

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- 0. **INTRODUCCIÓN**
- 0.1 Antecedentes.
- 0.2 Características Generales del Departamento.
- 0.3 Características de la Planta Urbana.
- 0.4 Límites del Ejido.
- 0.5 Subdivisión y uso del suelo - Trazado.
- 0.6 Amanzanamiento.
- 0.7 Parcelamiento.
- 0.8 Situación de la Localidad de Bella Vista.
- 0.9 Objetivos.
- 0.10 Medios.

*** C A P I T U L O I ***

- 1 **DE LAS NORMAS GENERALES Y DE LAS TRAMITACIONES**
- 1.1 **DE LAS NORMAS GENERALES.**
- 1.1.1 Alcance de Aplicación.
- 1.1.2 Orden de prelación.
- 1.1.3 Autoridad de Aplicación y Vigencia.
- 1.1.4 Obligación de Conocimiento.
- 1.1.5 Zonificación Preventiva.
- 1.1.6 Red Vial.
- 1.1.7 Definición de Términos Técnicos.
- 1.1.7.1 Relativos a la Urbanización.
- 1.1.7.2 Relativo al Terreno.
- 1.1.7.3 Relativo al Uso.
- 1.1.7.4 Relativo al Tejido urbano.
- 1.1.7.5 Proyectos de Cambios parcelarios.
- 1.1.7.6 Ampliaciones de Construcción.
- 1.2 **DE LAS TRAMITACIONES.-.**
- 1.2.1 Permiso de Subdivisión y Uso del suelo.
- 1.2.2 De la Subdivisión del Suelo: Visación Municipal de Mensuras.
- 1.2.3 Generalidades.
- 1.2.3.1 Documentación necesaria.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- 1.2.3.2 Requisito administrativo.
 - 1.2.3.3 Visación Municipal.
 - 1.2.3.4 Plazo de aprobación de la Documentación.
 - 1.2.3.5 Infracciones y Sanciones
- FORMULARIOS – GRAFICOS Y PLANOS.
 - MODELO DE SOLICITUD DE PERMISO DE SUBDIVISIÓN Y USO DEL SUELO
 - MODELO DE SOLICITUD DE VISACIÓN MUNICIPAL DE MENSURAS
 - APROBACION DE EDIFICACION Y/O HABILITACIÓN.-
 - PLANO N° 1 – RED VIAL PRINCIPAL.
 - GRÁFICO N° 1 – RED VIAL PRINCIPAL. TRAZADOS ESPECIALES.
 - PLANO N° 2 – ZONIFICACIÓN PREVENTIVA

*** CAPITULO II ***

- 2 **ZONIFICACION PREVENTIVA**
- 2.1 **ZONA RIBEREÑA**
- 2.1.1 **ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA.**
- 2.1.1.1 Delimitación.
- 2.1.1.2 Características Actuales de Conformación.
- 2.1.1.3 Carácter propuesto para la Zona.
 - a) Objetivos.
 - b) Medios.
 - Acciones Propuestas para los Usos Públicos y Privados Actuales.
 - Normas – Subzonas.
- 2.1.1.4 **NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.**
- 2.1.1.4.1 Para la subdivisión del Suelo.
- 2.1.1.4.2 De las Urbanizaciones.
- 2.1.1.4.3 De las Urbanizaciones Especiales e Integrales.
- 2.1.1.4.4 Para la Ocupación del Suelo.
- 2.1.2 **ASPECTOS PARTICULARES DE LA ZONA.**
- 2.1.2.1 **SUBZONA DE RECUPERACIÓN RECREATIVA – RESIDENCIAL.**
- 2.1.2.1.1 Delimitación.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- 2.1.2.1.2 Carácter y Usos permitidos.
- 2.1.2.1.3 Normas Particulares para la Subzona.
- 2.1.2.1.4 Para la Subdivisión del Suelo.
- 2.1.2.1.5 Para la Ocupación del Suelo.
- 2.1.2.2 **SUBZONA RESIDENCIAL – RECREATIVA Y URBANIZACIONES ESPECIALES**
- 2.1.2.2.1 Delimitación.
- 2.1.2.2.2 Carácter y Usos permitidos.
- 2.1.2.2.3 Normas Particulares para la Subzona.
- 2.1.2.2.4 Para la Subdivisión del Suelo.
- 2.1.2.2.5 Para la Ocupación del Suelo.

- 2.2 **ZONA CENTRAL**
- 2.2.1 **ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA.**
- 2.2.1.1 Delimitación.
- 2.2.1.2 Características Actuales de Conformación.
- 2.2.1.3 Carácter propuesto para la Zona.
 - a) Objetivos.
 - b) Medios: Acciones – Normas - Subzonas
- 2.2.1.4 **NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.**
- 2.2.1.4.1 Para la subdivisión del Suelo.
- 2.2.4.1.2 Para la Ocupación del Suelo.
- 2.2.2 **ASPECTOS PARTICULARES DE LA ZONA.**
- 2.2.2.1 **SUBZONA COMERCIAL PRINCIPAL**
- 2.2.2.1.1 Delimitación.
- 2.2.2.1.2 Carácter y Usos permitidos.
- 2.2.2.1.3 Normas Particulares para la Subzona.
 - 2.2.2.1.3.1 Para la Subdivisión del Suelo.
 - 2.2.2.1.3.2 Para la Ocupación del Suelo.
- 2.2.2.2 **SUBZONA DE EQUIPAMIENTO CENTRAL - RESIDENCIAL**
- 2.2.2.2.1 Delimitación.
- 2.2.2.2.2 Carácter y Usos permitidos.
- 2.2.2.2.3 Normas Particulares para la Subzona.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

2.2.2.2.3.1 Para la Subdivisión del Suelo.

2.2.2.2.3.2 Para la Ocupación del Suelo.

2.3 ZONA RESIDENCIAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIO

2.3.1 ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA.

2.3.1.1 Delimitación.

2.3.1.2 Características Actuales de Conformación.

2.3.1.3 Carácter propuesto para la Zona.

a) Medios: Acciones – Normas - Subzonas

2.3.1.4 NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.

2.3.1.4.1 Para la subdivisión del Suelo.

2.3.1.4.1.1 Para la Urbanización.

2.3.1.4.1.2 Para la Redistribución y Englobamiento

2.3.1.4.1.3 Para la Ocupación del Suelo

2.3.2 ASPECTOS PARTICULARES DE LA ZONA.

2.3.2.1 SUBZONA RESIDENCIAL DE EQUIPAMIENTO A CONSOLIDAR

2.3.2.1.1 Delimitación.

2.3.2.1.2 Carácter y Usos permitidos.

2.3.2.1.3 Normas Particulares para la Subzona.

2.3.2.1.3.1 Para la Subdivisión del Suelo.

2.3.2.1.3.2 Para la Ocupación del Suelo.

2.3.2.2 SUBZONA RESIDENCIAL DE EQUIPAMIENTO DE EXPANSION

2.3.2.2.1 Delimitación.

2.3.2.2.2 Carácter y Usos permitidos.

2.3.2.2.3 Normas Particulares para la Subzona.

2.3.2.2.3.1 Para la Subdivisión del Suelo.

2.3.2.2.3.2 Para la Ocupación del Suelo.

2.3.2.3 SUBZONA DE SERVICIO RESIDENCIAL

2.3.2.3.1 Delimitación.

2.3.2.3.2 Carácter y Usos permitidos.

2.3.2.3.3 Normas Particulares para la Subzona.

2.3.2.3.3.1 Para la Subdivisión del Suelo.

2.3.2.3.3.2 Para la Ocupación del Suelo.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

2.4 **ZONA MIXTA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS**

2.4.1 ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA.

2.4.1.1 Delimitación.

2.4.1.2 Características Actuales de Conformación.

2.4.1.3 Carácter propuesto para la Zona.

a) Objetivos.

b) Medios: Acciones – Normas - Subzonas

2.4.1.4 **NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.**

2.4.1.4.1 Para la subdivisión del Suelo.

2.3.1.4.1.1 Para la Urbanización.

2.3.1.4.1.2 Para la Redistribución y Englobamiento

2.4.1.4.1.3 Para la Ocupación del Suelo.

2.4.2 **ASPECTOS PARTICULARES DE LA ZONA.**

2.4.2.1 **SUBZONA DE SERVICIO DE RUTA**

2.4.2.1.1 Delimitación.

2.4.2.1.2 Carácter y Usos permitidos.

2.4.2.1.3 Normas Particulares para la Subzona.

2.4.2.1.3.1 Para la Subdivisión del Suelo.

2.4.2.1.3.2 Para la Ocupación del Suelo.

2.4.2.2 **SUBZONA PRIORITARIA**

2.4.2.2.1 Delimitación.

2.4.2.2.2 Carácter y Usos permitidos.

2.4.2.2.3 Normas Particulares para la Subzona.

2.4.2.2.3.1 Para la Subdivisión del Suelo.

2.4.2.2.3.2 Para la Ocupación del Suelo.

2.4.2.3 **SUBZONA EQUIPAMIENTOS ESPECIALES**

2.4.2.3.1 Delimitación.

2.4.2.3.2 Carácter y Usos permitidos.

2.4.2.3.3 Normas Particulares para la Subzona.

2.4.2.3.3.1 Para la Subdivisión de la Tierra

2.4.2.3.3.2 Para la Ocupación del Suelo

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

2.5 **ZONA INDUSTRIAL**

2.5.1 ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA.

2.5.1.1 Delimitación.

2.5.1.2 Características Actuales de Conformación.

2.5.1.3 Carácter propuesto para la Zona.

a) Medios: Acciones – Normas - Subzonas

2.5.1.4 NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.

2.6 **ZONA DE QUINTAS**

2.6.1 ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA.

2.6.1.1 Delimitación.

2.6.1.2 Características Actuales de Conformación.

2.6.1.3 Carácter propuesto para la Zona.

a) Medios: Acciones – Normas - Subzonas

2.6.1.4 NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.

PLANILLA N° 1: Clasificación de Industria. Según Molestias.

PLANILLA N° 2: Clasificación de Depósitos. Según Molestias.

PLANILLA N° 3: Clasificación de Comercios Mayoristas. Según Molestias.

PLANILLA N° 4: Disposiciones referente a espacios para Estacionamiento de Vehículos (a) y carga y descarga (b).

3 **DE LOS SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD Y DE LAS
PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS.-**

3.1 Servicios de Salubridad en Radios que carezcan de Redes de Provisión.

3.2 En predios Baldíos o casos de Obras paralizadas, abandonadas o de demolición

3.3 Precauciones Contra Incendios.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

**NORMAS MÍNIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
BELLA VISTA – CORRIENTES.-**

0 INTRODUCCION.-

0.1 ANTECEDENTES.-

En el marco del convenio firmado el 10 de agosto de 1988, entre el Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Corrientes y la Municipalidad de Bella Vista, los representantes de ésta y los de la Dirección de Planeamiento del M.O.S.P., acuerdan elaborar Estudios y Proyectos tendientes al ordenamiento ambiental de la localidad. En una primera etapa, el presente trabajo, tendrá el carácter de “medidas y acciones preventivas”, en tanto se prosiguen los estudios tendientes al logro del objetivo final del citado convenio. Es así que con fecha 21 de abril de 1989, se crea la Unidad Operativa de Ejecución, conviniéndose en trabajar en forma conjunta para la elaboración de:

- a) Propuesta de Jurisdicción Territorial Municipal.
 - Delimitación Gráfica.
 - Redacción del proyecto de Ley.
- b) Propuesta de Normas Mínimas de Ordenamiento Ambiental, que incluiría:
 - Normas sobre subdivisión, uso y ocupación del suelo.
 - Normas de saneamiento y de prevención de incendios.-

Mediante Ordenanza N° 817/08, el Honorable Concejo Deliberante, a los trece días del mes de setiembre del año dos mil ocho, dispuso que los técnicos municipales especialistas procedan a la actualización de la presente Norma, considerando su tiempo de vigencia y los pedidos de excepción solicitados por los vecinos.

0.2 CARACTERISTICAS GENERALES DEL DEPARTAMENTO.-

Ubicación.-

El Departamento Bella Vista se halla situado en la parte centro oeste de la provincia de Corrientes, entre los paralelos 28°15´ y 28°18´ de latitud Sur y los meridianos 58°38´ y 59° 06´ longitud Oeste del meridiano de Greenwich. Limita al sur con el departamento de Lavalle, al este con el departamento de San Roque y al oeste con el provincia de Santa Fé, separada de ésta por el Río Paraná, cuyo ancho frente al departamento oscila entre 7 a 10 km.; excepto frente a Punta Cuevas en el cual el río tiene un ancho menos a 2 km. Y el canal pasa prácticamente debajo de las barrancas que se elevan a más de 30 metros sobre el nivel del río.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

0.3 CARACTERÍSTICAS DE LA PLANTA URBANA

La localidad de Bella Vista fue fundada en 1825 por el gobernador Pedro Ferré, en el lugar conocido como “La Crucecita”, tomando ese nombre por la belleza de sus costas barrancosas. Se encuentra a 138 kilómetros de la capital provincial, es cabecera del departamento homónimo y ocupa una superficie total de 1.751 Km². (1,97% del total de la provincia).-

0.4 LIMITES DEL EJIDO

Por Ordenanza N° 07/78, homologada por Resolución Provincial N° 1583/ 79, se fijo los límites del área urbana de la localidad de Bella Vista, siendo los mismos:

Límite Norte: Línea que partiendo de la ribera del Río Paraná es el límite Norte de las Chacras Nros. 416, 418, 419 y 420.

Límite Este: Línea que partiendo del vértice Este de la Chacra N° 421, es el límite Este de esta última y de las chacras Nros. 410 y 381 hasta el vértice Sudoeste de esta última en su intersección con la Ruta provincial n° 27, para continuar de allí a partir del vértice Noroeste de la chacra N° 371 con una línea que es límite Este de la misma y de la chacra N° 399 y 2, continuando luego con una línea que partiendo del vértice Noreste de la chacra N° 34 es el límite Este de la misma y de las Chacras 36, 75, 108, 119, 152, 161, 193, 200, 230 y 235, hasta el vértice Sudeste de esta última chacra.

Límite Sur: Línea que partiendo del vértice de la chacra N° 381, es el límite Sur de la misma, en coincidencia con la Ruta Provincial N° 27, hasta el vértice sudeste de la chacra N° 2, con una línea que es el límite Sur de la misma y de las chacras N° 234 y 233, hasta la ribera del río Paraná.

Límite Oeste: este limite esta fijado por la línea de ribera del río Paraná que partiendo del vértice de la chacra N° 416, se extiende a lo largo de toda la costa hasta el vértice sudoeste de la Chacra N° 233.

Estructura Urbana.-

Las componentes que constituyen la estructura urbana de la ciudad son de carácter físico-funcionales, tales como las actividades localizadas, el territorio adaptado a ellas mediante la trama base de urbanización, el amanzanamiento y la subdivisión parcelaria, los edificios que se localizan en dichos espacios, las vías de comunicación y la infraestructura. La estructura urbana queda definida con la distribución de la población, la delimitación de zonas de uso predominante y su interrelación a través del sistema vial. En el caso de Bella Vista, la morfología se vio

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

fuertemente condicionada por sus límites, el río Paraná con sus márgenes barrancosos y suelos erosionables por un lado y la traza de la construcción de la ruta Provincial N° 27 por el otro.

0.5 SUBDIVISION Y USO DEL SUELO - TRAZADO

En su origen, la ciudad fue delimitada y amanzanada sobre una trama ortogonal en damero orientada a medio rumbo y se extendió cambiando de sentido, lo que definió el área de fraccionamiento de chacras, identificado como ejido de Bella Vista o Primera Sección rural (Lomas).

La ocupación de chacras al SO de la planta urbana para el desarrollo de conjuntos habitacionales originó una trama de morfología diferente de manzanas rectangulares aumentando la densidad poblacional del sector.

0.6 AMANZANAMIENTO

Según los datos catastrales, Bella Vista cuenta con 390 manzanas efectivamente trazadas y otras 80 proyectadas sin habilitar, su radio urbano ocupa aproximadamente 700 hectáreas. Cabe destacar que algunas manzanas han desaparecido total o parcialmente a causa de la erosión hídrica. Asimismo, algunas no se materializan debido a su localización coincidente con áreas anegables.

La medida de la manzana tipo, de forma cuadrada es de 103,92m por lado, con una superficie de 10.799,36 m²

En cuanto a las manzanas rectangulares, miden 103,92 m por 46,96 m, con pasajes peatonales de 5 a 10 m.

Existen también algunas manzanas de forma trapezoidal, forma resultante de la adaptación de la misma al trazado de la ruta en un sentido y al fraccionamiento de chacras en otro.-

0.7 PARCELAMIENTO

Más del 90 % de las manzanas se encuentran parceladas, existiendo sólo algunas sin parcelar en el extremo SO. También en dirección SO se implantaron nuevos conjuntos habitacionales que modificaron la trama urbana, introduciendo manzanas de forma rectangular de alta densidad.

Se destacan en la zona NE, sobre la franja ribereña en el sector conocido como Yaguá Rincón, una serie de manzanas de alto fraccionamiento con una densidad de población elevada con viviendas precarias.

El área urbana comprende también el sector de fraccionamiento de chacras que la rodea, siendo sus dimensiones de 450 m por lado con calles de 25 m de ancho. La zona contigua a la

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

ruta Provincial N° 27 fue subdividida en grandes parcelas ocupadas por equipamientos a escala urbana, como la escuela Agrotécnica, el Complejo Polideportivo, el Aero Club, el Club Hípico y algunos servicios de ruta, como estaciones de servicio, hotel y comedor. La zona SO en general está ocupada por parcelas relacionadas con actividades de producción (galpones, depósitos, etc.).-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

0.8 SITUACIÓN DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA.

Los principales problemas que hoy se advierten y que impiden un equilibrado desarrollo urbano de la ciudad son:

a) Pese a su ubicación sobre la ribera del Río Paraná – límite Oeste – crece y se desarrolla a espaldas de un espléndido paisaje natural aún inexplorado, donde las barrancas, con alturas de 30 metros sobre el nivel de las costas se encuentran sujetas tanto a la erosión eólica como a las crecientes ordinarias y extraordinarias del Río Paraná, pero es el efecto de los desagües pluviales la principal causa de su estado actual, surcado de profundos zanjones que penetran en la planta amanzanada, donde la erosión ha provocado la pérdida de grandes fracciones de terrenos y donde el límite de barranca avanza hacia el interior de la localidad y es en esta zona donde se asienta un alto porcentaje de población de escasos recursos, en viviendas que no reúnen las mínimas condiciones de habitabilidad carente de los servicios elementales de infraestructura.

En razón de todo lo expuesto, a la franja ribereña se la considera como Zona Especial y sujeta a estudios particularizados.

b) La Ruta Provincial N° 27, límite Este, constituye un factor de actuales y futuras fricciones, ocasionando situaciones conflictivas y de peligro para el movimiento circulatorio interno y externo a la localidad incrementado por las intersecciones de las vías cada 100 metros con la Ruta Provincial.

De esta manera es indudable el carácter de barrera al desarrollo urbano residencial hacia la margen opuesta a la ruta, zona actualmente ocupada por grandes equipamientos y predios donde el uso es inminentemente rural, es esta un área tapizada por gran cantidad de lagunas, las que deberán ser objeto de un estudio integral que determine el funcionamiento e incidencia en la localidad y su área de influencia.

c) Ante la presencia de estos dos factores limitantes al crecimiento urbano, queda por considerar como área de futura expansión a las zonas ubicadas al Suroeste y Noroeste de la planta amanzanada.

Con respecto a la zona Suroeste, considerada como área de expansión urbana prioritaria comprende la zona ubicada entre el límite del área urbana amanzanada y el predio donde se ubica la empresa TANSA, la que constituye un freno al crecimiento de la localidad en esa dirección. En esta zona, se produce un cambio en el sentido de la trama urbana original ocupado por chacras donde el uso es inminentemente semirural, pero

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

con buenas posibilidades de extensión de las redes de infraestructura de servicio y vial existentes en la localidad.

Con respecto a la zona Noroeste, si bien presente un área de chacras capaz de absorber el crecimiento urbano en este sentido, se observa sin embargo entre el área urbana amanzanada actual y estas chacras una depresión inundable compuesta por una extensa laguna (Correa) y zanjones de ancho y profundidad variables que actúan como desagües al río de los excesos pluviales de la zona de chacras y de las áreas amanzanadas inmediatas. Esta situación determina realizar previamente proyectos integrales de recuperación y saneamiento y tener así la posibilidad de proyectar de crecimiento urbano como asimismo de la extensión de las redes viales.

