



## GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

### Resolución

**Número:**

**Referencia:** EX-2019-39971445-GDEBA-DPOUYTMGGP - Convalidación de Ordenanza - Municipio de Puán.

---

**VISTO** el expediente N° EX-2019-39971445-GDEBA-DPOUYTMGGP mediante el cual el Municipio de Puán modifica la normativa vigente en el partido y en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8.912/77 (T.O. Decreto N° 3.389/87 y modificatorios) y el Decreto N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA, y

### CONSIDERANDO:

Que por el expediente citado en el Visto, se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 7.065/19 con sus anexos y su Decreto Promulgatorio N° 1.184/19, mediante la cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano para la localidad de Darregueira que modifica la zonificación vigente por Ordenanza N° 667/88;

Que la propuesta se encuentra avalada por el Municipio de Puán, en su carácter de responsable primario del ordenamiento territorial (artículo 70 del Decreto-Ley N° 8.912/77);

Que en el orden N° 22, la Dirección de Planificación Urbano Territorial entiende cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada;

Que en el orden N° 41, intervino la Dirección Técnica-Legal verificando el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, relativas a los procedimientos administrativos sometidos a su consideración;

Que en el orden N° 43, se expidió la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, compartiendo los informes técnicos legales que le precedieron;

Que en el orden N° 45, la Subsecretaría de Población, Territorio y Desarrollo Sustentable del Ministerio de Gobierno toma intervención e impulsa el trámite convalidatorio de la mencionada Ordenanza;

Que ha tomado intervención en razón de su competencia la Asesoría General de Gobierno;

Que por el Decreto N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA se delegó en esta cartera la aprobación establecida en el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8.912/77 (T.O. Decreto N° 3.389/87 y modificatorios);

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la normativa antes citada;

Por ello,

## **EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE**

### **EL DECRETO N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA**

#### **LA MINISTRA DE GOBIERNO**

#### **DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

### **RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.** Convalidar la Ordenanza N° 7.065/19, sus Anexos 1) Hojas de zonas, 2) Planilla de usos, 3) Plano de áreas y zonas, 4) Modelo de Certificado Urbanístico y 5) Plan de Ordenamiento Urbano para la Ciudad de Darregueira y su Decreto Promulgatorio N° 1.184/19, mediante los cuales el Municipio de Puán modifica la normativa vigente en el partido, que como Anexo N° IF-2019-41752363-GDEBA-DPOUYTMGGP y N° IF-2019-41752770-GDEBA-DPOUYTMGGP, forman parte de la presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

**ARTICULO 2°.** Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56, 62 y 63 del Decreto Ley N° 8.912/77 (T.O por Decreto N° 3.389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

**ARTICULO 3°.** Registrar, publicar en el Boletín Oficial, comunicar a la Subsecretaría Legal y Técnica dependiente de la Secretaría General y pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.

Digitally signed by GARCÍA María Teresa  
Date: 2020.06.19 13:19:58 ART  
Location: Provincia de Buenos Aires

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.06.19 13:20:01 -03'00'



## ORDENANZA N° 7 0 6 5 / 1 9

### ARTÍCULO 1°.- DEFINICIÓN DE ÁREAS.

La presente Ordenanza regula al núcleo urbano de Darregueira y a sus entornos periurbanos inmediatos los que se encuentran delimitados en las siguientes áreas:

- a) Entiéndase por Área Urbana a la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatible.
- b) Entiéndase por Área complementaria a los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimitan zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.
- c) Entiéndase por Área rural a la destinada al emplazamiento de usos productivos agropecuarios, industriales y otros. Las intervenciones en el área rural deberán ser compatibles con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales, ambientales o paisajísticas.

### ARTÍCULO 2°.- DEFINICIÓN DE ZONAS.

- a) El área urbana de Darregueira incluye las siguientes zonas cuya regulación específica se establece en los anexos N° 1 y N° 2
  - a.1) Central: la comprendida por la concentración de la actividad comercial y administrativa de la ciudad, destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria. Se localizan también usos residenciales unifamiliares y multifamiliares.
  - a.2) Residencial 1: la destinada a asentamientos humanos intensivos con alto nivel de consolidación, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles.
  - a.3) Residencial 2: la destinada a la localización predominante de usos residenciales, permitiendo una mixtura con actividades comerciales y de servicios compatibles con la residencia.
  - a.4) Distrito de urbanización especial: de uso residencial predominante permitiendo subdivisiones según norma específica.
  - a.5) Usos Específicos: aquellos sectores del área urbana donde se desarrollan usos que sirven y apoyan al funcionamiento de la ciudad. En particular:
    - i. Uso específico N° 4 Espacio Ferroviario.
    - ii. Uso específico N° 5 Espacio recreativo Barrio del Humo.
    - iii. Uso específico N° 6 Corralón Municipal.
    - iv. Uso específico N° 7 Hospital Municipal.
    - v. Uso específico N° 8 Terminal de Ómnibus.
    - vi. Uso específico N° 9 Estación de Policía.
    - vii. Uso específico N° 10 Estación de Bomberos Voluntarios.
    - viii. Uso específico N° 11 Delegación Municipal.





*H. Concejo Deliberante*

- b) El área complementaria de Darregueira incluye las siguientes subáreas y zonas cuya regulación específica se establece en los anexos N° 1 y N° 2:
- b.1) Zona industrial: actividades dedicadas a la industria.
  - b.2) Distrito especial silos: donde se encuentra en actividad plantas de silos preexistentes. Son actividades de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial, por eso, se deberá propiciar su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental.
  - b.3) Área complementaria 1: sector adyacente o circundante al área urbana con uso Agropecuario intensivo, de servicios, equipamiento, depósitos y donde como complemento se admite el uso residencial.
  - b.4) Área complementaria 2: la destinada a uso agropecuario intensivo.
  - b.5) Residencial extraurbano: la destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza. Tipo de tejido disperso, con parcelas de mayores dimensiones y edificaciones de perímetro libre, fuera del área urbana.
  - b.6) Servicios de ruta: Sector destinado a la localización de actividades comerciales y de servicios con vías de circulación regional. Se permitirá el uso residencial como actividad complementaria.
  - b.7) Reserva de ampliación urbana: Sector previsto para ampliación de la planta urbana actual según el crecimiento que se detecte.
  - b.8) Reserva de ampliación extraurbana: Sector previsto para ampliación de la planta extra urbana actual según el crecimiento que se detecte.
  - b.9) Usos Específicos: aquellos sectores del área complementaria donde se desarrollan usos que sirven y apoyan al funcionamiento de la ciudad. En particular:
    - i. Uso específico N° 12 Balanza Pública
    - ii. Uso específico N° 14 Clubes y Polideportivo
- c) Se incluye dentro del área rural próxima a la ciudad de Darregueira a las siguientes zonas y distritos cuya regulación específica se establece en los anexos N° 1 y N° 2:
- c.1) Zona industrial 2: la destinada a la localización de industrias agrupadas, permitiendo actividades como establecimientos industriales de almacenajes y depósitos compatibles.
  - c.2) Usos Específicos: aquellos sectores del área rural donde se desarrollan usos que sirven y apoyan al funcionamiento de la ciudad. En particular:
    - i. Uso específico N° 1. Aeroclub
    - ii. Uso específico N° 2. Escuela Agropecuaria
    - iii. Uso específico N° 3. Cementerio
    - iv. Uso específico N° 13. Basural y Pileta de cloacas

**ARTÍCULO 3°.- DELIMITACIÓN DE ZONAS.**

Para las zonas antes mencionadas corresponde la siguiente ubicación y denominación catastral y son delimitadas en el plano anexo N° 3.  
ZONAS DEL ÁREA URBANA:





### H. Concejo Deliberante

- Central: Circunscripción IV - Sección D - Manzanas 22, 23, 32, 33, 41, 43, 51, 52 y 53.
  - Central: Circunscripción IV - Sección D - Manzanas 22, 23, 32, 33, 41, 43, 51, 52 y 53.
  - Residencial 1: Circunscripción IV - Sección D - Manzanas 68, 69, 71, 72, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 y 67. De la Circunscripción IV - Sección E las siguientes quintas, manzanas, fracciones y parcelas: Quinta 22 - Manzanas 22a y 22b, Quinta 23 - Manzanas 23a y 23b, Quinta 24 - Manzanas 24a y 24b, Quinta 26 - Manzanas 26a, 26b, 26c y 26d, Quinta 27 - Manzanas 27a, 27b, 27c y 27d, Quinta 28 - Manzanas 28a, 28b, 28c y 28d, Quinta 30 - Manzanas 30a, 30b, 30c y 30d, Quinta 31 - Manzanas 31a, 31b, 31c y 31d, Quinta 32 - Manzana 32a, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f y 32g, Quinta 34, Quinta 35 - Manzanas 35a, 35b, 35c y 35d, Quinta 36 - Manzanas 36a, 36b, 36c y 36d, Quinta 37 - Manzanas 37a, 37b, 37c, 37d, 37e y 37f, Quinta 38 - Manzana 38a, 38b, 38c y 38d, Quinta 39 - Manzanas 39a, 39b, 39c y 39d, Quinta 40 - Manzana 40a, 40b, 40c y 40d, Quinta 42, Quinta 43 - Manzanas 43a, 43b, 43c y 43d, Quinta 44 - Manzana 44c, Quinta 46 - Manzanas 46a, 46c, 46e, 46f, 46g, 46h, 46j y 46k, Quinta 47 - Manzanas 47c, 47e, 47f y quinta 47 fracción 1, Quinta 48 - Manzanas 48a, 48b, 48c y 48d. De la circunscripción IV - Sección L - Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5.
  - Residencial 2: Circunscripción IV - Sección D - Manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14 y 15. Circunscripción IV - Sección E - Quinta 8 - parcelas 1, 3 y 4 y quinta 8 - manzana 8a, Quinta 10 y Manzanas 10b y 10d, Quinta 11 - Manzanas 11a y 11c y quinta 11 - parcelas 2 y 3, Quinta 12, Quinta 13, Quinta 14 - Manzanas 14a, 14b, 14c y 14d, Quinta 15 - Manzanas 15a, 15b, 15c y 15d, Quinta 16, Quinta 18 - Manzanas 18a, 18b, 18c y 18d - Quinta 19 - Manzanas 19a, 19b, 19c y 19d, Quinta 20 - Manzana 20a, 20b, 20c y 20d, Quinta 21, Quinta 25, Quinta 29, Quinta 33 y Quinta 41.
  - Distrito de urbanización especial: Circunscripción IV - Sección E - Quinta 44 - Manzanas 44e, 44f y 44g y Quinta 46 - Manzana 46d.
  - Usos Especificos: UE4 Espacio Ferroviario sin designación catastral, UE5 Espacio recreativo Barrio del Humo sin designación catastral, UE6 Corralón Municipal Circunscripción IV- Sección D - Manzana 10, UE7 Hospital Municipal Circunscripción IV - Sección E - Quinta 39 - Manzana 39d, UE8 Terminal de Ómnibus Circunscripción IV - Sección D - Manzana 53 - Parcela 4c, UE9 Estación de Policía Circunscripción IV - Sección D - Manzana 43 - Parcelas 6, 7, 8, 9, 14, 15 y 16, UE10 Estación de Bomberos Voluntarios Circunscripción IV - Sección E - Quinta 23 - Manzana 23b - Parcelas 5, 6, 7, 8, 9 y 10, UE11 Delegación Municipal Circunscripción IV - Sección D - Manzana 41 - Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.
  - Distrito Especial Silos: Circunscripción IV- Sección D-Manzanas 8 y 16.
- ZONAS DEL ÁREA COMPLEMENTARIA:**
- Zona industrial: Circunscripción IV - Sección L - Manzanas 6, 7, 8 y 9, Circunscripción IV - Parcelas 620b, 620c, 620p, 620r, 620s, 620u, 620m, 620v, 620y, 620z, 620ab, 620ac, 620ad, 620ae y 620af.
  - Distrito especial silos: Circunscripción IV - Sección E - Quintas 7, 52 y 53.





H. Concejo Deliberante

- Área complementaria 1: Circunscripción IV - Sección E - Quinta 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 17 y parcelas 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 14f y 14g, Circunscripción IV - Sección E - Fracción 1 - Parcela 1, Circunscripción IV - Sección E - Quinta 49 y 50, Circunscripción IV - Parcela 617 y 618.
- Área complementaria 2: Circunscripción IV - Parte de la parcela 625a.
- Residencial extraurbano: Circunscripción IV - Parcelas 595, 596, 597, 600, 601, 608a, 608b, 611a, 611b, 611c, 611d, 611e, 612, Circunscripción IV - Sección E - Quinta 54 - Parcela 1, Quinta 55 - Manzanas 55a, 55b, 55c y 55d, Quinta 56 - Manzanas 56a, 56b, 56c y 56d, Circunscripción IV - Parcela 627a.
- Servicios de ruta: Circunscripción IV - Parcelas 637r, 637s, 637t, 637w, 637x, 637y, 637z, 637ab, 637ac, 637ad, 637ae, 637af y 637ag.
- Reserva de ampliación urbana: Circunscripción IV - parte de parcela 625a.
- Reserva de ampliación extraurbana: Circunscripción IV - Parcelas 594c, 599, 607 y 610.
- Usos Específicos: Circunscripción IV - Parcela 637n, UE14 Circunscripción IV - Sección E - Quinta 44 - Parcelas 2 y 3, Quinta 45, Quinta 51, Quinta 54 - Parcela 4, Quinta 54 - Fracción 1 - Parcelas 1 y 2.

ZONAS DEL ÁREA RURAL:

- Distrito Especial Silos: Circunscripción IV - Sección E - Fr. 1 - Parcela 2.
- Zona industrial 2: Circunscripción IV - Parcela 593.
- Usos Específicos: Circunscripción IV - Parcela 661a, UE 2 Circunscripción IV - Parcela 637d y 637f, UE3 Circunscripción IV - Parcela 634a, 634b, 634c y 636d, UE13 Circunscripción IV - Parcela 654a.

**ARTÍCULO 4º.-** Homologación de zonas con la Ley de Industrias N° 11459 y Decreto N° 531/19:

ZONAS SEGÚN CÓDIGO		HOMOLOGACIÓN SEGÚN LEY N° 11459 Y DECRETO N° 531/19
AREA URBANA	Zona Central	Zona A (residencial exclusiva)
	Zona residencial 1	Zona A (residencial exclusiva)
	Zona residencial 2	Zona B (mixta)
	DUE	Zona A (residencial exclusiva)
AREA COMPLEMENTARIA	Zona Industrial	Zona B (mixta)
	Distrito Especial Silos	Zona A (residencial exclusiva)
	Área Complementaria 1	Zona B (mixta)
	Área Complementaria 2	Zona B (mixta)
	Residencial Extraurbano	Zona A (residencial exclusiva)
	Servicios de ruta	Zona B (mixta)
	Reserva de ampliación urbana	Zona A (residencial exclusiva)
	Reserva de ampliación extraurbana	Zona A (residencial exclusiva)
AREA RURAL	Zona Industrial 2	Zona C
	Área rural	Zona D

**ARTÍCULO 5º.-** Los siguientes títulos, establecidos en la Ordenanza N° 5056/10 (Zonificación y Usos del suelo para la localidad de Puan y su entorno), tendrán vigencia para la localidad de Darregueira: "Título III- Subdivisión del suelo y provisión de infraestructura"; "Título IV. Tejido Urbano; Título V-Organización de usos y actividades"; "Título VI-Manejo ambiental integrado"; "Título VII-Instrumentos de gestión".





**ARTÍCULO 6°.-** Además de lo establecido en el "Título VII-Instrumentos de gestión" de ----- la Ordenanza N° 5056/10 (Zonificación y Usos del suelo para la localidad de Puan y su entorno) se deja reglamentado en la presente la obligatoriedad de requerir el Certificado Urbanístico para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones.

La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del peticionante.
- b) Ubicación de la parcela.
- c) Medidas y superficie de la parcela.
- d) Superficie cubierta y semicubierta existente y/o a proyectar.
- e) Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar.
- f) Todo otro dato que la oficina municipal considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

La solicitud tendrá carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión. Se utilizará el modelo de certificado establecido por el artículo 9° de la presente. En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento, si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva. No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.

**ARTÍCULO 7°.-** Las siguientes acciones establecidas por la presente Ordenanza, y en ----- la regulación del uso, ocupación, subdivisión del suelo de todo el partido, permiten al Municipio exigir contribución obligatoria por valorización inmobiliaria, en el marco de lo normado en la Sección V de la Ley Provincial N° 14449/12:

- a) La incorporación al área complementaria o al área urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del área rural.
- b) La incorporación al área urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del área complementaria.
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el factor de ocupación del suelo, el factor de ocupación total y la densidad en conjunto o individualmente.
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, tales como: agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica, pavimentación, cordón cuneta.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.





*H. Concejo Deliberante*

El listado precedente es de carácter taxativo. Cualquier tipo de actuación del Municipio que requiera ser incorporado al mismo, deberá aprobarse por Ordenanza. Su reglamentación deberá establecerse por Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

**ARTÍCULO 8°.-** En caso de discrepancias entre los documentos gráficos y escritos, ----- primarán los primeros.

**ARTÍCULO 9°.-** Apruébense los anexos a la presente ordenanza: 1) Hojas de zonas; ----- 2) Planilla de usos; 3) Plano de áreas y zonas; 4) Modelo de Certificado Urbanístico; 5) Plan de Ordenamiento Urbano para la Ciudad de Darregueira: que contiene el diagnóstico urbano, las propuestas para el ordenamiento urbano y la propuesta para la regulación urbanística que enmarca a la Ordenanza.

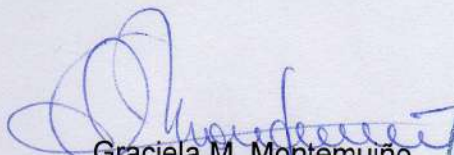
**ARTÍCULO 10°.-** En cuanto al anexo 2 Planilla de usos, se deja establecido que ante ----- usos no incluidos, intervendrá la Oficina Técnica Municipal (OTM) para definir sobre el mismo en base a criterios de asimilación de usos.

**ARTÍCULO 11°.-** Deróganse los artículos 3°, 10°, 11°, 12°, 21°, 25°, 32°, 33°, 34°, 35°, ----- 42°, 43°, 44°, 45°, 53°, 54°, 55°, 62° y el anexo correspondiente al plano de la localidad de Darregueira, todos estos de la Ordenanza n° 667/88.

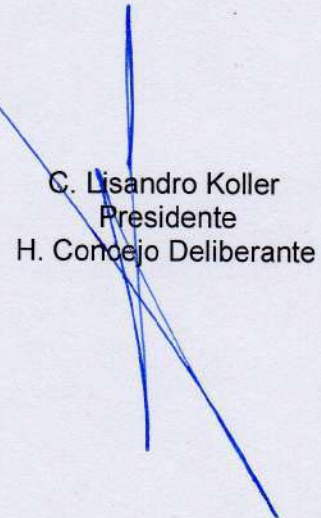
**ARTÍCULO 12°.-** Derogase la Ordenanza n° 1408/93, y la Ordenanza n° 5309/11.

**ARTÍCULO 13°.-** Regístrese, comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos y cumplido, archívese.-

DADA EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PUAN, EN SESIÓN ORDINARIA PÚBLICA A VEINTISEIS DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL DIECINUEVE-----

  
Graciela M. Montemuño  
Secretaria Legislativa  
H. Concejo Deliberante



  
C. Lisandro Koller  
Presidente  
H. Concejo Deliberante



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Ordenanza

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.12.06 14:50:42 -03'00'

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL  
ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.12.06 14:50:42 -03'00'



*Intendencia Municipal de Puan*

ANEXO 1) Hojas de zonas



## ÁREA URBANA – SECTOR CENTRAL

SC

<b>CARÁCTER</b>	Es un sector destinado a localizar actividades administrativas, comerciales, culturales, institucionales y de servicios. Se localizan también usos residenciales unifamiliares y multifamiliares.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Reforzar y promover el carácter de centralidad. Orientar la inversión privada para incentivar la renovación edilicia e incentivar el uso intensivo y permanente.

<b>USOS</b>	
PREDOMINANTE	Comercial y de servicios.
COMPLEMENTARIO	Residencial unifamiliar y multifamiliar
Ver Planilla de Usos	
<b>MORFOLOGIA</b>	
RETIROS:	Frente: Prohibido.
	Lateral: -
	Fondo: 20 % largo del lote
Altura de edif. Máxima:	4 niveles - 12 metros
ver Normas Generales:	
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>	
Homogeneización del arbolado urbano y alumbrado público. Completamiento y arreglo de veredas en materiales homogéneos. Prohibición de canteros y veredas con materiales particulares diferentes en la cuadra. Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación.	
<b>INDICADORES</b>	
F.O.S.	0,6
F.O.T.	1,3
	Densidad: 350hab/ha
	Parc. Min. Frente: 15 m. Superf: 375 m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS</b>	
Agua corriente – Desagües cloacales - Alumbrado público - Energía eléctrica domiciliaria - Desagües pluviales - Tratamiento de calles.	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	
Se admite el avance de la edificación (balcones) hasta 1,20 m.	



<b>ÁREA URBANA – RESIDENCIAL</b>	<b>R1</b>
----------------------------------	-----------

<b>CARÁCTER</b>	Residencial predominante con alto nivel de consolidación. Se admite el uso comercial diario y periódico.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Promover la consolidación del uso residencial de carácter unifamiliar y multifamiliar. Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas a fin de potenciar el carácter residencial. Mejorar las condiciones del espacio público con forestación, alumbrado y pavimentación progresiva.

<b>USOS</b>	
PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar y multifamiliar
COMPLEMENTARIO	Comercio diario y periódico. Equipamiento comunitario y servicios acordes al uso residencial.
Ver Planilla de Usos	
<b>MORFOLOGIA</b>	
<b>RETIROS:</b>	Frente: Optativo. Mínimo 2 m.
	Lateral: Optativo. Mínimo 2 m.
	Fondo: 20% largo de la parcela
Altura de edif. Máxima:	3 niveles - 9 m.
<b>ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE</b>	
Homogeneización del arbolado urbano y alumbrado público. Completamiento y arreglo de veredas en materiales homogéneos. Prohibición de canteros y veredas con materiales particulares diferentes en la cuadra. Los toldos serán rebatibles y la cartelera estará apoyada sobre el frente de la edificación.	
<b>INDICADORES</b>	
F.O.S.	0,6
F.O.T.	1,3
	Densidad: 200hab/ha
	Parc. Min. Frente: 12 m. Superf: 300 m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS</b>	
Agua corriente – Desagües cloacales - Alumbrado público - Energía eléctrica domiciliaria - Desagües pluviales - Tratamiento de calles.	



