



ORDENANZA N° 1165/2024

Visto la necesidad de actualizar los límites respectivos de las zonas Urbana y Suburbana de nuestra localidad y estableciendo una zonificación que permita un ordenado crecimiento y desarrollo urbano; y

CONSIDERANDO:

Que la localidad no tiene un Plan Regulador;

Que las sucesivas Ordenanzas Comunales modificatorias y/o ampliatorias de las Zonas Urbana y Suburbana, lo han hecho en forma parcial y no conforme a un plan integral en el que se contemple las actividades y usos propios de cada área;

Que habiéndose efectuado un estudio sobre las Zonas Urbanas y Suburbanas de Máximo Paz, resulta necesario llevar a cabo un reordenamiento del uso del suelo de acuerdo a la realidad existente, a la vez que propiciar una zonificación ordenada en armonía con el medio ambiente y los núcleos urbanos;

Que, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Comunas N° 2.439, Art. 5° se debe proceder a la delimitación del ejido urbano;

Que en virtud de dicha Ley, es competencia comunal la organización de su territorio y la zonificación del mismo, estableciendo el trazado urbano y previendo la futura ampliación de éste (ART. 6 y 7);

Que se hace necesario ante el desarrollo urbano alcanzado por esta comunidad, establecer los lineamientos a seguir a los efectos de lograr un mejor funcionamiento de la estructura urbana, regulando el crecimiento de la misma de manera ordenada y armónica con el fin de resguardar la salud y seguridad de los habitantes, tal lo prevé la Ley Orgánica de Comunas N° 2439 Art. 45;

Que al mismo tiempo será necesario asignar los usos permitidos, conforme a la zonificación y establecer áreas prioritarias para la futura expansión del uso residencial;

Que el tema ha sido tratado por la Comisión Comunal, según consta en Acta de fecha 05/03/2024;

Por ello:

**LA COMISION COMUNAL DE MAXIMO PAZ
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

Artículo 1º)- Se dispone la modificación de los límites de las ZONAS URBANA Y SUBURBANA de la localidad de Máximo Paz y la asignación de los usos permitidos dentro de dichas Zonas según plano Anexo 1 que forma parte de la presente.

Entendiéndose como:

1. **ZONA URBANA:** está destinada principalmente al USO RESIDENCIAL y sus usos subsidiarios, tales como: circulaciones peatonales y vehiculares, áreas verdes y de recreación, establecimientos educativos, de culto y médico – asistenciales, prestaciones bancarias y profesionales, así como las edificaciones destinadas al comercio, transporte de pasajeros y demás servicios e infraestructura, tanto de índole pública como privada, tendientes al abastecimiento y satisfacción de las necesidades inherentes al hombre y su vida en comunidad, debiendo ser las



mismas inocuas y que no ocasionen molestias (vibraciones, ruidos, emanaciones) al uso principal.

Artículo 2º)- Determinase dentro del “Área Urbanizada” las parcelas en color rosa en el plano en Anexo 1 que se adjunta a la presente.
En esta área, aparte del uso residencial existen talleres, depósitos y/o actividades de producción inocuas que no ocasionan molestias (ruidos, emanaciones, vibraciones) al entorno inmediato; debiendo las actividades allí emplazadas mantener los horarios de trabajo y normas de higiene que determine la Comuna, conforme atribuciones de la Ley Orgánica de Comunas N°:02439 Art. 45 y en coincidencia con lo previsto en el Código Civil (Art. N° 2611).
Las plantas de acopio de cereales existentes a la fecha podrán son incompatibles con el uso del área urbana, pero podrán permanecer adecuándose a los términos de la Ley 11717 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable y la Resolución N° 177/003, no pudiendo ampliarse.
Se establecerá un plazo de 5 años para su erradicación pudiendo prolongarse el mismo previa presentación de un plan o programa de erradicación con cronograma que deberá ser aprobado por la Comisión Comunal.