- d) El proceso de urbanización se puede presentarse en tres formas: espontánea, controlada o planificada. En el caso de Bella Vista, se observa un sector central (origen histórico de la ciudad), que concentra las actividades principales, en un principio espontáneo y actualmente controlado, un sector de crecimiento planificado de grandes conjuntos habitacionales (viviendas FO. NA. VI.) y un sector espontáneo de asentamientos informales, localizados en los bordes urbanos periféricos, principalmente en la franja ribereña. El río es un elemento común a todos los sectores sociales y se constituye en un factor indispensable en el estilo de vida de la población bellavistense.
- e) Con respecto a la planta urbana originalmente amanzanada, presenta distintos grados de consolidación donde se detectan distintas zonas con densidad habitacional variable al no existir una zonificación ordenada según usos, de ahí que se superpongan distintas actividades, dificultando la individualización de áreas con usos predominantes. Asimismo constituye a la desigual densificación habitacional el marcado desequilibrio respecto de la provisión de los servicios de infraestructura, fundamentalmente la inexistencia en algunos sectores de redes cloacales y pluviales, y donde la ejecución de sistemas clandestinos le dan sustento a ciertas zonas en detrimento de otras, pero con altos costos con respecto a los problemas de contaminación y erosión que provocan en las barrancas de la franja ribereña.

Es importante señalar además la no existencia de un ordenamiento del tránsito automotor sin una clasificación de vías diferenciada por tipo de vehículos (pesados y /o livianos), donde asimismo los flujos descontrolados congestionan determinadas zonas, agravada por el marcado deterioro de las calzadas de la red vial interna.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- f) Bella Vista a pesar de sus buenas condiciones de localización en un entorno natural de inmejorable belleza, no cuenta con suficientes espacios verdes en su planta urbana. La Plaza principal, es la única que ocupa una manzana entera. Se destacan por su tamaño, posición, atributos naturales y ofertas dos lugares principales de esparcimiento: el Parque Cruz de los Milagros, un espacio de grandes dimensiones sobre la costa del río y el Complejo Polideportivo Municipal, sobre la ruta provincial N°27. La ciudad posee también un agradable paseo costero, que también funciona como lugar de pesca. Sin embargo, los espacios verdes de carácter intermedio, como plazas y paseos urbanos son escasos.
- g) La actividad principal de la ciudad es la citricultura y esta con el sector de la industria ocupan establecimientos que se ubican puntualmente en toda la planta urbana, aunque sin ocupar áreas específicas, algunas por su naturaleza son totalmente incompatibles con su lugar de residencia. Otras actividades, como aserraderos y areneras, fábricas de mosaicos, premoldeados de cemento y sus derivados al igual que la fábrica de dulces se distribuyen a lo largo de toda la planta urbana, afectando la calidad de vida de los vecinos, ya sea por contaminación acústica, ambiental o por el deterioro y peligrosidad del transporte pesado que demanda la actividad de las mismas.

0.9 OBJETIVOS

Establecer medidas tendientes a mejorar las condiciones de habitabilidad físico – ambientales de la población, procurándole una adecuada calidad de vida.

Se pretende que dichas normas sean producto de la consideración de funcionarios y técnicos municipales, como asimismo de los representantes de la comunidad, a fin de que ofrezcan una equilibrada compatibilización entre los intereses públicos y privados, en la seguridad de que así se garantizará su real aplicación.

Como objetivos particulares, las normas mínimas que se proponen tenderán a:

- a) Orientar el desarrollo de la localidad dentro de una clara estructura física que determine la distribución, forma y diversidad de la edificación, así como el carácter y funcionalidad de cada zona, facilitando las interconexiones entre ellas.
- b) Proteger las áreas habitacionales contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la intensidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima incorporación de espacios abiertos, dentro de estas

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

zonas con el objetivo de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana.

- c) Que la ocupación y urbanización de los terrenos nuevos se efectúen en concordancia con las obras de infraestructura que estos requieran y que su incorporación al uso urbano se realice en forma progresiva y en concordancia con las reales necesidades de expansión.
- d) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, a través de la creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer, al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento y servicios esenciales.
- e) Valorizar los estudios y preservar la denominada franja ribereña, con el objetivo de revertir la actual situación de crecimiento urbano de espaldas al río, rescatando para la localidad el “paisaje ignorado”.
- f) Promover los estudios específicos y necesarios para solucionar los problemas de estabilidad de las barrancas y recuperación de los zanjones, de las depresiones inundables y lagunas permanentes, que registre el crecimiento urbano, a través de un proyecto integral para preservar el adecuado funcionamiento del sistema fluvial – lacustre.
- g) Promover la consolidación de un sistema de tránsito, a través de una propuesta de red vial, que atienda a las necesidades de circulación actual y futura de la localidad.
- h) Prever acciones destinadas al reordenamiento y recuperación de los asentamientos precarios, señalando las áreas para su consolidación y realojamiento.
- i) Evitar la emisión de contaminantes (sólidos, líquidos, etc.) que puedan deteriorar las condiciones ambientales del ámbito natural y urbano.

0.10 MEDIOS

Para el cumplimiento de los objetivos planteados se propone para el Área Urbana de la localidad de Bella Vista:

- a. Una estructura física de ordenamiento territorial organizada según una subdivisión en seis (6) zonas que reúnen características generales similares y que por sus particularidades a su vez las mismas se delimitan en subzonas. (Ver Plano N°2).
- b. Una red vial Principal con una clasificación jerarquizada de vía según funciones.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- c. Normas generales para la Zona sobre subdivisión, uso y ocupación del suelo las que se particularizan para alcanzar los objetivos de conformación que se proponen para cada Subzona. Así como normas generales de saneamiento y de prevención de incendio que se completan a la Ordenanza N° 45/77 – Código de la Edificación de la ciudad de Bella Vista.
- d. Asegurar en las áreas residenciales y/o en las de usos complementarios, sectores libres en los lotes, sin edificación y necesariamente parquizado como reserva verde adecuada para el mantenimiento del equilibrio entre la naturaleza y los que el hombre adapta para su habitad.

ACCIONES

Complementariamente en cada zona se proponen acciones necesarias de implementar para alcanzar los objetivos generales y particulares y que comprenderían a los planes específicos o particularizados, programas y proyectos.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

*** CAPITULO I ***

1. **DE LAS NORMAS GENERALES Y DE LAS TRAMITACIONES.**

1.1 **DE LAS NORMAS GENERALES.**

1.1.1 **ALCANCES DE APLICACIÓN.**

- a) Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, conocidas y citadas como “Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano – Ambiental”, se aplicarán en el ámbito delimitado por Ordenanza Municipal N° 7/78 – Resolución Provincial N° 1583/79 como Área Urbana de la Jurisdiccional Territorial Municipal de la ciudad de Bella Vista, y por igual, tanto a la propiedad privada, como a las personas del derecho público o cualquiera fuera de la afectación de sus bienes.
- b) Las disposiciones o normas de esta Ordenanza alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el ordenamiento urbano – ambiental en el territorio municipal, tanto a los actos destinados a la subdivisión, uso y ocupación del suelo, así como a las actividades u actos que pudieran afectar las condiciones de equilibrio ambiental (suelo, agua, aire.)

1.1.2 **ORDEN DE PRELACIÓN.**

Las normas y disposiciones contenidas en la presente Ordenanza tendrán prelación dentro del conjunto de disposiciones y reglamentaciones municipales y provinciales vigentes.

1.1.3 **AUTORIDAD DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.**

- a. La aplicación y control de las disposiciones o normas que establece la presente Ordenanza, será ejercida por la Autoridad Municipal, pudiendo solicitar, cuando las circunstancias lo requieran, el asesoramiento técnico de la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la provincia.
- b. Las normas y disposiciones de la presente Ordenanza comenzarán a regir a partir de la fecha de su publicación.-
- c. Toda modificación o reformulación de las normas y disposiciones de la presente Ordenanza, deberá ser aprobada por otra del mismo nivel legal.
- d. Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos en las disposiciones reglamentarias nacionales y/o provinciales vigentes.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

1.1.4 OBLIGACIÓN DE CONOCIMIENTO

Se establece que todas aquellas personas que elaboran actividades o formulen proyectos que están relacionados con el uso, ocupación y subdivisión del suelo, dentro del alcance de las disposiciones de estas “Normas Mínimas”, deben conocer sus prescripciones, por lo que quedan obligados a cumplirlas.

1.1.5 ZONIFICACIÓN PREVENTIVA

Considerando la delimitación del Área Urbana en la Jurisdicción Municipal, la Zonificación propuesta fue delimitada según las características actuales, tendencias y/o potenciales de cada uno de los sectores urbanos y las normas fueron ordenadas de manera tal que para cada zona se ha detallado la totalidad de las disposiciones correspondientes a la subdivisión, uso y ocupación del suelo, de modo de facilitar una mayor comprensión de ellas y de las características de conformación que se desea obtener.

LAS ZONAS PROPUESTAS SON:

ZONA RIBEREÑA (Z. Ri.)

- a) **Subzona de Recuperación Recreativa – Residencial.**
- b) **Subzona Residencial – Recreativa y de Urbanizaciones Especiales.**

ZONA CENTRAL (Z.C.)

- c) **Subzona Comercial Principal.**
- d) **Subzona Equipamiento Central – Residencial.**

ZONA RESIDENCIAL – DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIO (Z.R.E.S.)

- e) **Subzona Residencial y de Equipamiento a consolidar.**
- f) **Subzona Residencial y de Equipamiento de Expansión.**
- g) **Subzona de Servicios – Residencial.**

ZONA MIXTA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS (Z.M.E.S.)

- h) **Subzona de Servicios de Ruta.**
- i) **Subzona Prioritaria.**
- j) **Subzona de Equipamientos Especiales.**

ZONA INDUSTRIAL (Z.I.)

- k) **Subzona Industrial 1.**

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

l) Subzona Industrial 2.

ZONA DE QUINTAS (Z.Q)

m) Subzona de Quintas 1.

n) Subzona de Quintas 2.

La ubicación y deslinde de cada zona están indicados en el Plano de Zonificación que se adjunta.

Los deslindes que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de calles.

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas de dicha calle.

En este último caso, en las parcelas de esquinas será aplicable la misma reglamentación para el total del lote.

1.1.6 RED VIAL

Está constituida por los espacios destinados a la circulación de automotores, peatones y otros rodados.

La misma configurará una estructura coherente de la cual dependerá la eficiencia funcional del área urbana.

Con tal objetivo se establecen y reglamentan cuatro categorías de vías viales:

1° Red Vial Principal: constituida por la Ruta Provincial N°27 y su función es la de vincular el área urbana con la región y el resto de la Provincia, así como el de distribuir el tránsito a la red vial secundaria de la localidad.

- Delimitar un ancho de vía que comprenda el espacio actual de la Ruta provincial N°27 y el espacio producto de los retiros de línea Municipal establecidos en cada Subzona para conformar la vía colectora de servicio urbana. El ancho total de vía no será inferior a 94 m.

- Su diseño deberá prever carriles diferenciados: (Ver Gráfico N°1).
Banda Central: para el tránsito rápido interurbano del transporte público de media y larga distancia, transporte de carga y vehículo liviano con cruces transversales limitados y controlados según se indican en el Plano N°1.

Bandas Laterales: como colectoras de servicio para el tránsito y transporte urbano con intersecciones controladas con la banda Central.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Señalizaciones: horizontales y verticales.

2° Red Secundaria: La Red de vías secundarias tendrán la función de distribuir los flujos circulatorios que desde la Ruta Provincial N°27 confluyen al área amanzanada (Vía Secundaria de Penetración), como asimismo la de interrelacionar distintos sectores urbanos (Vía Secundaria de Interconexión.) La red quedará formada en la medida que se consoliden las trazas actuales y se efectúen las aperturas propuestas según se indican en el Plano N° 1.

La Vía Secundaria de Penetración las Rutas provinciales N°100 y 109 y las calles San Martín, Ayacucho, San Luis, Buenos Aires y Santa Fé en el tramo entre la Ruta Provincial N°27 y calle Pdre. Jorge klóster, la Avda. Mórtola, calle 25 de mayo desde San Luis hasta su intersección con Avda. Mórtola por la Avda. Los Inmigrantes, Pte. Perón y la Avda. Los Citricultores (Ver Plano N°1).

La Vía Secundaria de Interconexión queda constituida por las calles que limitan las Chacras, el Camino Ribereño, la vía perimetral de la Zona Mixta, las calles Corrientes y Salta desde San Martín hasta Jujuy, Avda. Angel María Bruzzo de San Martín hasta Avda. Los Inmigrantes, Sucre y su continuidad Ruvén Miño; Florencio Mantilla y su continuidad Libertad.-

A los fines del ordenamiento del tránsito se diferencian asimismo aquellas que permiten el tránsito de vehículos de carga pesada y carga liviana (Av. Ángel Mórtola y San Martín) como aquellos que admiten el transporte de carga liviana exclusivamente (San Luis – Buenos Aires – Santa Fé.)

El perfil de las vías secundarias deberán prever el estudio de: (Ver Gráfico N°1)

- Ancho de Calzada según características actuales, su pavimentación y ejecución de cordón cuneta.
- Apertura y continuidad, manteniendo la uniformidad en sus anchos, de las vías en los tramos aún sin abrir para conformar la red vial jerarquizada (La Av. Mórtola – continuidad de la calle 25 de mayo y la Avda. y su intersección con la Avda. Mórtola – San Martín y su continuidad hasta su intersección con calle de Chacra – Vías perimetrales a la Zona Mixta y Camino Ribereño.) Ver Plano N°1.
- Las pendientes longitudinales máximas admitidas en los tramos que se requieren serán entre 3 y 6%.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- Establecer los espacios para estacionamiento de vehículos estableciendo horarios restringidos.
- Señalizaciones horizontales y verticales.
- Aceras con parterre y arborización.

3° Red Terciaria: queda constituida por la red de calles existentes e internas a las chacras según proyectos de nuevas urbanizaciones que tienen por función relacionar las distintas zonas y subzonas entre sí y con una vía rápida de distribución (red vial secundaria) no admitiéndose su vinculación directa con la red primaria.

El Municipio elaborará un proyecto integral que tenga por objetivo la apertura y consolidación de la red terciaria, donde se propondrán las prioridades de ejecución de aquellas vías que permitan la incorporación adecuada de nuevos sectores a la trama urbana en el corto plazo y el ordenamiento del tránsito estableciendo los sentidos de circulación para toda la red.

Sus características funcionales exigen:

- a) Ancho de vía: 14 m. (existentes a consolidar)
17,32 m. (a proyectar)
- b) Normalización de perfil y ancho de calzada según Gráfico N°1.
 - a) Eliminación del tránsito de carga.
 - b) Señalización vertical y horizontal.

Por las características particulares de la Zona Central (Subzona Comercial Principal) se propone la jerarquización de las siguientes calles: Padre Klóster, La Rioja y 25 de Mayo desde San Luis hasta San Martín y calle Corrientes desde Buenos Aires hasta San Marín y calle Corrientes desde Buenos Aires hasta San Martín. (Vía Terciaria de Interconexión Jerarquizada) cuyas características funcionales particulares serán las siguientes:

- Horario restringido de carga y descarga de vehículos livianos.
- Diferenciación de los espacios de estacionamiento para el transporte Público de pasajeros.
- Instituciones, de carga y descarga.
- Horario restringido y/o medido para vehículos livianos.
- Señalización horizontal y vertical complementaria.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- a) Vías de Circulación Restringida: queda constituida por los pasajes peatonales, trazados especiales de calles con retorno y espacios públicos de estacionamiento previstos en proyectos de urbanizaciones integrales y/o especiales siendo su función la de vincular el acceso a cada predio con la red vial principal, los que serán evaluados por la Municipalidad en cada caso.
- b) Trazados Especiales: las particularidades características topográficas de la localidad determinan la necesidad de establecer en el diseño de la vía pública trazados especiales los que deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el Gráfico N°1.
- c) Arbolado de calles y espacios verdes

El arbolado de la vereda NO pertenece al frentista aunque que lo haya plantado, es parte del Bien Público de un Municipio, por lo tanto su cuidado es responsabilidad compartida. Unos y otros deben aunar esfuerzos para preservar la única forestación que poseen los ambientes urbanos, los árboles de nuestras calles y plazas.-

Obligaciones: Será función de la Municipalidad con la concurrencia del vecino, la conservación del arbolado público actual de la localidad, como así también el encargado de arbitrar los medios necesarios para la provisión y asesoramiento en la implantación de especies nuevas cuando el vecino lo requiera.

Asimismo será obligación del urbanizador cuando se trate de nuevas áreas urbanas a incorporar a la trama, la de arbolar de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza y conservar por el término de tres años el arbolado de las calles correspondientes a los lotes de la urbanización.

Especies: para el arbolado de las calles deberán emplearse las especies que a continuación se detallan:

En veredas de hasta 3,00 m.

- Fresno dorado (Fraxinus excelsior, var. Áurea).
- Ligustro (ligustrum lucidum, var. disciplinado)
- Paraíso sombrilla (melia azedarach var. braculiformis)
- Hovenia o Pata de Mono (hovenia dulcis)
- Roble (quercus sp.)
- Álamo (populus sp.)
- Limpia Tubo (Callistemon japonicum)

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Fresno Dorado (*Fraxinus excelsior*, var. *Áurea*)

Crespon (*Lagerstroemia indica*)

Palmeras

En veredas de 3,50 m o más, agregar a las especies anteriores:

Acacia de constantinopla (*albizzia julibrissim*)

Pata de buey o falsa caoba (*bauhinia candicans*)

Fresno americano (*fraxinus americana*)

Árbol del cielo o lluvia de oro (*ailanthus altísima*)

Chivato (*delonix regia*)

Lapacho (*tabebuia sp.*)

Jacarandá (*jacarandá mimosifolia*)

Plátano (*platano acerifolia*)

Catalpa (*catalpa speciosa*)

Braquiquito (*brachychiton populneum*)

Viraró (*pterogyne nitens*)

Ibirá pitá (*peltophorum dubium*)

Urunday (*astronium balansae*)

Ficus disciplinado (*ficus variegado*)

Observaciones: No son convenientes

MIRTO (*Muralla paniculata*)

MANGO (*Manguifera indica*)

FICUS (*Ficus benjamina*)

GUAYAIBÍ (*Patagonula americana*)

GREVILEA (*Grevillea robusta*)

PINOS *sp.*

ARAUCARIAS *sp.*

En los casos que la línea de edificación esté retirada de la línea municipal, se tomará como “ancho de vereda” a los fines de la elección de la especie, la distancia que media entre el cordón y la línea de edificación de las construcciones propiamente dichas.

Distancias: las distancias entre plantas se establecerán tomando como base las especies a plantar de acuerdo a lo que a continuación se establece y teniendo en cuenta las medianeras de los lotes:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

a. Fresno.....	a 5 m.
b. Ligustro.....	a 5 m.
c. Paraíso sombrilla.....	a 5 m.
d. Hovenia.....	a 5 m.
e. Roble.....	a 5 m.
f. Alamo.....	a 5 m.
g. Chivato.....	6 a 7 m.
h. Lapacho.....	6 a 7 m.
i. Jacarandá.....	6 a 7 m.
j. Plátano.....	6 a 7 m.
k. Catalpa.....	6 a 7 m.
l. Brachichito.....	6 a 7 m.
m. Viraró.....	6 a 7 m.
n. Ibirapitá.....	6 a 7 m.
o. Urunday	6 a 7 m.
p. Guayaibí.....	6 a 7 m.
q. Grevillea.....	6 a 7 m.

1.1.7 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Los términos y expresiones utilizados en las normas tienen los siguientes significados:

1.1.7.1 RELATIVOS A LA URBANIZACIÓN

Fraccionamiento: división de un inmueble en parcelas y lotes.

Parcelamientos: toda subdivisión de inmuebles que no tengan como objeto su urbanización, ni como consecuencia, la apertura de calles.

Urbanización: toda subdivisión de inmueble, donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongación de las existentes, con el objeto de crear lotes destinados a edificaciones o fines urbanos que se aprueben.

Urbanización Integral: toda urbanización que, además de la subdivisión y apertura de las calles, incluyan la dotación de los servicios de infraestructura completos, la construcción de los edificios en el total de las parcelas y una vía principal consolidada o pavimentada que vincule al conjunto con la trama circulatoria existente.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Urbanización especial: toda aquella que requiera la aplicación de normas particulares.

Subdivisión: se refiere al número máximo de lotes a fraccionar por manzana. Define la densidad parcelaria y está condicionado a los usos y a las redes de infraestructura.