## ÁREA URBANA – RESIDENCIAL

# R2

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a la localización predominante de usos residenciales, permitiendo una mixtura con actividades comerciales y de servicios compatibles con la residencia.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Definir un sector que permita la localización de actividades comerciales, pequeños talleres y depósitos sin comprometer el desarrollo del uso residencial. Promover la convivencia de espacios residenciales y de trabajo dentro de una misma parcela.

<b>USOS</b>			
PREDOMINANTE	Residencial		
COMPLEMENTARIO	Comercio diario y periódico. Talleres, depósitos y servicios		
Ver Planilla de Usos.			
<b>MORFOLOGIA</b>			
RETiros:	Frente:	Optativo. Mínimo 2 m.	
	Lateral:	Optativo. Mínimo 2 m.	
	Fondo:	Mínimo obligatorio: 20% del largo de la parcela.	
Altura de edif. Máxima:		3 niveles - 9 m.	
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>			
Tratamiento de veredas con materiales homogéneos y accesos a estacionamientos dentro de la parcela. Definición de los límites de la parcela con cercos de material y/o verdes. Arbolado homogéneo con ejemplares, ubicados considerando el acceso vehicular a la parcela.			
<b>INDICADORES</b>			
	F.O.S.	0,6	
	F.O.T.	1,3	Densidad: 150hab/ha
		Parc. Min.	Frente: 12 m. Superf: 300 m <sup>2</sup>
ver Disposiciones Particulares:			
<b>SERVICIOS</b>			
Agua corriente – Desagües cloacales - Alumbrado público - Energía eléctrica domiciliaria - Desagües pluviales - Tratamiento de calles.			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se admite el avance de la edificación (balcones) hasta 1,20 m. No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, objetos, de las actividades complementarias permitidas.			



<b>ÁREA URBANA – DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL</b>	<b>DUE</b>
--	------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a la localización predominante de usos residenciales, permitiendo una mixtura con actividades comerciales y de servicios compatibles con la residencia.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	

<b>USOS</b>	
PREDOMINANTE	
COMPLEMENTARIO	
USOS ADMITIDOS	
<b>MORFOLOGIA</b>	
RETIROS:	Frente:
	Lateral:
	Fondo:
Altura de edif. Máxima:	
ver Normas Generales:	
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>	
<b>INDICADORES</b>	
F.O.S.	0,6
F.O.T.	1
	Densidad: 150hab/ha
	Parc. Min. Según norma específica
ver Disposiciones Particulares:	
<b>SERVICIOS</b>	
Agua corriente – Desagües cloacales - Alumbrado público - Energía eléctrica domiciliaria - Desagües pluviales - Tratamiento de calles.	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	



**ÁREA COMPLEMENTARIA - RESERVA  
ÁREA URBANA**

**RAU**

<b>CARÁCTER</b>	Sector previsto para ampliación de la planta urbana actual según el crecimiento que se detecte.		
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Ordenar la expansión del área urbana asegurando las condiciones básicas de adecuada calidad urbanística y ambiental.		
<b>USOS</b>			
PREDOMINANTE	Del Área Complementaria		
COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos		
<b>MORFOLOGIA</b>			
RETIROS:	Frente:		
	Lateral:		
	Fondo:		
Altura de edif. Máxima:			
ver Normas Generales:			
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>			
<b>INDICADORES</b>			
	F.O.S.		
	F.O.T.	Densidad:	
		Parc. Min.	No se admiten subdivisiones
ver Disposiciones Particulares:			
<b>SERVICIOS</b>			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a estudio particularizado. Hasta tanto conservará su uso y subdivisión actuales.			
Se deja establecido que al momento de desmembrar y subdividir la zona de Reserva Área Urbana del Área Complementaria 2, se deberá ceder entre ambas la totalidad de la calle siguiendo la prolongación de la existente en el Área Urbana zona Residencial 1.			



USOS ESPECÍFICOS		UE
<b>CARÁCTER</b>	<p>Se denominan así aquellos sectores donde se desarrollan usos que sirven y apoyan al funcionamiento de la ciudad.</p> <p><i>UE1 AERoclUB (ÁREA RURAL)Circ. IV-Parc. 661a.</i>  <i>UE2 ESCUELA AGROPECUARIA (ÁREA RURAL)Circ. IV-Parc. 637d y 637f.</i>  <i>UE3 CEMENTERIO (ÁREA RURAL)Circ. IV-Parc. 634a, 634b, 634c y 636d.</i>  <i>UE4 ESPACIO FERROVIARIO (ÁREA URBANA)</i>  <i>UE5 ESPACIO RECREATIVO BARRIO DEL HUMO (ÁREA URBANA)</i>  <i>UE6 CORRALÓN MUNICIPAL (ÁREA URBANA)Circ. IV-Secc. D-Mz. 10.</i>  <i>UE7 HOSPITAL (ÁREA URBANA)Circ. IV-Secc. E-Qta. 39-Mz. 39d-Parc. 1, 2, 3 y 4.</i>  <i>UE8 TERMINAL DE ÓMNIBUS (ÁREA URBANA)Circ. IV-Secc. D-Mz. 53-Parc. 4c.</i>  <i>UE9 POLICIA (ÁREA URBANA)Circ. IV-Secc. E-Mz. 43-Parc. 6, 7, 8, 9, 14, 15 y 16.</i>  <i>UE10 BOMBEROS (ÁREA URBANA)Circ. IV-Secc. E- Qta. 23-Mz. 23b-Parc. 5, 6, 7, 8, 9 y 10.</i>  <i>UE11 DELEGACIÓN MUNICIPAL (ÁREA URBANA)Circ. IV-Secc. D-Mz. 41-Parc. 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.</i>  <i>UE12 BALANZA PÚBLICA (ÁREA COMPLEMENTARIA)Circ. IV-Parc. 637n.</i>  <i>UE13 BASURERO Y PILETA DE CLOACAS (ÁREA RURAL)Circ. IV-Parc. 654a.</i>  <i>UE14 CLUBES Y POLIDEPORTIVO (ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA)Circ. IV-Secc. E-Qta. 45, 51 y 54 fr 1.</i></p> <p>En estas zonas se admitirán ampliaciones y usos complementarios que contribuyan a mejorar la funcionalidad, previa evaluación de la Autoridad de Aplicación.</p>	



## ÁREA COMPLEMENTARIA – ZONA INDUSTRIAL

ZI

<b>CARÁCTER</b>	Actividades dedicadas a la industria. Zona destinada a la localización de establecimientos industriales de almacenajes y depósitos compatibles.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Promover la iniciativa pública y privada para dotar al sector de todas la comodidades e incentivos para la radicación industrial. Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar los usos molestos e incompatibles con el uso residencial.

<b>USOS</b>			
PREDOMINANTE	Industrial y depósitos		
COMPLEMENTARIO	Servicios y equipamientos para la industria, vivienda unifamiliar.		
Ver Planilla de Usos			
<b>MORFOLOGIA</b>			
<b>RETIROS:</b>	Frente:	Obligatorio. Mínimo 5 m.	
	Lateral:	Obligatorio ambos laterales. Mínimo 5 m.	
	Fondo:	Obligatorio. Mínimo 20% del fondo de la parcela.	
Altura de edif. Máxima:	No se regula.		
<b>ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE</b>			
Parquización de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje rural. Arbolado de calles. Forestación de todo el perímetro de la zona.			
<b>INDICADORES</b>			
	F.O.S.	0,5	
	F.O.T.	0,80	Densidad:
			Parc. Min.      Frente: 40 m. Superf: 2000 m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS</b>			
Energía eléctrica - Fuerza motriz - Alumbrado público - agua potable - Pavimento - Desagües pluviales.			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se admitirán industrias Clase I y II según la Ley 11459/93, Decreto Reglamentario n° 531/19 (DEROGA EL DECRETO REGLAMENTARIO 1741/96). El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de las parcelas. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.			



**ÁREA COMPLEMENTARIA – ZONA INDUSTRIAL 2**

**ZI 2**

<b>CARÁCTER</b>	Actividades dedicadas a la industria. Zona destinada a la localización de establecimientos industriales de almacenajes y depósitos compatibles.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Promover la iniciativa pública y privada para dotar al sector de todas la comodidades e incentivos para la radicación industrial. Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar los usos molestos e incompatibles con el uso residencial.

<b>USOS</b>			
PREDOMINANTE	Industrial y depósitos		
COMPLEMENTARIO	Servicios y equipamientos para la industria		
Ver Planilla de Usos			
<b>MORFOLOGIA</b>			
RETROS:	Frente:	Obligatorio. Mínimo 5 m.	
	Lateral:	Obligatorio ambos laterales. Mínimo 5 m.	
	Fondo:	Obligatorio. Mínimo 20% del fondo de la parcela.	
Altura de edif. Máxima:	No se regula.		
<b>ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE</b>			
Parquización de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje rural. Arbolado de calles. Forestación de todo el perímetro de la zona.			
<b>INDICADORES</b>			
	F.O.S.	0,5	
	F.O.T.	0,80	Densidad:
		Parc. Min.	Frente: 40 m. Superf: 2000 m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS</b>			
Energía eléctrica - Fuerza motriz - Alumbrado público - agua potable - Pavimento - Desagües pluviales.			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se admitirán industrias Clase I y II según la Ley 11459/93, Decreto Reglamentario n° 531/19 (DEROGA EL DECRETO REGLAMENTARIO 1741/96). El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de las parcelas. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales. Se deja establecido que al momento de desmembrar y subdividir la zona de Reserva Área Urbana del Área Complementaria 2, se deberá ceder entre ambas la totalidad de la calle siguiendo la prolongación de la existente en el Área Urbana zona Residencial 1.			



DISTRITO ESPECIAL SILOS	DES
-------------------------	-----

<b>CARÁCTER</b>	Es la zona en la que se encuentran en actividad plantas de silos preexistentes. Son actividades de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial, por eso, se deberá propiciar su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	

<b>USOS</b>			
PREDOMINANTE			
COMPLEMENTARIO			
USOS ADMITIDOS			
<b>MORFOLOGIA</b>			
<b>RETIROS:</b>	Frente:		
	Lateral:		
	Fondo:		
Altura de edif. Máxima:			
ver Normas Generales:			
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>			
<b>INDICADORES</b>			
	F.O.S.		
	F.O.T.	Densidad:	
		Parc. Min.	No se admiten subdivisiones
ver Disposiciones Particulares:			
<b>SERVICIOS</b>			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
<p>La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental.</p> <p>No se admitirá la instalación de nuevos silos.</p> <p>No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales.</p> <p>Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento.</p> <p>Movimiento de carga y descarga: dentro de los límites del predio.</p> <p>Estacionamiento de camiones: dentro de la parcela.</p> <p>Prohibido el estacionamiento de camiones en la vía pública</p> <p>Se propicia la materialización de cercos y de doble cortina forestal en el perímetro del predio.</p> <p>Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos de la Ley 12605 Ley de Almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos y su Decreto Reglamentario 96/07.</p> <p>Cuando el Distrito se desactive y pueda darse el uso dentro del cual se encuentra rodeado, deberá aprobarse por Ordenanza Municipal y convalidarse el Decreto Provincial.</p>			



## ÁREA COMPLEMENTARIA – 1

## AC1

<b>CARÁCTER</b>	Sector adyacente o circundante al área urbana con uso Agropecuario intensivo, de servicios, equipamiento, depósitos y donde como complemento se admite el uso residencial.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Conformar áreas de transición entre el área urbana y el área rural.

<b>USOS</b>			
<b>PREDOMINANTE</b>		Agropecuario y de servicios.	
<b>COMPLEMENTARIO</b>		Vivienda unifamiliar. Clubes y esparcimientos recreativos.	
Ver Planilla de Usos			
<b>MORFOLOGIA</b>			
<b>RETIROS:</b>	Frente:	Obligatorio. Mínimo 3 m.	
	Lateral:	Obligatorio ambos laterales. Mínimo 3 m.	
	Fondo:	Obligatorio. 20 % largo de la parcela.	
Altura de edif. Máxima:		-	
ver Normas Generales:			
<b>ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE</b>			
Se propicia la forestación de parcelas y el arbolado perimetral de predios, así como el tratamiento de vías de circulación			
<b>INDICADORES</b>			
	F.O.S.	0,5	
	F.O.T.	0,80	Densidad: 1 viv. unif. por parcela
		Parc. Min.	Frente: 40 m. Superf: 2000 m <sup>2</sup>
ver Disposiciones Particulares:			
<b>SERVICIOS</b>			
Energía eléctrica domiciliaria – Desagües pluviales – Tratamientos de calles.			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
<p>Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua quedan prohibidos. Las actividades que produzcan efluentes deberán ejecutarles instalaciones para su tratamiento dentro de los límites del predio. Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes, materiales y elementos producto de procesos de envasado.</p> <p>Artículo 17° Decreto Ley 8912/77: En futuras subdivisiones se deberán respetar las proyecciones de las calles existentes, en caso de no ser libradas al uso público en éste sector no podrán ejecutarse construcciones de carácter permanente.</p>			



ÁREA COMPLEMENTARIA – 2

AC2

<b>CARÁCTER</b>	Destinada a usos agropecuarios intensivos.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Conformar áreas de transición entre el área urbana y el área rural. Promover la producción agrícola, forestal, hortícola, frutícola, y la localización de establecimientos asociados.

<b>USOS</b>	
<b>PREDOMINANTE</b>	Agropecuario y de servicios.
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda unifamiliar por parcela. Establecimientos deportivos.
Ver Planilla de Usos.	
<b>MORFOLOGIA</b>	
<b>RETIROS:</b>	Frente: -
	Lateral: -
	Fondo: -
Altura de edif. Máxima:	-
ver Normas Generales:	
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>	
Se propicia la forestación de parcelas y el arbolado perimetral de predios, así como el tratamiento de vías de circulación.	
<b>INDICADORES</b>	
	F.O.S. -
	F.O.T. -
	Densidad: 1 viv. unif. por parcela
	Parc. Min. 2 Has.
ver Disposiciones Particulares:	
<b>SERVICIOS</b>	
Energía eléctrica domiciliaria – Desagües pluviales – Tratamientos de calles.	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	
<p>Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua quedan prohibidos. Las actividades que produzcan efluentes deberán ejecutarles instalaciones para su tratamiento dentro de los límites del predio. Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes, materiales y elementos producto de procesos de envasado.</p> <p>Artículo 17° Decreto Ley 8912/77: En futuras subdivisiones se deberán respetar las proyecciones de las calles existentes, en caso de no ser libradas al uso público en éste sector no podrán ejecutarse construcciones de carácter permanente.</p>	



<b>ÁREA COMPLEMENTARIA – Residencial Extraurbano</b>	<b>Re</b>
--	-----------

<b>CARÁCTER</b>	<p>Sector destinado a la residencia de tejido disperso, con parcelas de mayores dimensiones y edificaciones de perímetro libre, fuera del área urbana.</p> <p>Como complemento del uso residencial, se permite el uso recreativo-deportivo con factibilidad.</p>
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	<p>Consolidar el carácter de las zonas periurbanas a partir del desarrollo de la vivienda. Promover una imagen residencial con alto predominio del espacio abierto.</p>

<b>USOS</b>	
PREDOMINANTE	Residencial familiar
COMPLEMENTARIO	-
Ver Planilla de Usos	
<b>MORFOLOGIA</b>	
<b>RETIROS:</b>	Frente: Obligatorio. Mínimo 3 m.
	Lateral: Obligatorio ambos laterales: Mínimo 3 m.
	Fondo: 20 % del largo de la parcela.
Altura de edif. Máxima:	2 niveles. 7,50 m.
ver Normas Generales:	
<b>ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE</b>	
<p>Se promueve la parquización de los espacios libres públicos y privados de acuerdo a propuestas paisajísticas integrales de los predios. Tratamiento de veredas con fajas parquizadas y sendas peatonales pavimentadas con materiales homogéneos. Definición de límites y ejes medianeros con cercos vivos.</p>	
<b>INDICADORES</b>	
F.O.S.	0,5
F.O.T.	0,5
	Densidad: 1 vivienda por parcela
	Parc. Min. Frente: 20 m. Superf: 600 m <sup>2</sup>
ver Disposiciones Particulares:	
<b>SERVICIOS</b>	
Energía eléctrica domiciliaria – Desagües pluviales – Tratamientos de calles - Alumbrado público - Agua potable -	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	



<b>ÁREA COMPLEMENTARIA – SERVICIO DE RUTA</b>	<b>SR</b>
---	-----------

<b>CARÁCTER</b>	Sector destinado a la localización de actividades comerciales y de servicios con vías de circulación regional. Se permitirá el uso residencial como actividad complementaria.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Permite la localización de actividades molestas e incompatibles con el uso residencial y que funcionalmente estén vinculadas al sistema vial principal.

<b>USOS</b>	
PREDOMINANTE	Talleres, depósitos, estaciones de servicio.
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar por parcela, oficinas.
Ver Planilla de Usos	
<b>MORFOLOGIA</b>	
<b>RETIROS:</b>	Frente: Obligatorio. Mínimo 5 m.
	Lateral: Obligatorio ambos laterales: Mínimo 5 m.
	Fondo: Obligatorio. 20 % del largo de la parcela.
Altura de edif. Máxima:	3 niveles - 9 m.
ver Normas Generales:	
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>	
Tratamiento de espacios libres, fachadas y accesos para no desvalorizar el paisaje rural. Definición de los límites del predio con arbolado perimetral, cercos vivos o de material.	
<b>INDICADORES</b>	
F.O.S.	0,5
F.O.T.	1
	Densidad: 1 vivienda por parcela
	Parc. Min. Frente: 40 m. Superf: 2000 m <sup>2</sup>
ver Disposiciones Particulares:	
<b>SERVICIOS</b>	
Energía eléctrica domiciliaria – Desagües pluviales – Tratamientos de calles.	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	
Se deberá prever la materialización de la vía colectora.	



**ÁREA COMPLEMENTARIA – SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO**

**SIP**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a la localización de establecimientos industriales sin relación directa con el área urbana.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Promocionar el sector, brindar asesoramiento a través de áreas técnicas municipales de competencia para facilitar la gestión de proyectos de localización industrial y crear condiciones favorables, comodidades e incentivos para la radicación industrial Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial. Desarrollar economías de escala por complementación y mayor especialización del sector. Dotar al sector de todas las infraestructuras y equipamientos determinados por el proyecto aprobado.

<b>USOS</b>	
<b>PREDOMINANTE</b>	Industrial y depósitos
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Servicios y equipamiento de la industria
Ver Planilla de Usos	

<b>MORFOLOGIA</b>		
<b>RETIROS:</b>	Frente:	Obligatorio. Mínimo 6 m.
	Lateral:	Obligatorio ambos laterales. Mínimo 5 m.
	Fondo:	Obligatorio. Mínimo 20 % del largo de la parcela.
Altura de edif. Máxima:	No se regula.	

**ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE**  
Parquización de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje rural.  
Arbolado de calles. Forestación de todo el perímetro de la zona.

<b>INDICADORES</b>			
	F.O.S.	0,5	
	F.O.T.	0,8	Densidad: 1 vivienda por parcela
		Parc. Min.	Ancho: 50 m. Fondo: 40 m. Superf: 2000 m <sup>2</sup>
ver Disposiciones Particulares:	Parcelamiento aprobado por la Dirección de Industria de la Provincia de Buenos Aires. Las modificaciones deben ser aprobadas por la autoridad competente		

**SERVICIOS**  
Agua potable – tratamientos de efluentes industriales y cloacales - Alumbrado público– energía eléctrica y fuerza motriz - Desagües pluviales.

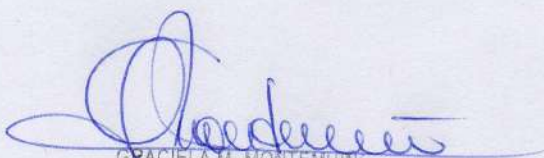
**DISPOSICIONES PARTICULARES**  
Se admitirán industrias Clase I y II según la Ley 11459/93, Decreto Reglamentario n° 531/19 (DEROGA EL DECRETO REGLAMENTARIO 1741/96).  
Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de las parcelas. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de las parcelas. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.



<b>ÁREA COMPLEMENTARIA - RESERVA DE AMPLIACIÓN EXTRAURBANA</b>	<b>RAE</b>
--	------------

<b>CARÁCTER</b>	Sector previsto para ampliación de la planta extra urbana actual según el crecimiento que se detecte.
<b>OBJETO A LOGRAR</b>	Ordenar la expansión del área extra urbana asegurando las condiciones básicas de adecuada calidad urbanística y ambiental.

<b>USOS</b>			
<b>PREDOMINANTE</b>	Hasta tanto se incorpore al área Residencial, mantiene los usos de Área Complementaria.		
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Ver cuadro de usos		
<b>MORFOLOGIA</b>			
<b>RETIROS:</b>	Frente:		
	Lateral:		
	Fondo:		
Altura de edif. Máxima:			
ver Normas Generales:			
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>			
<b>INDICADORES</b>			
	F.O.S.		
	F.O.T.	Densidad:	
		Parc. Min.	No se admiten subdivisiones
ver Disposiciones Particulares:			
<b>SERVICIOS</b>			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a estudio particularizado. Hasta tanto conservará su uso y subdivisión actuales.			