2. **ZONA SUBURBANA:** área destinada a servicios y/o quintas productivas CON RESTRICCION DEL USO RESIDENCIAL, no permitiéndose nuevos loteos para uso residencial ya sean de carácter permanente o temporario (excepto los que se encuentren en el área determinada como de futura expansión urbana).

Los distintos sectores encuadrados en esta Zona cuentan con los mismos servicios públicos (electricidad, agua potable, telefonía de red, etc.) que benefician a la Zona Urbana, pero en sus inmediaciones existen actividades incompatibles con el uso residencial, por ejemplo: Área industrial, semilleros, etc.

Artículo 3º)- Determinase la siguiente clasificación de sectores comprendidos en el Área Suburbana:

- A. AREA INDUSTRIAL Y SERVICIOS
- B. AREA DE SERVICIOS
- C. AREA DE EXPANSION DE SERVICIOS
- D. AREA DE USO ESPECIAL
- E. AREA DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.
- F. AREA ESPACIOS VERDES

Se delimitarán las Áreas según la clasificación establecida en el Art. anterior.

Artículo 4º)- “Área de Industrias y de Servicios”. Se consideran como tales aquellas destinadas al emplazamiento de industrias y servicios que deberán contar con el dictamen expedido por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo sustentable una vez realizado el correspondiente estudio de impacto ambiental referente a la actividad que realizará cada empresa. Galpones y/o depósitos de implementos y maquinarias agrícolas, plantas de acopio de cereales y/o depósitos de productos fitosanitarios, debiendo adecuarse a las normas establecidas por la Ley N° 11717 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, Resolución N° 177/003 y la Ley N° 11.273 de Productos Fitosanitarios.

Excepto criaderos intensivos de animales, que se regirán por la legislación provincial vigente.

No podrá darse lugar al uso residencial, a excepción de aquellas viviendas mínimas y necesarias según la actividad a cumplir. Los bordes perimetrales de estas áreas deberán contar con una cortina forestal e inclusive entre los límites separativos de los lotes que la conforman.

El área de industrias y servicios está determinada en el plano en Anexo 1 adjunto con la letra (A) y referenciada con el color naranja.



Artículo 5º)- Determinése como “Áreas de Servicios” a los sectores determinados en el plano en Anexo1 adjunto con la letra (B) y coloreada de azul. Destinada a Galpones de guarda de maquinarias agrícolas, talleres y depósitos y/o actividades de producción inocuas y que no ocasionen molestias (ruidos, emanaciones, vibraciones) al entorno inmediato, que de acuerdo a su actividad deben encuadrarse en la ley de medio ambiente, contar con un estudio de impacto ambiental de ser necesario y deben tener la autorización comunal. En esta área cabe aclarar que no podrán establecerse plantas de acopio de cereales y/o depósitos de productos fitosanitarios resguardando la zona residencial de los vientos predominantes que soplan de noreste a oeste.

Artículo 6º)- Determinase como “Área de Uso Especial” a la fracción destinada al Uso Especial “Cementerio” y Uso Especial “Hospital SAMCO”. Se deberá contemplar la expansión del predio del actual cementerio, considerar afectación de área de 50 m hacia el Suroeste. En el plano en Anexo 1 adjunto se determina con la letra (D) y esta coloreada en celeste.

Artículo 7º)- Defínase como “Áreas de Futura Expansión Urbana” con tipo residencial predominante, las actividades complementarias y compatibles con el uso residencial a las fracciones que en el plano en Anexo 1 adjunto se muestran en color amarillo y con la letra (E).

Artículo 8º)- Defínase como “Áreas de Futura Expansión de Servicios” al área destinada a Galpones de guarda de maquinarias agrícolas, talleres y depósitos y/o actividades de producción inocuas y que no ocasionen molestias (ruidos, emanaciones, vibraciones) al entorno inmediato.

Artículo 9º)- Las fracciones de terrenos determinados con la letra (F) en el plano en Anexo 1 adjunto serán preservadas como espacios verdes.