Loteos: toda subdivisión que se realice en urbanizaciones existentes o a crear.

División en propiedad horizontal: es aquella que tiene por objeto principal dividir el edificio y accesoriamente adjudicar el uso exclusivo de parte del suelo a las distintas construcciones quedando indivisa la totalidad de la parcela y siendo de dominio privado común las vías vehiculares y/o peatonales que pudieran diseñarse.

1.1.7.2 RELATIVO AL TERRENO

Loteo: parcelas pertenecientes a urbanizaciones existentes o a crear.

Parcela o predio: área indivisa de terreno, designada como tal en planos registrados por autoridad competente.

Parcela o lote de esquina: la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes sobre distintas vías publicas.

Parcela entre medianeras: aquella que no es “parcela de esquina”.

Parcela no conforme: aquella que no cumple con las divisiones mínimas exigidas para cada zona.

Frente de parcela: línea que limita a una parcela con la vía circulatoria u otro espacio público, comprendida entre las líneas divisorias laterales.

Unificación de parcela: de una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las divisiones mínimas establecidas en las normas.

Línea municipal: aquella que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o a la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas (abreviase L.M.).

Línea divisoria de fondo de la parcela: la correspondiente al o a los lados opuestos al coincidente con la L.M. de parcela.

Cota de parcela: cota de nivel de cordón en el punto máximo para la parcela de referencia más el suplemento necesario para la construcción reglamentaria de la acera.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Nivel de cordón: cota que fija la Municipalidad para el cordón de calzada y referido al Plano de Comparación para la nivelación general de la ciudad.

Línea municipal de edificación: la que limita al área edificable de la parcela, en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la L.M., salvo en los casos en que se exigiera retiro obligatorio, o cuando este sugiera, a fin de implementar los anchos mínimos de las vías circulatorias.

Línea municipal de esquina u ochava: la establecida por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de las líneas municipales.

Vía pública: espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal declarado expresamente “vía pública”, por la Municipalidad.

1.1.7.3 RELATIVO AL USO

Uso: es propósito para el cual, el terreno, el edificio o estructura asentados en él, han sido diseñados, construidos, utilizados o mantenidos.

Uso dominante: el que puede implantarse en una zona y que por sus características se recomienda para lograr la conformación del carácter de la zona.

Uso compatible: son aquellos que se consideran complemento, necesarios de los usos que se permiten implantar para su funcionamiento o que por sus características no producen molestias.

Uso del suelo: se refiere a las actividades localizadas en la unidad parcelaria y que pueden realizarse en todo el inmueble o parte de él.

Usos condicionados: todas aquellas áreas donde existen actividades que en forma sustancial afectan adversamente el destino previsto para las mismas. La Municipalidad establecerá controles y un límite de tiempo máximo, a fin de adecuar las actividades con los usos establecidos como admisibles.

Se establecen como “Usos condicionados” a todos aquellos existentes y no específicos expresamente como “usos dominantes y compatibles” y que quedan sujetos a las siguientes restricciones:

- a) solo podrán realizarse las reparaciones y modificaciones que demanden la seguridad de las estructuras o de las actividades existentes, pero no implicarán un aumento de la superficie cubierta con destino al uso calificado como condicionado;

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- b) el uso condicionado de un inmueble, o parte de él, no podrá cambiarse por otro que no pertenezca a los calificados como “admisibles o permitidos”;
- c) los “usos condicionados”, existentes, se admitirán bajo las condiciones precedentes, siempre que cuenten con la debida habilitación o aprobación municipal, en el momento de entrar en vigencia las presentes Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano – Ambiental.

1.1.7.4 RELATIVO AL TEJIDO URBANO

Tejido urbano: se entiende por tal a la relación entre los volúmenes construidos o construibles y los espacios libres que queden entre ellos.

Edificio: cualquier estructura construida para soportar, cubrir, albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio entre medianeras: el que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de parcela.

Edificio de perímetro libre: edificio cuyos parámetros perimetrales están retirados de los límites de la parcela y no constituyen medianeras.

Edificio de semiperímetro libre: edificio que cuenta con uno solo de sus parámetros perimetrales apoyado sobre una de las líneas divisorias laterales de la parcela.

Edificio no conforme: edificio que no cumple con las condiciones municipales.

Tipología edilicia: es la relación entre el edificio y las líneas divisorias de la parcela: frente de parcela, líneas divisorias laterales y de fondo de parcela.

Altura de edificaciones: es la altura máxima permitida para la edificación según las zonas y usos y queda supeditada a la tipología edilicia permitida.

Planta baja libre: planta de un edificio, a nivel del terreno, sin cerramientos de frente y de fondo, que permite la total interconexión visual desde la vía pública hacia el centro de manzana.

Retiro de edificación: distancia que debe guardar la línea de edificación con respecto a las divisorias de la parcela, medida en cualquiera de sus puntos, perpendicularmente a las mismas.

Superficie ocupada: porcentaje máximo de la superficie total del terreno que se puede ocupar con edificación.

Superficie libre: porcentaje de la superficie total de terreno que deberá permanecer libre de toda edificación.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Superficie cubierta: la suma de las superficies parciales de los espacios o locales cerrados, incluyendo la sección horizontal de muro y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias de la parcela.

Superficie semicubierta: la suma de las superficies parciales de los espacios semicerrados, es decir que todos aquellos espacios que no tengan cerramiento en al menos uno de sus lados. (Ej. pórticos, galerías, etc.).

A los efectos del cómputo de superficie se calculará sólo el 50% de la superficie cuando tengan dos de sus lados cerrados y el 80% cuando posea de sus lados cerrados.

Superficie cubierta total: la suma de las superficies parciales de superficie cubierta y semicubierta.

Relevar: volcar al plano lo existente en obra y que no posea documentación aprobada anterior (obra construida sin permiso).

Ampliar: aumentar la superficie cubierta, el volumen edificado o una instalación.

Transformar: modificar mediante obras, un edificio o una de sus partes o instalaciones a fin de cambiar su uso o destino, ampliando o no sus superficie cubierta.

Reconstruir: edificar de nueva y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Conforme a obra: documentación de obra existente con aprobación anterior.

1.1.7.5 PROYECTOS DE CAMBIOS PARCELARIOS

Todo proyecto de mensura y subdivisión parcelaria que se presente con posterioridad a la puesta en vigencia de la presente reglamentación deberá estar en un todo de acuerdo con las disposiciones que a los fines se establezcan, no dando lugar a toda subdivisión parcelaria que no reúne las dimensiones y superficies mínimas establecidas para cada área.

1.1.7.6 AMPLIACIONES DE CONSTRUCCIONES

Las ampliaciones que se agreguen a las construcciones existentes, se ajustarán a las normas correspondientes a cada zona.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

1.2 DE LAS TRAMITACIONES

1.2.1 PERMISO DE SUBDIVISIÓN Y USO DEL SUELO

Será obligatorio requerir permiso para subdividir, edificar o usar un terreno, edificio, estructura o instalaciones.

- a) La solicitud será confeccionada o refrendada por el propietario de acuerdo al modelo adjunto que forma parte integrante de la presente. (Formulario N° 1).
- b) La Municipalidad se expedirá dentro del término de diez (10) días corridos a contar de la recepción de la solicitud y dejará expresa constancia de la zona en la que se ubica el inmueble y las normas y disposiciones particulares a los que está sujeto todo acto de subdivisión, obra, uso y/o habilitación.
- c) En caso de ser aprobada la solicitud, la Municipalidad otorgará el permiso de subdivisión y uso del suelo que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de mensura y subdivisión, obra, instalación o habilitación.
- d) El permiso de subdivisión y uso del suelo perderá validez si dentro de los seis meses de su confección no es utilizado para los fines previstos.

1.2.2 DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO: Visación municipal de Mensuras.

1.2.2.1 GENERALIDADES

- a) Los organismos nacionales o provinciales, así como todo profesional de la Agrimensura con título habilitante “en las condiciones previstas en los Decretos Leyes N° 3258/57 y 44/58” ajustarán sus operaciones de mensura a las normas de la presente ordenanza.-
- b) Compete a la Municipalidad, la Visación Municipal de Mensura que será incorporada al Catastro Municipal a efectos de su conservación permanente.-
- c) Todo caso no previsto en estas normas será resuelto previa opinión de la Dirección de Catastro de la Provincia y/o de la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia (MOSP).-

1.2.3 DOCUMENTACIÓN NECESARIA

Para la iniciación del trámite de Visación Municipal de Mensura, el profesional responsable deberá efectuar la presentación de la siguiente documentación:

- a) Permiso de subdivisión y Uso del Suelo.
- b) Formulario de solicitud de Visación Municipal de Mensuras.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- c) Constancia de la intervención del Consejo Profesional de la Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la Provincia.
- d) Dos (2) copias heliográficas del plano de mensura que se tramita, sin enmiendas, agregados, raspaduras y toda otra documentación conexas.-
- e) Acta de donación de las cesiones de los espacios circulatorios y reservas. Cuando se tratare de proyectos de Urbanización Especial o Urbanización Integral se completará la documentación respectiva para su consideración y estudio, con los siguientes elementos.
- f) Memoria descriptiva.
- g) Topografía – Terreno natural y Nivelación según proyecto.
- h) Planimetría del conjunto – proyectos de las obras de edificación.
- i) Planos de Distribución de la Infraestructura de Servicios para el conjunto y de los Nexos con la existente o de los sistemas independientes que se proponen.
- j) Proyecto de infraestructura Vial y Desague Pluviales.
- k) Toda otra documentación que a criterio del profesional o de la Municipalidad se necesari para una más completa información del proyecto.

1.2.4 REQUISITO ADMINISTRATIVO

- a) Todos los documentos señalados anteriormente, deberán estar refrendados por el propietario y por el /los profesionales responsables con indicación de sus números de matrículas de Consejo de Profesional de la Dirección de Catastro de la Provincia y Municipal si correspondiese.
- b) Todas las hojas del expediente llevarán el sellado que fije la Ordenanza Impositiva en vigencia.

1.2.5 VISACION MUNICIPAL

A los efectos de la visación municipal de los trabajos de mensura, la Municipalidad supervisará:

- r. La designación del inmueble (según título y según catastro), su titularidad e inscripción de dominio.
- s. La completa, explícita y actual confección del croquis de ubicación.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- t. Aclaración de los duplicados de Mensura tenidos en cuenta para relacionar el proyecto con amanzanamientos y calles de urbanizaciones previas mediatas o inmediatas.
- u. Deslindes existente y replanteo del título, relacionándolos para determinar eventuales excedentes y/o déficit superficiales.
- v. Verificación de las dimensiones y superficies en un todo de acuerdo con las normas del presente reglamento, así como de toda otra disposición que correspondiese.
- w. Acotación de las distancias a las dos esquinas próximas.
- x. Acotación del ancho de calles y del tipo de aceras.
- y. Balance de superficies. Discriminando las cesiones de calles, espacios verdes y para reservas fiscales, cuando corresponda.
- z. Aclaración del uso del suelo para el que fuera aprobado en el “Permiso de Subdivisión y Uso del suelo”.-

1.2.6 PLAZO PARA APROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

- a) La Municipalidad dará cumplimiento al trámite de Visación en un lapso no mayor de 30 días corridos a partir de la fecha de iniciación del trámite según lo estipula el Art. 74 del Decreto N° 2283/68, salvo los casos en que por razones fundadas se solicite la intervención de organismos oficiales con competencia en el tema, debiendo ampliarse dicho plazo en 15 días hábiles por cada institución interviniente. Para ello, la Municipalidad comunicará, la situación particular planteada al profesional responsable y a la Dirección de Catastro de la Provincia, a fin de evitar se dé curso al trámite definitivo en esta última.
- b) La “Visación Municipal no tendrá otro efecto que la viabilidad de los trámites administrativos provinciales que lo estipulan. Caducará toda solicitud de Visación a los dos meses de iniciado el trámite. Producido el caso, deberá solicitarse actualizaciones de la misma, la que se concederá sólo si no se alteró el estado parcelario. Toda modificación interna del inmueble o de la urbanización o fraccionamiento circundante implicará el pertinente ajuste y corrección del plano.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

1.2.7 INFRACCIONES Y SANCIONES

- a) Quienes fueran responsables de ventas a terceros de lotes integrantes de subdivisiones de “hecho” no susceptible de ser aprobadas conforme a las normas de esta Ordenanza, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran corresponderles, se harán pasibles de una multa que será fijada anualmente por el Departamento Ejecutivo, por cada lote vendido.
- b) Todo uso en edificios e instalaciones de cualquier tipo, nuevo o existentes, que se iniciare con posterioridad a la homologación de estas normas sin autorización municipal, hará pasible al o a los responsables de la aplicación de una multa que será determinada anualmente por la Municipalidad.
- c) En el caso previsto en el punto anterior si el uso efectuado contraviniera además las normas previstas al respecto en esta Ordenanza, se harán pasibles el o los responsables de la aplicación de una multa que será determinada anualmente por la Municipalidad según la gravedad de la infracción, pudiendo ordenar al o los responsables demoler la edificación o instalaciones realizadas bajo apercibimiento de efectuarlas directamente a cargo de los infractores.
- d) En todos los caso la Municipalidad se reserva el derecho de iniciar acciones judiciales y/o administrativas sin que el pago de multa signifique la suspensión de las causas.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

* CAPÍTULO II *

2 ZONIFICACIÓN PREVENTIVA

2.1 ZONA RIBEREÑA

2.1.1 ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA

2.1.1.1 DELIMITACIÓN

Es el sector a la vera del río Paraná comprendido entre los límites NE y SO del Área Urbana, fijados por Ordenanza N° 7/78 que se extiende a manera de Franja Ribereña abarcando tanto el área amanzanada actual como las chacras aún no urbanizadas. Ver Plano N°2.

2.1.1.2 CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE CONFORMACIÓN

En esta zona, por sus características físicas, se diferencian tres niveles topográficos, a saber:

- a) Sector Alto: constituye la lomada sobre la que se asienta la localidad, es el sector se borde respecto de la barranca, con una superficie más regular aunque se observan áreas bajas e inundables (Laguna Chifle y otras), pero donde se delimitan más fácilmente las manzanas, chacras y calles de la localidad.
- b) Ladera o Declive: es el sector más irregular y discontinuo, con diferencias de nivel entre los 25 y 30m. sobre la costa promedio del río, surcado por profundas y amplias cárcavas producto de la vulnerabilidad de los suelos a la erosión hídrica y eólica.
- c) Playa: superficie de ancho variable, sujeta a las fluctuaciones del Río Paraná.

Respecto de la división, uso y ocupación del suelo, asimismo, en estos tres sectores, se identifican las siguientes características particulares:

- En el Sector Alto, más uniforme, se reconocen dos tipos de subdivisiones del suelo pero con usos y ocupaciones variables, a saber:
- Uno, con relación a la planta urbana amanzanada, con apertura de calles donde se alternan sectores de uso predominante residencial, de baja densidad de ocupación, con un alto valor edilicio, con otros, también de baja densidad de ocupación y aún vacantes, pero de calidad regular de edificación e inclusive asentamientos humanos en condiciones precarias en cuanto a tenencia de la tierra como al valor de la edificación y de los servicios de infraestructura.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- En los extremos del sector antes descripto, se individualizan fraccionamientos de chacras donde se alterna un uso y ocupación actual semirural, con otros de tipo industrial o de depósito y hasta amplios sectores vacantes. Comprende básicamente, el área donde progresivamente se vienen urbanizando sin medidas de regulación y control que propugnen su integración a la trama existente.
- En el sector de la ladera o declive, la mayor intensidad de uso y ocupación del suelo actual se circunscribe al tramo en relación con el área amanzanada existente, donde al amanzanamiento original de este sector se ha ido perdiendo como consecuencia de las limitaciones físicas del tipo de suelo y de las falencias estructurales de la localidad en cuanto a la carencia de los servicios de infraestructura de cloaca y de desagües pluviales cuya acción directa sobre las barrancas ha provocado la retracción de los bordes hacia el interior de la planta urbana. En consecuencia, la ocupación del suelo, en este sector, responde a las posibilidades físicas que ofrecen las terrazas intermedias y/o montículos aislados con irregularidades respecto de la subdivisión y tenencia de la tierra, a las trazas de vías de acceso y con dificultades para la provisión de infraestructura, situación que contribuye al emplazamiento en el mismo de población marginal, en condiciones críticas de precariedad habitacional. Por otra parte, la presencia de basurales, desechos y efluentes a cielo abierto concurren a degradar esta zona de alto valor paisajístico.
- En el sector de playa, su uso actual varía entre el deportivo náutico con el de atracadero de canoas de pescadores malloneros, con algunas olería, así como también la presencia de desagües a cielo abierto de efluentes industriales y cloacales provenientes de áreas habitadas. Todos ellos, localizados y distribuidos en forma espontánea, sin medidas de regulación y control que los compatibilicen y/o eviten la degradación y/o contaminación de la playa.
- En la zona ribereña, en los tres sectores antes señalados, se identifican equipamiento con usos públicos y privados que de acuerdo con las actividades que en ellos se realizan, presentan distintas instancias de desarrollo de obras y/o conservación (Balneario, Puerto, Cementerio, etc.).

Estos usos específicos por el carácter que se propone para la zona requerirán de acciones diferenciadas que permitan una compatibilización e integración adecuada.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

2.1.1.3 CARÁCTER PROPUESTO PARA LA ZONA RIBEREÑA.

Se propone una estrategia de intervención urbana, que destaque su alto valor paisajístico conjugando, la preservación del recurso natural, con un uso y ocupación del suelo que permita crear un amplio sector de uso público recreativo-residencial, tanto para la población local, como regional.

a) Objetivos:

En concordancia con lo expresado, la Municipalidad planificará con la asistencia técnica y financiera del sector público y privado la recuperación y/o renovación urbana de la zona promoviendo la participación de los sectores representativos de la población, así como de los habitantes de los sectores implicados en la preparación, discusión y ejecución de los programas y proyectos, los que tendrán como objetivos:

- aa) La regularización de las distintas situaciones catastrales y de dominio (terrenos presuntamente municipales usurpados, terrenos presuntamente municipales cuyos ocupantes realizaron mensuras sobre los mismos y terrenos privados con título).-
- bb) Producir el saneamiento de sus condiciones físico-ambientales garantizando la preservación del medio ambiente e integrándolo a la estructura urbana consolidada (parcelamiento, red vial, accesibilidad, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, desagüe cloacal, desagües pluviales, recolección de residuos).-
- cc) Las acciones de saneamiento se encuadrarán dentro de proyectos integrales de Recuperación de los sectores degradados y de Erradicación, Relocalización de asentamientos precarios con población marginal preservando la relación que dicha población mantiene entre sus actividades productivas y el medio que habitan.
- dd) Las Áreas vacantes resultantes de las acciones de saneamiento y erradicación, serán ocupadas con un uso recreativo-residencial de baja densidad, limitado o condicionando los usos actuales no compatibles con el carácter propuesto por la zona.
- ee) Recuperación, restauración y preservación del paisaje ribereño, creando, ampliando y conservando los espacios verdes para el esparcimiento y desarrollo de actividades recreativas náuticas.
- ff) Adecuación de la estructura urbana a los nuevos requerimientos funcionales.

b). Medios: Acciones y Normas.

Acciones propuestas para los usos específicos públicos y privados actuales.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

En el sector comprendido entre prolongación de calle Alvear al NE hasta el SO de la Chacra N° 113, se reconocen el emplazamiento de Usos Específicos Públicos y Privados Actuales (Ver localización en Plano N °2) que requieren de acciones diferenciadas, a saber:

1) PUERTO: Ubicado sobre la Avenida Canale. Actualmente, al igual que otros puertos fluviales de la Provincia y del país, no tiene movimiento, razón por la cuál su localización en relación con la planta urbana amanzanada no genera conflictos.

Propuesta: Las condiciones actuales de deterioro físico en que se encuentra el Puerto, hacen necesario definir la intervención de los organismos de competencia, a los efectos de su recuperación y activación condicionando su uso, el que no podrá tener una complejidad mayor que la de Terminal de Naves de Transporte Fluvial de pasajeros o Deportivo Náutico.

Si se planteara la necesidad de la reactivación de un Puerto de carga y descarga comercial, por su carácter regional y en relación a la producción de la misma, su emplazamiento deberá ser objeto de estudios particularizados y en concordancia con la Zona Industrial propuesta y con enlace a la red Vial de Intercomunicación Nacional.

2) PARQUE CRUZ DE LOS MILAGROS: Ubicado en las inmediaciones del sector portuario, constituye el único espacio de recreación y esparcimiento en el Área Urbana, que rescata el uso comunitario de las barrancas y las posibilidades de visuales francas al río.