  
 GRACIELA M. MONTEMÚNC  
 SECRETARIA  
 H. CONCEJO DELIBERANTE  
 PUAN

  
 C. LISANDRO KOLLER  
 PRESIDENTE  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 PUAN





*Intendencia Municipal de Puan*

ESD

ANEXO 2) Planilla de usos







4.6	Mediana y gran escala > 300 m <sup>2</sup>	x	x	x						x	x		
	Púebres												
4.7	Pequeña escala < 300m <sup>2</sup>	x											
4.8	Mediana y gran escala > 300 m <sup>2</sup>												
4.9	Cementerios												
	Seguridad												
4.10	Pequeña escala < 300m <sup>2</sup>	x	x	x									
4.11	Mediana y gran escala > 300 m <sup>2</sup>									x	x		
4.12	Con actividades in cómodas									x	x		
	Autom ótor												
4.13	Pequeña escala y menor complejidad < 300m <sup>2</sup>		x	x		x	x						
4.14	Mediana y gran escala y mayor complejidad > 300 m <sup>2</sup>					x	x			x	x		x
4.15	Plazas de estacionamiento y cocheras	x	x	x									
4.16	Estaciones de Servicios	x	x	x									x
	Transporte y Comunicación												
4.17	Pequeña escala < 300m <sup>2</sup>	x		x									
4.18	Mediana y gran escala > 300 m <sup>2</sup>									x	x		x
	Depositos												
4.19	Pequeña escala < 300m <sup>2</sup>	x	x	x		x	x						
4.20	Mediana y gran escala > 300 m <sup>2</sup>		x	x		x	x			x	x		x
4.21	Depósitos de Alimentos			x			x			x	x		
4.22	Incomodos y/o peligrosos									x	x		x
	Infraestructura					x				x	x		
	Servicios de ruta												x
5	PRODUCTIVOS												
	Industrial		x	x									
5.0	Primera categoría de pequeña escala					x	x						
5.1	Primera categoría					x	x						
5.2	Segunda categoría					x	x						
5.3	Tercera categoría												
	Agropecuario y forestal												
5.4	Intensivo									x	x		
5.5	Extensivo												
5.6	Extractivo												

  
 GRACIELA M. MONTEMAYOR  
 SECRETARIA  
 H. CONCEJO DELIBERANTE  
 PUAN

  
 C. LISANDRO KOLLER  
 PRESIDENTE  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 PUAN



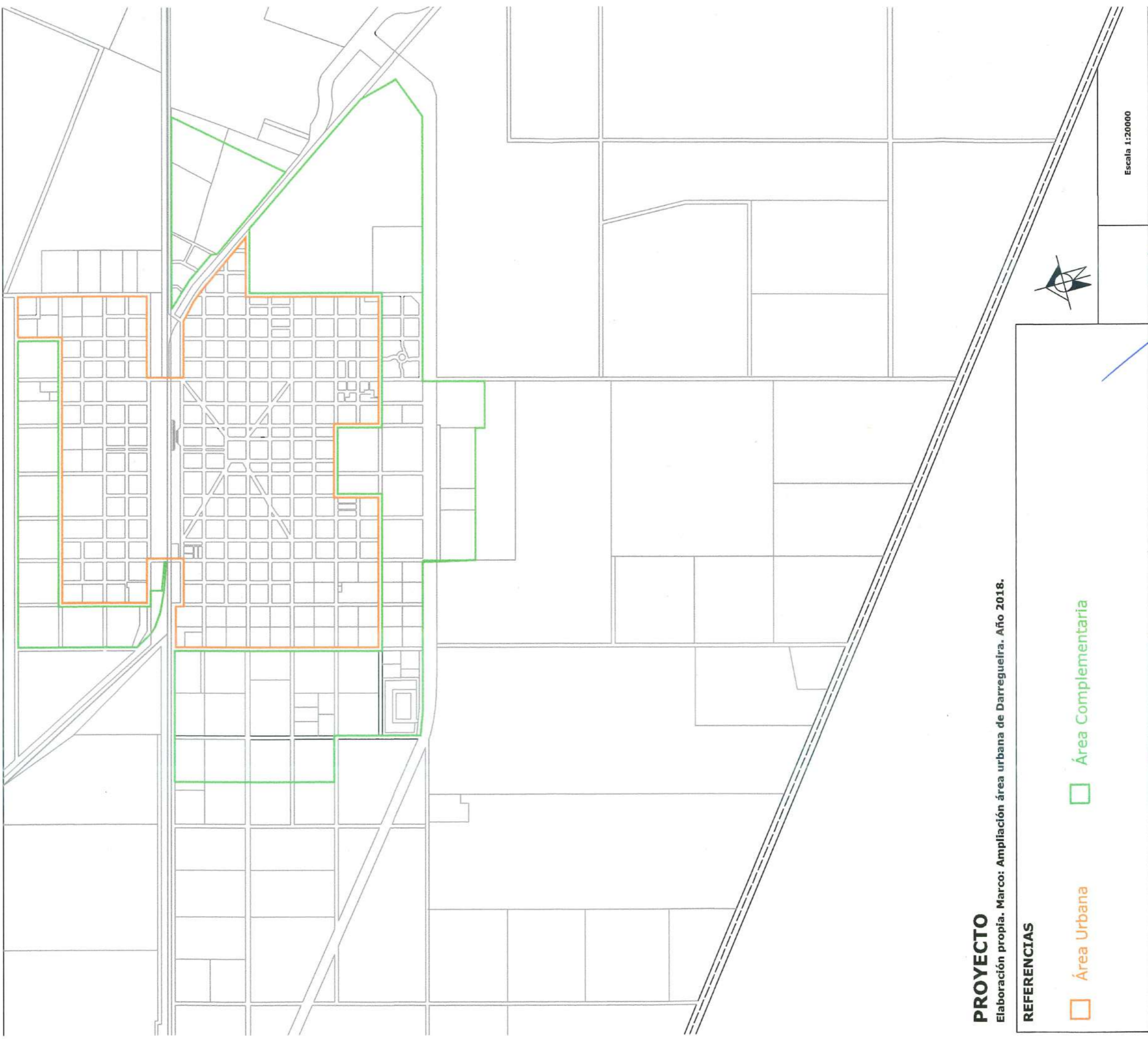


*Intendencia Municipal de Puan*

**ANEXO 3) Plano de áreas y zonas**



**LOCALIDAD: DARREGUEIRA**




**PROYECTO**

Elaboración propia. Marco: Ampliación área urbana de Darregueira. Año 2018.

**REFERENCIAS**

- Área Urbana
- Área Complementaria

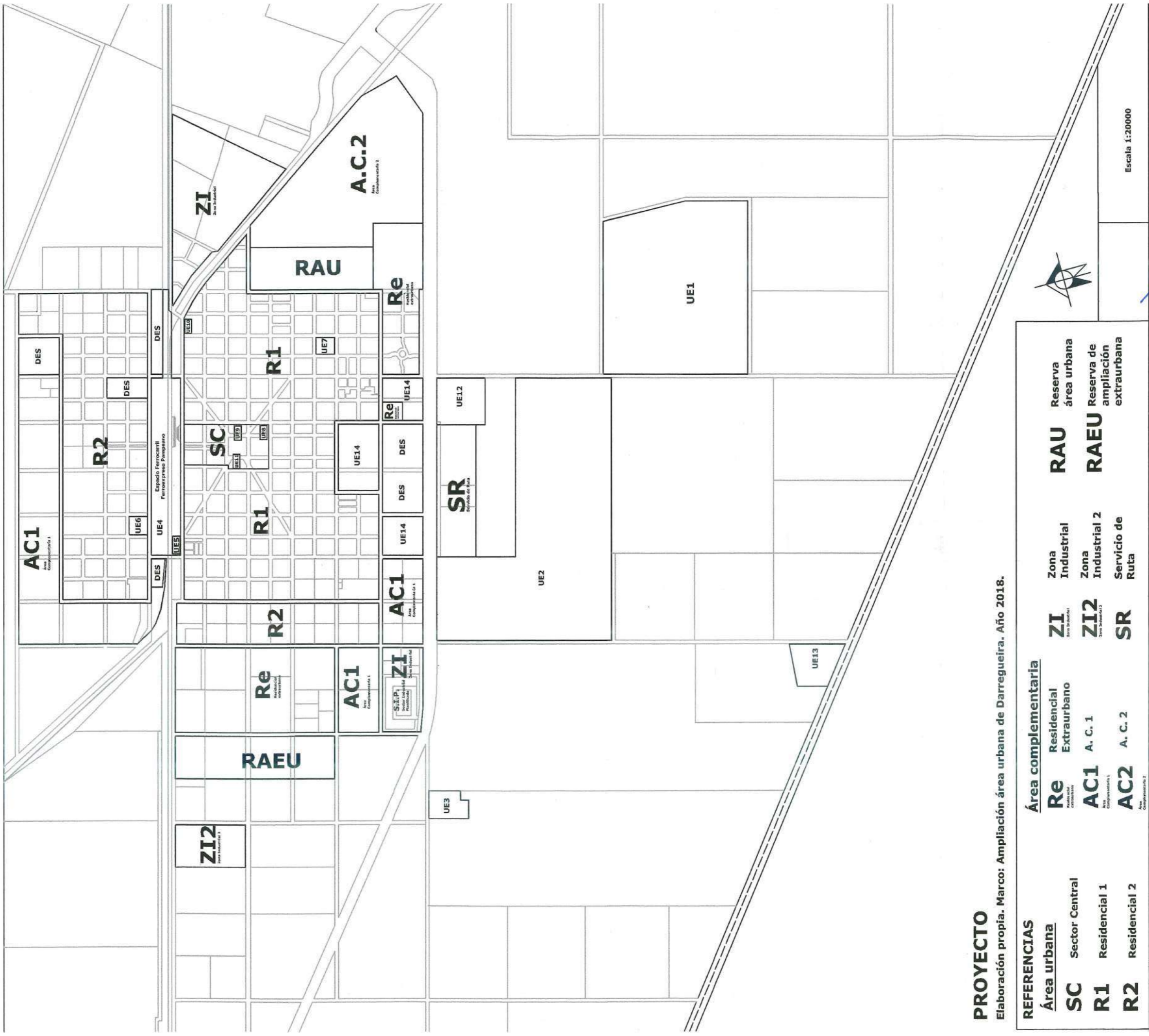
Escala 1:20000

  
SECRETARIA  
GRACIELA M. MONTEMURRO

H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

# LOCALIDAD: DARREGUEIRA



## PROYECTO

Elaboración propia. Marco: Ampliación área urbana de Darregueira. Año 2018.

## REFERENCIAS

- Área urbana
- SC Sector Central
- R1 Residencial 1
- R2 Residencial 2
- Re Residencial Extraurbano
- AC1 A. C. 1
- AC2 A. C. 2
- ZI Zona Industrial
- ZI2 Zona Industrial 2
- SR Servicio de Ruta
- RAU Reserva de área urbana
- RAEU Reserva de ampliación extraurbana

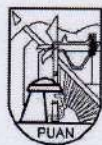


Escala 1:20000

*Graciela M. Montemudín*  
 GRACIELA M. MONTEMUDÍN  
 SECRETARÍA  
 H. CONCEJO DELIBERANTE  
 PUJÁN

C. LISANDRO KOLLEJ  
 PRESIDENTE  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 PUJÁN





*Intendencia Municipal de Puan*

**ANEXO 4) Modelo de Certificado Urbanístico**

## CERTIFICADO URBANÍSTICO

Municipalidad de Puan  
Delegación Darregueira

1) Apellido y Nombre del peticionante .....  
Domicilio .....

Finalidad por la que se solicita el Certificado (1) Transferencia de dominio, Construcción, Ampliación, Habilitación, Subdivisión.

..... (2) .....

(1) Tachar lo que no corresponda

(2) Indicar Uso

.....  
Firma peticionante

### 2) UBICACIÓN DEL BIEN SEGÚN CATASTRO

#### CROQUIS DE UBICACIÓN (3)

#### NOMENCLATURA CATASTRAL

Circ	Secc.	Fr.	Ch.	Qta.	Mz.	Parcela

Dimensiones de la parcela

Frente (m):

Fondo (m):

Superficie (m<sup>2</sup>):

(3) Sobre la silueta de la manzana con identificación de calles

Se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus Distancias a esquinas.

.....  
Firma y sello  
Catastro Municipal

### 3) UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO AL PLANO DE ÁREAS Y ZONAS

Localidad:

Zona:

Uso predominante:

Uso complementario:

### INDICADORES URBANÍSTICOS

Uso	Densidad (hab/Ha)		FOT	FOS	Alt. Edif.	Retiros			Dimensiones mínimas de parcelas	
	Actual	Potencial				Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie

### SERVICIOS ESCENCIALES

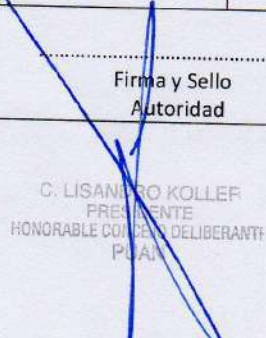
	AGUA CORRIENTE	CLOACAS	PAVIMENTO	ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	ALUMBRADO PÚBLICO	GAS NATURAL
Previstos para la zona						
Existentes en la parcela						

Vigencia del Certificado: 180 (ciento ochenta) días corridos.

Fecha del Otorgamiento

.....  
Firma y Sello  
Autoridad

  
GRACIELA M. MONTEMURRO  
SECRETARIA  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

  
C. LISANDRO KOLLER  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN





*Intendencia Municipal de Puan*

**ANEXO 5) Plan de Ordenamiento Urbano para la Ciudad de Darregueira**

Plan de Ordenamiento Urbano para la Localidad de Darregueira  
Municipalidad de Puan. Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Puan  
**ACTUALIZACIÓN DE LOS  
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN  
Y GESTIÓN DEL SUELO PARA LA  
CIUDAD DE DARREGUEIRA**

AÑO 2019



**CONVENIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DPOUT – MUNICIPALIDAD DE PUAN**

**MUNICIPALIDAD DE PUAN**

Intendente: Lic. Facundo Castelli

Directora de Obras Públicas: Ing. María Silvia De Ávila

Equipo de Trabajo

Ing. Agrim. Magalí Natalia Vicente

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO**

Director Provincial: Dr. Agustín Sanchez Sorondo

Directora de Planificación Urbano Territorial: Lic. Rosario Aliotto

Jefe de Departamento de Asistencia Técnica: Arq. Martín Isla

Equipo de Trabajo

Arq. Elisa Gómez

Arq. Licia Ríos

Arq. Gustavo Barakdjian

## **INDICE**

### **Presentación**

### **SECCION I. DIAGNOSTICO**

- 1. Situación regional**
- 2. El partido y sus localidades**
- 3. Análisis Urbano de la Ciudad de Darregueira**
  - 3.1 Medio físico natural
  - 3.2 Medio físico construido
    - 3.2.1 Infraestructura de Servicios
      - 3.2.1.2 Pavimento y Cordón Cuneta
      - 3.2.1.3 Alumbrado Público
      - 3.2.1.4 Agua potable y Cloacas
      - 3.2.1.5 Gas Natural
    - 3.2.2 Usos del suelo
    - 3.2.3 Estructura circulatoria
  - 3.3 Modelo Actual
- 4. Análisis y evaluación de la normativa vigente Ordenanza Municipal 667/88**
- 5. Diagnóstico**
  - 5.1 Potencialidades
  - 5.2 Conflictos
  - 5.3 Tendencias

### **SECCION II. PROPUESTAS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO**

- 1. Objetivos**
- 2. Lineamientos**
- 3. Modelo deseado**

### **SECCION III. PROPUESTA PARA LA REGULACIÓN URBANÍSTICA**



**Listado de figuras**

- Figura 1: Mapa de Argentina. Fuente: Municipalidad de Puan.
- Figura 2. Fuente: Ministerio de Infraestructura. Provincia de Buenos Aires.
- Figura 3: Partido de Puan. Fuente: Municipalidad de Puan.
- Figura 4: Habitantes por localidad. Fuente: Municipalidad de Puan.
- Figura 5: Lineamiento 1: Mejoramiento de las condiciones ambientales
- Figura 6: Lineamiento 2: Mejorar y aprovechar las condiciones del hábitat urbano.
- Figura 7: Lineamiento 3: Mejorar y aprovechar las condiciones para el desarrollo productivo.
- Figura 8: Lineamiento 4: Mejorar las condiciones para la movilidad urbana e interurbana.

## ANEXOS

### I. PLANOS

- 1: Medio físico natural.
- 2: Servicios - Energía eléctrica.
- 3: Servicios - Pavimento y cordón cuneta.
- 4: Servicios - Alumbrado público.
- 5: Servicios - Cloacas y agua. Plano Anexo Diagnóstico 6: Servicios - Gas.
- 7: Uso del suelo. Plano Anexo Diagnóstico
- 8: Estructura Urbana.
- 9: Estructura Circulatoria.
- 10: Valoración.
- 11: Zonificación vigente.
- 12: Baldío Edificado.
- 13: Modelo Actual
- 14: Modelo Urbano



## Presentación

Este trabajo surge a partir de la iniciativa municipal de trabajar en forma conjunta con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, para la revisión de la normativa vigente en materia urbanística.

Por ello, en el marco del Programa "Asistencia Técnica" de dicha dirección provincial, que pretende asistir a los municipios en el desarrollo de sus territorios, y considerando que la ciudad de Darregueira cuenta con una Ordenanza de Delimitación Preliminar de Áreas cuya vigencia data del año 1988 (Ordenanza N° 667/88), se inició el proceso para su ajuste. Con la intención de dar continuidad al proceso de Planificación del territorio municipal en base a lo estipulado en los artículos 75° al 82° del Decreto Ley N° 8912/77.

El informe contiene los resultados obtenidos durante la etapa de diagnóstico que se desarrolló a partir de la caracterización de la ciudad y el análisis urbano de sus componentes, el aporte de instancias participativas con la consulta a actores de la sociedad y la construcción de síntesis del diagnóstico. Este producto fué el punto de partida para las consecuentes instancias propositivas que definieron el modelo de ciudad y los instrumentos para la intervención y gestión.

Se presenta a continuación una síntesis del Plan de Trabajo que guía este proceso, a los fines avanzar en las etapas previstas en el Proceso de Planeamiento establecidos en el DL 8912/77.

Este proceso de planificación pretende la revisión y actualización de la normativa de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Darregueira y la previsión de acciones para planificar y gestionar su territorio. Se pretende ajustarla a demandas sociales y urbanas actuales que tiendan al desarrollo urbano y territorial y la mejora de la calidad de vida.

Para ello fue necesaria la elaboración de las siguientes tareas:

- Reconocer y diagnosticar integralmente la situación urbana de la Ciudad de Darregueira incluyendo las políticas y diferentes normas vinculadas a la gestión urbana.
- Formular lineamientos para la planificación y gestión, así como también nuevos instrumentos que consoliden un marco de actuación para la toma de decisiones.
- Definir un modelo de ciudad deseado e ideas para una posterior definición de programas y proyectos de actuación.
- Elaborar una propuesta para la regulación del uso y ocupación, subdivisión y equipamientos del suelo.

Una de las técnicas esenciales del proceso que conllevó al diagnóstico urbano, lineamientos y al ajuste de la normativa vigente son las consultas y entrevistas sistemáticas a actores clave de la comunidad involucrada. Durante la etapa de diagnóstico, se realizaron talleres y mesas de trabajo con aportes de distintos actores: profesionales idóneos en la cuestión urbanística y de planificación, personal del municipio e instituciones encargadas de brindar los servicios esenciales a la población.



## **SECCION I. DIAGNÓSTICO**



## 1. Situación regional

La ciudad de Darregueira está ubicada en el partido de Puan de la provincia de Buenos Aires, como se indica en la figura 1.

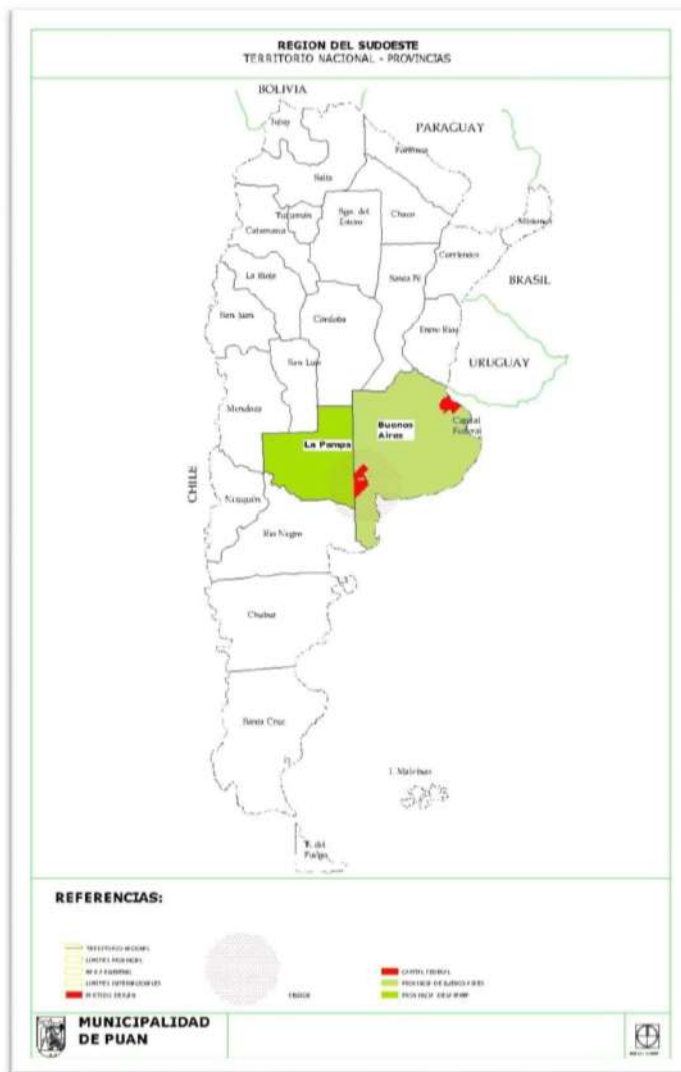


Figura 1: Mapa de Argentina. Fuente: Municipalidad de Puan.

El partido de Puan linda al oeste con la provincia de La Pampa, al sureste con el partido de Villarino y Torquinst, al este con Saavedra y al norte con el partido de Adolfo Alsina como puede observarse en la figura 2.

Desde el punto de vista ambiental, la ciudad de Darregueira se encuentra ubicada dentro del territorio del sudoeste bonaerense, la cual está formada por tres grandes sistemas ambientales, el de Tandilia y Ventania, el sector patagónico y el de las encadenadas como se puede ver en la figura 2. Particularmente para la región de Darregueira el sistema de Tandilia y Ventania es caracterizado suelos con por rocosidad aflorante y pedregosidad en la superficie.