Artículo 10º)- Mientras exista posibilidad de ocupar tierras ubicadas en el área urbana, y en las zonas de consolidación prioritaria, para el uso residencial y sus actividades complementarias y compatibles, se evitará el loteo de nuevas áreas, debiendo resguardarse la continuidad y ocupación progresiva del suelo ya habilitado al uso urbano, evitando la conformación de sectores vacíos y el encarecimiento de la prestación de servicios y extensión de obras de infraestructura.

Artículo 11º)- Las “Áreas de futura expansión urbana” (definida en el Art. 7º de la presente), deberán respetar la continuidad de las calles existentes y/o previstas en la trama urbana, y las que serán habilitadas al uso público cuando su necesidad así lo indique, dando cumplimiento a lo establecido en las Normas Mínimas Sobre Ordenamiento Urbano – Decreto 7317/67 Art. 10 del Reglamento de Loteos y Urbanizaciones.

Artículo 12º)- Prohibase en la Zona Urbana establecida en la presente la construcción, instalación y/o ampliación de galpones y tinglados para la guarda de maquinarias agrícolas, de fumigaciones, depósitos de agroquímicos y/o elementos comprendidos en los términos de la Ley de productos Fitosanitarios N° 11.273. Asimismo aquellas actividades de producción que se consideran como industria, entendiéndose como tal a “todo proceso de transformación de un producto” y cuya actividad puede clasificarse apriorísticamente como “nociva y/o peligrosa” para el uso residencial, según categorización que establezca la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, Ley 11.717.

Comuna de Maximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaría Administrativa



DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Maximo Paz



Todas aquellas construcciones y/o instalaciones prohibidas en este artículo y que actualmente están ubicadas en la zona urbana tendrán un plazo de 5 años para trasladarse a una zona apta según su actividad, de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza. Dicho plazo puede ser extendido previa presentación de un plan o programa de erradicación con cronograma que deberá ser aprobado por la Comisión Comunal.

Artículo 13º)- Establécese como camino de tránsito pesado el que se define a continuación: calle 25 de mayo desde la intersección con la Ruta Pcial. Nro. 90 hasta calle India Muerta; India Muerta desde 25 de Mayo hasta 5 de Julio; 5 de julio desde India muerta hasta Obligado; Granaderos en todo su recorrido arterial; Sargento Cabral desde Quiroga hasta Luis Natalio Bértolo; Presbiterio Luis Natalio Bértolo en todo su recorrido arterial y Suipacha desde Quiroga hasta Luis Natalio Bértolo.

Artículo 14º)- Establécese un futuro camino de tránsito pesado con acceso desde la Ruta Provincial 90 en línea recta en dirección noroeste sureste determinado en el plano en color rojo. Dicho camino de tránsito pesado habilita el desarrollo de áreas de servicios de gran demanda en nuestra localidad.

Artículo 15º)- Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

Máximo Paz, 19 de marzo de 2024.