Propuesta: Preservar su uso actual turístico-recreativo, a través de acciones que garanticen:

- la estabilidad de sus suelos, dadas sus características físicas;
- control de los usos permitidos y mantenimiento permanente de las instalaciones;
- promoción de la instalación de equipamiento complementario de las actividades que allí se desarrollan.

3) CEMENTERIO:

Propuesta: En virtud del carácter asignado a la Zona, la localización del cementerio se convierte en un equipamiento cuyo uso deberá limitarse en el tiempo y condicionar el

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

tratamiento estético interior y exterior del mismo, para su inserción a las características paisajísticas de la Zona.

Para ello se propone introducir en su entorno, un cierre mural integral y una pantalla vegetal, con árboles de la zona, que atenúen las visuales, como así mismo accesos diferenciados (vehículos y peatonal), determinando sectores destinados a estacionamiento, puestos de venta de flores y actividades conexas.

4) BALNEARIO- CLUB NÁUTICO: La Municipalidad está ejecutando obras en el sector de Balneario, para ello se deberá proceder a la liberación-erradicación y saneamiento de los terrenos ocupados con asentamientos precarios, y el Club Náutico construye en el sector su sede y actúa sobre la costa que le compete.

-Propuesta: Las obras se estas características, tanto del sector público como privado, que se emprendan, deberá ser planteados con un carácter permanente, aunque las mismas constituyan distintas etapas de un Proyecto Integral, que tengan como premisa fundamental conjugar el alto paisajístico con la preservación del recurso natural, con el objeto de generar un polo de atracción local y regional.

- A los efectos de garantizar una natural integración de los sectores entre sí y a su vez con la estructura urbana, se deberá tender a:

- Definir claramente las vinculaciones con la trama amanzanada y los accesos vehiculares y peatonales a los equipamientos, como así también las zonas para estacionamientos, guarderías de lanchas, etc.;
- Extender las redes de infraestructura existentes en la localidad, poniendo atención a los proyectos de desagües pluviales y de agua servida, por la vulnerabilidad de los suelos;
- Promover la instalación del equipamiento complementario para desarrollar actividades afines y compatibles con las que se desarrollen en la zona específicamente, las que deberán contar con la previa aprobación municipal, a los efectos de incorporarse coherentemente a un Proyecto Integral,
- Garantizar el control y mantenimiento permanente de las instalaciones existentes.

5) TIRO FEDERAL Y PROPIEDADES ALEDAÑAS: Ubicado en el extremo SO de la Planta Urbana, actualmente sus instalaciones se hallan en parcial estado de abandono. La Municipalidad adquirió el predio correspondiente al Tiro Federal.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Propuesta: Se propone recuperar el edificio del Tiro Federal, manteniendo sus características edilicias para que funcione como Centro Cultural (tipo museo). Teniendo en cuenta que la privilegiada situación de su localización y las Propuestas de Uso Recreativo-Residencial efectuados para la zona, todos los cambios que en el mismo se produzcan, estarán condicionados a las particulares características del Sector, las que deberán ser objeto de estudios especiales, respondiendo a un Proyecto Integral que deberá ser evaluado y controlado por la Municipalidad de la localidad.

6) FÁBRICAS: Con respecto a las instalaciones fabriles Río Bermejo y Citrex, que están en la Zona Ribereña, la primera en la Manzana N° 52 y la segunda en la Chacra N° 113.

Propuesta: Se propone realizar un estudio particularizado de los grados de molestias que ocasionan las distintas actividades emergentes de los mismos (ruidos, olores, efluentes contaminadores) para a partir de ello, definir las medidas perentorias a aplicar en cada caso, las que podrán abarcar desde la aplicación de limitaciones a sus actividades hasta su erradicación a la Zona Industrial Tipo Parque que se propone para la localidad.

7) RADICACIÓN Y ERRADICACIÓN DE ASENTAMIENTOS PRECARIOS: Sectores prioritarios de intervención. Comprende mayoritariamente los sectores ubicados: al NE de la Zona Ribereña, conocido como Yaguá Rincón; el sector al lado de la calle San Luis entre Tucumán y Salta y el sector al lado del Cementerio.

Propuesta: Se propone la ejecución de Proyectos Integrales de Saneamiento, urbanización del área, de Radicación o Erradicación de los Asentamientos marginales mediante la implementación de Planes y Proyectos Específicos tanto Nacionales como Provinciales y Municipales. Los cuales deberán respetar el carácter propuesto, los objetivos y normas generales y particulares establecidas para la Zona Ribereña.

8) PROYECTOS DE SANEAMIENTO: Las manzanas N° 244, 245, 217 y 216 integran un sector de la planta amanzanada que presenta una depresión inundable (ex. Laguna Chifle) las precarias condiciones de las obras de desagües así como las aperturas de las calles que la cruzan fraccionando la depresión mientras el proceso paulatino de ocupación de los predios que la bordean se realiza mediante acciones individuales, aisladas y parciales determinan la necesidad de coordinar acciones integrales que abarquen no solo las manzanas directamente involucradas sino también controlando y regulando las acciones que afectan a los sectores aledaños.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Propuesta: La Municipalidad teniendo en cuenta su privilegiada localización y el carácter propuesto para la Zona Ribereña encarará con la participación de los propietarios de los predios directa o indirectamente involucrados un Proyecto Integral de Saneamiento y Recuperación a los efectos de una integración adecuada de las manzanas entre sí y con la estructura urbana.

Respecto de las cuatro manzanas que incluyen la depresión inundable, se recomienda efectuar.

Previo saneamiento catastral y de dominio de las parcelas registradas se delimitarán:

- Los “sectores posibles de ocupación o de recuperación “estarán sujetos a estudios de suelo necesario para determinar la capacidad portante de los mismo y los sistemas de fundación más apropiado.
- Y los sectores sobre los cuales se procederá a efectuar tareas de saneamiento y tratamiento de parquización para su afectación al uso público.
- Se proyectará los desagües del sector de forma integral, con sus correspondientes caños, alcantarillas, y cámaras y su disposición final en calle Santiago del Estero y calle Tucumán.

9) PLAYAS: Se extiende abarcando, desde el NE al SO, distintos sectores del Área Urbana, áreas del Carrizal, parte del área amanzanada receptora de distintos equipamientos (Balneario, Puerto, Club Náutico, etc.) y del área de charcas. Su uso actual diverso y con una distribución espontánea, requieren de medidas de regulación y control para su adecuación a los usos propuestos para la Zona Ribereña.

La Municipalidad, en el ejercicio de las atribuciones que le confiere el Poder de Policía, individualizará cada situación en particular, sobre las cuales determinará las acciones a implementar para adecuar o revertir aquellas situaciones que no se ajusten a las condiciones físico-ambientales apropiados para cada sector y en el contexto de su área de influencia (Zona Industrial-desagües de efluentes industriales; Zona Recreativa-Residencial: desagües pluviales y cloacales; olerías y atracadero de canoas y lanchas, areneras, etc.)

Por otra parte, la Municipalidad conjuntamente con los organismos con competencia, delimitará los sectores de Playa más adecuado para su uso como Atracadero de lanchas y

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

canoas, sectores de pesca y balnearios, debiendo en todos los casos establecer normas particulares para la localización, uso y ocupación de las playas, así como los sistemas de regulación y control y/o sistemas de adjudicación de concesiones.

Normas: Subzonas.-

- Por las características físicas y las limitaciones que las mismas imponen por la topografía y vulnerabilidad de sus suelos, así como por la manifiesta degradación de la zona por la acción humana-ambiental, se establecen Normas Generales que serán aplicadas en toda extensión de la Zona Ribereña.
- Por las particulares características actuales de subdivisión, uso y ocupación del suelo que requieren normas diferenciadas, se proponen la delimitación de las siguientes Subzonas con Normas Particulares de aplicación en cada una de ellas.
- **SUBZONA DE RECUPERACIÓN RECREATIVA RESIDENCIAL.**
- **SUBZONA RESIDENCIAL-RECREATIVA Y DE URBANIZACIONES ESPECIALES.**

2.1.1.4 NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.

a) A partir de la vigencia de las presentes normas todo propietario que posea predios que se hallan total o parcialmente comprendidas en cualquiera de los tres niveles topográficos que conforman la zona delimitada, quedan inhibidos de realizar ningún acto que implique cambios en la topografía o alteración de las condiciones físico-naturales actuales, así como todo acto de arrojado de desperdicios, efluentes o con propósito de relleno sin previo acto de solicitud de permiso a la Municipalidad.

Cualquier trasgresión que en tal sentido se cometa se sancionará con una multa que se fijará anualmente en la Ordenanza Tarifaria .

b) Se evitará efectuar cualquier tipo de obra o alterar el equilibrio natural en la franja de barrancas, salvo los casos existentes donde la Municipalidad podrá, por razones de seguridad exigir los estudios y obras de protección y conservación necesaria.

c) No se admitirá la tala de árboles muy especialmente sobre la franja ribereña, salvo que sea fehacientemente demostrado su necesidad ante la autoridad Municipal.

d) No se admitirán extensiones de uso urbano en áreas comprendidas en antiguos lechos de ríos, arroyos o lagunas, no exenta de inundaciones cíclicas o con napas freáticas poco profundas.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- e) No se admitirá la ocupación de zonas de suelos de relleno o donde en virtud de usos económicos anteriores no se ofrezcan las condiciones corrientes de fundación.
- f) Es condición básica para toda subdivisión, uso u ocupación del suelo, contar con:
- Aptitudes físicas del terreno: la Municipalidad podrá requerir al propietario la información técnica mínima complementaria para la evaluación particularizada de lo solicitado.
 - Factibilidad técnica y de explotación para la provisión de los servicios de infraestructura básica: apertura de calles, extensión de energía eléctrica, agua corriente y cloaca- expedido por los organismos oficiales.
- e) Todo propietario que posea predios que se hallan comprendidos total o parcialmente en la zona aquí delimitada deberá presentar a la Municipalidad el Formulario de Solicitud de uso del suelo en el que manifestará su intención de:
- mensurar, urbanizar y/o lotear.
 - Ampliar, refaccionar o transformas edificios existentes.
 - Efectuar demoliciones.
 - Construcción de edificaciones, estructuras, instalaciones de servicios u otros usos del suelo que pudieran alterar las condiciones de equilibrio natural de la zona.

En cuyo caso tendrá derecho a ser informado sobre:

- Si existe algún programa de acción para el saneamiento del sector, sobre las características del mismo y sobre la participación que puede caberle de su ejecución.
- Si se autoriza en forma total, parcial o condicionada el acto solicitado.
- Si se rechaza lo solicitado.

2.1.1.4.1 PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO.

a) Todo acto de Mensura de predios urbanos deberá relacionarse con los vértices de manzanas, los que serán verificados o colocados y fijados en todos los casos para la definición de la línea Municipal.

Los mojones serán provistos por la Municipalidad y deberán ser verificados o colocados y fijados en presencia de los linderos particulares, representante de la Municipalidad y profesional.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- b) La Municipalidad autorizará todo proyecto de urbanización cuando se de cumplimiento a las condiciones establecidas en la Normas Generales y cuando demuestre fehacientemente la necesidad de nuevas extensiones urbanas.
- c) No se admitirán subdivisiones de chacras, ni de tierras rurales sin un proyecto previo de urbanización.
- d) En los casos en que una chacra se fraccione solo una parte, el proyecto de urbanización deberá prever el diseño general total, aunque para su aprobación solo se presente la etapa inicial.

2.1.1.4.2 DE LAS URBANIZACIONES.

- El trazado de las manzanas y de las calles internas de la urbanización que se proyecta deberá efectuarse respetando las siguientes pautas:

a) Amanzanamiento:

- La forma deberá ser preferentemente rectangular o cuadrada, pero podrá ser modificada en aquellos casos en que se demuestre que por las características naturales del terreno, deban adaptarse a la particular topografía del sector.
- Los lados no excederán los 130 m. ni serán menores a 100 m. y la superficie no podrá ser menor a 10.000 m² ni mayor a 16.900 m².
- Su topografía deberá tener una altimetría que supere el nivel de las calles colindantes permitiendo la natural evacuación de las aguas pluviales hacia la misma.

b) Vías:

- No podrán enajenarse ni reducir los anchos de los actuales caminos vecinales que delimitan las chacras y que por esta reglamentación pasan a conformar la red vial jerarquizada que estructurará la distribución e interconexión entre los actuales y futuros sectores urbanos, según se indica en el Plano N° 1 Red Vial Principal.
- Las calles existentes y/o nuevas que se abran, se efectuarán teniendo en cuenta la continuidad de las vías o calles mediatas o inmediatas existentes.
- En las nuevas urbanizaciones que enfrente o incluya canales pluviales o espejos de aguas naturales o artificiales permanentes, declaradas como “reservorio”, sobre toda la extensión de sus bordes se deberá dejar una franja de terreno mínimo de 15 m. de ancho con destino o espacio vial o circulatorio admitiéndose

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

compensaciones de superficies para efectuar las regularizaciones de trazado que sean necesarias.

La Municipalidad, a través de su departamento técnico fijará la traza y el tratamiento a dar, en cada caso, a la franja de terreno para su cesión al dominio público.

- En los casos de urbanizaciones que limitan con el borde de barranca, admitiéndose compensaciones de superficie por las regularizaciones de trazado que sean necesarias. Sobre dicho retiro se constituirá una vía de circulación de uso público y deberán preverse barandas de seguridad y ser forestados en la forma en que cada caso establezca el Municipio.
- La distribución de las vías serán proyectadas considerando el tránsito de la zona y deberá ser aprobada por la dependencia técnica de la Municipalidad en el contexto de lo establecido en el Cap. I Punto 1.1.6 – Red Vial Principal.
- En los casos que se proyecten nuevas calles tendrán un mínimo de 17,32 m. y se deberá dar continuidad a las calles o vías mediatas o inmediatas existentes o según mensura debidamente aprobadas.
- En los casos de las calles pre-existentes de ancho menor a lo estipulado se procederá a vincular y medir de la siguiente manera:
 - Se trazará el eje de la calzada de la urbanización colindante el que tendrá continuación en el proyecto de prolongación hasta adquirir el ancho indicado.
- En las calles pre-existentes que se localizan en sectores con pendientes entre 3% y 6%, se mantendrá el ancho y la forma que ha adquirido, permitiendo su inclusión al paisaje natural.
- Los cruces y empalmes de calles deberá efectuarse preferentemente en ángulos rectos, salvo que las dimensiones y forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconsejen ángulos distintos, en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse.
- A los fines de orientar toda acción referida a la ejecución de sendas peatonales, calzadas para el tránsito vehicular, trazado y distribución de la infraestructura, se delimitará el ancho necesario de la vía pública a efectuarse para cada uso. Ver gráfico N° 1 y punto... del Cap. I.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

c) Cesiones:

- En toda subdivisión por urbanización además de los espacios correspondientes a las vías públicas, el propietario tiene la obligación de ceder a la Municipalidad a título gratuito, como mínimo una reserva del 10% de la superficie total a fraccionar para espacio verde y el 2% para reserva fiscal (Decreto Provincial N° 2283/68) – Reglamentación de Mensuras.
- En el caso de que la chacra se fraccione por etapas o que se fraccione solo en parte de la misma, deberá cederse las superficies establecidas en el punto anterior en forma unificada y en relación a la superficie que corresponda al dominio inicial aunque el procedimiento de cesión se efectúe por etapas y en proporción porcentual al área que se pretende aprobar.
- La Municipalidad se reserva el derecho de aceptar la localización que mejor se ajuste a los fines previstos de la superficie a ceder (ubicación, dimensiones, características, etc.).

d) Lotes: El número de parcelas por manzana o densidad parcelaria que da condicionada por las características físico- naturales y de los servicios de infraestructura existentes en el sector y no podrá excederse de los 16 lotes por manzana.

- No se proyectarán parcelas sin acceso directo a calles y el lote resultante se ajustaría a las dimensiones de frente o superficie mínima establecidas para la subzona.
- A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito, es obligatorio formar ochavas en todas las esquinas, que se fijan en 5,66 m. como mínimos y que resultan de dejar 4,00 m. de lado a contar desde el vértice o encuentro de las líneas municipales. Toda ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes, cuando el ángulo sea de 135° o mayor, se prescindirá a dejar pchava (Decreto N° 2283/68)

e) Trazado de redes de infraestructura: Se deberá concretar la ejecución de obras de infraestructura que aseguren la provisión de agua potable y energía eléctrica, a la vez que garanticen la correcta evacuación de líquidos cloacales y pluviales según lo establecido por la normas de la Administración de Obras Sanitarias de Corrientes y Municipalidad según corresponda en cada caso.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

2.1.1.4.3 DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES E INTEGRALES.

a) En los casos de predios ubicados en relación a la ladera o declive, todo acto de mensura, proyecto de subdivisión del suelo, loteo, deberá estar referido a un proyecto de urbanización integral, los que a su vez estarán sujetos a estudios particularizados de factibilidad que serán evaluados por la Municipalidad en cada caso.

- En los sectores con pendientes mayores o iguales al 15% debe evitarse todo uso o desarrollo urbano.
- Todo proyecto de urbanización Especial o Integral deberá efectuarse respetando las siguientes pautas.

b) Amanzanamiento :

Considerando las actuales características del sector donde la degradación paulatina ha modificado el damero original, los amanzanamientos podrán concretarse teniendo en cuenta la configuración topográfica del sector, previa regularización de la situación dominial de los predios involucrados en el nuevo proyecto de urbanización integral. Siendo requisito indispensable para su aprobación cumplimentar con las normas generales establecidas para la zona Ribereña (inc. A, b, c, d, e, f, g).

c) Vías:

Las calles existentes o nuevas que se proponen deberán dar en todos los casos continuidad a las vías de circulación vehicular de las urbanizaciones colindantes, debiendo trazarse ligeramente paralelas al contorno topográfico y su diseño incluirá canales reguladores de la energía de los escurrimientos pluviales.

La traza de las vías de interconexión transversales deberá ser rigurosamente estudiada evitando toda contribución con la misma a la erosión de las barrancas y las pendientes máximas permitidas, oscilarán entre el 3% y el 6%.

- Los casos en que las características particulares del sitio no permitan la apertura de calles, se admitirá el trazado de pasajes peatonales públicos tratando de ocasionar los menores inconvenientes respecto de las situaciones legales de dominio pre-existente y en forma particularizada para su aprobación.
- El ancho mínimo de los pasajes será de 8,00 m. y no tendrán una extensión mayor de 130 m, con una distancia máxima de 60 m. entre las residencias y el enlace con la vía vehicular o playa de estacionamiento. Igual criterio se aplicará

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

para los trazados especiales de calles con retorno (previa justificación fehaciente del caso.)

- A los fines de orientar toda acción referida a la ejecución de sendas peatonales, calzadas para el tránsito vehicular, trazado y distribución de la infraestructura se delimitará el ancho necesario de la vía pública a efectuarse para cada uso. Ver Gráfico N° 1 y punto 1.1.6. Cap. I.

d) Lotes:

- La dimensión mínima de cada lote se ajustará a la establecida en cada subzona.
- Podrán aceptarse lotes que no se ajusten a tales mínimos sólo en los casos de Urbanizaciones pre-existentes y cuando en las mismas se encuentren ocupadas con edificaciones “permanentes” que no se halla registradas en la Municipalidad y cuya situación deba regularizarse.
- De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que las parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas para la subzona.
- Solo podrá aceptarse lotes de dimensiones y superficies inferiores a los mínimos establecidos, cuando se demuestre fehacientemente la pre- existencia de los mismos a la fecha de vigencia de las presentes normas, o cuando del englobamiento de parcelas para formar otra de mayor superficie, se produzca una mejora en la formación de la parcela resultante, aún cuando ésta no alcance la dimensión y superficie requerida para la subzona.
- Solo podrán aceptarse lotes de dimensiones y superficies inferiores a los mínimos establecidos, cuando se demuestra fehacientemente la pre- existencia de los mismos a la fecha de vigencia de las presentes normas, o cuando del englobamiento de parcelas para formar otra de mayor superficie, se produzca una mejora en la formación de la parcela resultante, aún cuando ésta no alcance la dimensión y superficie requerida para la subzona.

e) Trazado de Redes de Infraestructura:

Se deberá concretar la ejecución de obras de infraestructura que aseguren la provisión de agua potable y energía eléctrica, a la vez que garantice la correcta evacuación de líquidos cloacales y pluviales brindando la solución más conveniente

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

para cada caso y dentro del proyecto integral del sector y de las normas establecidas por la Administración de Obras Sanitarias de Corrientes.

f) Los casos de Urbanizaciones Especiales e Integrales tipo Club de Campo, Conjuntos Habitacionales de Interés Social, etc., deberán ser evaluados como proyectos particularizados y en el contexto del sector urbano que se implanta.