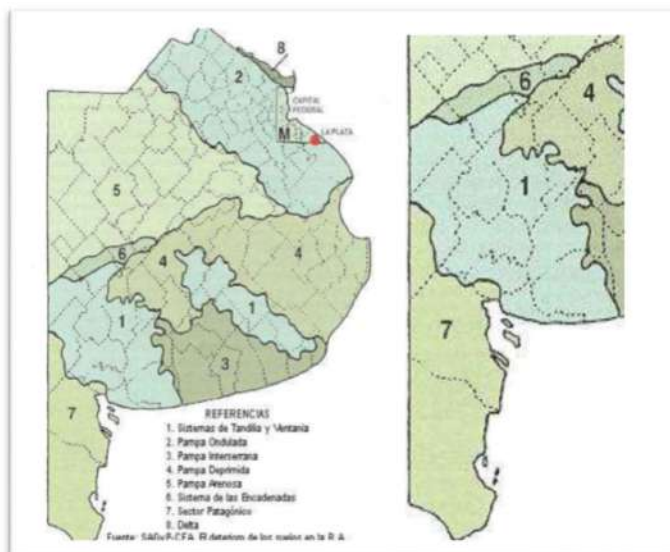


Figura 2. Fuente: Ministerio de Infraestructura. Provincia de Buenos Aires.

Según estudios del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria el índice de producción de la tierra para la región está en la media dentro de la provincia de Buenos Aires. El ambiente geológico de Darregueira y la zona se caracteriza por depósitos limo-arenosos y limosos y también por suelos arcillosos (SEGEMAR).

El clima es semiárido templado, con temperaturas medias anuales de 14,6 °C (1960-2015) con valores máximos entre diciembre y marzo y un promedio de precipitaciones de 674,2 mm (1911-2015) con valores máximos entre octubre y marzo (Campi, 2016). Por encontrarse en una zona de transición entre la pampa húmeda y seca, se intercalan años con precipitaciones por debajo del promedio y años con abundante caída de agua, lo que provoca la ocurrencia de anegamientos y elevación del nivel de las napas freáticas. Desde el punto de vista topográfico, Darregueira se localiza en un área de extensa llanura con una exigua pendiente hacia las depresiones de la provincia de La Pampa donde la falta de gradiente da lugar a un drenaje lagunar profuso y poco organizado (González Uriarte, 2002).

Desde el punto de vista de las actividades económicas en el partido de Puan sobresalen la actividad agropecuaria y el comercio representan. El partido produce 0,14% del PBG provincial, sin embargo la actividad agropecuaria aporta el 0,53% del producto provincial del sector, siendo esta actividad en la cual el partido demuestra la mayor participación a nivel provincial (Censo Económico, DPE, PBA).



## 2. El partido y sus localidades

Las localidades que conforman el partido son Puan como cabecera, Darregueira, Bordenave, 17 de Agosto, Villa Iris, San Germán, Felipe Solá y Azopardo, como se observa en la figura 3.

La ruta que comunica a Darregueira con la zona es la ruta provincia n°76. Esta conecta a la ciudad con la ruta nacional n° 33 dirigiéndose al noreste, y con la ruta nacional n° hacia el suroeste. Así como también con el resto de las ciudades del partido. Esta misma vía comunica a la provincia de La Pampa con la ciudad más cercana que es Guatraché. Con el partido de Adolfo Alsina la comunicación es a través de caminos de tierra.

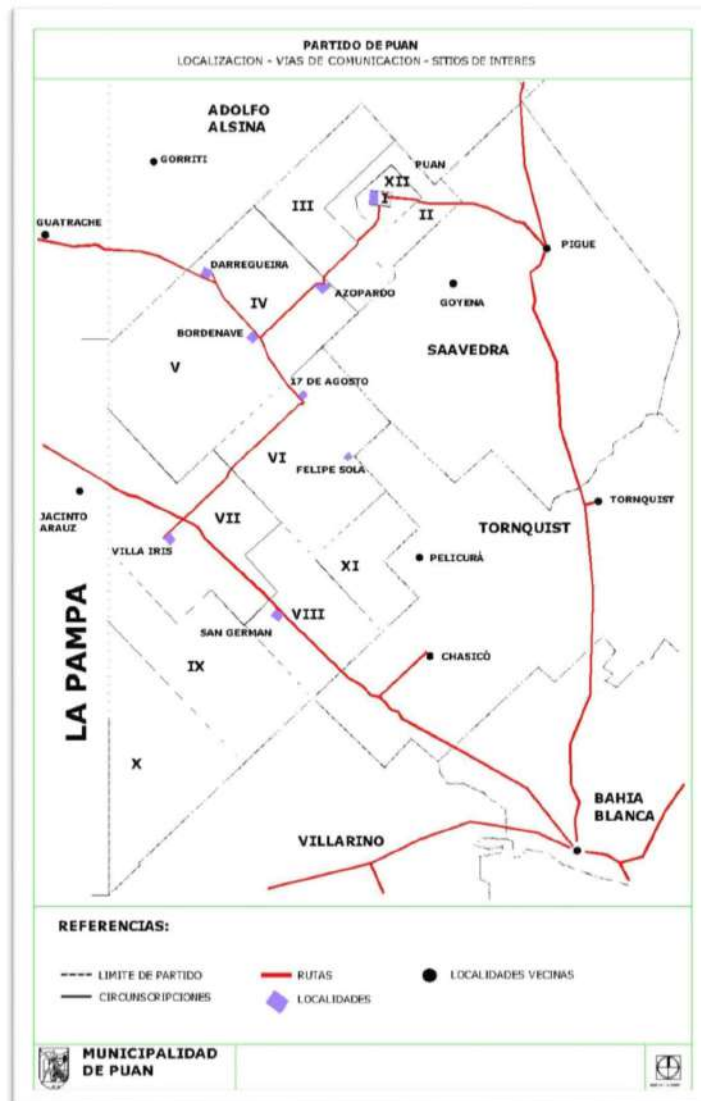


Figura 3: Partido de Puan. Fuente: Municipalidad de Puan.

En la siguiente figura se expresa la cantidad de habitantes por localidad y su jerarquía dentro del partido. Se observa que Darregueira es la localidad de mayor envergadura, con 5565 habitantes, la misma supera a la cabecera de partido por 600 habitantes. Los datos poblacionales son obtenidos del censo del año 2010.

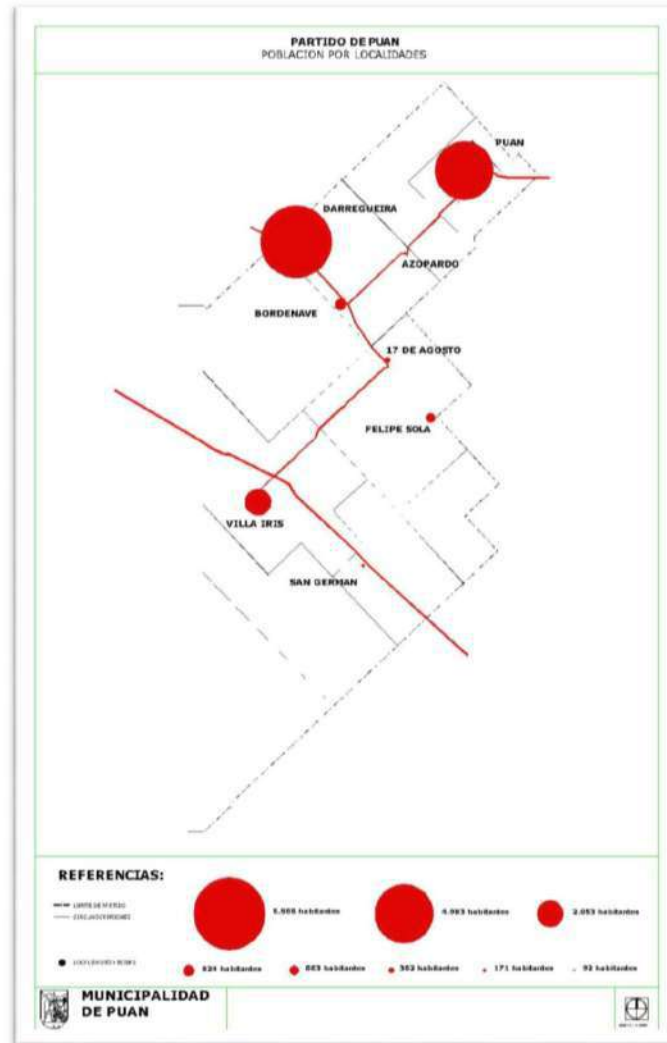


Figura 4: Habitantes por localidad. Fuente: Municipalidad de Puan.

Darregueira se fundó en el año 1906 y fue por la implantación de la Estación de Ferrocarril, es así que la localidad fue gestando su trama urbana a partir de este acontecimiento. La actividad principal de la época fue la ferroviaria junto con la actividad ganadera y agrícola.

En la actualidad estas dos últimas son actividades fuertes para Darregueira y la zona, mientras que el ferrocarril ha pasado a segundo plano. Cabe destacar la presencia instituciones administrativas y servicios ofrecidos en la localidad que le dan a la misma un dinamismo considerable. También se destaca la presencia de establecimientos educativos en sus cuatro niveles: inicial, primario, secundario y terciario. Esto último le da a la ciudad un gran movimiento de estudiantes y personal educativo.



El comercio está orientado principalmente al abastecimiento de las necesidades locales y regionales.

Se destaca el gran crecimiento que la ciudad tuvo en estos años, ya sea de expansión urbana como de oportunidades laborales. Como ya se mencionó anteriormente es la ciudad del partido con mayor cantidad de habitantes y está en auge. Se debe a esto, la gran comunicación regional con las ciudades y asentamientos vecinos. Se acercan a la ciudad tanto pobladores del partido como de partidos vecinos y de la provincia de La Pampa. Darregueira ofrece actividad comercial, administrativa, de educación, cultural y de recreación. Posee gran cantidad de comercios de diferentes rubros, oferta de profesionales de diferentes ramas, actividad administrativa como bancos, actividades culturales de índole local, regional y nacional, oferta educativa en todos sus niveles, posibilidades gastronómicas.

En cuanto a actividades industriales se destaca la implantación de un Sector Industrial Planificado, que en cuestión de cuatro años se ocupó totalmente por empresas e industrias nuevas. Además de la zona industrial existente en la cual también se ubican empresas con una gran trayectoria.



### **3. Análisis urbano de la Ciudad de Darregueira**

#### **3.1 Medio físico Natural**

La topografía que caracteriza a la ciudad de Darregueira y sus alrededores es de tipo llana, sus cotas (alturas del terreno sobre el nivel medio del mar) varían entre los 200m. y los 185 m. según se indica en el plano correspondiente.

La presencia de lagunas y cuerpos de agua indicados en el plano N° 1 representan el mayor tamaño adquirido en los últimos 25 años. Así lo demuestra un estudio realizado sobre la localidad que se titula "Análisis del escurrimiento superficial en la localidad de Darregueira (Pcia. de Buenos Aires) a través de la Tecnologías de la Información Geográfica" publicado como capítulo del libro Las Geotecnologías en Procesos Ambientales (en edición). Allí se demuestran los tamaños de las lagunas cercanas según varían los años. El estudio comienza en el año 1992 donde los cuerpos de agua poseían un tamaño medio, luego en el año 1996 se registran años de sequía por lo que las lagunas se achican casi a desaparecer, para luego del año 2006 hasta 2016 van tomando el tamaño indicado en el plano N° 1. Las lagunas de mayor envergadura se localizan alejadas de la planta urbana, por lo que no representan peligro para la ciudad.

En cuanto a las redes de drenaje expresadas, se puede apreciar un claro escurrimiento de las aguas desde el sector noreste hacia el sector suroeste. El mismo atraviesa el pueblo y puede verse canalizar el agua por la calle Urquiza/Maestro López. Este canal no se encuentra entubado y dificulta el tránsito por esta calle los días de lluvia por anegamientos.

En cuanto a temática ambiental, Darregueira posee un basural a cielo abierto ubicado a tres kilómetros de la ciudad. Está emplazado en un predio municipal de 44 hectáreas donde también están ubicadas las piletas de desechos cloacales. Cabe destacar la presencia de una Planta Compactadora de residuos. La misma cuenta con dos galpones, uno para la planta y otro para el acopio, local de servicios y boxes. Darregueira posee una recolección de basura diferenciada, donde dos días por semana junta los residuos secos que cada habitante coloca en bolsas de color verde y el resto de los días los residuos húmedos, colocados en bolsas negras. Este material seco llega a la planta compactadora, allí se realiza un proceso de separación de cartón, plásticos, papel, etc. y se manda a las plantas recicladoras de Bahía Blanca.

El resto de los residuos se deposita en el basural a cielo abierto y se va compactando para generar un terraplén. La intención de un relleno sanitario está latente pero los recursos son escasos para tal fin.

La vegetación urbana es insuficiente.



## **3.2 Medio físico construido**

### **3.2.1 Infraestructura de Servicios**

#### **Energía Eléctrica**

La Cooperativa de Servicios C.E.L.D.A. es la encargada de prestar el servicio de Energía Eléctrica. En el plano N° 2 que ilustra su cobertura se observa que toda la zona urbana de Darregueira posee energía así como también los sectores colindantes. Posee cobertura de este servicio el sector de quintas ubicado al noreste de la ciudad, el sector rural al este, el sector sureste correspondiente al Área Complementaria y además parcelas rurales que están al otro lado de la Ruta Provincial n°76. Cabe destacar la gran dotación de energía hacia el sector oeste correspondiente a quintas y parcelas rurales, muchos de estos usos residenciales.

Tanto la Zona Industrial en el acceso este de la ciudad como el Sector Industrial Planificado Ubicado en Zona Industrial también, poseen energía eléctrica adecuada para este uso. En resumen, existe gran cobertura de este servicio en la ciudad de Darregueira.

Se destaca la obra de renovación de líneas convencionales desnudas por preensambladas, posee un 80% de avance.

Se destaca el emplazamiento de un Molino Eólico en el año 1997 ubicado lindero a la ruta n° 76 camino a La Pampa, a unos 3 km. de Darregueira. Este generador eólico posee una potencia de 750 kw con una altura de 40 m., la marca es NEG-micon. En el momento de su instalación, aportaba el 25% de la energía consumida en la ciudad, y en la actualidad esa misma generación que promedia los 100.000 kWh mensurales, aporta el 15% de la energía consumida.

Cabe mencionar que existen proyectos de implantación privada de molinos eólicos, que se ubicarían cercanos al que ya está funcionando.

#### **Pavimento y Cordón Cuneta**

La cobertura de servicio es completa en el sector central de Darregueira y los sectores colindantes dentro del área urbana. En el sector suroeste del área urbana las manzanas que no poseen pavimento ya están cubiertas por Cordón Cuneta. En el sector noreste, luego de las Vías del Ferrocarril es mucho más escasa la cobertura de pavimento, sólo está presente en la calle Jujuy entre Brasil y Honduras, en la calle Brasil entre Jujuy y Misiones y cuatro manzanas ubicadas al este. El resto, en su mayoría, posee cordón cuneta. (Anexo Diagnóstico 3)

Este sector es el más deficitario, aunque en los proyectos en gestión que tiene la Municipalidad de Puan existe la posibilidad de pavimentación en las calles Chaco y Misiones entre Brasil y Constitución Nacional y el boulevard, sector correspondiente al reciente Plan Federal de Viviendas.



### **Alumbrado Público**

El prestatario de este servicio es la Municipalidad de Puan pero C.E.L.DA. tiene la concesión de operación y mantenimiento del Alumbrado en Darregueira.

Posee total cobertura en el área urbana de la ciudad, en el acceso este por Ruta Provincial n° 76 correspondiente al sector industrial y en el Sector industrial ubicado al oeste.

Los sectores con déficit son parte de las áreas complementarias y parcelas rurales colindantes ubicadas al oeste y al norte. Las mismas con usos residenciales. Ver plano N° 4.

### **Agua potable y Cloacas**

El servicio de Agua Potable es prestado por la Cooperativa de Servicios Eléctricos, Obras y Servicios Públicos, Asistenciales y Crédito, Vivienda y Consumo de

Darregueira LTDA. (C.E.L.DA.). Esta empresa fue la que proporcionó la información de este servicio y presenta cobertura en toda el área urbana extendiéndose también al sector industrial del acceso este a la ciudad, al sector quintas hacia el oeste y a parte del Área Complementaria al suroeste.

Zonas con déficit podrían indicarse al Área Complementaria y Rural que están ubicadas al más al oeste de la ciudad y que, según el uso del suelo, presenta varias parcelas de uso residencial.

La obra en curso que brinda C.E.L.DA. es la renovación de la red de caños de PVC por PEAD. El avance es del 70% y se encuentra actualmente detenida.

El prestatario del servicio de Cloacas para Darregueira es la Municipalidad de Puan mientras que el mismo está concesionado en operación y mantenimiento a C.E.L.DA. La cobertura que presenta la ciudad es inferior a la del servicio de Agua. Está servido de Cloacas el sector urbano delimitado por las calles Sarmiento, Roca, Maestro Lopez, Alte. Brown, Andrés Torre, A. Alsina, J. J. Paso, Pueyrredón, Andrés Torre, Libertad, J. J. Paso, Alberdi, Rivadavia y Sarmiento.

Con respecto al sector ubicado luego de las Vías del Ferrocarril, hacia el noreste de la ciudad, no tiene gran cobertura, sólo la calle Chaco entre Brasil y Constitución Nacional. Cabe destacar que la Municipalidad tiene como obra en curso las Cloacas del Barrio San Pablo (parte de lo que falta cubrir en el sector Norte) que está actualmente en marcha. Ver plano Anexo Diagnóstico 5.

### **Gas Natural**

El servicio de Gas Natural es prestado por Camuzzi Gas Pampeana. La extensión de la red posee total cobertura en el área urbana, incluyendo la zona industrial que se encuentra en el acceso este sobre la Ruta Provincial n° 76 y un sector correspondiente a quintas y parcelas rurales ubicadas al noroeste de Darregueira de uso residencial. Se observa una gran cobertura de este servicio ya que abastece a casi toda el área urbana o sectores linderos.

Los sectores con déficit son algunas quintas y parcelas rurales de uso residencial. Ver Anexo Diagnóstico 6.

En cuanto a la Factibilidad de extensión de las redes de todos estos servicios, siempre están sujetas a las obras que se ejecuten y proyectos que se gestionen, así como también los aportes necesarios que dependerán de cada área en cuestión.



### 3.2.2 Uso del suelo

Según el Decreto Ley N° 8912/77 se denominará uso del suelo, el destino establecido en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

Con el fin de ilustrar esta característica se elaboró el plano N° 7 de Usos del Suelo para la ciudad de Darregueira. En los párrafos siguientes se explicarán los usos dominantes y secundarios para dicho núcleo urbano y su área colindante.

El principal uso del suelo es el “residencial”, distinguiéndose a viviendas unifamiliares en su mayoría y algunas parcelas con uso multifamiliar. El mismo está uniformemente distribuido en toda la planta urbana y área complementaria.

Cabe destacar la presencia de asentamientos familiares de interés social, los más recientes ubicados en el sector noreste, luego del paso nivel de las vías del ferrocarril, y los más antiguos en el sector sur de la ciudad. No encontrándose los mismos en el centro.

El uso residencial está ganando terreno en forma expansiva sobre las aéreas complementarias. Se observan nuevos loteos en la parte sur de la ciudad con parcelas de dimensiones mayores a las mínimas establecidas por el DL 8912/77 (12 m. de frente por 300 m<sup>2</sup> de superficie) por ubicarse en zona residencial extraurbana para la ordenanza de zonificación actual. También se observan parcelas con uso residencial en el sector de quintas ubicadas en el rumbo oeste y luego también abarcando el área rural inmediata a este sector.

Otro uso significativo es el “comercial”, ubicándose en su mayoría en las parcelas de la zona central de Darregueira. Luego se va distribuyendo en menor medida y uniformemente por el resto de la ciudad. En cuanto al sector que se encuentra cruzando las vías del ferrocarril en el rumbo este, se observan muy pocas parcelas de uso comercial.

Cabe destacar que cuando se habla de uso comercial también se incluye a servicios tales como oficinas profesionales y estudios, como así también a comercios de atención al público.

En esta zona central, donde se encuentran comercios, también es caracterizada por el uso administrativo y finanzas. Están presentes los Bancos (Banco Provincia, Banco Nación y Banco Credicoop) y la Delegación de la ciudad, además del centro cívico donde funcionan las oficinas municipales (Obras Públicas, Tránsito, agencia de recaudación, delegación del Poder Ejecutivo municipal) y dependencias provinciales (ARBA, Registro de las Personas).

Se distingue el “uso industrial”, ubicado en dos sectores dominantes: uno frente al acceso este de la ciudad y el otro en el sector oeste. El primero de mayor antigüedad legislado por la ordenanza municipal n° 667/88 de zonificación que permite en ese sector el uso industrial. El segundo sector mencionado ubicado en el Sector Industrial Planificado, creado y subdividido recientemente, en el año 2016.

Las industrias presentes son: maderera, metalúrgica, fábrica de maquinarias agrícolas, fábrica de premoldeados, hormigonera y planta de alimentos balanceados.

Con respecto al uso denominado “galpón” se destacan del mismo: depósitos, galpones para el guardado de camiones, cocheras y lavadero de autos.

En cuanto a “talleres” se destacan: talleres mecánicos, metalúrgicos, carpintería de madera y metálica y premoldeados.



En relación a la presencia de centros educativos, los mismos se encuentran ubicados en varios sectores de la ciudad, no encontrando en la parte este luego de las Vías del Ferrocarril.

Darregueira posee dos establecimientos de educación inicial, dos escuelas primarias, cuatro colegios de educación secundaria y un Centro de formación profesional Técnica. Se destacan también módulos de educación a distancia y la presencia de la Universidad Provincial del Sudoeste (UPSO). Una de las escuelas secundarias es el Agrotécnico, que además de tener su sede próxima al centro de la ciudad, también posee campos de trabajo para el desarrollo de las actividades agropecuarias referidas a la educación en la periferia de Darregueira (sector oeste luego de la Ruta Provincial nº 76 y en el sector quintas ubicado al este).

La presencia de espacios verdes en la ciudad está dada por parques y plazas ubicados uniformemente. Se destaca como este tipo de espacios también a los centros de recreación como clubes (Club Argentino Juniors, Club Darregueira y Club Gimnasia y Esgrima) y el Polideportivo Municipal ubicados en el sector Sur de la ciudad zonificado como Área Complementaria Residencial Extraurbana.

