano, tomando como punto de referencia el centro de la manzana 30 perteneciente al ejido de Villa Laguna Brava, asimilándola a la Ordenanza N° 56/04 y su modificatoria al artículo 1° Ordenanza N° 71/04.-----

ARTICULO 9.- No se permitirá la utilización de agroquímicos en violación a la ----- normativa provincial en toda la Villa Laguna Brava y su entorno comprendido por las zonas: EXTRA URBANA, ARU y la franja de protección ecológica (ZB), permitiéndose únicamente la utilización de fertilizantes orgánicos.-----

ARTICULO 10.- Toda construcción a implantarse en Villa Laguna Brava y su entorno, ----- deberá contar, indefectiblemente, con un sistema de tratamiento biológico para descargas cloacales, que cumplan con la normativa Provincial vigente según Ley 12257 y 5965, a fin de evitar la contaminación de las napas de agua y el propio acuífero, debiendo las construcciones existentes adecuar sus instalaciones a dichas normas en el plazo que disponga el Departamento Ejecutivo.-----

ARTICULO 11.- Se prohíbe la tala de cualquier tipo de vegetación, indistintamente de su ----- especie, sin previa autorización de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Plazas y Paseos del Municipio de la ciudad de Balcarce.-----

Para obra nueva, modificación y/o ampliación se deberá presentar un relevamiento de árboles juntamente con la implantación del proyecto ubicando el mismo dentro del lote.

ARTICULO 12.- En caso de verificarse infracciones a las normas previstas en esta Orde-



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

----- nanza, sea de oficio o por denuncia de particulares, el Departamento Ejecutivo, a través de su organismo competente, podrá ordenar el cese inmediato de la actividad en infracción y/o el retiro de obras o emplazamientos, teniendo a su vez la potestad para establecer sanciones conminatorias por cada día que perdure el incumplimiento.-----

ARTICULO 13.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-----

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veinticinco días del mes de setiembre de dos mil ocho. FIRMADO: Doctor Esteban A. Reino – VICEPRESIDENTE I – Juan José Troya – SECRETARIO -----

Juan José Troya
Secretario

Dr. Esteban A. Reino
Vicepresidente I



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

INDICADORES URBANISTICOS POR ZONA

1) ZCH - ZONA COMERCIAL HOTELERA:pág. 2 a 9.-

Indicadores urbanísticos:

FOS:	0,30
FOT:	0,40
Densidad Habitacional:	80 hab. /ha
Plano Límite:	7,50 mts. (hasta dos plantas)
Retiro lateral:	a determinar.
Retiro de Fondo:	a determinar.
Tipología edilicia:	Perímetro libre.
Superficie mínima de parcela:	2.000 m2.
Ancho del lote mínimo:	20 metros.

2) ZEPV - ZONA DE ESPACIO VERDE PÚBLICO:Pág. 9 .-

Se reservan para área verde de esparcimiento público.

3) ZEEC - ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:Pág. 9 .-

Contendrán el equipamiento comunitario según un diseño urbano especial.

4) ZRE - ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA:Pág. 9 a 10.-

Indicadores urbanísticos:

FOS:	0,20
FOT:	0,20
Densidad Habitacional:	30 hab. /ha
Plano Límite:	7,50 mts. (hasta dos plantas)
Retiro de frente mínimo:	5,00 mts.
Retiros laterales mínimo:	3,50 mts.
Retiro de Fondo mínimo:	20,00 mts.
Tipología edilicia:	Perímetro libre.
Superficie mínima de parcela:	2.000 m2.
Ancho del lote mínimo:	20 metros.

5) ZMRS - ZONA MIXTA DE RESIDENCIAS Y SERVICIOS:..... Págs. 10 a 18.-

Indicadores urbanísticos:

FOS:	0,30
FOT:	0,30
Densidad Habitacional:	50 hab. /ha
Plano Límite:	7,50 mts. (hasta dos plantas)
Retiro de frente mínimo:	5,00 mts.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Retiros laterales mínimo:	3,50 mts.
Retiro de Fondo mínimo:	10,00 mts.
Tipología edilicia:	Perímetro Libre.
Superficie mínima de parcela:	2.000 m ² .
Ancho del lote mínimo:	20 metros.

6) ZMVD–ZONA MIXTA DE VIVIENDAS Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:..Pág. 18 a 19 .-

Indicadores urbanísticos:

FOS:	0,20
FOT:	0,20
Densidad Habitacional:	30 hab. /ha
Plano Límite:	7,50 mts. (hasta dos plantas)
Retiro de frente mínimo:	5,00 mts.
Retiros laterales mínimo:	3,50 mts.
Retiro de Fondo mínimo:	10,00 mts.
Tipología edilicia:	Perímetro Libre.
Superficie mínima de parcela:	2.000 m ² .
Ancho del lote mínimo:	20 metros.

7) ZCER – ZONA COMERCIAL EXCLUSIVA Y RESIDENCIA :.....Pág. 19 a 24.-

Indicadores urbanísticos:

FOS:	0,20
FOT:	0,30
Densidad Habitacional:	30 hab. /ha
Plano Límite:	7,50 mts. (hasta dos plantas)
Retiro de frente mínimo:	5,00 mts.
Retiros laterales mínimo:	3,50 mts.
Retiro de Fondo mínimo:	10,00 mts.
Tipología edilicia:	Perímetro Libre.
Superficie mínima de parcela:	2.000 m ² .
Ancho del lote mínimo:	20 metros.

8) ZB– ZONA BUFFER:.....Pág.24 a 25.-

Comprende la zona costera de la laguna y se considera de diseño urbano especial turístico.

9) E.U.– ZONA EXTRA URBANA:.....Pág. 25 .-

Indicadores urbanísticos:

FOS:	0.2
FOT.	0.2
Densidad habitacional:	30 hab./ha.



Municipalidad de Balcarce
CONCEJO DELIBERANTE

Tipología:	Perímetro libre.
Retiro de frente mínimo:	5mts.
Retiros laterales mínimos:	3.50mts.
Retiros de fondo mínimo:	10mts.
Plano límite:	7.50 mts, hasta dos plantas.
Superficie mínima de parcela:	10.000 m2.
Ancho del lote mínimo:	50 metros.

10) **A.R.U.- ZONA DE RESERVA URBANA:**.....**Pág. 24 a 27. -**