En todos los casos se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el punto 2.1.1.4. de las Normas Generales para la Zona y las disposiciones para la Subdivisión del suelo de las Urbanizaciones. (inc. a, b, c, d y e).

Toda otra traza de Manzana y Calles internas al conjunto, aquí contempladas, deberán ser aprobadas por la dependencia técnica respectiva de la Municipalidad en función de lo primeramente señalado.

2.1.1.4.4 PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO.

a) Tipología edilicia: Se permiten edificios con perímetro libre o semiperímetro libre.

Los edificios de semiperímetro libre serán admitidos exclusivamente en:

- Parcelas de esquina que por los retiros de frente se haya restringido significativamente la superficie de terreno a ocupar.
- Parcela pre- existentes con frente menor al fijado para la zona.
- Los edificios entre medianeras serán admitidos exclusivamente en parcelas pre- existentes con frente menor al fijado para la zona y siempre que el proyecto prevea la planta baja libre.
- La Municipalidad, cualquiera sea la situación de dimensión parcelaria existentes y de la tipología edilicia, favorecerá al propietario con la exención del pago de los derechos de aprobación de los planos, por única vez, cuando el proyecto de edificación prevea la solución de diseño con Planta Baja Libre, admitiéndose tan solo la superficie cerrada mínima de recepción y circulación vertical, afectando el espacio libre y semicubierto del resto de la Planta Baja Libre, a actividad recreativa, al tratamiento de espacios verdes, parquización y/o estacionamiento.

b) Retiros:

- Los edificios de perímetro libre deberán efectuar retiros de ambas líneas divisorias laterales mínima de 3,00 m.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- Los edificios de semiperímetro libre, en los casos permitidos, deberán efectuar el retiro lateral de 3,00 m. mínimo, preferentemente en coincidencia con el retiro lateral de la parcela lindera. Dichos espacios deberán ser parqueizados y solo podrán ser ocupados como guardacoches, quincho, galería, etc, sin cerramientos laterales.
- Si la parcela fuera lindera al borde de la Barranca o que lo incluya, el emplazamiento de los edificios estará condicionado a cada situación particular, debiendo retirarse el mismo por razones de seguridad a una distancia mayor o igual a 20 m. Solo se admitirá una distancia menor, cuando los estudios particulares de mecánica de los suelos y estabilidad de barranca, así como de las obras de ingeniería de protección propuestos en el proyecto de edificación lo permita.
- Todas las superficies declaradas como libre en el plano de edificación, sin excepción, deberán ser tratados como espacios verdes parqueizados y la elección de las especies vegetales deberá estar condicionada por una doble función, física y ornamental, debiendo primar en la elección de la especie las propiedades de adherencia del suelo a las raíces de manera tal que contribuya a evitar la erosión de los suelos y formación de cárcavas.
- Las parcelas lindera al borde de la barranca o que la incluye deberá conservar el arbolado pre- existente, así como toda obra de vegetación que pudiera alterar el equilibrio natural de las barrancas.

c) Tratamiento:

- Las cercas sobre la línea Municipal y restantes divisorias de las parcelas podrán ejecutarse con muretes o especies vegetales a una altura máxima de 0,80 m., con rejas metálicas, de tejido artístico o madera con una altura máxima de 2,00 m. así como toda combinación posible de las formas citadas, con el objeto de conservar deslindada la propiedad, pero su diseño deberá garantizar la continuidad visual desde la vía pública del espacio resultante de la integración de los respectivos espacios libres parqueizados por parcela y/o visuales al río.
- En las parcelas de esquina que se habilitan a los usos propuestos se dará cumplimiento al formación de ochavas según se indican en el punto 2.1.1.4.1.1. inc. d).
- A los fines de orientar toda acción referida a la ejecución de aceras. Ver gráfico N° 1 y punto 1.1.6. Cap. I.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- En los casos de parcela baldía con obras paralizadas, abandonadas o en proceso de demolición se dará cumplimiento a lo establecido en el Cap. III de las Normas Mínimas de Salubridad.

2.1.2 ASPECTOS PARTICULARES PARA LA ZONA.

2.1.2.1 SUBZONA DE RECUPERACIÓN RECREATIVA RESIDENCIAL

2.1.2.1.1 DELIMITACIÓN

Comprende el sector, de la ladera o declive de las barrancas, que se extiende desde la fracción de Chacras N° 375 y 376 al N.E. y la Av. San Luis al SO

Al NO El Río Paraná y al SE la envolvente que comprende las calles Kloster, San Martín, Comercio, Industria, Sud América, Santiago del Estero, Tucumán Córdoba, Salta y San Luis, según delimitación en el Plano N° 2 – Zonificación Preventiva.

2.1.2.1.2 CARÁCTER Y USOS PERMITIDOS

Se dará cumplimiento al carácter y objetivos establecidos para la Zona Ribereña.

• **Uso Dominante:**

Los derivados de la actividad recreativa y deportiva náutica y de los usos complementarios de dicha actividad.

• **Uso Compatible:**

Vivienda Unifamiliar con un alto valor de espacios verdes integrados a la vía pública y actividades complementarias a la misma: comercio de uso diario; servicios domésticos, personales, etc.

2.1.2.1.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA

2.1.2.1.4 PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

- a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la zona.
- b) De los frentes y superficies mínimas de las parcelas.

- Parcela en Esquina y Medianeras: Frente Mínimo: 15 m.

Superficie Mínima: 450 m².

2.1.2.1.5 PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO

- a) Se dará cumplimiento a las Normas generales establecidas para la zona.
- b) Se deberá mantener una relación máxima entre superficie libre y ocupada por parcela.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- Superficie libre: 35% de la superficie del terreno s/ mensura
- Superficie ocupada: 65% de la superficie del terreno s/ mensura

2.1.2.2 **SUBZONA RESIDENCIAL - RECREATIVA Y DE URBANIZACIONES
ESPECIALES**

2.1.2.2.1 DELIMITACIÓN

Comprende las manzanas N° 217, 216, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 277, 276, 275.

Frentistas a Calle Córdoba de las Manzanas 222 y 199.

Manzanas N° 154, 153, 152, 151, 149, 148, 183, 184, 186, 187.

Al NE de la localidad, fracciones de las Chacras N° 416, 415, 376, 375, y Chacra s/n°.

Al SO, Chacras N° 71, 113, 114, 115, 156, 157 y fracción de las Chacras N° 116 y 155. Ver delimitación en Plano N° 2 - Zonificación Preventiva.

2.1.2.2.2 CARÁCTER Y USOS PERMITIDOS

Se dará cumplimiento al carácter y objetivos establecidos para la Zona.

• **Uso Dominante:**

Vivienda Unifamiliar con un alto valor de espacios verdes integrados a la vía pública y actividades complementarias a la misma: comercio de uso diario; servicios domésticos, personales, etc.

• **Uso Compatible:**

Los derivados de la actividad recreativa y deportiva náutica y de los usos complementarios de dicha actividad: Restaurantes, Confiterías, Cines, Hoteles, etc.

2.1.2.2.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA

2.1.2.2.3.1 PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

- a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la zona.
- b) De los frentes y superficies mínimas de las parcelas.
 - Parcela en Esquina y Medianeras: Frente Mínimo: 15 m.
Superficie Mínima: 450 m².

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

2.1.2.2.3.2 PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO

- a) Se dará cumplimiento a las Normas generales establecidas para la zona.
- c) Se deberá mantener una relación máxima entre superficies libres y ocupadas por parcela.

Para Uso Residencial

- Superficie libre: 35% de la superficie del terreno s/ mensura
- Superficie ocupada: 65% de la superficie del terreno s/ mensura

Para Uso Complementario o Compatible

- Edificio entre Medianeras
- Superficie libre: 35% de la sup. del terreno s/mensura.
- Superficie ocupada: 65% de la sup. del terreno s/mensura.

2.2 ZONA CENTRAL

2.2.1 ASPECTOS PARTICULARES PARA LA ZONA.

2.2.1.1 DELIMITACIÓN

Comprende las manzanas frentistas a la calle 25 de Mayo desde la Manzana N° 149 a la N° 129 inclusive.

Frentistas a la calle Industria, Manzanas N° 129, 166, 171, 208 y 213.

Manzanas N° 214, 215, 218, 219, 220, 221, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, y fracciones de Manzanas N° 222 y 199.

Manzanas N° 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156 y 155.

Frentistas a la calle Buenos Aires, desde Ruta Pcial. N° 27 hasta calle Corrientes.

2.2.1.2 CARÁCTERACTERÍSTICAS ACTUALES DE CONFORMACIÓN

Comprende el sector de la Planta Urbana amanzanada que se caracteriza por presentar condiciones tales como:

Medio físico natural apto.

Relativamente alto grado de subdivisión y ocupación del suelo.

La mayor cantidad de servicios e infraestructura que posee la localidad.

Los mayores índices en calidad de la edificación.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

La mayor concentración del equipamiento del equipamiento institucional y administrativo, así como de la actividad comercial (minorista y ocasional) de la localidad.

2.2.1.3 CARÁCTER PROPUESTO PARA LA ZONA CENTRAL.

Corresponde a la zona preferencial para la máxima localización del equipamiento institucional, administrativo y financiero a escala urbana y regional, de máxima accesibilidad por medios del transporte Público.

a) Objetivos

- Mantener el carácter predominante de la zona a escala urbana y regional.
- Establecer las medidas de regulación para el control de ampliaciones, remodelación de edificios existentes cuyos usos y características no sean conforme con el carácter de la zona.
- Promover la adopción de un sistema de tránsito ágil, caracterizando a las distintas calles estableciendo: sentidos de circulación, señalizaciones apropiadas, lugares de estacionamiento, promoviendo a la vez la implementación de un sistema de transporte de pasajeros ágil y apropiado.
- Controlar la densidad de subdivisión y ocupación del suelo, mientras no se efectúen las redes de infraestructura faltantes (cloacas, desagües pluviales).

b) Medios: acciones – normas.-

Acciones:

La Municipalidad encarará las acciones necesarias conjuntas entre particulares e instituciones para estimular la concentración en esta zona de los equipamientos a escala urbana y regional y de la conformación de un Corredor Comercial Principal, descentralizando todas aquellas actividades a escala menor, promoviendo su relación directa con las zonas residenciales.

Normas: Subzonas.-

Con el objeto de estructurar y equilibrar racionalmente el desarrollo urbano optimizando las relaciones funcionales entre sectores, se proponen:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Normas Generales: Respecto de la subdivisión y ocupación del suelo, los que serán aplicadas en toda la zona central y Normas Particulares en aquellos sectores diferenciados como:

- **SUBZONA COMERCIAL PRINCIPAL**
- **SUBZONA DE EQUIPAMIENTO CENTRAL- RESIDENCIAL**

2.2.1.4 NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.-

2.2.1.4.1 PARA LA SUBDIVISION DEL SUELO.-

a) El número de lotes por manzana o densidad parcelaria queda condicionada a la existencia de las redes de cloaca y no podrá exceder de 16 lotes por manzana en aquellos sectores sin servicios.-

b) No se proyectarán lotes o parcelas sin acceso directo a calle o camino público y el lote resultante se ajustará a las dimensiones de frente y superficie establecidas para cada subzona.-

c) De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones de frente y superficie mínima establecida para cada subzona.-

d) Solo podrán aceptarse lotes de dimensiones y superficies inferiores a los mínimos establecidos, cuando se demuestre fehacientemente la pre-existencia de los mismos a la fecha de vigencia de las presentes normas o cuando del englobamiento de parcela para formar otra mayor superficie se produzca una mejora en la formación de la parcela resultante, aún cuando esta no alcance la dimensión y superficie requerida.-

e) Todo acto de Mensura deberá relacionarse con los vértices de manzanas los que serán verificados o colocados y fijados en todos los casos para la definición de la línea Municipal.

Los mojones serán provistos por la Municipalidad y deberán ser colocados en presencia de los linderos particulares, representante la Municipalidad y del Profesional.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

2.2.1.4.2 Para la ocupación del Suelo:

- a) Tipología Edilicia: se permiten edificios entre medianeras, de semi-perímetro libre y perímetro libre.-
- b) Los edificios de perímetro libre y semi-perímetro libre efectuarán el o los retiros de las líneas divisorias laterales de parcela de 3,00 m. mínimo.-
- c) Todas las superficies declaradas como libres en plano de edificación deberán ser tratados como espacios verdes y solo el 10% de la misma ser tratados con solados.-
- d) La municipalidad, por las características de la actividad o por la complejidad del uso a que se afecta la parcela podrá requerir el espacio necesario y a determinar en cada caso, para el estacionamiento de vehículos propios, de carga y descarga y/o públicos (Ver Planilla N° 4).-
- e) La delimitación, uso u ocupación de las parcelas de esquinas obliga al cumplimiento de la formación de ochavas que se fija en 5,66 m .como mínimo y que resulta de dejar 4,00 m. de lado a contar desde el vértice o encuentro de las líneas Municipales. Toda ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas Municipales de las calles concurrentes, cuando el ángulo sea de 135° o mayor se podrá prescindir de dejar ochava.-
- f) A los fines de orientar toda la acción referida a la ejecución de sendas peatonales, calzada para el tránsito vehicular, trazado y distribución de las infraestructura, se delimitará el ancho necesario de la vía pública a efectuarse en cada caso de acuerdo al gráfico N° 1 y Punto 1.1.6. del Cap. I.-
- g) En los casos de parcelas baldías, con obras paralizadas, abandonadas o en demolición, se dará cumplimiento a lo establecido en el Cap. III de las Normas Mínimas de Salubridad.-
- h) Las salientes en fachadas, balcones, aleros y marquesinas, toldos, letreros y cornisas deberán cumplimentar con las normas establecidas en el Código de la Edificación de la Ciudad de Bella Vista, ordenanza N°45/77.-
- i) Ocupación de la Vía Pública: quioscos, refugios de pasajeros, mesas y sillas en las aceras, paradas de vendedores ambulantes, etc., deberán observar estrictas medidas de control evitando entorpecer: la fluida circulación de los peatones, de ascensos y

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

descensos a los vehículos estacionados, así como también respecto de las intersecciones de vías en las ochavas que pueda entorpecer una correcta visibilidad, de accesos a equipamientos públicos (semáforos, cabinas telefónicas, etc.).

La localización y emplazamiento de estos elementos se permitirán en aceras no menor de 3 m. de ancho y el diseño y ejecución de los mismos no podrán ser fijos, con excepción de los refugios de pasajeros, tendrán el formato y características de estética y seguridad que fije en cada caso la Municipalidad.-

j) Las alturas de las edificaciones estarán condicionadas a las infraestructuras de: cloacas, agua y red eléctrica, y necesitarán el visado de las Instituciones pertinentes. Si carece de infraestructura cloacal, la altura máxima corresponderá a tener Planta Baja y dos pisos.

Servicios Públicos Imprescindibles: Agua potable, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales y tratamiento de efluentes cloacales dentro de la parcela en las condiciones que establezca el Municipio con el asesoramiento técnico de la Administración de Aguas de Corrientes.

Los Usos de Suelo permitidos en cada Subzona: Residencial, colectivo y equipamiento en general, quedan condicionados a la aprobación previa de las resoluciones técnicas que brindan para la evacuación de los efluentes cloacales.

2.2.2 ASPECTOS PARTICULARES DE LA ZONA.-

2.2.2.1 **SUBZONA COMERCIAL PRINCIPAL.-**

2.2.2.1.1 **DELIMITACIÓN**

Quedan comprendidos en esta subzona, las propiedades frentistas a la calle Salta de las Manzanas N° 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 y de las fracciones de Manzanas N° 199, 208, 171 y 179 (Ver delimitación en Plano N°2 – Zonificación Preventiva).-

2.2.2.1.2 **CARÁCTER Y USO PERMITIDOS**

Se dará cumplimiento al carácter y objetivos propuestos para la zona central, debiendo esta subzona estar destinados a la localización, a manera de corredor

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

principal, de las actividades comerciales minoristas de uso periódico y ocasional a escala de amplios sectores urbanos y de su área de influencia.-

- **Uso Dominante:**

Actividades comerciales de uso periódico y ocasional, prestaciones de servicios comerciales, entidades financieras, oficinas, etc.

- **Uso Compatible:**

Residencia Unifamiliar o colectivo con retiro de edificación de la línea Municipal en Planta Baja y afectación del área retiro para el uso de locales comerciales.-

2.2.2.1.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA.-

2.2.2.1.3.1 PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO.-

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona Central.

b) De los frentes y superficies mínimas de las parcelas.

Frente Mínimo: 10,00 m

Superficie Mínima: 250 m².

- **Excepciones:**

Cuando se desee subdividir y vender locales para uso comercial, se admitirán dimensiones y superficies menores a la estipulada para la subzona, siempre que las mismas se afecten al Régimen de Propiedad Horizontal debiendo para ello cumplimentar con la aprobación previa de los Planos de Obra por la Municipalidad según normas de edificación, usos y niveles de complejidad por ésta establecida.

- **Lotes existentes con Dimensiones y superficies menores a las establecidas.**

Cuando se probare la existencia de lotes con dimensiones y superficies menores a la estipulada para la Subzona según documentos de propiedad y mensura, se otorgarán aprobaciones condicionadas respetando las siguientes disposiciones:

- **PARA LA OCUPACION DEL SUELO.-**

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona Central.-

b) Se deberá mantener una relación de superficie libre y ocupada por parcela de:

- **Para Uso Dominante:** comercio minorista periódico u ocasional y prestación de servicios comerciales, exclusivos.-

- **Superficie libre:** 20% de la superficie del terreno s/mensura.

- **Superficie Ocupada:** 80% de la superficie del terreno s/mensura.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- Este porcentaje constituye el máximo de superficie del terreno a ocupar con este destino, debiendo garantizarse, en todos los casos, el cumplimiento de los requisitos mínimos de ventilación e iluminación de locales.-

- Para Uso Compatible: Mixto Residencial Unifamiliar o Colectivo y Comercio Minorista o Prestación de Servicios.

- Superficie Libre: 20% de la superficie del terreno s/mensura

- Superficie Ocupada: 80% de la superficie del terreno s/mensura.

Retiro: todo predio frentista a la calle Salta que se desee afectar en Planta Baja al uso residencial unifamiliar o colectivo, deberá efectuar el retiro de la línea de edificación, de la línea Municipal, de 6,00m. mínimo en toda la extensión del frente, el que será afectado al uso Comercial.

El 80% de la superficie del terreno a ocupar comprende, en este caso, la superficie total ocupada en Planta Baja por la residencia según proyecto, más el área afectada por el retiro de 3,00m que será destinada a la construcción futura del local comercial minorista o de prestación de servicios, aunque en una primera etapa dicha superficie permanezca libre de edificación en la Planta Baja. En la Planta Alta la residencia podrá avanzar hasta la línea municipal. (Ver Gráfico).

Se deberá garantizar, en todos los casos, el cumplimiento de los requisitos mínimos de Ventilación e Iluminación de locales.

Cuando se realice una modificación de obra existente y cambio de estructura de soporte, ampliación o transformación que afecte el 50% de la superficie cubierta. La Municipalidad solicitará el cumplimiento del retiro de 6,00 m. de la Línea Municipal para su afectación al uso comercial.

c) Altura Máxima:

Para Uso Dominante Exclusivo: Planta Baja y 2 pisos Altos

Para usos Mixtos Compatibles: Planta Baja y 3 pisos Altos.

2.2.2.2 SUBZONA EQUIPAMIENTO CENTRAL- RESIDENCIAL.-

2.2.2.2.1 DELIMITACIÓN

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Abarca todas aquellas Manzanas incluidas en la Zona Central y no comprendidas en la Subzona Comercial Principal (Ver Delimitación en Plano N°2 – Zonificación Preventiva).-

2.2.2.2.2 CARÁCTER Y USO PERMITIDOS

Se dará cumplimiento al carácter propuesto y objetivos establecidos para la Zona Central.