Las plantas de silos de la localidad están ubicadas de forma dispersa como se expresa seguidamente: una planta de silos al oeste de Darregueira y lindando con la Ruta nº 76, está emplazada en dos quintas zonificadas actualmente como de uso agropecuario intensivo pero frente al área urbana; otra planta ubicada al norte de la ciudad en una parcela zonificada como rural lindando con las vías del ferrocarril; otra de las plantas también en área rural al este de Darregueira pero frente (calle en medio) con parcelas de uso residencial área urbana; por último la planta de silos ubicada dentro del área urbana al este luego del paso nivel de las vías del ferrocarril está actualmente en desuso, aunque igualmente se utiliza de depósito, etc.

### **3.2.3 Estructura circulatoria**

La estructura circulatoria de la localidad de Darregueira puede describirse en tres categorías. En primer lugar, la Red Vial Regional Principal compuesta por la ruta provincial nº 76 que rodea la ciudad, la misma comunica con la provincia de La Pampa hacia el oeste y con Bordenave hacia el este y deja a un costado la ciudad, circunvalando el recorrido. En segundo lugar, la Red Vial Urbana Principal que se caracteriza por los principales ingresos y egresos de la ciudad. Por último, la Red Vial Urbana Secundaria que corresponde a la circulación interna de la localidad describiendo el recorrido de las vías más concurridas.

Se destaca en esta última por la circulación de las cuatro diagonales que conducen a la plaza central, son de doble sentido de circulación y configuran un recorrido ágil y concurrido para la población circulante. Ver Plano N° 9.

### **3.3 Modelo Urbano**

El modelo urbano expresa la síntesis del sistema urbano. Los elementos constitutivos del modelo están conformados básicamente por dos grandes subsistemas: el físico natural y el medio social. En el medio físico se diferencia el medio natural (como así también las modificaciones antrópicas generadas en él), y el medio construido.

En este caso se explicará cómo se conforma la estructura en materia urbanística de la ciudad de Darregueira, cómo es la configuración y organización de su territorio y cómo esto influirá para la toma de decisiones acerca de una ampliación urbana (Plano N° 8).

Como ya se mencionó anteriormente, la ciudad de Darregueira pertenece al partido de Puan



pero no es la cabecera de partido, aunque tiene un movimiento urbano y crecimiento similar y hasta superior que la localidad de Puan. Esto se debe a la concentración de actividades regionales que posee la ciudad que convoca a asentamientos y pueblos vecinos. La vía de comunicación principal es el paso de la ruta provincial n° 76 que comunica con La Pampa al oeste y al este con la ciudad más próxima Bordenave.

La planta urbana de Darregueira se encuentra situada alrededor de la Estación Ferrocarril actualmente concesionada por la empresa de transporte ferroviario de carga Ferroexpreso Pampeano. Hacia el sector suroeste un notable mayor desarrollo mientras que para el sector nordeste poco crecimiento.

En la configuración física conserva el diseño de la primera subdivisión fundacional de la ciudad, una cuadrícula de manzanas, las cuales ubicadas en el centro están atravesadas por cuatro diagonales que conducen a la plaza central.

Como se puede observar en el plano Anexo 8, se encuentra de manera consolidada la agrupación del alineamiento comercial de la ciudad, cuyo uso principal es el de servicios, comercial y administrativo. El mismo está situado cercano a la plaza central y rodeando los bulevares aproximadamente unas tres cuadras a la redonda. Además de este radio también puede verse la vía de entrada al área central por una diagonal, así como también la calle Dr. Magadán hacia la salida de la calle Roca, configuran un alineamiento comercial de dos cuadras más.

El sector urbano consolidado de Darregueira que se encuentra al oeste de la estación del ferrocarril, se extiende casi de forma uniforme hasta el límite urbano dictado por la normativa vigente de zonificación, exceptuando algunas manzanas del área complementaria que están en proceso de ocupación. Éste ámbito cuenta con la mayor cantidad de parcelas ocupadas y posee una gran dotación de infraestructura de servicios. En este sector se encuentran distribuidas viviendas multifamiliares, la mayoría de ellas utilizadas como inversión para alquiler.

Cabe destacar en este mismo sector la presencia de barrios de viviendas efectuado por planes del estado o por particulares. Algunos de estos mediante subdivisiones especiales bajo el régimen de Propiedad Horizontal y otros como conjuntos habitacionales.

Al este de las vías del ferrocarril se observa una ocupación residencial mixta, se encuentran la mitad de manzanas consolidadas ubicadas cerca del boulevard o próximas a la calle Jujuy/Chubut. Las manzanas con poca consolidación urbana están situadas en la parte perimetral del límite urbano, esto se debe al poco desarrollo del sector en cuanto a servicios como cloacas y al ánimo de la sociedad por ocupar dicha ubicación.

Los usos industriales están distribuidos en dos sectores. Por un lado la Zona Industrial definida en la normativa vigente de zonificación creada en el año 1988, ubicada en el acceso este ruta n° 76 de la ciudad. Y por otro lado el Sector Industrial Planificado, creado recientemente por ordenanza y convalidado en el año 2015. Este se ubica en el acceso ruta n°76 al Oeste de la ciudad.

El sistema de movimientos que acompaña a esta estructuración urbana (ver plano N° 9) está definido también por el rol que adquieren los accesos a la ciudad vinculados a la ruta provincial n° 76 que circunda a Darregueira. Esta ruta conecta con la provincia de La Pampa hacia el Oeste y con Bordenave y Villa Iris hacia la Ruta Nacional n° 35, así como también hacia Puan y Pigué con la Ruta Nacional n°33. Cabe destacar la comunicación ferroviaria de cargas con la ciudad de Bahía Blanca.

En relación a espacios verdes puede verse que se ubican por todo el área urbana. Los mismos se



conforman por parques recreativos, plazas, bulevares, clubes de deportes y asociaciones vinculadas al aire libre.

Fuera del área urbana, delimitada por la ordenanza vigente, se encuentran diferentes usos, como uso residencial inmediatamente lindando con el sector urbano, uso agropecuario, presencia de galpones de depósito, planta de silos, el campo experimental de la escuela de educación agrotécnica, el Centro Integral de Inseminación Artificial del Oeste, la fábrica de lácteos Dayegui, el Aereo Club y la Balanza Pública.

Se destaca también como parte de la estructura urbana y física de la ciudad de Darregueira las características del basural y la planta de tratamiento de líquidos cloacales. Los mismos se encuentran alejados de la ciudad, hacia el oeste y desde la ruta n° 76 aproximadamente dos kilómetros. El basural es a cielo abierto y cabe destacar la presencia de una planta compactadora de residuos inorgánicos los cuales son clasificados por la población y reclasificados por operarios de dicha planta.



#### **4. Análisis y evaluación de la normativa vigente Ordenanza Municipal 667/88**

La Ordenanza vigente en la Localidad de Darregueira Partido de Puan, corresponde a la Zonificación según Usos del Suelo y delimitación de áreas Ordenanza Nº 667/88, la cual se basó en el Decreto Ley 8912/77 (Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo).

El plan de ordenamiento municipal establece que la ciudad de Darregueira está subdividida en Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales.

- Urbana: aquellas áreas urbanizadas y semiurbanizadas.
- Complementaria: aquellas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.
- Rural: aquellas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

En la localidad de Darregueira la zonificación define un área Urbana de aproximadamente 255 Ha, un área complementaria de 116 Ha, el resto del área adyacente es rural. Cada zona tiene una regulación específica que expresa sus características en relación a los indicadores urbanísticos.

El área urbana de Darregueira incluye tres zonas residenciales y cuenta con un área denominada Urbanización Especial:

- Subárea Central (S.C), ubicada en la zona núcleo de la ciudad, la cual tiene asignada un mayor factor de ocupación.
- Subárea Semiurbanizada con Servicios (S.U.C.S), se encuentra en la zona centro de la ciudad de Darregueira y es rodeada por las áreas complementarias y la zona de reserva para ensanche urbano.
- Subárea Mixta (S.M) de uso residencial o industrial, se encuentra situada al este luego de las vías del ferrocarril.
- Urbanización Especial, es un área destinada a conjuntos habitacionales de dimensiones especiales que se encuentra al suroeste comprendida por la calle Lamadrid paralela a la calle Adolfo Alsina, perpendicular a las mismas las calles J. J. Paso y Castelli, al sureste comprendida por la calle Pueyrredón paralela a la calle C. Paris y perpendicular a las mismas las calles Indios Ranqueles y Latinoamérica.

El área complementaria de la ciudad de Darregueira comprende cuatro zonas con características bien diferenciadas:

- Zona Residencial para Ensanche Urbano (Z.R.E.U), es considerada como potencial área urbanizable.
- Zona Residencial Extraurbana (A.C.Z.R.E.U) está ubicada al suroeste de la ciudad, lindando con la Ruta Provincial 76.
- Zona Industrial (A.C.Z.I), al noreste sobre el acceso este a la ciudad, y al suroeste sobre la calle Julio A. Roca
- Zona de uso Agropecuario Intensivo (A.C.Z.U.A.I) se encuentra en dos sectores de la ciudad, uno al oeste costeano la calle Julio A. Roca, y el otro al suroeste adyacente a la Ruta Provincial 76.



Por otra parte, se considera área rural al resto de la superficie excluyendo las áreas urbanas y complementarias. La misma cuenta con parcelas destinadas a usos específicos como por ejemplo el cementerio municipal, el aeroclub, el basural, las piletas de tratamientos cloacales.

Cabe señalar que, de lo explicado, existen normativas modificatorias de la Ord. Nº 667/88, donde se puede constatar que se ha ido ampliando el área urbana y complementaria de la ciudad. De esta manera, se han modificado indicadores urbanísticos y se han creado nuevas zonas, las cuales se detallan a continuación:

- Ordenanza n° 1408/93. Desafecta de la Zona de Reserva para Ensanche Urbano a las Quintas 43 y 48, para incluirlas dentro del Área Urbana con carácter de Subárea Semiurbanizada con Servicios. La primera se encuentra ubicada al SO de la ciudad entre las calles J.J Paso, Lamadrid, Andrés Torres, y la calle Ate. Brown quedando conformada actualmente por las Manzanas 43a, 43b, 43c y 43d. La segunda se encuentra emplazada al SE de la ciudad formada por las Manzanas 48a, 48b, 48c, y 48d ubicada entre las calles Dr. Soler, Alberdi, Indios Ranqueles, y la calle Libertad.
- Ordenanza n° 1713/95, donde se modifica el artículo 10 y 11 de la ordenanza 667/88. En la misma quedan desafectadas las quintas 52 y 53 de la circunscripción IV, sección E del área complementaria zona residencial extraurbana para considerarse área complementaria zona de uso agropecuario intensivo. Estas quintas se ubican al SO linderas a la ruta provincial n° 76.
- Decreto Provincial 2146/15 convalida la Ordenanza Nº 5309/11, y el Decreto de promulgación 1549/11, mediante la cual la Municipalidad de Puan modifica la normativa vigente desafectando del Área Rural las Quintas 619a y 619b y desafectando del Área Complementaria de Uso Agropecuario Intensivo la Quinta 49 para crear el Área Complementaria Zona Industrial (A.C.Z.I.). La misma se encuentra localizada al SO de la ciudad de Darregueira comprendida por las siguientes vías de comunicación: Andrés Torre, Julio Roca, Calle colectora a ceder adyacente a la ruta 76, y la calle S/N. Excluyendo de esta zona las Quintas 619c, 619d, 619e y 619f que pertenecen al Área Rural.

Analizando esta normativa vigente y comparando la misma con el ánimo de crecimiento, además de los análisis a los efectos de la ocupación del suelo, se puede dar cuenta de la necesidad de ampliación del área urbana de Darregueira.

Otro fenómeno que ocurre es que en las quintas destinadas a uso agropecuario intensivo ubicadas al oeste de la ciudad, se están utilizando para uso residencial, una vivienda por parcela, y lo mismo sucede en el área rural lindera a estas quintas.

El área urbana- subárea mixta se utiliza actualmente para uso residencial.

Otro aspecto a destacar es el cambio de uso en la ordenanza 1713/95 modificatoria de la 667/88, en las quintas 52 y 53 circunscripción IV sección E, donde se pasa de área complementaria de uso residencial extraurbano a uso agropecuario intensivo. En esas quintas está emplazada una planta de silos. Si bien el uso sería adecuado el conflicto es que está lindando con el área urbana y sería incompatible para esa ubicación.

## 5. Diagnóstico



Como síntesis del diagnóstico territorial, se realizó un análisis técnico en base a la recopilación de la información realizada y la sistematización de las opiniones vertidas por parte de la comunidad. Esta fase valorativa del diagnóstico permitió identificar cuestiones negativas o problemáticas, definidas como conflictos y rasgos urbanos positivos que se caracterizan como oportunidades o fortalezas a mantener o promover expresadas en potencialidades.

Además, se avanzó en discutir sobre un escenario proyectivo intentando identificar tendencias de cambios a partir de procesos territoriales que se están desarrollando.

A tal fin, el Plano N° 10 expresa la síntesis gráfica de los conflictos, potencialidades y tendencias.

## 5.1 Potencialidades

La ciudad de Darregueira se caracteriza por concentrar las actividades principales de la región, ya sean administrativas, comerciales, de servicios, de salud y educación. Esto quiere decir que, los pobladores de ciudades y asentamientos que rodean a Darregueira, se acercan a la misma para realizar las actividades que no están al alcance en sus respectivos lugares.

Esto que ocurre caracteriza a varias potencialidades que posee la ciudad, entre ellas, el tamaño y agrupamiento de las actividades comerciales y administrativas que se encuentran en la parte central de Darregueira de manera consolidada; la presencia de cuatro escuelas de educación secundaria y centros de educación terciaria y universitaria.

Otra potencialidad son los espacios verdes y de recreación, donde Darregueira se encuentra dotada de una buena cantidad. Es el caso de la plaza central y los bulevares a un lado y otro de las vías del ferrocarril, así como también los parques distribuidos por la ciudad. Cabe destacar la presencia de clubes y el polideportivo municipal que son espacios de uso de la comunidad. Además de esto, los paseos de circulación de peatones para recreación y dotados de forestación ubicados en el acceso a la ciudad al este y otro al suroeste.

En cuanto al predio perteneciente al ferrocarril, se puede caracterizar como una potencialidad o como un conflicto. Por ahora se explicarán las virtudes de este espacio, luego en el siguiente apartado se detallará su lado negativo.

Este gran espacio que se ubica a un lado y otro de las vías del ferrocarril representa una potencia en cuanto a aprovechamiento del espacio. Si el mismo es planificado para actividades de uso común de los habitantes de Darregueira, como espacio verde, centro cultural y de usos múltiples, se le daría un gran valor para integrar los asentamientos a un lado y otro de las vías.

Cabe destacar la presencia del Complejo del Barrio del Humo ubicado en parte de este predio (entre las calles Las Heras y Alsina). Es un espacio de recreación parqueizado donde se realizan festivales de la ciudad, aunque el mismo no permanezca abierto al público todos los días.

La red principal de circulación que posee Darregueira es el paso de la Ruta Provincial n° 76, la misma representa una potencialidad por la conexión que permite con las ciudades de la región y la circunvalación trazada que permite el no ingreso de los vehículos que están de paso y poder dejar la ciudad a un costado.

La presencia de equipamientos especiales, como el Sector Industrial Planificado, el Centro de Inseminación Artificial del Oeste, la fábrica de lácteos DAYEGUI, el Aeroclub, la Balanza Pública y la escuela agropecuaria, también configuran una potencialidad y característica especial de



Darregueira.

## 5.2 Conflictos

El estudio permitió conocer en profundidad la necesidad de una ampliación en materia urbanística, determinada por la alta ocupación de lo que en la actualidad está delimitado como área urbana. Esta imperiosa necesidad se ve reflejada también por la ocupación y uso residencial de las quintas circundantes al sector urbano.

Como se mencionó anteriormente, la presencia de la Estación y espacio del Ferrocarril además de una potencialidad representa un conflicto. Esto así porque la misma configura una barrera urbana y falta de integración a un lado y otro de las vías del ferrocarril. Por ejemplo, no existe ningún paso peatonal preparado para atravesar esta barrera, sólo dos paso a nivel mediante automóviles.

Otro conflicto para destacar es la presencia de la Terminal de ómnibus en el área central de la ciudad. Esto dificulta el libre movimiento de los transportes que ingresan a Darregueira y deben llegar hasta el centro para dejar y cargar pasajeros, obstruyendo y complicando el tránsito del área con mayor flujo de vehículos de la ciudad. La misma debería trasladarse a un sitio de mayor comodidad para el movimiento de ómnibus.

La ubicación de las plantas de silos cercanas y dentro del área urbana también representan un conflicto. La planta que se encuentra al oeste, lindera a la ruta n° 76, está zonificada actualmente como área complementaria de uso agropecuario intensivo, si bien no representa una incompatibilidad de uso de acuerdo a la ordenanza, la misma está ubicada calle en medio con el área urbana configurada por viviendas de uso residencial. Lo mismo ocurre con la plana ubicada en área rural al oeste de la ciudad, está situada justo en frente de viviendas de uso residencial al igual que la implantada en el predio cedido por el ferrocarril. En cuanto a la planta que se sitúa luego del paso nivel de las vías ferroviarias, representa incompatibilidad de usos ya que está ubicada en área urbana de uso residencial.

Analizando la presencia de infraestructura de servicios en la ciudad, existe un déficit en el área urbana ubicado al este de Darregueira. Esto es así porque ese lugar se configura como de uso residencial y no posee servicio de cloacas. Aunque cabe destacar que el municipio está finalizando obras para extender este servicio. De esta manera se solucionaría el mencionado conflicto.

En cuanto al conflicto marcado en el sector de ingreso a Darregueira por la calle Roca, es seleccionado por la doble circulación de esta calle y la dificultad que representa tanto ingresar circulando por la ruta n°76 como salir a través de la calle. Además de esto se destaca como conflicto la poca señalización de este sector para el ingreso o egreso a la ciudad.

El basural a cielo abierto que está alejado de la ciudad también representa un conflicto. Puede observarse la presencia de cuerpos de agua cercanos y que la pendiente del lugar es baja, esto puede significar la contaminación de las aguas del lugar.

La ruta provincial n° 76 representa una barrera de crecimiento hacia el oeste.

Se identifica en el plano de valoración la ruta de circulación del tránsito pesado, si bien es algo destacable que exista dicho trayecto, el conflicto es que el mismo por área urbana y esto conlleva a dificultades en el tránsito, la rotura de calles, la molestia de los vecinos. Principalmente los sectores de conflicto serían: el acceso a Darregueira por la calle Sarmiento, los paso a nivel de las



vías del ferrocarril, la calle Chubut/Jujuy, la calle Roca, que aunque sea una vía de salida y entrada actualmente hacia un lado y otro de la calle se observa el uso residencial, lo mismo ocurre con la calle Alberdi.

En cuanto al rubro de transporte mediante camiones y móviles de gran porte también existe la problemática de no haber una playa y lugar de estacionamiento regulado para los mismos. Se indica en el plano dos predios donde actualmente muchos de los camiones quedan allí estacionados, son lugares que no están habilitados para tal fin pero que son necesarios. Un predio está ubicado frente a una planta de silos en el ferrocarril y otro en parte de la planta que es lindera a la ruta n° 76.

### 5.3 Tendencias

El análisis permitió reconocer tendencias de crecimiento extensivo hacia los sectores linderos al área urbana.

El sector de mayor énfasis es reconocido hacia el oeste de la ciudad. Allí se observan quintas y parcelas rurales próximas, de uso residencial: una vivienda por parcela, y además se distingue la extensión de servicios como energía eléctrica y gas que cubren parte de este sector.

También se destaca el ánimo de extensión de la población por las resientes subdivisiones en el sector suroeste próximo a la ruta.

  
GRACIELA M. MONTEMURRI  
SECRETARIA  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

  
SANDRO KOLLER  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

324

## **SECCION II. PROPUESTAS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO**



En esta parte, se presenta una propuesta de objetivos, lineamientos y regulación que permita conducir integralmente el ordenamiento urbano de la ciudad de Darregueira. Esta surge de las conclusiones del diagnóstico realizado.

En un principio se exponen los objetivos generales planteados para la localidad y seguidamente se desarrollan los lineamientos de ordenamiento urbano con sus respectivos programas y proyectos. Este avance en la etapa propositiva se sintetiza en la construcción del modelo urbano propuesto o propuesta de ordenamiento urbano.

Estos resultados permiten elaborar el proyecto de zonificación para la Ciudad de Darregueira y su entorno periurbano. Dicho instrumento configura una pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los lineamientos, en lo referido a zonificación, usos, ocupación, subdivisión del suelo, infraestructura de servicios, morfología edilicia, el cumplimiento de las condiciones ambientales y el manejo de espacio público.

## **1. Objetivos**

A partir de las conclusiones derivadas del diagnóstico, y analizando los conflictos, tendencias y potencialidades se plantean los siguientes objetivos generales que guían la propuesta de ordenamiento urbano:

- Promover la integración física de todo el núcleo urbano una buena conectividad y el acceso igualitario a equipamientos y servicios urbanos.
- Conducir el crecimiento y propiciar la consolidación urbana a los fines de obtener áreas de buena calidad, conectadas al sistema urbano y con alta cobertura de servicios, equipamientos y espacios verdes.
- Reducir las incompatibilidades entre actividades productivas y residenciales
- Aprovechar los grandes espacios abiertos y el espacio público como componentes estructurantes que contribuyan al desarrollo de nuevas actividades, optimizando su utilización de modo sustentable para mejorar la calidad ambiental.
- Intensificar la gestión territorial como instrumento clave del desarrollo económico, productivo y social.

## 2. Lineamientos

Para avanzar hacia esos objetivos se definen los lineamientos de ordenamiento urbano que constituyen un conjunto de ideas cuya concreción se realizará a través de iniciativas, programas y proyectos específicos.