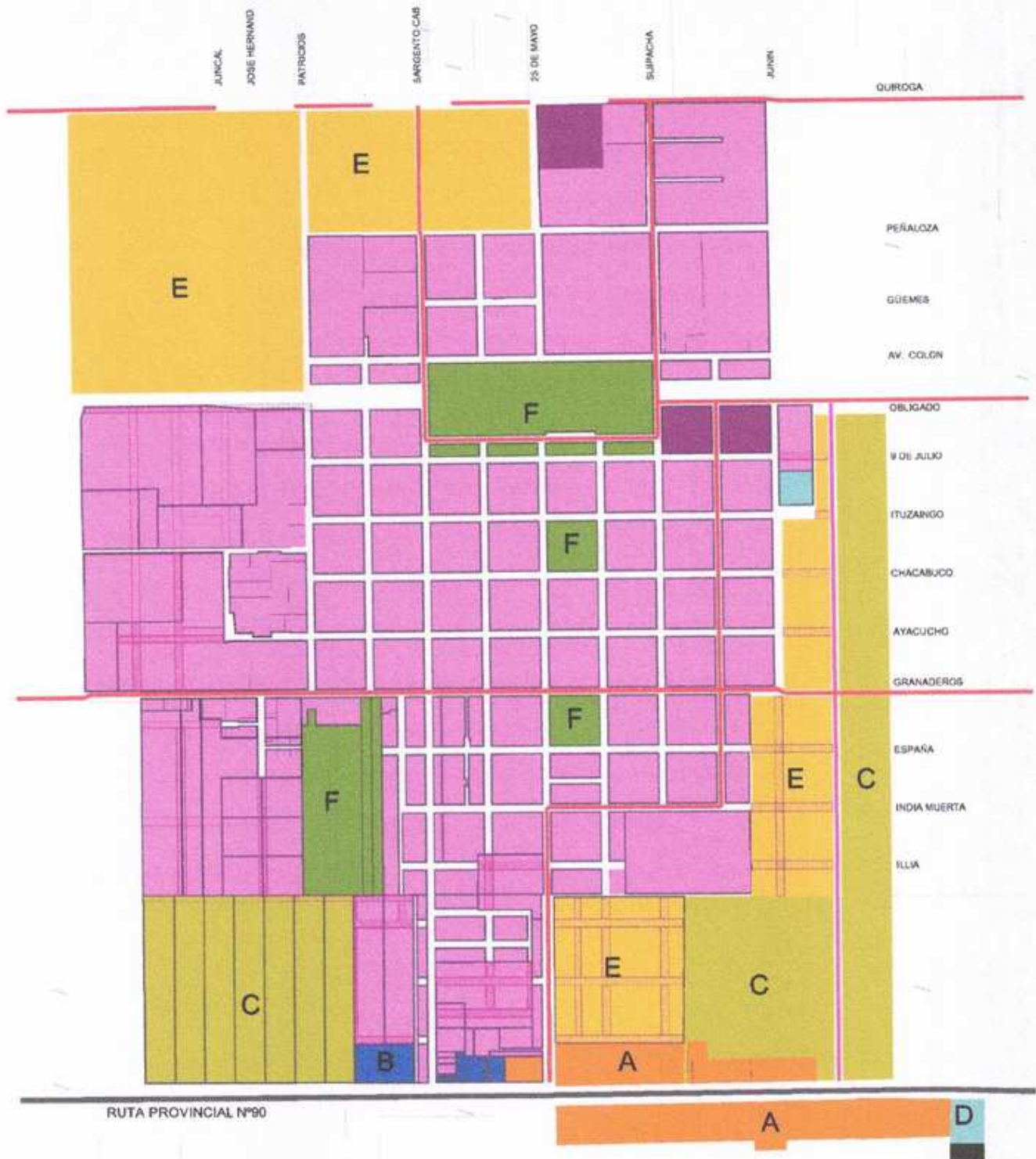
Comuna de Maximo Paz
Servicio Ester Spilj
Dpto. de Administrativa



DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Maximo Paz



ANEXO 1: PLANO DE ZONIFICACION



ORDENANZA DE ZONIFICACION MAXIMO PAZ

REFERENCIAS

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| ÁREA URBANA | ÁREA FUTURA EXPANSION DE SERVICIOS |
| USO INCOMPATIBLE ÁREA URBANA | ÁREA FUTURA EXPANSION URBANA |
| ÁREA INDUSTRIA Y SERVICIOS | ÁREA USO ESPECIAL |
| ÁREA SERVICIOS | ÁREA FUTURA EXPANSION USO ESPECIAL |
| TRANSITO PESADO | ESPACIOS VERDES |
| FUTURO TRANSITO PESADO | FUTURAS APERTURAS DE CALLES |

Comuna de Máximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaría Administrativa



DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Máximo Paz