Uso Dominante:

Oficinas Públicas y Privadas; Entidades Financieras; Equipamientos de Esparcimiento y Recreación; Socio- Cultural y Religioso; Seguridad y Comunicaciones; Comercio Minoristas y Servicios Comerciales. Los Equipamientos Educativos y Sanitarios quedan restringidos y sólo se permitirán aquellos que por su localización y /o complejidad no generen situaciones de conflictos para el tránsito normal de la zona.-

Uso Compatible:

Residencial Unifamiliar o Colectivo.-

2.2.2.2.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA.-

2.2.2.2.3.1 PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO.-

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona Central.-

b) De los frentes y Superficies mínimas de las parcelas

Parcela entre Medianeras: Frente Mínimo: 10,00m

Superficie Mínima: 250m²

Parcela de Esquina: Frente Mínimo: 12,00m

Superficie Mínima: 250 m².-

2.2.2.2.3.2 PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO:

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona Central.

b) Se deberá mantener una relación de superficies libre y ocupada por parcela para Uso Dominante o Compatible de:

- Superficie Libre: 25% de la superficie del terreno según Mensura.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- Superficie Ocupada: 75% de la superficie del terreno según Mensura.

2.3 ZONA RESIDENCIAL – DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

2.3.1 ASPECTOS GENERALES PARA LA ZONA.

2.3.1.1 DELIMITACIÓN

Comprende un amplio sector del Área Urbana que se extiende a manera de franja intermedia abarcando tanto el área amanzanada actual como los sectores de chacras aún no urbanizadas. (ver Plano N°2 – Zonificación Preventiva).-

2.3.1.2 CARACTERISTICAS ACTUALES DE CONFORMACIÓN.-

Comprende tres sectores urbanos bien delimitados a saber:

- Abarca un amplio sector de la planta urbana originalmente amanzanada a la que se incorpora los conjuntos habitacionales IN.VI.CO. y B.H.N, al sur de la planta amanzanada y el conjunto habitacional IN.VI.CO. (EPAM), al norte del casco urbano amanzanado
- Las calles de los dos primeros sectores anteriormente descriptos, poseen un 50 % de pavimento y el 50% restante de tierra. Las calles de tierra presentan anchos variables, encontrándose algunas sin abrir. En la mayoría tienen continuidad vehicular. Pertenecen a la 2da y 3ra categoría respecto de los servicios de limpieza y mantenimiento que presta la Municipalidad, con una regularidad en la recolección de residuos.
- En estos sectores, la mayoría de la población posee agua potable, aunque en algunos casos la obtención del líquido se obtiene a través de conexiones ilegales. La red cloacal cubre el 50% de la zona delimitada.-
- El 100% de las viviendas posee el servicio de energía eléctrica, detectándose conexiones legales como también conexiones ilegales.-El servicio de alumbrado público es deficitario.
 - En lugares puntuales del sector, el escurrimiento superficial de las aguas (zona aledañas al Cementerio, Hospital, Tiro Federal) es un inconveniente, que actualmente se soluciona con la ubicación permanente de bombas, que permiten el rápido desagüe de la zona de conflicto.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- En el tercer sector de la zona, al norte del casco urbano amanzanado solo ha sido urbanizada la chacra 416, donde se ubica el barrio IN.VI.CO. EPAM.

- La zona se presenta con características generales de uso netamente residencial, con un relativo grado de ocupación del suelo, servicios de infraestructura incompletos y donde morfológicamente la calidad en la edificación alterna con otras de regular y precaria calidad, la presencia de depresiones inundables o de lagunas permanentes (Aguilar, Chifle, Correa) impiden la continuidad de la trama urbana y afectan la normal extensión de la infraestructura, esta situación se agrava si se considera que en las inmediaciones se localizan asentamientos precarios con una población que no reúne las mínimas condiciones de habitabilidad.

Abarca las fracciones de Chacras que se extienden, con sentido S.O./N.E. de la planta amanzanada, los actuales emplazamientos de los Barrios de Viviendas Oficiales y la planta industrial de TANSA, respecto de la subdivisión del suelo algunas de ellas conservan las dimensiones originales del trazado de charcas y otras presentan grandes fraccionamientos destinados al uso de actividades agrícolas intensivas (citrícolas u hortícolas) o permanecen vacantes con pasto natural.

Las condiciones naturales de aptitud del suelo respecto de su topografía, así como su proximidad o continuidad con los conjuntos habitacionales, cuya dinámica suelen impulsar acciones que repercuten con facilidad sobre el entorno, hacen de esta zona un área potencialmente apta para su incorporación en un corto plazo a los usos urbanos, pero sobre los que resulta conveniente establecer las medidas de regulación y control para que la afectación a los nuevos usos sea paulatina en el tiempo, en forma ordenada y adecuada.-

- Por sus características particulares se pueden reconocer tres situaciones:

- a) El sector ubicado entre calle San Martín al NE y San Luis al SO, donde la subdivisión del suelo ha sufrido en los últimos años un proceso de lenta ocupación y solamente se ha observado un completamiento de las redes de infraestructura. Se destaca en el mismo, la presencia de la Laguna Aguilar, de carácter permanente, la que abarca las manzanas N° 75- 76- 77- 52- 51- 50- 33- 34- 35- 36- 37- 10- 9- 8- 7 y 6, conforma una zona aún sin amanzanamiento donde se alternan terrenos privados

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

con inmuebles de ocupación y tenencia ilegal, donde se emplazan viviendas precarias, carentes de los servicios de infraestructura.-

- b) El sector ubicado entre calle San Luís al NE y la Avenida Mórtola al SE y el sector comprendido por las Chacras N  110, 111, 112 y 114 en el cual se puede observar las siguientes características:

Las condiciones de aptitud físico-natural del mismo en general son buenos para su habilitación a los usos urbanos, exceptuando la zona comprendida por las Manzanas N 143, 144, 145, 107, 108, 109, 110, 104, 103, 65 y 66, cercanos al cementerio, los que abarcan una depresión inundable, de superficie considerable que obliga a efectuar acciones previas de saneamiento y Proyectos de Desagües que brinden una solución integral y definitiva al área de la cuenca a la que corresponda.

- Este sector por su emplazamiento, próximo a los conjuntos habitacionales IN.VI.CO. y B.H.N., se ha convertido en una zona potencialmente apta para su inmediato uso y ocupación y de allí la progresiva subdivisión del suelo, en un proceso sostenido de consolidación expansión donde ya se observan manzanas con un alto grado, fundamentalmente por inexistencia de las redes de infraestructura alternando con predios donde aún se desarrollan actividades agrícolas (quintas, huertas, etc.) y donde se emplazan los conjuntos habitacionales integrales de media y alta densidad, IN.VI.CO. y B.H.N. con provisión total de redes de infraestructura de servicios y equipamiento básico.-

c) Este sector abarca las fracciones de Chacras que se extienden, con sentido N.E. a la Laguna Correa, entre el actual emplazamiento de los Conjuntos Habitacionales: Barrios IN.VI.CO de 50 viviendas y Barrio de Emergencia Habitacional de la Nación de 80 viviendas., respecto a la subdivisión del suelo, se conservan las dimensiones originales del trazado de charca, presentan grandes fraccionamientos destinados al uso de actividades agrícolas intensivas (citricolas u hortícolas) o permanecen vacantes con pasto natural. Las condiciones naturales de aptitud del suelo respecto de su topografía, así como su proximidad al conjunto habitacional, hacen de este sector un área potencialmente apta para su incorporación en un corto plazo a los usos urbanos, pero sobre los que resulta conveniente establecer las medidas de regulación

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

y control para que la afectación a los nuevos usos sea paulatina en el tiempo, en forma ordenada y adecuada.

2.3.1.3 CARÁCTER PROPUESTO.- PARA LA ZONA

Es el área destinada a consolidar y expandir el uso residencial de media densidad y su consolidación en el tiempo mediante la incorporación progresiva de las redes de infraestructura básicas y del correspondiente equipamiento complementario a escala de barrio.-

a) Medios: Acciones y Normas – Subzonas.

Acciones:

La Municipalidad, atento a las particularidades de los sectores antes descriptos, deberá implementar medidas y acciones que tiendan a liberar el suelo para su incorporación al Mercado Inmobiliario procediendo de la siguiente manera:

- Saneamiento de los sectores afectados por lagunas permanentes y depresiones inundables. En virtud del comportamiento del sistema lacustre y de las obras de desagües pluviales que puedan realizarse, se determina aquellas que tendrán el carácter de “reservorio” y las que previas obras podrán determinarse los usos posibles a afectar, planificando con los propietarios involucrados los programas y proyectos a implementar.

- Caso Depresiones Inundables cercanas al Cementerio, al Hospital y con respecto a la Laguna Aguilar: las obras de desagües pluviales realizadas han determinado su carácter de “Laguna reservorio” razón por la cual se propone un Proyecto Integral de Recuperación y Saneamiento para lo cual se deberá:

1) Delimitar el área de intervención que abarque los predios directa o indirectamente relacionados; las manzanas que la contienen como de los sectores aledaños.-

2) Saneamiento catastral y de dominio de las parcelas registradas.-

3) Se delimitarán: los sectores posibles de recuperación y redistribución parcelaria para su ocupación con los usos del suelo previstos para la zona, los que estarán sujetos a estudios de suelos necesarios para determinar la capacidad portante de los mismos y los sistemas de fundación más apropiado y los sectores sobre los cuales se

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

procederá a efectuar tareas de saneamiento y tratamiento de parqueización para su afectación al uso público.-

- Saneamiento de las calles cerradas parcial o totalmente, ocupadas, en algunos casos por viviendas precarias, que por no estar abiertas han sido usurpadas, a los fines de proyectar la apertura de calles o avenidas, pasando a conformar la red vial jerarquizada, que permitirá la distribución e interconexión entre los actuales y futuros sectores urbanos.
- Sobre las chacras linderas a la Ruta Provincial N° 27, se deberá ceder espacios destinados a conformar una calle paralela a la misma para que funcione como vía colectora
- La Municipalidad, conjuntamente con los Organismos de competencia promoverá el completamiento de las Redes de Agua Corriente y la ejecución de los Proyectos de Desagües Cloacales y Pluviales.
- La Municipalidad fomentará la incorporación de Obras Públicas y/o Privadas de Vivienda y Equipamiento a escala de barrio.

Normas: SUBZONAS.-

Por las características actuales de subdivisión, uso y ocupación del suelo y del carácter que se propone se establecen Normas Generales que serán aplicadas en toda la Zona Residencial – de Equipamiento y Servicio.-

Por las características actuales de conformación donde se alternan sectores en proceso de consolidación con otros inaptos para su ocupación inmediata o en proceso de ocupación se delimitan tres sectores o subzonas sobre los que se determinan Normas Particulares y prioridades de acción para su habilitación a los usos urbanos:

- **SUBZONA RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTO A CONSOLIDAR.**
- **SUBZONA RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTO DE EXPANSIÓN.**
- **SUBZONA DE SERVICIOS Y RESIDENCIAL**

2.3.1.4 NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- a) Es condición básica para toda subdivisión, uso y ocupación del suelo, contar con:
- Aptitud física del terreno: La Municipalidad podrá requerir al propietario la información técnica mínima complementaria para la evaluación particularizada de lo solicitado.
 - Factibilidad Técnica y de Explotación para la provisión de los servicios de infraestructura básica: apertura de calles, extensión de energía eléctrica, agua corriente y de todo proyecto de Cloaca y desagües pluviales para la localidad expedidos por los organismos oficiales.-
- b) No se permitirán extensiones de Usos Urbanos en aquellas áreas donde se observan:
- Depresiones inundables, con napas freáticas poco profunda.
 - Suelos de relleno.
 - O que no ofrezcan condiciones corrientes para fundar.
- c) Todo acto de Mensura de predios Urbanos deberá relacionarse con los vértices de manzanas, los que serán ubicados o colocados y fijados en presencia de los linderos particulares, representante de la Municipalidad y profesional.-

2.3.1.4.1 PARA LA SUBDIVISION DEL SUELO.-

2.3.1.4.1.1 PARA LA URBANIZACIÓN.-

- a) No podrá enajenarse ni reducir los anchos de los actuales caminos vecinales que delimitan las chacras y que por esta reglamentación pasan a formar la red jerarquizada que estructurará la distribución e interconexión entre los actuales y futuros sectores urbanos.-
- b) Deberá preverse el ancho de la calle Alvear a efectos de proyectarse una avenida, como así también la continuidad de la actual avenida Ángel Ma. Bruzzo.
- c) No se admitirán subdivisiones de chacras, sin un proyecto de urbanización.-
- d) Todo Proyecto de Urbanización deberá relacionarse o vincularse en ambos sentidos con toda mensura previa mediata o inmediata a fin de garantizar la continuidad de las calles.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

e) En los casos de que una chacra se fraccione por etapas o se fraccione solo en parte, el Proyecto de Urbanización deberá prever el diseño total, con las condiciones enunciadas en el punto anterior, aunque para su aprobación sólo se presente la parte o etapa inicial.-

f) Deberá preverse como mínimo una reserva del 10% de la superficie total de la chacra a fraccionar para espacios verdes y el 2% para reservas fiscales (decreto N°2283, Reglamentación de mensuras). En el caso de que la chacra se fraccione por etapas o que las tierras rurales se fraccionen solo en parte de la misma, deberá cederse las superficies establecidas en el punto anterior en forma unificada y en relación a la superficie que corresponda al dominio inicial, aunque el procedimiento de cesión se efectúe por etapas y en proporción porcentual al área que se pretende aprobar.

La localización de las superficies a ceder para espacios verdes y reservas fiscales deberán ser frentistas a la vía secundaria principal interconexión del sector.

El trazado de las manzanas y de las calles internas de la urbanización objeto del proyecto deberá efectuarse respetando las siguientes pautas:

g) Amanzanamientos:

- La forma deberá ser preferentemente rectangular o cuadrada, toda otra forma solo será considerada o justificada por el trazado de los sectores colindantes.-

- Los lados no excederán los 130 metros ni serán menores a 100 metros y la superficie no podrán ser menos a 10.000 metros cuadrados ni mayor a 16.900 metros cuadrados.-

- A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el Tránsito es obligatorio formar ochavas en todas las esquinas que se fija en 5,66 metros como mínimas y que resulta de dejar 4,00 metro de lado a contar desde el vértice o encuentro de las Líneas Municipales. Toda ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas Municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo es de 125° o mayor se podrá prescindir de dejar ochava (Decreto N°2283/68).-

h) Calles: Las calles tendrán un ancho, entre límites de Manzanas de 17,32 m y deberá darse continuidad a las vías o calles de urbanizaciones colindantes.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

En los casos de calles preexistentes menor a la estipulada se procederá a vincular y medir tomando como eje la calzada de la urbanización colindante hasta lograr el ancho indicado.

- Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones y forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconseje ángulos distintos, en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse. En ningún caso se admitirán desfazajes en la continuidad de calles.

- En las nuevas urbanizaciones que enfrente o incluya canales pluviales o espejos de aguas naturales o artificiales permanentes, declaradas como “reservorios” sobre toda la extensión de sus bordes se deberá dejar una franja de terreno mínimo de 15 m. de ancho con destino a espacio vial o circulatorio admitiéndose compensaciones de superficies para efectuar las regularizaciones de trazado que sean necesarias.

- La Municipalidad, a través de su departamento técnico, fijará la traza y el tratamiento a dar en cada caso, a la franja de terreno para su cesión al dominio público.

- A los fines de orientar toda acción referida a la ejecución de sendas o aceras peatonales, calzadas para el tránsito vehicular, trazado y distribución de las infraestructuras (Agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales) se delimita el ancho necesario de la vía pública a afectarse para cada uso. Ver Gráfico N°1 (Cap. I).-

i) Lotes: El número de lotes por manzanas o densidad queda condicionada a la existencia de las redes de agua y cloaca y no podrá exceder en más de 16 lotes por manzana en aquellos sectores sin servicios.

- No se proyectarán lotes o parcelas sin acceso directo a calles o camino público y el lote/s resultante/s se ajustará/n a las dimensiones de frente y superficie mínimas establecidas para la Subzona por lo menos una de las divisorias de lotes deberá formar con la línea municipal un ángulo de 90° y la relación entre los lados no podrá ser mayor a 1: 2,5.-

j) Infraestructura y Servicios Esenciales:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- La urbanización propuesta en esta zona podrá habilitarse Total o parcialmente cuando se haya nivelado adecuadamente el terreno y completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales.-

A estos efectos se consideran infraestructura y servicios esenciales: agua corriente, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público, apertura y abovedamiento de calles y desagües pluviales.-

2.3.1.4.1.2 PARA LA REDISTRIBUCIÓN Y ENGLOBAMIENTO.-

- El número de lotes por manzanas o densidad parcelaria queda condicionada a la existencia de las redes de agua y cloaca y no podrá exceder en más de 16 lotes por manzanas de lados mínimos en aquellos sectores sin servicios.-

- Cuando el número de lotes por manzana supere el número establecido anteriormente, estarán condicionados a los usos a habilitar donde el volumen de descarga de efluentes cloacales al suelo no sea significativo (casos prohibidos: Hoteles, Viviendas Colectivas, Hospitales, Clínicas, Sanatorios con internación, etc.).-

- De una parcela se puede separar fracciones para acrecentar otras colindantes siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas para la zona.-

- Solo podrá aceptarse lotes de dimensiones y superficies inferiores a los mínimos a la fecha de vigencia de la presente norma o cuando del englobamiento de parcelas para formar otra de mayor superficie, se produzca una mejora en la formación de la parcela resultante, aún cuando no alcance la dimensión y superficie requerida para la subzona.-

PARA LAS URBANIZACIONES ESPECIALES.-

a) Las manzanas o predios que bordeen o comprendan lagunas permanentes o transitorias debidamente declaradas como de recuperación o reservorio por la Municipalidad y sobre los cuales se pretenda implantar programas de saneamiento o de recuperación, la Municipalidad procederá a aplicar las normas para la urbanización o para la redistribución y englobamiento de parcelas aquí citadas o

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

establecer normas especiales en virtud de las características particulares de los terrenos, de su capacidad portante y de su relación con el entorno inmediato.-

b) Los propietarios de los predios que bordeen o comprendan lagunas permanentes o transitorias: quedan inhibidos de efectuar acciones individuales que impliquen cambios en la topografía, alteración de las líneas de borde, arrojado de materiales con fines de eliminación de desperdicios o propósitos de relleno, sin previo acto de solicitud de permiso a la Municipalidad.

En cuyo caso tendrá derecho a ser informado sobre:

- Si existe algún programa de acción para el saneamiento del sector, sobre las características del mismo y sobre la participación que puede caberle respecto de su ejecución.
- Si se autoriza en forma total, parcial o condicionada el acto solicitado.
- Si se rechaza lo solicitado.
- Cualquier trasgresión que en tal sentido se cometa, se sancionará con una multa que se fijará anualmente en la Ordenanza Tarifaria.-

2.3.1.4.1.3 PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Tipología Edilicia:

Se permiten edificios de perímetro libre, semiperímetro libre y entre medianeras.

Retiro:

Los edificios de perímetro libre deberán efectuar retiros de edificación de ambas líneas divisorias laterales de parcela mínima de 3,00 m. Los edificios de semiperímetro libre deberán efectuar el retiro lateral de 3,00 m mínimos preferentemente en coincidencia con el retiro lateral de la parcela lindera.-

- Todas las superficies declaradas como libres en plano de edificación deberán ser tratados como espacios verdes y solo el 20% de los mismos ser tratados con solado.-
- La Municipalidad por las características de la actividad o uso por el que se habilita la parcela, podrá requerir el espacio necesario y a determinar para el estacionamiento de vehículos de carga y descarga y/o público.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- A los fines de orientar toda acción referida a la ejecución de sendas o aceras peatonales, calzadas para el tránsito vehicular, trazado y distribución de las infraestructuras se delimitará el ancho necesario de la vía pública a afectarse para cada uso, de acuerdo al Gráfico N° 1 – Punto 1.1.6. Capítulo I.-
- A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito, es obligatorio formar ochavas en todas las esquinas que se fijan en 5,66 m. como mínimas y que resulten de dejar 4,00 m. de lado a contar desde el vértice a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes, cuando el ángulo sea de 135° o mayor se podrá prescindir de dejar ochava.-
- En los casos de parcelas baldías, con obras paralizadas, abandonadas o de demolición se dará cumplimiento a lo establecido en las Normas Mínimas de Salubridad del Capítulo III.-

2.3.2 ASPECTOS PARTICULARES DE LA ZONA

2.3.2.1 SUBZONA RESIDENCIAL – DE EQUIPAMIENTO A CONSOLIDAR.

2.3.2.1.1 DELIMITACIÓN

Comprende a todas las propiedades de la planta amanzanada.