### LINEAMIENTO 1: MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

Conducir mediante acciones concretas que tienda al mejoramiento de las condiciones ambientales, a partir de eliminar, mitigar y/o remediar situaciones originadas por inadecuada ocupación del territorio. A partir de:

- Desafectar del uso actual a las plantas de silos localizadas dentro del área urbana y propiciar la relocalización de los colindantes al área urbana.
- Acondicionar y afectar como espacio público al predio de la estación del ferrocarril que está en desuso, así como también el espacio lindero a esta propiedad, la ex Junta Nacional de Granos.
- Recuperar sectores urbanos afectados por anegamientos.
- Remediar el basural y consolidar un sistema de gestión integral de residuos sólidos urbanos, que incluya la configuración de un sitio de disposición final.
- Mejorar las condiciones del canal a cielo abierto que conduce las aguas en la calle Urquiza continuación Maestro López, así como también acondicionar para la futura habitabilidad residencial los zanjones de desagüe presentes en la periferia.
- Desarrollar un plan de arbolado integral para toda la ciudad.

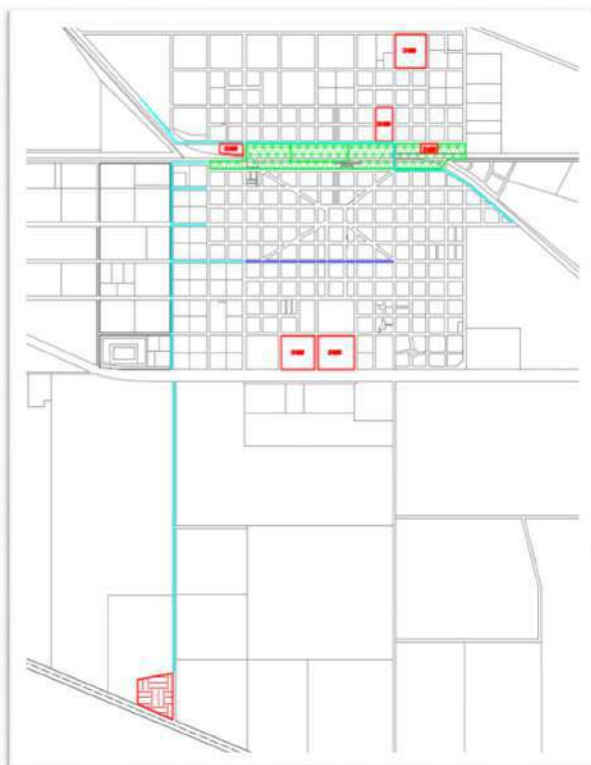


Figura 5: Lineamiento 1: Mejoramiento de las condiciones ambientales



## **LINEAMIENTO 2: CONSOLIDACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL HÁBITAT URBANO.**

Mejorar y aprovechar las infraestructuras, equipamientos y espacios públicos existentes previendo distintas formas de crecimiento y consolidación urbana. A partir de:

- Aprovechar las redes de infraestructura y equipamientos existentes a partir de densificar los sectores urbanos consolidados y centrales.
- Ampliar los sectores residenciales urbanos en áreas con aptitud urbanística (condiciones ambientales, hidráulicas, servicios básicos y accesibilidad).
- Consolidar sectores residenciales extraurbanos configurando fuelles entre los sectores con predominio de actividades urbanas y rurales intensivas.
- Ampliar los servicios urbanos en los sectores deficitarios.
- Puesta en valor de los espacios verdes públicos, espacios urbanos y equipamientos sociales.
- Regular el uso y ocupación de los espacios periurbanos definiendo los diversos ámbitos del área complementaria.
- Integrar el sector ubicado al este de la ciudad, luego de las vías del ferrocarril, para una mejor articulación urbana con el núcleo principal.



Figura 7: Lineamiento 2: Mejorar y aprovechar las condiciones del hábitat urbano.

### LINEAMIENTO 3: CONSOLIDACIÓN Y DESARROLLO DE LAS CONDICIONES PARA EL DESARROLLO PRODUCTIVO.

- Creación de una nueva zona industrial que permita el desarrollo de actividades productivas agroalimentarias y servicios afines y funcione en forma complementaria con las existentes.
- Creación de una zona que permita el estacionamiento de camiones sobre la RN 76 o cercana a esta, así reducir la circulación de los mismos dentro de la ciudad, y la localización de servicios de ruta.



Figura 8: Lineamiento 3: Mejorar y aprovechar las condiciones para el desarrollo productivo.

### LINEAMIENTO 4: MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA MOVILIDAD URBANA E INTERURBANA.

Promover la integración urbana por medio de la estructuración del sistema vial y la configuración de nuevos circuitos peatonales. A partir de:

- Configurar un sistema vial jerarquizado.
- Minimizar el tránsito de camiones dentro del área urbana a partir de la creación de circuitos especiales.
- Ampliar los circuitos peatonales que permitan el desarrollo de actividades recreativas y deportivas integrando los equipamientos y espacios públicos existentes.
- Establecer lineamientos para la ampliación del trazado urbano en las áreas afectadas como reservas urbanas.



- Acondicionar los paso-a-nivel sobre las vías del ferrocarril y adaptarlos para la circulación peatonal.
- Proporcionar un espacio para la reubicación de la Terminal de Ómnibus que sea cercano a la vía de circulación regional (Ruta Prov. n° 76) y esté en la periferia de la ciudad. De esa forma el ingreso de ómnibus no entorpecería el tránsito interno de Darregueira.
- Acondicionar los accesos a la ciudad que sean inadecuados para el ingreso y egreso de vehículos.



Figura 9: Lineamiento 4: Mejorar las condiciones para la movilidad urbana e interurbana.

#### **LINEAMIENTO 5: MEJORAMIENTO DE LAS CAPACIDADES PARA LA GESTIÓN URBANA**

Garantizar la continuidad e implementación de los instrumentos de planificación y gestión en ajuste a las necesidades y oportunidades actuales y futuras con el correspondiente marco institucional. A partir de:

- Desarrollar un proceso de planificación continuo que permita consolidar los lineamientos y proyectos de ordenamiento urbano.
- Actualizar la normativa urbana para el ordenamiento urbano.
- Iniciar procesos de gestión urbana para la desafectación de usos incompatibles.
- Consolidar un área destinada a la planificación urbana y territorial dentro del esquema organizativo municipal.
- Implementar instrumentos de gestión que garanticen y controlen el correcto crecimiento urbano.

### 3. Programas y proyectos

El Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Darregueira contiene distintos programas y proyectos que deberán ser profundizados y desarrollados.

Los programas representan los instrumentos que permiten concretar las metas y objetivos del Plan. Tendrán continuidad permanente en el tiempo y anualmente se efectuarán las previsiones para cumplir con las obras y acciones que corresponden a cada uno. Asimismo, cada Programa incluirá Proyectos que tendrán su correspondiente seguimiento. Los mismos se priorizarán en función de las necesidades y demandas, como así también de la disponibilidad de recursos y financiamiento.

El listado que se incluye a continuación se estructura a partir de los lineamientos de ordenamiento urbano presentados más arriba. Cabe consignar que no limita la incorporación de temas no previstos o que surjan con el tiempo debido a nuevos procesos o cambios.

#### Proyectos de Gestión

- ORDENANZA PLAN Y ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE DARREGUEIRA. Aprobar por Ordenanza municipal el plan y la zonificación que regule el uso, ocupación y subdivisión del suelo en la ciudad de Darregueira y su entorno periurbano inmediato en base a los lineamientos del plan.
- GESTIÓN PARA LA REMOCIÓN DE LA PLANTA DE SILOS. Diseño de una estrategia de gestión para la remoción de las planta de silos presente dentro del área urbana, y en la posterior habilitación para subdivisión y uso urbano.
- CONVENIOS URBANÍSTICOS PARA LA RELOCALIZACION DE USOS NO ADECUADOS. Diseño de convenios urbanísticos para la relocalización de las plantas de silos establecidas en proximidad con el área urbana.
- NUEVA ZONA INDUSTRIAL PLANIFICADA. Creación de una nueva zona industrial para habilitar usos que en el reciente Sector Industrial Planificado quedaron fuera de la normativa.
- DISEÑO DEL INSTRUMENTO PARA LA CAPTACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS a incorporar en la Ordenanza Fiscal en base a los hechos impositivos incorporados en la Ordenanza de zonificación en el artículo.
- DISEÑO DE UN PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS.
- CAPACITACIÓN DE FUNCIONARIOS Y TECNICOS MUNICIPALES en temáticas vinculadas al ordenamiento urbano.

#### Proyectos de Intervención

- DISEÑO Y ACONDICIONAMIENTO DEL ESPACIO FERROVIARIO. Gestionar el reacondicionamiento del espacio disponible y vacante perteneciente al ferrocarril, para uso de la población como lugar de recreación y que además contribuya al nexo y revalorización área urbana residencial ubicada al este de la ciudad.
- MEJORAMIENTO DE PLUVIALES. Acondicionar los zanjones de desagües pluviales a cielo




Plan de Ordenamiento Urbano para la Localidad de Darregueira  
Municipalidad de Puan. Provincia de Buenos Aires

abierto en futuras áreas urbanas.

- PLAN DE ARBOLADO URBANO. Desarrollar e implementar un plan de arbolado integral para la ciudad para la mejora ambiental y espacial del espacio urbano
- REDISEÑO DE LAS CONEXIONES ESTE-OESTE. Diseño y acondicionamiento de dos paso-a-nivel que intercomunican la ciudad, además del paso en vehículo, el paso peatonal.
- REDISEÑO DE LOS ACCESOS A LA CIUDAD. A partir de la expansión urbana, acondicionar nuevas vías de acceso y egreso a la ciudad de forma que rodeen a la misma.
- CONSTRUCCIÓN DE UN SITIO DE DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS.
- DISEÑO DE LA TRAMA VIAL en los ámbitos de expansión urbana y extraurbana.
- AMPLIACIÓN Y REDISEÑO DEL SISTEMA DE RECORRIDOS PEATONALES. A partir de los recorridos existentes y de la puesta en valor de los equipamientos sociales y recreativos.
- DISEÑO URBANO DEL CORREDOR DE SERVICIOS VIALES.

  
GRACIELA M. MONTEMURRI  
SECRETARIA  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

  
LISANDRO KOLLER  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

#### **4. Síntesis del Modelo deseado**

En la síntesis del modelo deseado se refleja la estructura urbana que se quiere tener luego de la aplicación de las políticas y medidas del planeamiento de la ciudad. La misma se logra luego de la implementación de los proyectos diseñados a partir de los lineamientos enunciados.

Entre algunos de los modelos deseados se puede mencionar el abastecimiento de los servicios de infraestructura para las nuevas zonas urbanas y la posterior consolidación de las mismas, el trazado y/o mejoramiento de los espacios de circulación tanto vehicular como peatonal, el acondicionamiento de los espacios verdes y de recreación.

Ver Plano Anexo N° 13.



## **SECCION III. PROPUESTA PARA LA REGULACIÓN URBANISTICA**

Se diseñó una Ordenanza cuyo objetivo es proporcionar racionalidad al proceso de desarrollo urbano con el objetivo de mejorar las condiciones de calidad de vida de la población y asegurar un adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifiestan en el territorio.

En este sentido, su meta no es restringir o limitar las actividades sino la de proveer para cada una de ellas las mejores condiciones de desenvolvimiento reasegurando su permanencia a futuro. Desde esta visión, las normas que aquí emergen reemplazan el carácter restrictivo y llevan consigo una intencionalidad postulativa apoyada en un enfoque integral de las problemáticas analizadas en el diagnóstico y en concordancia con los lineamientos del Plan de Ordenamiento urbano, incorporando las visiones y expectativas de los distintos actores sociales que han participado en la elaboración del mismo.

Por otra parte y en el mismo sentido, el carácter flexible y con posibilidades de revisión, apunta a entender desde un principio que las normas que aquí se enuncian deben considerarse como ordenadoras de un proceso de desarrollo urbano que ya reconoce particularidades y preexistencias, y que asimismo deberán adecuarse a nuevas condiciones imposibles de predecir. En este sentido, cabe destacar la necesidad de reconocer como premisas básicas, el espíritu de las normas así como los objetivos generales que deberán salvaguardarse en pos de mantener un rumbo cierto.



GRACIELA M. MONTEMURRI  
SECRETARIA  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

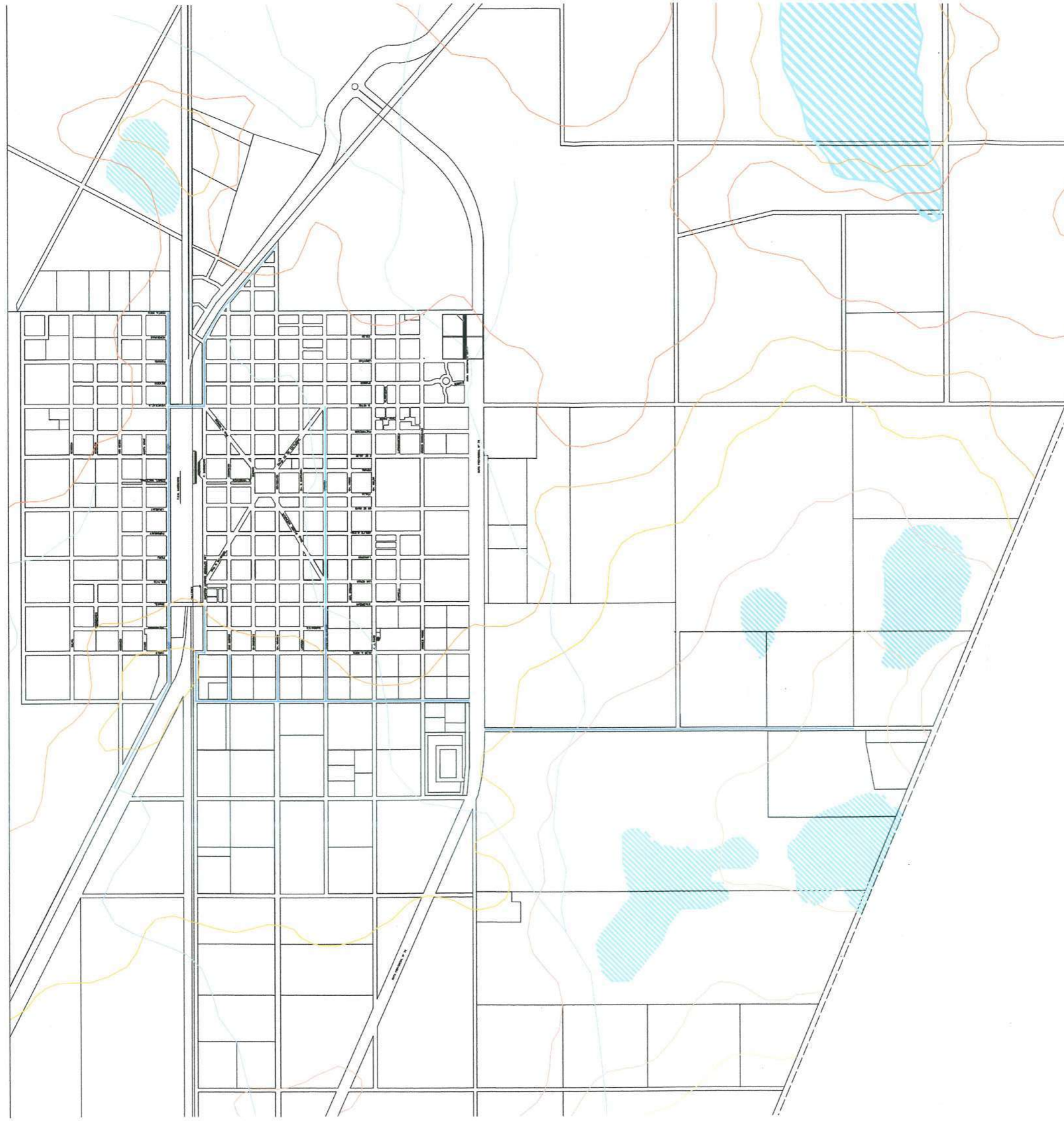


ALEJANDRO KOLLER  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN



## **ANEXO I PLANOS**

# LOCALIDAD: DARREGUEIRA



## Medio Ambiente - Estructura Física

Elaboración propia. Fuente Carta Topográfica IGN, Modelo Digital SRTM30 y Google Earth. Año 2018.

### REFERENCIAS

#### CURVAS DE NIVEL

	200 m.		190 m.		Cuerpos de agua		Zanjonos de desagüe
	197,5 m.		187,5 m.		Redes de drenaje		Canal de desagüe a cielo abierto
	195 m.		185 m.				
	192,5 m.						

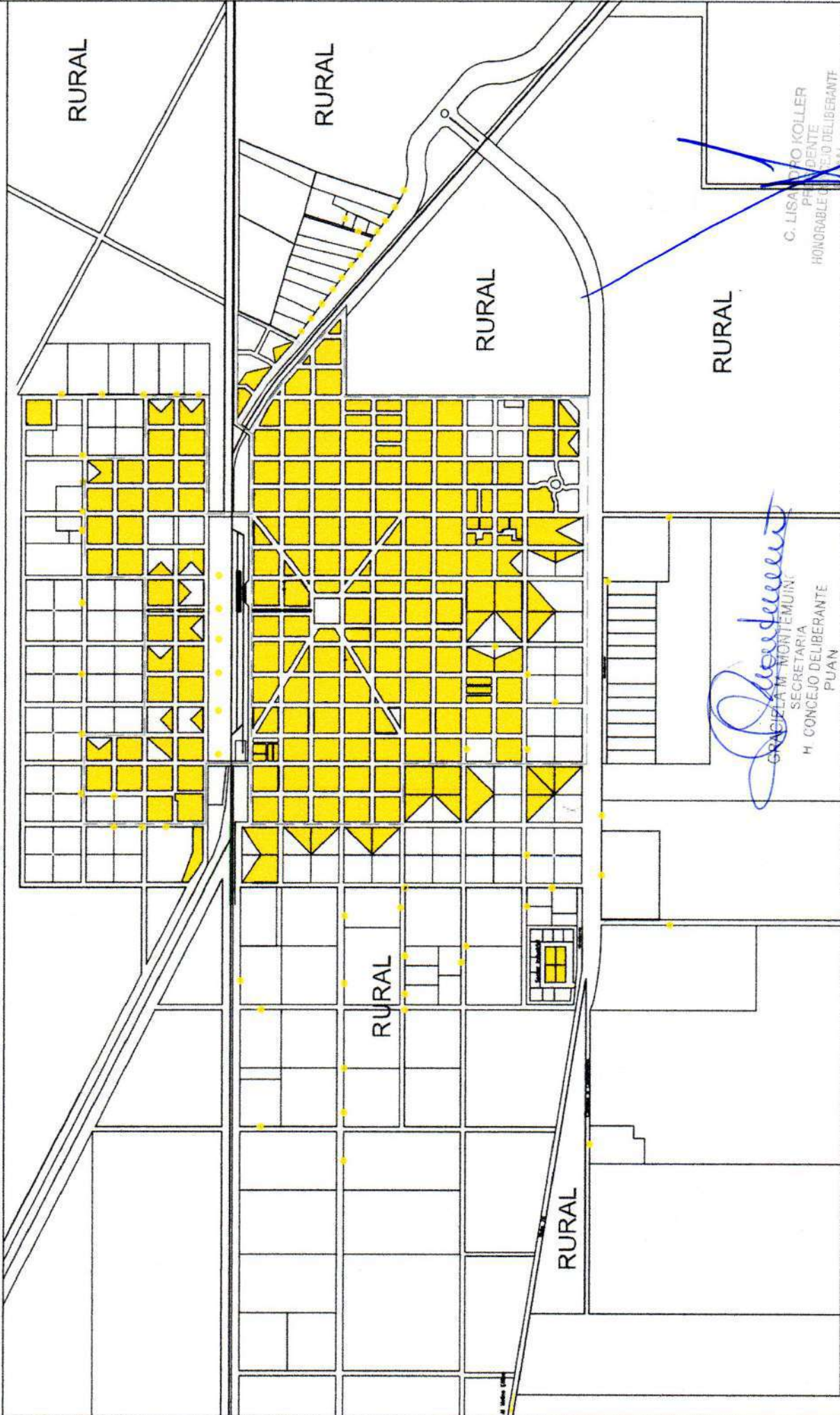


ANEXO DIAGNÓSTICO Escala 1:20000

GRACIELA W. MONTEMUNDO  
SECRETARIA  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

C. LISANATO KOLLER  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN





C. LISAPRO KOLLER  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

*Quenducuet*  
SECRETARIA  
GRACIELA M. MONTEMUINI  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN



Escala 1:20000

ANEXO  
DIAGNÓSTICO 2

▭ Limite Urbano

● Medidores

■ Cobertura de energía eléctrica

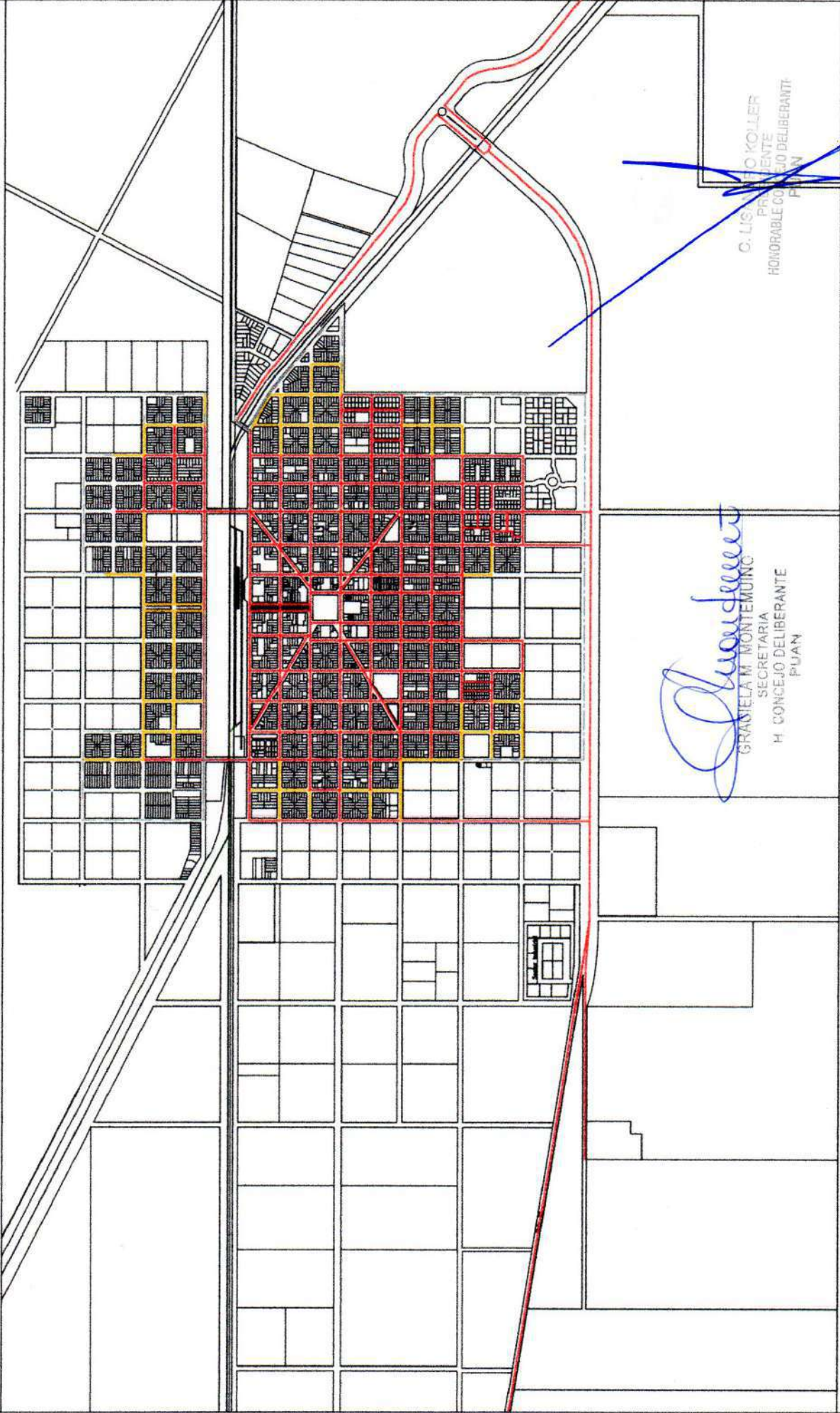
**INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. Energía Eléctrica**

Elaboración Propia. Fuente: Cooperativa de Servicios Darregueira - CELDA Año 2018

**REFERENCIAS**



# LOCALIDAD: DARREGUEIRA



*Quandeeet*  
GRACIELA M. MONTEMUÑO  
SECRETARIA  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUJAN

C. LISIVERTO KOLLER  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUJAN

## INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. Pavimento

Elaboración Propia. Fuente: relevamiento Año 2018.

**REFERENCIAS** — Pavimento Existente

— Cordón Cuneta

— Limite Urbano

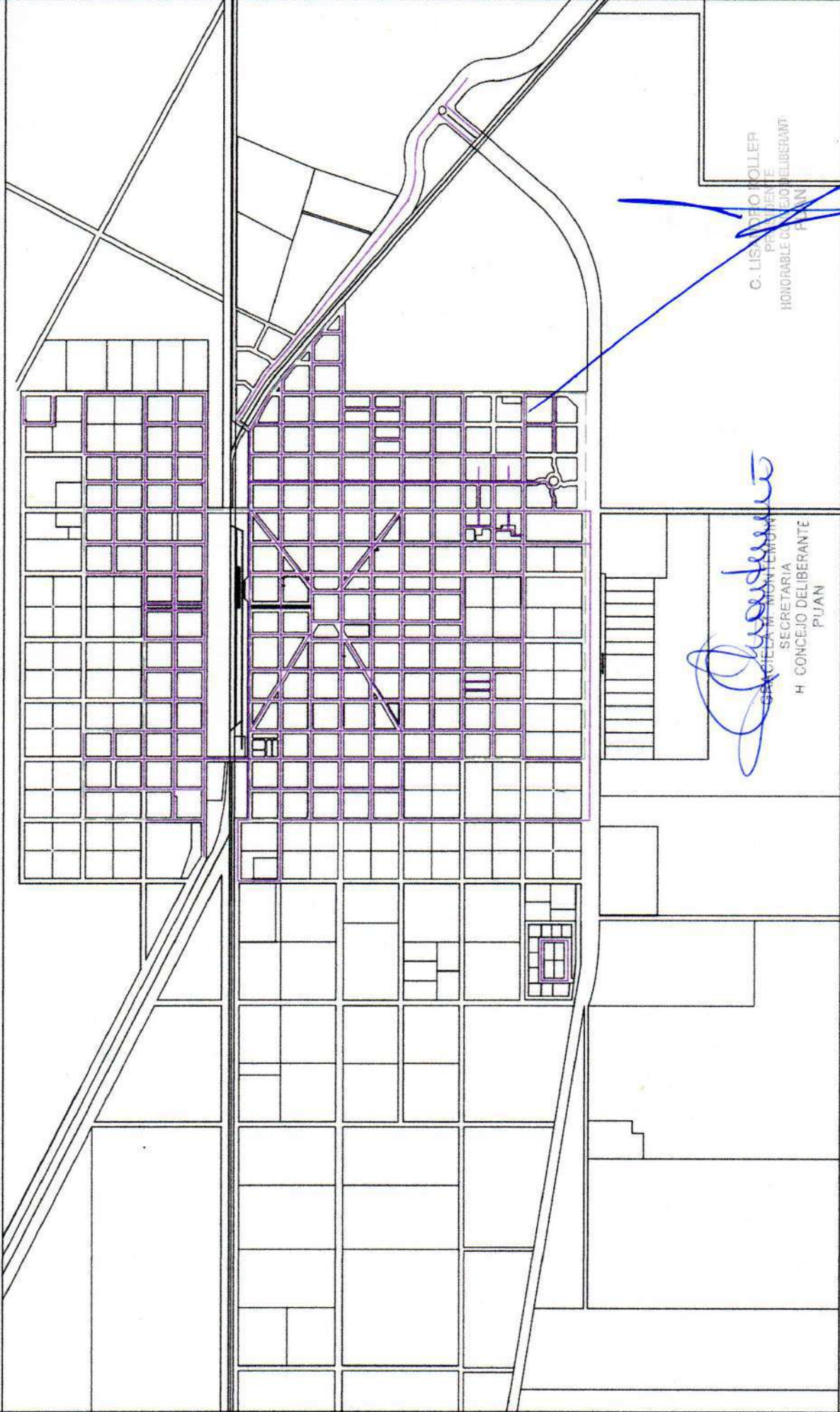
ANEXO  
DIAGNÓ-  
STICO 3

Escala 1:20000





**LOCALIDAD: DARREGUEIRA**



*[Handwritten Signature]*  
SECRETARIA  
MUNICIPAL  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PIJAN

C. LISAPPO KOLLER  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PIJAN

**INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. Alumbrado Público.**

Elaboración Propia. Fuente: Cooperativa de Servicios Darregueira CELDA. Año 2018.

**REFERENCIAS**

— Poste/Farola

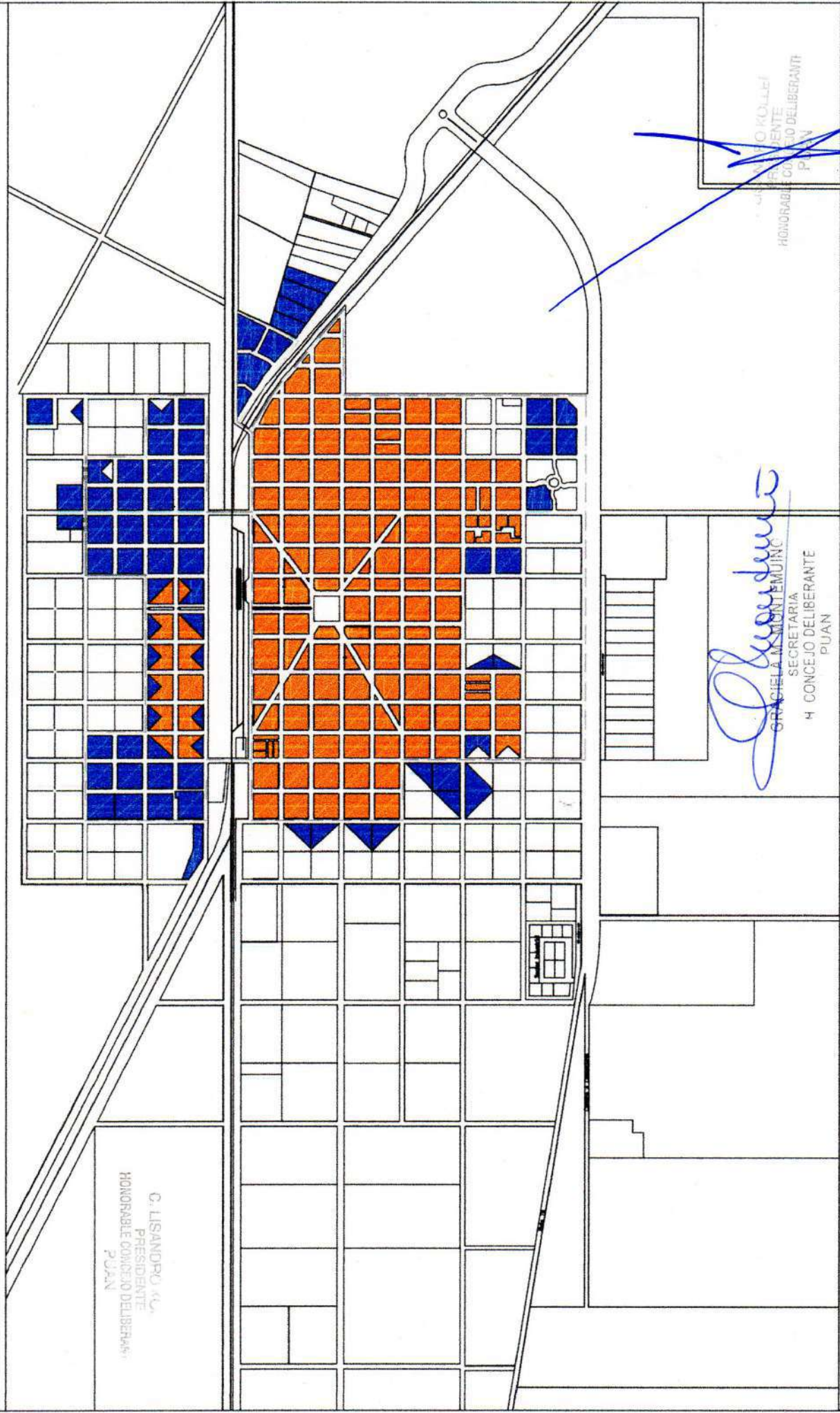
□ Limite Urbano

Escala 1:20000



ANEXO  
DIAGNÓSTICO 4





Escala 1:20000

### INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. Cloacas y agua.

Elaboración Propia. Fuente: Municipalidad de Puán - Delegación Darregueira y Cooperativa de Servicios Darregueira CELDA. Año 2018.

#### REFERENCIAS

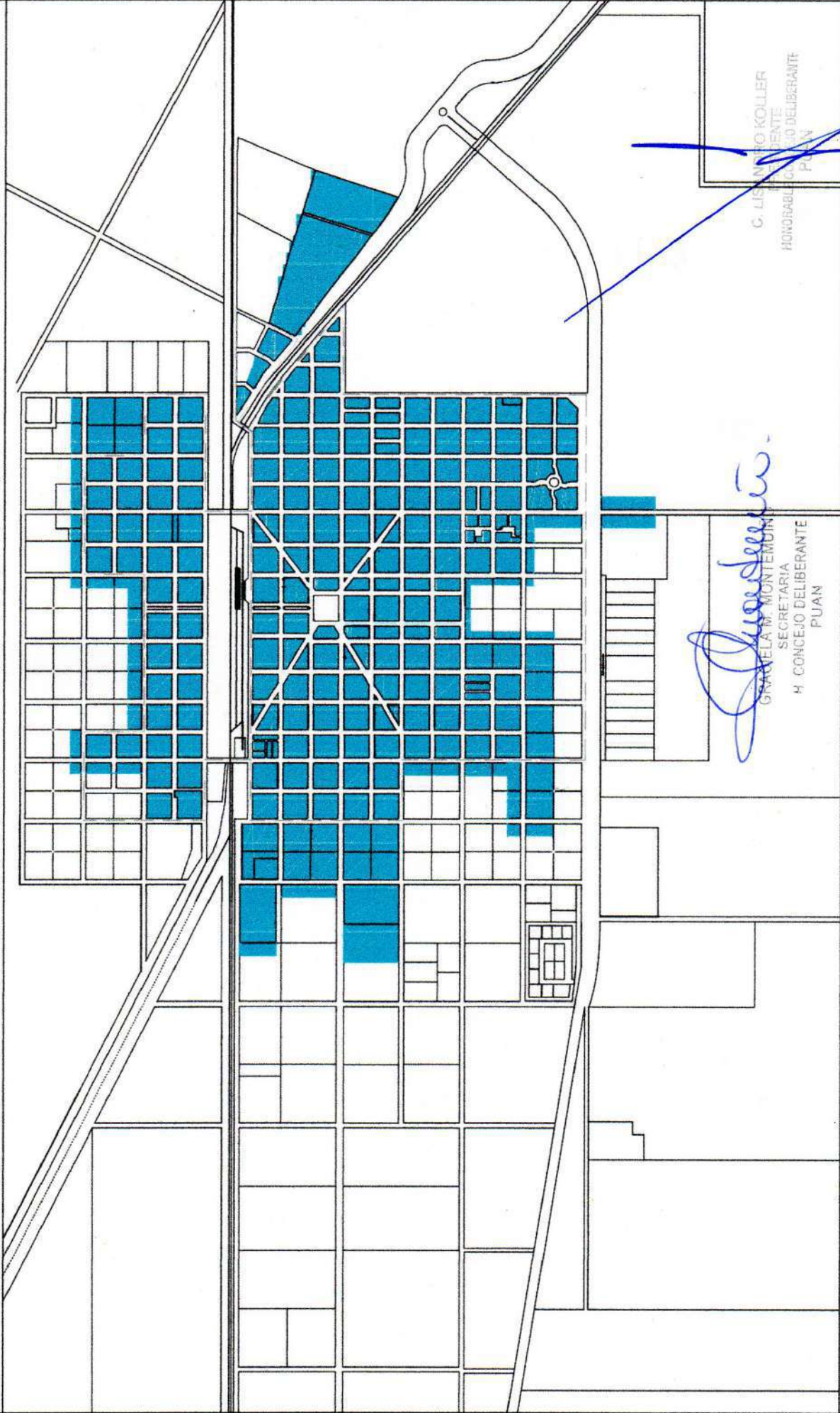
- Cloacas + Agua
- Solo Agua
- Sin Servicio
- Límite Urbano

ANEXO  
DIAGNÓSTICO 5





# LOCALIDAD: DARREGUEIRA



**INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. Gas.**  
Elaboración Propia. Fuente: Camuzzi Gas Pampeana. Año 2018.

**REFERENCIAS**

-  Cobertura de Gas
-  Límite Urbano

Escala 1:20000

ANEXO  
DIAGNÓSTICO 6

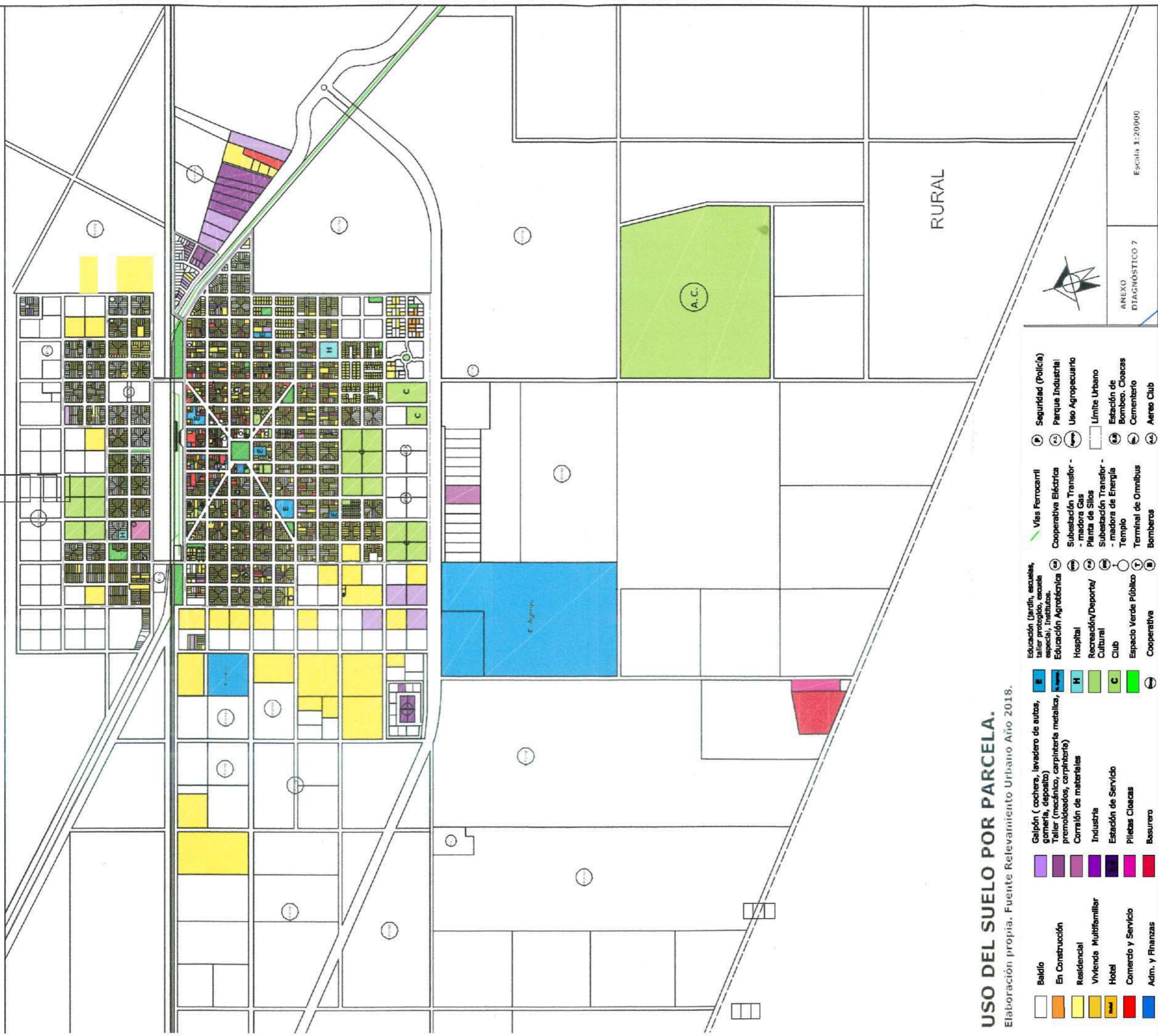
C. LISANDRO KOLLER  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN

GABRIELA M. MONTEMURRO  
SECRETARIA  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUAN





**LOCALIDAD: DARREGUEIRA**



**USO DEL SUELO POR PARCELA.**

Elaboración propia. Fuente Relevamiento Urbano Año 2018.

	Baldío		Galpón ( cochera, lavadero de autos, gomería, depósito)		Educación (jardín, escuelas, taller protegido, escuela especial), Institutos.		Visa Ferrocarriil		Seguridad (Policía)
	En Construcción		Taller (mecánico, carpintería metálica, premoldeados, carpintería)		Educación Agronómicas		Cooperativa Eléctrica		Parque Industria
	Residencial		Corralón de materiales		Hospital		Subestación Transfor - madora Gas		Uso Agropecuario
	Vivienda Multifamiliar		Industria		Recreación/Deporte/ Cultural		Planta de Silos		Límite Urbano
	Hotel		Estación de Servicio		Club		Subestación Transfor - madora de Energía		Estación de Bombeo. Cloacas
	Comercio y Servicio		Piletas Cloacas		Espacio Verde Público		Templo		Cementerio
	Adm. y Finanzas		Basurero		Cooperativa		Terminal de Omnibus		Aereo Club



ANEXO DIAGNÓSTICO 7

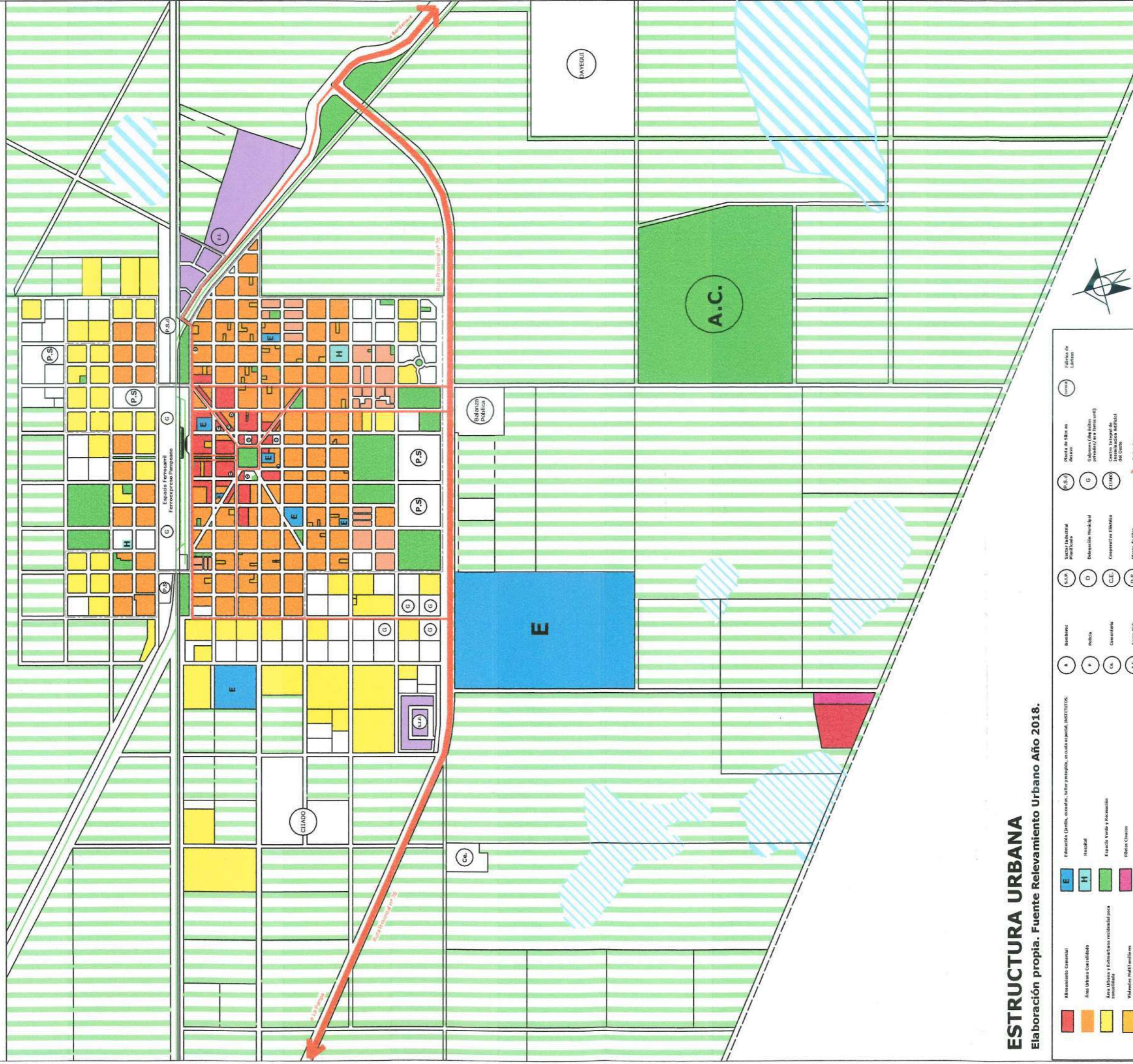
Escala 1:20000

*Graciela M. Montemujino*  
 GRACIELA M. MONTEMUJINO  
 SECRETARIA  
 M. CONCEJO DELIBERANTE  
 PUAN