Ver Plano N° 2 de Zonificación Preventiva.-

2.3.2.1.2 CARÁCTER Y USOS PERMITIDOS

Área destinada a alojar densidades moderadas del uso residencial en zonas que cuentan con la infraestructura incompleta, así como del equipamiento administrativo, comercial, financiero, educativo y sanitario a escala vecinal.-

Uso Dominante:

Viviendas unifamiliares y colectivas de media densidad.-

Uso Compatible:

Equipamientos Públicos y/o Privados a escala de barrio compatible con la residencia: Comercial de uso diario; Educacional (Preescolar, primaria y secundaria), Recreación: espacios verdes y parques infantiles; Socio- Cultural: guardería, jardín de infantes, clubes, etc.; Sanidad: sala de primeros auxilios, Asistenciales varios; Administrativo; estafeta postal, seguridad, etc. El listado enunciado, es indicativo y

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

la municipalidad definirá los Usos específicos en relación directa a escala y complejidad compatible con la residencia.

2.3.2.1.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA.

2.3.2.1.3.1 PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO.

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona.

b) De los frentes y superficies mínimas de las parcelas:

Parcela de Esquina: Frente mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Parcela entre Medianeras: Frente mínimo: 10 metros.

Superficie mínima: 250 m².

2.3.2.1.3.2 PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO.

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona.

b) Se deberá mantener una relación entre superficie libre y ocupada (edificada) por parcela de:

Superficie libre: 30% de la superficie del terreno.

Superficie ocupada: 70% de la superficie del terreno.-

c) Las operaciones de carga y descarga así como la guarda y estacionamiento de rodados, deberán ser efectuadas dentro de los respectivos límites de la parcela sin afectar el tránsito de la vía pública, debiendo diseñarse los accesos y las superficies para cada uso por separado, considerando el movimiento o número de transporte con que opera la Empresa y el número de personas que trabajan o concurren al lugar.

Las exigencias para cada uso son las que se indican en la Planilla N° 4.

2.3.2.2 SUBZONA RESIDENCIAL – DE EQUIPAMIENTO DE EXPANSIÓN.-

2.3.2.2.1 DELIMITACION.-

Comprende las fracciones de Chacras N° 116, 117 y 154 (al norte del casco urbano) y las chacras al sur de la zona urbana amanzanada– Según Plano 2 de Zonificación Preventiva.-

2.3.2.2.2 CARÁCTER Y USOS PERMITIDOS.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

En esta subzona se prevé su Urbanización y su Ocupación con Usos Urbanos en el largo plazo, a medida que se vaya completando la subzona Residencial de equipamiento a consolidar y dando Previamente cumplimiento a las condiciones generales mínimas más abajo enunciadas.

En consecuencia:

La Municipalidad para la autorización de todo proyecto de subdivisión y/o habilitación a usos urbanos tendrá en cuenta el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Que la incorporación en el tiempo y espacio de estos sectores estén sujetos a etapas progresivas y racionales de urbanización acorde son las reales necesidades de expansión.
- Que los proyectos de urbanización garanticen la eficacia funcional, económica y ambiental del conjunto (vías de comunicación, factibilidad técnica y económica de las infraestructuras, etc.).-

2.3.2.2.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA.

2.3.2.2.3.1 PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO.

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona.

b) De los frentes y superficies mínimas de las parcelas:

Parcela de Esquina: Frente mínimo: 12,00 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Parcela entre Medianeras: Frente mínimo: 10 m.

Superficie mínima: 250 m².

2.3.2.2.3.2 PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO.

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona.

b) Se deberá mantener una relación entre superficie libre y ocupada (edificada) por parcela de:

Superficie libre: 30% de la superficie del terreno.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Superficie ocupada: 70% de la superficie del terreno

2.3.2.3 SUBZONA DE SERVICIOS – RESIDENCIAL.-

2.3.2.3.1 DELIMITACIÓN.-

Comprende las propiedades frentistas a las:

- a) Avenida Mórtola y su continuación por Avda. de los Inmigrantes, hasta su empalme con calle 25 de Mayo, por esta hasta San Luís, siguiendo por esta hasta calle Salta.-
- b) Calle San Martín, en el tramo comprendido entre Sarmiento y calle Padre Kloster.-

2.3.2.3.2 CARÁCTER Y USOS PERMITIDOS.-

En esta SUB – ZONA se deberá dar prioridad de ocupación a la localización de equipamientos de Servicios en las Áreas Residenciales próximas, que por sus características particulares requieren de una buena accesibilidad a la vez que admitan la coexistencia con el Uso Residencial.

La Municipalidad deberá implementar medidas y acciones que tiendan a:

- a) Fomentar la incorporación de Equipamientos de Servicios para así lograr la total densificación y consolidación de los sectores frentista a las calles enunciadas (condicionados a las limitaciones que imponen la inexistencia de cloacas, el completamiento de las Redes de Agua Potable y el saneamiento previo de las lagunas permanentes y/o depresiones inundables).
- b) Regular y controlar SUBDIVISIÓN- USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, a los efectos de garantizar una racional prestación de Servicios de Infraestructura, como así también un equilibrio entre espacios ocupados y libres. Jerarquizar las calles afectadas, con carácter estructurante.

Usos Dominantes:

Los que resultan de aplicar las Planillas N°3 y 2 Comercios Mayoristas (III) y Depósitos según grado de Molestias (IV y V), como asimismo las siguientes prestaciones de Servicios:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- a. Prestaciones de Servicios Comerciales personales, profesionales, comerciales-administrativos, financieros, etc.
- b. Prestaciones de Servicios del Automotor: garajes, estaciones de servicios, gomerías, talleres, reparación de vehículos sin tareas ruidosas y/o molestas.
- c. Servicios de mantenimiento y reparación de Artículos del Hogar, etc.

Usos Compatibles:

Comercio minoristas o residencial Unifamiliar y Uso Residencial Colectivo exclusivo.

2.3.2.3.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA.-

Dadas las características de las manzanas sobre la Avenida Mórtola hasta su intersección con Calle S/Nombre y por esta hasta calle Charcas (Manzanas XXIV-XXIII-b- XI – X, parte de la XII – IX – 296- 301- 300- 303- 299- 302- 298- 297- 292- 291- 106- 147) con un amanzanamiento irregular en forma de triángulo, con intersecciones de calles en ángulos menores de 90° y a los fines de precisar los lotes frentistas a la misma para su afectación a los usos que se proponen, la Municipalidad, conjuntamente con los Organismos de competencia, deberán convenir, en cada caso en particular: SUBDIVISIÓN – USO Y OCUPACION DEL SUELO junto con el trazado correcto del amanzanamiento (cruces y empalmes), con el fin de garantizar continuidad, fluidez y seguridad en la circulación interna, así como los espacios necesarios para asegurar la visibilidad en dichas intersecciones.-

2.3.2.3.3.1 PARA LA SUBDIVISION DEL SUELO.-

- a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona.
- b) De los frentes y superficies mínimas de las parcelas:

Parcela en Esquina: frente mínimo 12 m.

Superficie mínima 360 m²

Parcela entre medianeras: Frente mínimo 10 m.

Superficie mínima 340 m².

2.3.2.3.3.2 PARA LA OCUPACION DEL SUELO.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona.

b) Se deberá mantener una relación de superficie libre y ocupada por parcela, según el uso al que se afecten y que resultará de aplicar la que corresponda al uso:

1- Uso Dominante Exclusivo: (Comercio mayorista, depósitos y/o prestaciones de servicios).

Superficie libre: 30% (superficie del terreno s/mensura).

Superficie ocupada: 70% (superficie del terreno s/mensura)

En todas las situaciones planteadas deberá garantizarse el cumplimiento de los requisitos mínimos de Ventilación e Iluminación de Locales.

2. Uso Compatible Exclusivo (comercio minorista o residencial).

Comercio minorista exclusivamente

Superficie libre: 30% (superficie del terreno s/mensura)

Superficie ocupada: 70% (superficie del terreno s/mensura)

Residencial:

Superficie libre: 30% (superficie del terreno s/mensura).

Superficie ocupada: 70% de la superficie del terreno s/mensura.

2. Uso Mixto:

Comercio Mayorista/ Depósito – Residencia

En los casos de Comercio Mayorista y Residencia o Depósito y Residencia no se admitirá más de una vivienda por parcela y la superficie total ocupada no superará el 70% de la superficie total del terreno.

Comercio Minorista/Prestación de Servicios- Residencia.

Superficie libre: 30% (superficie del terreno según mensura).

Superficie ocupada: 70% (superficie del terreno según mensura).

c) En los casos de parcelas en Esquina, que por los retiros o superficies mínimas a afectar a EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS, se hubieran reducido

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

significativamente en superficie, la Municipalidad contemplará cada caso en particular.

d) Las operaciones de carga y descarga, así como la guarda y estacionamiento de rodados, deberán ser efectuados dentro de los respectivos límites de la parcela sin afectar el tránsito de la vía Pública, debiendo diseñarse los accesos y las superficies para cada uso por separado, considerando el movimiento o número de vehículos con que opera la Empresa y el número de personas que trabajan o concurren al lugar.

Las exigencias para cada uso son las que se indican en la Planilla N° 4.-

e) No se admitirán depósitos a cielo abierto visualizables desde el exterior del predio y los edificios tendrán un tratamiento arquitectónico acorde con la visualización que se tendrá de los mismos, debiendo utilizarse para sus cubiertas y fachadas, materiales y acabados inalterables.-

2.4 ZONA MIXTA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.-

2.4.1 ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA.-

2.4.1.1 DELIMITACION.-

Comprende las fracciones de chacras frentistas que se extienden a ambos lados de la ruta provincial N°27 desde el límite NE de la Chacra N°380 y 371 hasta el límite SO de las Chacras N° 154 y 160. Según delimitación en Plano N° 2 – Zonificación Preventiva.-

2.4.1.2.- CARACTERISTICAS ACTUALES DE CONFORMACIÓN.

En este tramo del Área Urbana se alternan sectores amanzanados con intersección de calles en ángulos menores a 90° con respecto a la ruta y distantes entre sí aproximadamente cada 100 m. con otros afectados con depresiones inundables (laguna Aguilar, laguna Toro y laguna Lucero) y la ruta provincial N° 27, que impiden la continuidad de la trama urbana y la extensión de las redes de Infraestructura.

Asimismo conforman esta zona, chacras donde se admiten fraccionamientos del suelo con dimensiones y superficies que no responden a un proyecto previo de urbanización, comprometiendo de esa manera, el proceso típico de crecimiento, la

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

traza del amanzanamiento y red vial interna de las chacras, su integración o interconexión con otros sectores, así como la racional distribución de la infraestructura y las prestaciones de servicios urbanos, donde la Ruta constituye el elemento que polariza la extensión de la localidad en una forma predominantemente lineal.

Los predios emplazados sobre esta vía jerarquizada de circulación son altamente demandados para la radicación de actividades y/o equipamientos relacionados con la misma: Galpones de acopio, Depósitos Mayoristas, Talleres generales, etc. alternados con la existencia de Viviendas y Equipamientos Especiales a escala urbana (Esc. Agro-técnica, Polideportivo, Aero Club, Seccional de Policía, etc.) La ocupación del sector es aún incipiente y existe un predominio de terrenos vacantes donde en algunos casos aún se realizan actividades primarias.

Los servicios básicos se dan en esta zona, exclusivamente sobre el área urbana amanzanada, haciendo de límite natural la ruta. En la zona no existe red de desagües pluviales. Es un sector de baja densidad poblacional. El sector está conformado en un 70% por calles de tierra, correspondiendo por tanto a la tercera categoría en cuanto a la prestación de servicios municipales.-

2.4.1.3 CARÁCTER PROPUESTO.- PARA LA ZONA.-

Área destinada a la urbanización y consolidación de chacras a mediano y largo plazo y preferentemente a la localización de las actividades que sirven a la ciudad en su conjunto y su área de influencia inmediata y que por sus características requieren terrenos amplios con buena accesibilidad.

a) Objetivos:

- La Municipalidad conjuntamente con los organismos competentes promoverá el completamiento de la infraestructura, obras y servicios necesarios para la urbanización en la zona.-

La incorporación en el tiempo y espacio de este sector, se deberá realizar en etapas progresivas y racionales de urbanización acorde con las reales necesidades de expansión.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- Jerarquizar la Ruta Provincial N° 27, en ambas manos del tramo del área urbana, controlando los cruces y empalmes a las futuras colectoras y a la ruta a efectos de brindar seguridad en todo el trayecto y que además permita la incorporación de las chacras que se ubican enfrente de la ruta con el casco urbano.-
- Regular y controlar la sub-división, uso y ocupación del suelo, a los efectos de garantizar una buena calidad de vida a los ciudadanos y cuidado del medio ambiente.
- Los proyectos de urbanización garantizarán la eficacia funcional, económica y ambiental del conjunto (vías de comunicación, factibilidad técnica y económica de las infraestructuras, etc.).-

b) Medios: Acciones y Normas – Subzona-

- La Municipalidad implementará las medidas y acciones necesarias para la concreción en el corto plazo de la vía colectora paralela a la ruta Provincial N°27 primeramente sobre el lado oeste para luego continuar con la colectora al este y con las intersecciones y empalmes de las calles internas y la ruta propiamente dicho, propuestas en el Plano N° 1 – Red Vial Principal.-
- Promover el completamiento o provisión de la infraestructuras básicas acorde a la urbanización y a los requerimientos de las actividades que se proponen radicar en esta zona.-
- Promover la radicación de actividades complementarias a los Equipamientos especiales aquí localizados, aunque sus incorporaciones constituyan distintas etapas de un proyecto Integral y mantenimiento de las instalaciones existentes teniendo como premisa fundamental la jerarquización de la zona como polo de atracción local y regional.-
- La Municipalidad, conjuntamente con la Institución involucrada, iniciará estudios de evaluación de las actividades que se desarrollan en el Aero Club con el fin de establecer su compatibilidad con los usos localizados en la zona, el electroducto de M.T. próximo al mismo y los usos urbanos aledaños.-

SUBZONAS.- Normas

Con el objeto de estructurar y equilibrar racionalmente el desarrollo urbano, optimizando las relaciones, se proponen:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Normas Generales: respecto de la subdivisión y ocupación del suelo las que serán aplicadas en toda la zona y

Normas Particulares: en aquellos sectores diferenciados como Subzonas, al mismo tiempo que se establecen tiempos o prioridades de subdivisión y ocupación del suelo.-

- **SUBZONA DE SERVICIOS DE RUTA**
- **SUBZONA PRIORITARIA**
- **SUBZONA DE EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.**

2.4.1.4 NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.-

a) Es condición básica para toda subdivisión, uso y ocupación del suelo contar con:

- Aptitud Física del terreno: La Municipalidad podrá requerir al propietario la documentación técnica mínima complementaria para la evaluación particularizada de lo solicitado.-

- Factibilidad Técnica y de Explotación para la provisión de los servicios de infraestructura básica, apertura de calles, energía eléctrica, agua corriente y de todo proyecto de cloaca y desagües pluviales para la localidad expedidos por los Organismos Oficiales.-

b) No se admitirán extensiones de usos urbanos en:

- Áreas comprendidas en antiguos lecho de ríos, arroyos o lagunas, no exenta de inundaciones, ni de áreas afectadas por inundaciones cíclicas o con napas freáticas poco profundas.

- En suelos de relleno o donde en virtud de los usos económicos anteriores no se ofrezcan las condiciones corrientes para fundaciones.

2.4.1.4.1 PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO.-

2.4.1.4.1.1 PARA LA URBANIZACION.-

a) No podrá enajenarse ni reducir los anchos de las actuales calles que delimitan las chacras y que por esta reglamentación pasan a conformar la red vial jerarquizada que

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

estructurará la distribución e interconexión entre los actuales y futuros sectores urbanos.

b) No se admitirán subdivisiones de chacras, sin un proyecto previo de urbanización. Todo proyecto de urbanización deberá relacionarse o vincularse en ambos sentidos con toda mensura previa mediata o inmediata a fin de garantizar la continuidad de las calles.

c) En los caso de que una chacra se fraccione, solo en parte, el proyecto de urbanización deberá prever el diseño total, con las condiciones enunciadas en el punto anterior aunque para su aprobación solo se presente la parte o etapa inicial.

d) Deberá preverse como mínimo una reserva del 10% de la superficie total o fraccionar para espacios verdes y el 2% para reservas fiscales (Decreto N° 2283/68, Reglamentación de Mensuras).

En el caso de que la chacra se fraccione por etapas o que las tierras rurales se fraccionen solo en parte de la misma, deberá cederse las superficies establecidas en el punto anterior en forma unificada y en relación a la superficie que corresponda al dominio inicial, aunque el procedimiento de cesión se efectúe por etapas y en proporción porcentual al área que se pretende aprobar.

La localización de las superficies a ceder para espacios verdes y reservas fiscales deberán ser frentistas a la vía secundaria principal de interconexión del sector.

e) Todo proyecto de Urbanización de las Chacras linderas a la ruta provincial N° 27 deberán ceder a la Municipalidad una franja de ancho mínimo y constante que se fijan en cada subzona para conformar una calle paralela a la ruta que funcionará como colectora vial o vía secundaria de servicio. Esta norma se aplicará a los frentistas de la ruta provincial N° 27 y 109.-

f) En las nuevas urbanizaciones que enfrente o incluya canales pluviales o espejos de aguas naturales y artificiales permanentes, declaradas como “reservorios” sobre la extensión de sus bordes se deberá dejar una franja de terreno mínimo de 15 m. de ancho con destino a espacio vial o circulatorio admitiéndose compensaciones de superficies para efectuar las regularizaciones de trazado que sean necesarios.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

La Municipalidad a través de su departamento técnico fijará la traza y el tratamiento a dar a cada caso, la franja de terreno para su cesión al dominio público.

Para las Urbanizaciones Especiales

h) Las Manzanas o predios que bordeen o comprendan lagunas permanentes o transitorias debidamente declaradas como de recuperación o reservorio por la Municipalidad y sobre las cuales se pretenda implementar programas de saneamiento o de recuperación la Municipalidad procederá a aplicar las normas para la urbanización y/o para la redistribución y englobamiento de parcelas aquí citadas o establecer normas especiales en virtud de las características particulares de los terrenos, de su capacidad portante y de su relación con el entorno inmediato.-

i) Los propietarios de los predios que bordeen o comprendan lagunas permanentes o transitorias quedan inhibidos de efectuar acciones individuales que impliquen cambios en la topografía, alteración de la línea de borde, arrojado de materiales con fines de eliminación de desperdicios o propósitos de relleno, sin previo acto de solicitud de permiso a la Municipalidad.

En cuyo caso tendrá derecho a ser informado sobre:

- Si existe algún programa de acción para el saneamiento del sector sobre las características del mismo y sobre la participación que puede caberle respecto de su ejecución.
- Si se autoriza en forma total, parcial o condicionada el acto solicitado.
- Si se rechaza lo solicitado.

j) Cualquier trasgresión que en tal sentido se cometa se sancionará con una multa que se fijará anualmente en la Ordenanza Tarifaria.-

2.4.1.4.1.2 REDISTRIBUCIÓN Y ENGLOBAMIENTO.-

a) El número de lotes por manzana o densidad parcelaria queda condicionada a la existencia de redes de agua y cloaca y no podrá exceder en más de 16 lotes por manzanas de lados mínimos en aquellos sectores sin servicios.

Cuando el número de lotes por manzana supere el número establecido anteriormente, estarán condicionados a los usos a habilitar donde el volumen de descarga de

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

efluentes cloacales al suelo no sea significativo (casos prohibidos: hoteles, viviendas colectivas, hospitales, clínicas, sanatorios con internación, etc.)

b) De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas para la subzona.-

c) Solo podrá aceptarse lotes de dimensiones y superficies inferiores a los mínimos establecidos, cuando se demuestre fehacientemente la preexistencia del mismo a la fecha de vigencia de las presentes normas o cuando del englobamiento de parcela para formar otra de mayor superficie, se produzca una mejora en la formación de la parcela resultante, aún cuando esta no alcance la dimensión y superficie requerida para la subzona.-

2.4.1.4.1.3 PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO.-

a) Tipología edilicia:

Se admiten edificios entre medianeras, de semiperímetro libre y de perímetro libre. Los edificios entre medianeras quedan condicionados a situaciones pre-existentes.-

b) Retiros:

Los edificios de perímetro libre deberán efectuar retiros de edificios de ambas líneas divisorias laterales no menos de 3,00 metros, los edificios de semiperímetro libre deberán efectuar el retiro lateral de 3,00 metros preferentemente en coincidencia con el retiro lateral de parcela lindera.