C. LISIANE RO KOLLER  
 PRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 PUAN



# LOCALIDAD: DARREGUEIRA

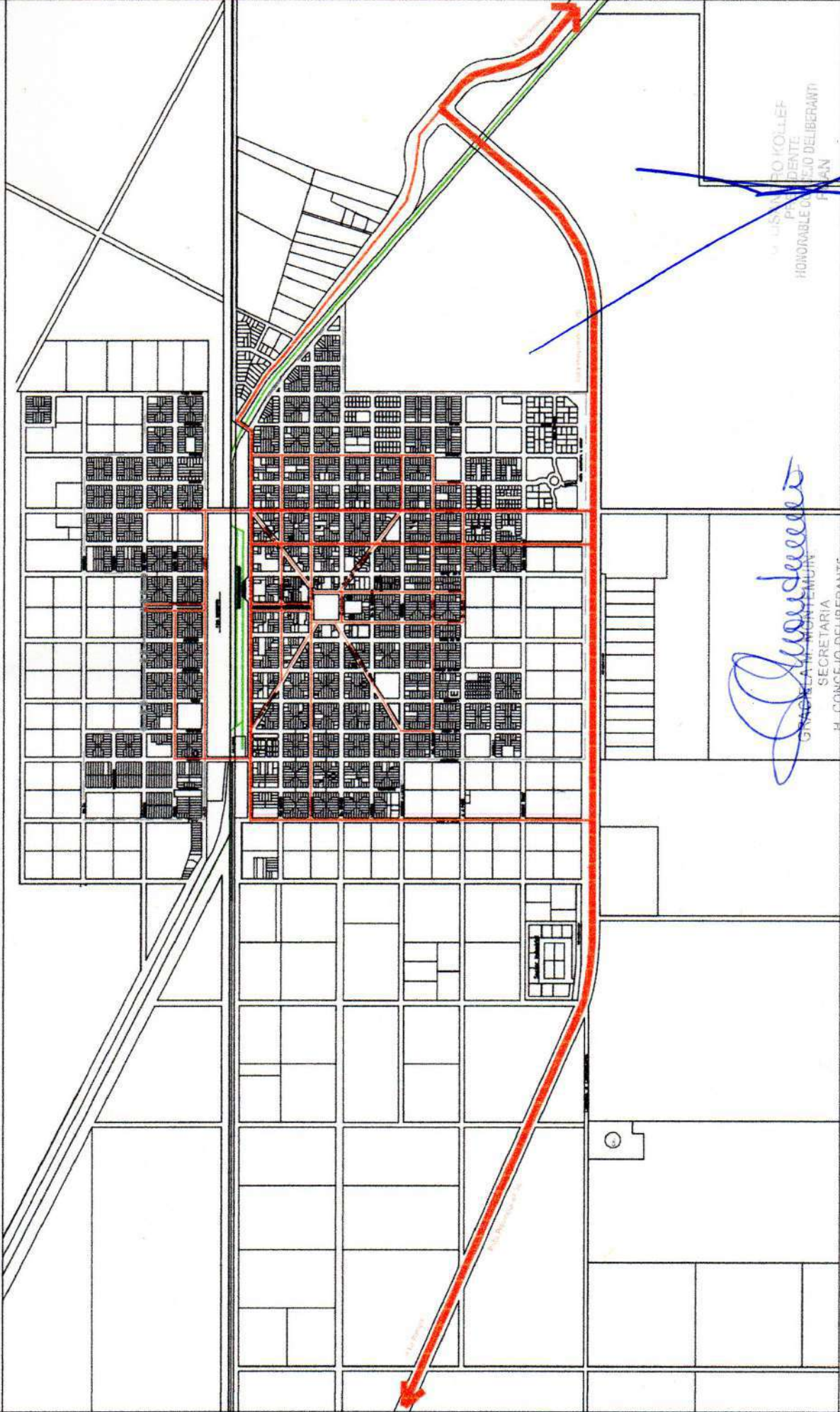


**ESTRUCTURA URBANA**  
Elaboración propia. Fuente Relevamiento Urbano Año 2018.

	Almacén Comercial		Educación (Jardín, escuela, taller preescolar, escuela especial, institutos)		Planta de Sillas en Área		Planta de Sillas en Área
	Área Urbana Consolidada		Hospital		Galpónes (de galpónes privados/uso a ferrocarril)		Galpónes (de galpónes privados/uso a ferrocarril)
	Área Urbana y Construcción residencial poco consolidada		España Verde y Recreación		Centro Interregional de Comercio y Servicios del Ombú		Centro Interregional de Comercio y Servicios del Ombú
	Vivienda Nucleo familiar		Placas Ombú		Redes de acceso y circulación		Redes de acceso y circulación
	Hotel		Reservas		Vías Ferrocarril		Vías Ferrocarril
	Área Industrial		Soldaderas, Españolas (con habilitaciones, planes de vivienda, barrios en fit)		Ubic. Obras con normativa vigente		Ubic. Obras con normativa vigente
				<			



# LOCALIDAD: DARREGUEIRA



*Darregueira*  
SECRETARIA  
GENERAL DE INGENIERIA URBANA  
H. CONGREGO DELIBERANTE  
PUJAN

USUARIO: COLLEF  
PROYECTO:  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUJAN

**Estructura Circulatoria**  
Elaboración Propia. Fuente: Relevamiento año 2018.

Escala 1:20000

## REFERENCIAS

Red Vial Regional Principal  
Ruta Provincial

Red Vial Urbana Principal

Red Vial Urbana Secundaria

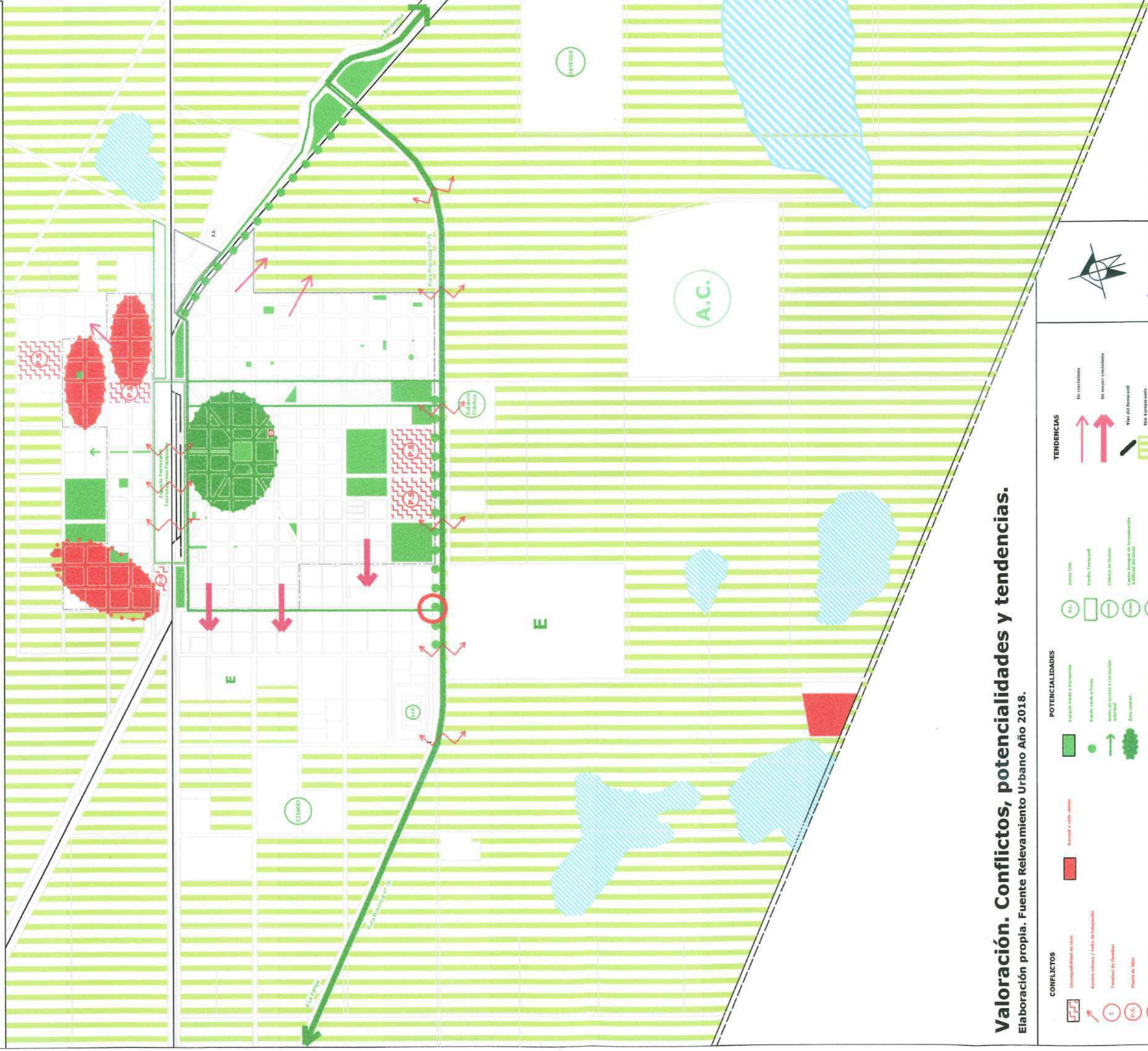
Limite Urbano

Red de Ferrocarril

ANEXO  
DIAGNOS-  
TICO 9



# LOCALIDAD: DARREGUEIRA



**Valoración. Conflictos, potencialidades y tendencias.**  
 Elaboración propia. Fuente Relevamiento Urbano Año 2018.

CONFLICTOS	POTENCIALIDADES	TENDENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Intersecciones de vías</li> <li>Accesos a zonas / falta de integración</li> <li>Tendencias de cambios</li> <li>Hitos de zona</li> <li>Accesos a la ciudad</li> <li>Área ocupada con obras de verificación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espacios verdes e recreativos</li> <li>Áreas verdes y plazas</li> <li>Áreas de recreo y recreación</li> <li>Áreas verdes</li> <li>Educación Agraria</li> <li>Sector Industrial (Desarrollado)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De crecimiento</li> <li>De mayor crecimiento</li> <li>Vías del Ferrocarril</li> <li>Uso Apropiado</li> <li>Legenda</li> <li>Límite Urbano según normativa vigente</li> </ul>



ANEXO DIAGNÓSTICO 10  
 Escala 1:20000

*Chauderini*  
 STRABIAN M. MONTEMUNING  
 SECRETARÍA  
 H. CONCEJO DELIBERANTE  
 PUAN

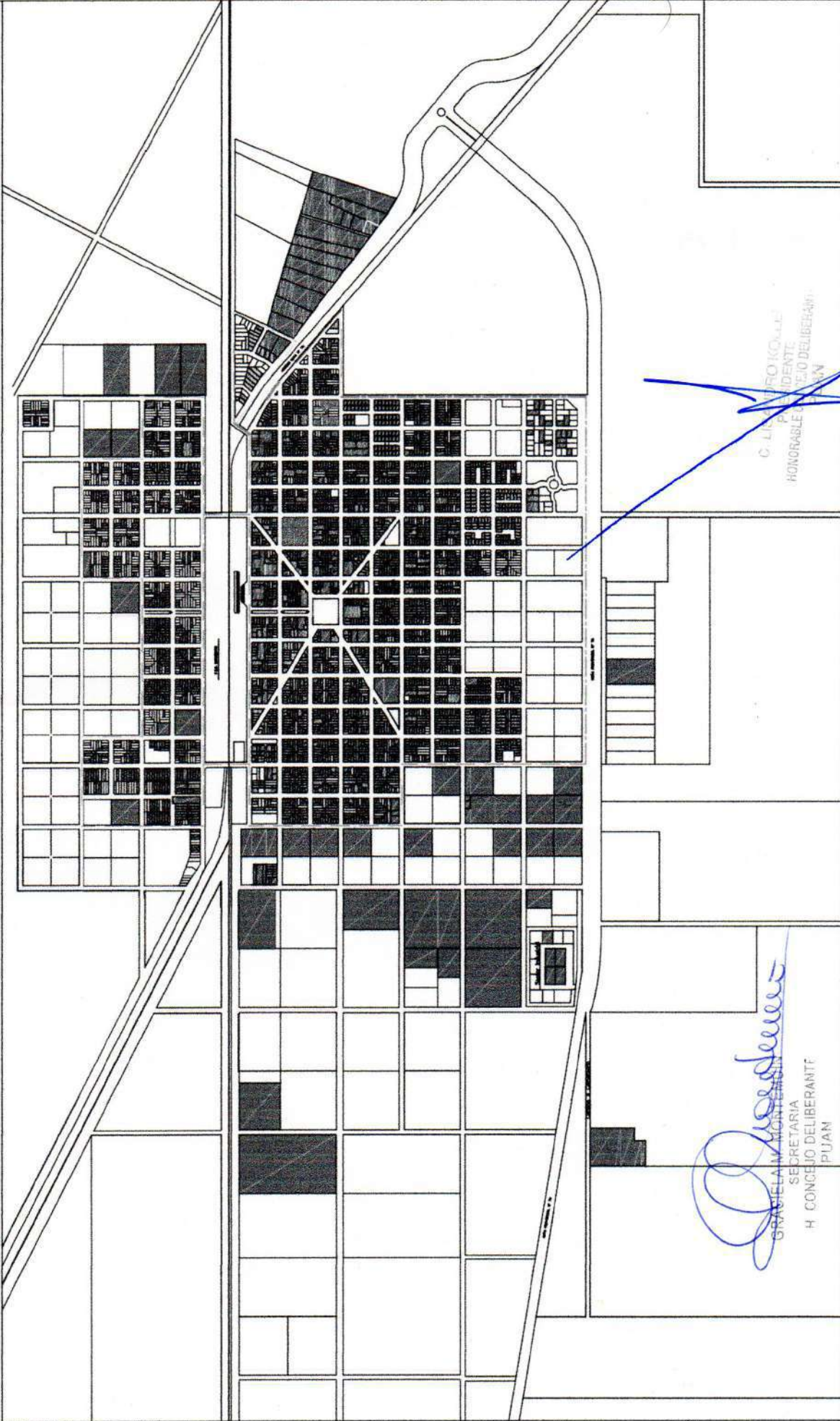
C. LISIVIDRO KOLLER  
 PRESIDENTE  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 PUAN







**LOCALIDAD: DARREGUEIRA**



*Graciela M. Montenegro*  
SECRETARIA  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
PUJAM

*C. LICENCIADO ROQUE  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PUJAM*



Escala 1:20000

**Baldío - EDIFICADO. Zona Urbana.**  
Elaboración propia. Fuente: relevamiento. Año 2018.

**REFERENCIAS**

 Límite Urbano

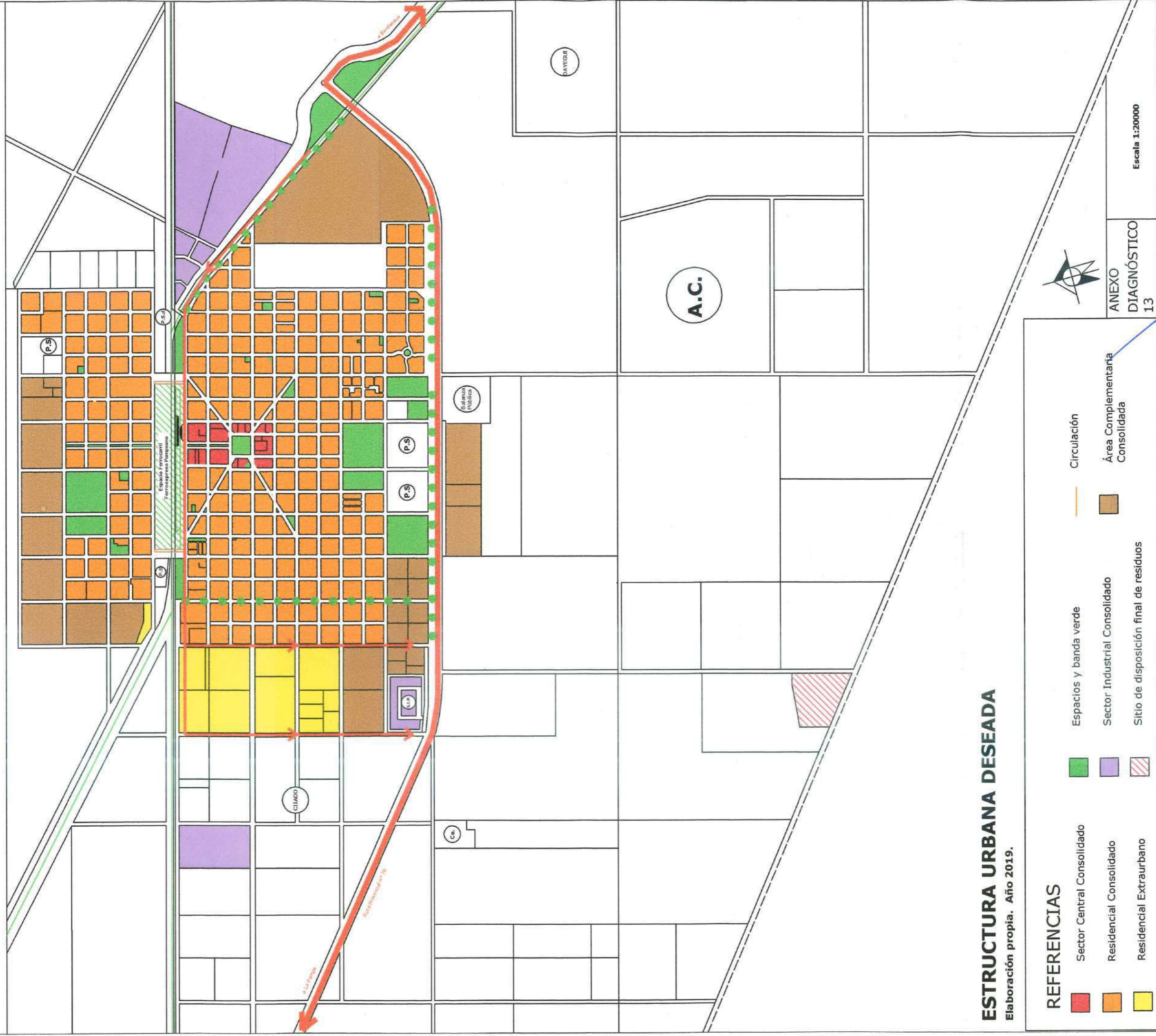
 Edificado

 Baldío

AENXO  
DIAGNÓSTICO  
12



# LOCALIDAD: DARREGUEIRA



## ESTRUCTURA URBANA DESEADA

Elaboración propia. Año 2019.

### REFERENCIAS

- |  |                            |  |  |  |                                 |
|--|----------------------------|--|--|--|---------------------------------|
|  | Sector Central Consolidado |  | Espacios y banda verde                 |  | Circulación                     |
|  | Residencial Consolidado    |  | Sector Industrial Consolidado          |  | Área Complementaria Consolidada |
|  | Residencial Extraurbano    |  | Sitio de disposición final de residuos |  |                                 |

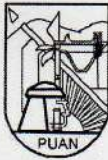
ANEXO  
DIAGNÓSTICO  
13

Escala 1:20000

*[Signature]*  
SECRETARÍA  
MUNICIPAL DE PLANEACIÓN  
Y DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE DARREGUEIRA  
PUJAN

C. LISAPRO KOLLUP  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE





Intendencia Municipal de Puan

Corresponde Expediente N° 4090-40/19.-

**PUAN, 28 de Junio de 2019.-**

**VISTO:** la ORDENANZA N° 7065/19 sancionada por el H. Concejo Deliberante de Puan el día 26 de junio de 2019, en Sesión Ordinaria Pública, y

**CONSIDERANDO:**

Que en la misma se establece el plan de ordenamiento urbano en la localidad de Darregueira.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 108°, inciso 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades y modificatorias, corresponde a este Departamento Ejecutivo promulgar el señalado instrumento legal.

POR ELLO y en uso de sus atribuciones

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO**

**DECRETA:**

**Artículo 1°.-** Promúlgase la **ORDENANZA N° 7065/19** por la cual se establece el PLAN  
----- DE ORDENAMIENTO URBANO en la localidad de Darregueira.

**Artículo 2°.-** Dése al Registro Oficial; pase a Obras Publicas, Catastro y Delegación  
----- Darregueira a sus efectos; cúmplase y archívese.-

Dra. MARIA ROSA VISTARROZ  
SEC. DE GOBIERNO Y HACIENDA  
MUNICIPALIDAD DE PUAN



Er. Facundo D. Castelli  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE PUAN



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Texto, Anexos y Planos Respectivos de la Ordenanza y su Promulgación

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 75 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.12.06 14:53:35 -03'00'

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL  
ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.12.06 14:53:37 -03'00'