Dichos espacios deberán ser jardinizados y solo podrán ser ocupados como guardacoches, galerías, etc. sin cerramientos laterales.-

c) Altura de Edificación:

Las edificaciones en esta zona no podrán sobrepasar una altura máxima de 10,00 metros. En el caso de techos inclinados esta altura se tomará hasta el nivel inferior de los elementos de la estructura resistente del techo, excepto que existan las infraestructuras de: cloacas, agua y red eléctrica y sus respectivas habilitaciones emitidas por las Entidades correspondientes.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

d) Las operaciones de carga y descarga así como la guarda y estacionamiento de rodados deberán ser efectuadas dentro de los respectivos límites de la parcela sin afectar el tránsito de la vía pública debiendo diseñarse los accesos y las superficies para cada uso por separado, considerando el movimiento o número de transporte con que opera la empresa y el número de personas que trabajan o habilitan el lugar.

Las exigencias para cada uso son las que se indican en la Planilla N°4.-

e) Las actividades que producen algún tipo de molestias (humo, olores, polvos, gases, ruidos, residuos, movimiento de tránsito pesado, etc.) serán controladas por medios constructivos, edificios, retiros especiales y previsiones técnicas apropiadas, evitando toda alteración nociva fuera de los límites de la parcela.-

f) Los edificios tendrán un tratamiento arquitectónico acorde con la amplia visualización que se tendrá de los mismos, desde la Ruta y en el acceso a la localidad, debiendo utilizarse para la cubierta y fachada materiales acabados de excelente calidad y ejecución. No se admitirán depósitos a cielo abierto visualizables desde la vía pública.-

g) Las cercas de frente serán de mampostería y tendrán una altura máxima de 0,80 metros y si se tratara de muretes, estos no excederán los 0,40 metros medido desde el nivel del terreno. Las restantes divisorias podrán ejecutarse con especies vegetales, entramados metálicos o de madera sin exceder estos últimos una altura de 2,00 metros.-

Los letreros o carteles indicativos de la actividad (luminosos o no) deberán quedar incluidos en el plano de las cercas o fachadas del edificio, prohibiéndose toda extensión fuera de la L.M.-

h) Servicios públicos imprescindibles:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: agua corriente, alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz, desagües pluviales y tratamiento de efluentes dentro de la parcela en las condiciones que establezca la Municipalidad con el asesoramiento técnico del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la provincia, división de Planeamiento.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Es condición previa a toda habilitación de las parcelas a los usos permitidos la presentación ante el Municipio de la factibilidad técnica y/o de explotación de los servicios enunciados otorgados por la Institución que corresponda.-

2.4.2 ASPECTOS PARTICULARES DE LA ZONA.-

2.4.2.1 SUBZONA DE SERVICIOS DE RUTA.-

2.4.2.1.1 DELIMITACIÓN.

Comprende a todas las propiedades frentistas a la Ruta Provincial N° 27 en el tramo que se extiende entre la Chacra 110 y la calle Alvear (que define el límite del Área Urbana amanzanada). (N° XXIX, XXVIII, XXVI, XXVII, XX, XIX, XVIII, 1, 1 Bis, 12 Bis)

2.4.2.1.2 CARÁCTER Y USOS PERMITIDOS.-

Está destinada a concentrar la localización del equipamiento de servicio de ruta, actividades comerciales mayoristas y de prestaciones de servicios que requieren de buena accesibilidad y que en algunos casos producen molestias incompatibles con el uso residencial. Su área de mercado es la ciudad al mismo tiempo que sirve de apoyo al tránsito de paso. Se admite la coexistencia con el uso residencial.

Uso dominante:

Estaciones de servicios, gomerías, talleres mecánicos sin restricciones, hoteles, expresos de carga, agencias comerciales, restaurantes, confiterías, bares, comercios mayoristas varios.-

Uso compatible:

Delegaciones policiales, de bomberos, delegaciones bancarias, estafeta postal, sala de primeros auxilios, oficinas, viviendas individual destinada a encargados o sereno.-

2.4.2.1.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA.-

Dadas las características que presentan las manzanas frentistas a la Ruta Provincial N° 27 (N° XXIX, XXVIII, XXVI, XXVII, XX, XIX, XVIII, 1, 1 bis, 12 bis) en forma de triángulo, con intersecciones con la Ruta, en ángulos menores a 90°, y a los fines de precisar los lotes frentistas a esta para su afectación a los usos que se proponen, la Municipalidad conjuntamente con los Organismos de Competencia,

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

deberá convenir en cada caso particular SUBDIVISIÓN, USO y OCUPACIÓN DEL SUELO, junto con el trazado correcto del amanzanamiento, cruces y empalmes, con el fin de conformar la calle paralela a la Ruta y que funcionará como colectora vial, garantizando la continuidad de la misma, la seguridad en la circulación interna, como así también los espacios necesarios para asegurar la visibilidad en las intersecciones mencionadas.-

2.4.2.1.3.1 PARA LA SUBDIVISION DEL SUELO.-

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la zona.-

b) Toda nueva subdivisión se ajustará a las siguientes dimensiones de frente y superficie Mínima Parcelaria para uso Dominante y Compatible:

Frente mínimo: 10 metros.

Superficie mínima: 450 metros cuadrados.

2.4.2.1.3.2 OCUPACIÓN DEL SUELO.-

a) La relación entre superficie libre y ocupada por parcela así como la altura máxima de edificación resultará de aplicar la que corresponda a la tipología edilicia.

Edificio entre medianeras:

Superficie libre: 35% de la superficie del terreno (s/mensura).

Superficie ocupada: 65% de la superficie del terreno (s/mensura).

2.4.2.2 SUBZONA PRIORITARIA

2.4.2.2.1 DELIMITACION.-

Comprende las fracciones de Charcras frentistas a la Ruta Provincial N° 27, N° 117, 154, 160, 153, 118, 338, 372, 380 y 371.-

2.4.2.2.2 CARÁCTER Y USOS PERMITIDOS.-

En esta subzona se propone la localización de Usos y Actividades semi-industriales en pequeña escala, compatibles con la residencia, con buena accesibilidad por cuanto están relacionados al mercado laboral urbano y a los insumos-productos, que sirven tanto a la localidad como a la Región.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Dando cumplimiento a los Objetivos propuestos para la Zona respecto de una secuencia racional y progresiva en el tiempo de estos sectores al uso urbano y en relación a la provisión de las redes de infraestructura, se delimitan dos sectores cuya incorporación queda definida a través de su calificación como Prioritaria y Diferida.

Uso Dominante:

Los que resulten de aplicar las Planillas N° 1 y 2 clasificación Industrias y Depósitos según molestias III, IV y V.-

Uso Compatible:

- a. Residencial: complementaria de otra actividad.
- b. Sanidad: Sala de Iros auxilios.
- c. Institucional: Seguridad y defensa (policía, bomberos)
- d. Servicios Públicos: cabinas telefónicas, oficinas postales, sucursales bancarias
- e. Prestaciones de servicios institucionales y comerciales: oficinas.-

2.4.2.2.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA.-

a) Retiros:

- La línea de Edificación, en parcelas preexistentes, deberá observar un retiro de frente mínimo de 17,00m, de los cuales, 12,00m deberá cederse a la Municipalidad para conformar una calle paralela a las Rutas que actuará de colectora vial, los 5,00m restantes desde la nueva línea Municipal (L. M.) deberán permanecer libre de todo uso que no sea Forestación y parquización y accesos diferenciados peatonales y vehiculares a playas de estacionamientos dentro de la parcela.-

- La edificación deberá mantener un retiro obligatorio con respecto a todas las restantes divisorias del predio de ancho mínimo y constante de 5,00 m para los usos dominantes y de 3,00 m para los usos compatibles. Los espacios resultantes deberán ser forestados y parquizados.-

b) La colectora Vial o Vía secundaria de Servicios quedará conformada así: 7,00 m para la calzada; 2,00 m para bicisenda; se deberá materializar un cordón o barrera de

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

separación contra la Ruta y las conexiones con esta en coincidencia con las calles que delimitan las chacras o en forma alterna.- (Ver Gráfico N°1 y Plano N°1).-

c) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona.-

2.4.2.2.3.1 PARA LA SUBDIVISION DEL SUELO.-

El trazado de las manzanas y de las calles internas de la urbanización objeto del proyecto deberá efectuarse respetando las siguientes pautas:

- Amanzamiento:

- La forma deberá ser preferentemente rectangular o cuadrada, toda forma solo será considerada o justificada por el trazado de los sectores colindantes.-

- Los lados no excederán los 200 m ni serán menores de 100m y la superficie no podrá ser menos a 19000 m², ni mayor a 38000 m².-

Estas cifras serán orientativas, las definitivas serán fijadas previo estudio particularizado de las situaciones pre-existentes de subdivisión y ocupación del suelo.-

- A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito es obligatorio formar ochavas en todas las esquinas que se fija en 5,66 m como mínimas y que resulta de dejar 4,00 m de lado a contar desde el vértice o encuentro de las Líneas Municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo es de 125^a o mayor podrá prescindir de dejar ochava (Decreto N° 2283/68).-

- Calles: la subzona deberá quedar delimitada con una calle de borde de ancho no menor a 20,00 m.

- Las calles interiores tendrán un ancho entre límites de manzanas de 20,00 m y preferentemente deberá darse continuidad a las vías o calles de urbanización colindantes.

En los casos de calles preexistentes de ancho menor a lo estipulado se procederá a vincular y medir de la siguiente manera:

Se trazará el eje de la calle de la urbanización colindante es que tendrá continuación en el proyecto de prolongación, a partir del cual se procederá a medir 10,00 m de cada lado.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo las dimensiones y forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconseje ángulos distintos, en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse. En ningún caso se admitirán desfazajes en la continuidad de calles.-

Lotes:

No se proyectarán lotes o parcelas sin acceso directo a calles o camino público por lo menos una de las divisorias de lotes deberá formar con la Línea Municipal un ángulo de 90° y la relación entre lados no podrá ser mayor a 1: 2,0.-

Superficie de los lotes: toda nueva subdivisión se ajustará a la siguiente reglamentación:

Superficie mínima de parcela: entre 300 m².-

Lado mínimo de parcela : entre 10 m.-

Infraestructura y Servicios Esenciales:

- La urbanización propuesta en esta zona sólo podrá habilitarse total o parcialmente cuando se haya nivelado adecuadamente el terreno y completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales.-

A estos efectos se consideran infraestructura y servicios esenciales: agua corriente, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público, apertura y abovedamiento de calles y desagües pluviales.

2.4.2.2.3.2 PARA LA OCUPACION DEL SUELO

a) La relación entre superficie libre y ocupada por parcela resultará de aplicar la que corresponda la siguiente disposición:

En parcelas que no cuenten con los servicios completos de infraestructura por red (agua corriente, electricidad y fuerza motriz, cloaca, desagües pluviales) se deberá mantener una relación de superficie libre y ocupada por parcela de:

Superficie libre: 40% de la superficie del terreno s/mensura.

Superficie ocupada: 60% de la superficie del terreno s/mensura.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Debiendo asimismo cumplimentar con las condiciones de tratamiento de efluentes que establezca el Municipio, con el asesoramiento de los técnicos de la A.O.S.C.

En parcelas que cuentan con servicios completos de infraestructura por red (agua corriente, electricidad, fuerza motriz, cloaca, desagües pluviales), se deberá mantener una relación entre superficie libre y ocupada por parcela de:

Superficie libre: 35% de la superficie del terreno s/mensura.

Superficie ocupada: 65% de la superficie del terreno s/mensura.

2.4.2.3 SUBZONA DE EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.-

2.4.2.3.1 DELIMITACION.-

Comprende las Chacras Nros. 109, 74, 70, 75, 35, 36, 34 y 1 fracción de la Chacra N° 78, donde actualmente se da la localización predominante de Usos y/o Actividades que sirven a la Ciudad en general, que requieren buena accesibilidad y Parcelas de gran tamaño. Los Usos existentes son los siguientes:

- f. Escuela Agrotécnica Provincial (Chacra N° 1)
- g. Complejo Deportivo (Chacra N° 35)
- h. Sociedad Rural- Banco de Semen y Club Hípico (Chacra N° 36 y 37)
- i. Aero Club (Chacras 70 y 74)
- j. Vialidad (Chaca N° 109)
- k. Depósitos de Cereales (Chacra N° 74)
- l. Empaquetadoras (Chacras Nros. 74 y 109)
- m. Otros

2.4.2.3.2 CARÁCTER Y USOS PERMITIDOS.-

La aprobación por parte de la Municipalidad, queda condicionada en cada caso, a la evaluación del proyecto que se proponga, la que podrá solicitar el asesoramiento Técnico de la Dirección de Planeamiento (M.O.S.P.).

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Se admitirán Proyectos de Equipamientos para el Uso General de la ciudad, debiendo cumplimentar en el trámite de aprobación de emplazamiento, con las Normas establecidas por la Municipalidad para ese fin.

Usos Dominantes:

Equipamientos recreativos, deportivos, culturales, sanitarios a gran escala, educacionales, etc.

Usos Compatibles:

Se podrá aceptar una vivienda unifamiliar, complementaria por Establecimiento.-

2.4.2.3.3 NORMAS PARTICULARES PARA LA SUBZONA.-

a) La línea de Edificación en parcelas pre-existentes deberá observar un retiro de la línea de frente de 17 m. mínimo, de los cuales 12m. deberá cederse a la Municipalidad para conformar una calle paralela a la Ruta que funcionará como colectora vial, los 5m. restantes desde la nueva Línea Municipal deberá permanecer libre de todo uso que no sea Forestación y Parquización y Accesos diferenciados peatonales y vehiculares a playas de estacionamiento dentro de la parcela.-

b) La subdivisión, uso y ocupación del suelo así como de la infraestructura necesaria será objeto en cada caso de normas particulares a determinar por el Municipio acorde con los usos y sus características especiales.-

c) En las Chacras N° 74 y 75 donde actualmente se delimita un loteo con unidades parcelarias de reducidas dimensiones, considerando el carácter que se establece para la Subzona como asimismo los posibles conflictos que generaría el tránsito permanente con el área servida de la localidad, hace necesario fomentar la redistribución y englobamiento parcelario para usos acordes y compatibles con la Subzona. Quedando por esta norma prohibido el uso del suelo Residencial Unifamiliar y/o Colectivo.-

d) Retiros:

- La línea de Edificación, en parcelas preexistentes, deberá observar un retiro de frente mínimo de 17,00m, de los cuales, 12,00m deberá cederse a la Municipalidad para conformar una calle paralela a las Rutas que actuará de colectora vial, los 5,00m

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

restantes desde la nueva línea Municipal (L. M.) deberán permanecer libre de todo uso que no sea Forestación y parquización y accesos diferenciados peatonales y vehiculares a playas de estacionamientos dentro de la parcela.-

- La edificación deberá mantener un retiro obligatorio con respecto a todas las restantes divisorias del predio de ancho mínimo y constante de 5,00 m para los usos dominantes y de 3,00 m para los usos compatibles. Los espacios resultantes deberán ser forestados y parquizados.-

e) La colectora Vial o Vía secundaria de Servicios quedará conformada así: 7,00 m para la calzada; 2,00 m para bicisenda; se deberá materializar un cordón o barrera de separación contra la Ruta y las conexiones con esta en coincidencia con las calles que delimitan las chacras o en forma alterna.- (Ver Gráfico N°1 y Plano N°1).-

f) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la Zona.-

2.4.2.3.3.1 PARA LA SUBDIVISION DEL SUELO.-

El trazado de las manzanas y de las calles internas de la urbanización objeto del proyecto deberá efectuarse respetando las siguientes pautas:

- Amanzanamiento:

- La forma deberá ser preferentemente rectangular o cuadrada, toda forma solo será considerada o justificada por el trazado de los sectores colindantes.-

- Los lados no excederán los 200 m ni serán menores de 100m y la superficie no podrá ser menos a 19000 m², ni mayor a 38000 m².-

Estas cifras serán orientativas, las definitivas serán fijadas previo estudio particularizado de las situaciones pre-existentes de subdivisión y ocupación del suelo.-

- A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito es obligatorio formar ochavas en todas las esquinas que se fija en 5,66 m como mínimas y que resulta de dejar 4,00 m de lado a contar desde el vértice o encuentro de las Líneas Municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo es de 125^a o mayor podrá prescindir de dejar ochava (Decreto N° 2283/68).-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- Calles: la subzona deberá quedar delimitada con una calle de borde de ancho no menor a 20,00 m.

- Las calles interiores tendrán un ancho entre límites de manzanas de 20,00 m y preferentemente deberá darse continuidad a las vías o calles de urbanización colindantes.

En los casos de calles preexistentes de ancho menor a lo estipulado se procederá a vincular y medir de la siguiente manera:

Se trazará el eje de la calle de la urbanización colindante es que tendrá continuación en el proyecto de prolongación, a partir del cual se procederá a medir 10,00 m de cada lado.-

Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo las dimensiones y forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconseje ángulos distintos, en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse. En ningún caso se admitirán desfazajes en la continuidad de calles.-

Lotes:

No se proyectarán lotes o parcelas sin acceso directo a calles o camino público por lo menos una de las divisorias de lotes deberá formar con la Línea Municipal un ángulo de 90° y la relación entre lados no podrá ser mayor a 1: 2,0.-

Superficie de los lotes: toda nueva subdivisión se ajustará a la siguiente reglamentación:

Superficie mínima de parcela: 300 m².-

Lado mínimo de parcela: 10 m.-

Infraestructura y Servicios Esenciales:

- La urbanización propuesta en esta zona sólo podrá habilitarse total o parcialmente cuando se haya nivelado adecuadamente el terreno y completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

A estos efectos se consideran infraestructura y servicios esenciales: agua corriente, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público, apertura y abovedamiento de calles y desagües pluviales.

2.4.2.3.3.2 PARA LA OCUPACION DEL SUELO

a) La relación entre superficie libre y ocupada por parcela resultará de aplicar la que corresponda la siguiente disposición:

En parcelas que no cuenten con los servicios completos de infraestructura por red (agua corriente, electricidad y fuerza motriz, cloaca, desagües pluviales) se deberá mantener una relación de superficie libre y ocupada por parcela de:

Superficie libre: 40% de la superficie del terreno s/mensura.

Superficie ocupada: 60% de la superficie del terreno s/mensura.

Debiendo asimismo cumplimentar con las condiciones de tratamiento de efluentes que establezca el Municipio, con el asesoramiento de los técnicos de la A.O.S.C.

En parcelas que cuentan con servicios completos de infraestructura por red (agua corriente, electricidad, fuerza motriz, cloaca, desagües pluviales), se deberá mantener una relación entre superficie libre y ocupada por parcela de:

Superficie libre: 35% de la superficie del terreno s/mensura.

Superficie ocupada: 65% de la superficie del terreno s/mensura.

2.5 ZONA INDUSTRIAL.-

Sector que dentro de la zonificación urbana se destina de modo dominante al uso industrial. A diferencia del Parque Industrial no provee servicios comunes, sólo regula los usos permitidos.

2.5.1 ASPECTOS GENERALES PARA LA ZONA.-

2.5.1.1 DELIMITACIÓN.- Según Plano N° 2 – Zonificación Preventiva.-

2.5.1.2 CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE CONFORMACIÓN.-

Comprende una zona de Chacras ubicadas sobre las márgenes del río Paraná y aguas abajo del núcleo urbano, teniendo actualmente a la Ruta Provincial N° 27 como vía principal estructurante del conjunto, pero que de producirse su derivación, esta

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

pasaría a ser uno de los accesos principales de empalme entre la nueva traza y el núcleo Urbano. Su delimitación, por otra parte, se realizó circunscribiendo las actividades de tipo industrial que espontáneamente se viene nucleando en esta zona, pero que, para no dificultar la racional utilización y estructuración del conjunto, resulta perentorio establecer las acciones públicas necesarias de implementar, así como algunos lineamientos generales sobre subdivisión, uso y ocupación del suelo que orienten el accionar privado y garanticen la optimización y eficacia funcional, económica y ambiental del conjunto.-

2.5.1.3 CARÁCTER PROPUESTO PARA LA ZONA.-

Las características que deberá reunir esta zona son las siguientes:

Estará destinado a la localización de todas aquellas actividades industriales que debido a la materia prima que almacenan o manipulan, los procedimientos de elaboración que utilizan o las emanaciones, residuos y efluentes que producen así como la magnitud e intensidad del transporte de carga que generan, crean inconvenientes o grados de molestias incompatibles con otros usos urbanos. Su emplazamiento quedará condicionada o restringida a una configuración similar al de las características que poseen los parques Industriales tendiente a reconocer y rescatar, en las formas de organización y distribución (aspecto físico espacial), las ventajas comparativas que ofrecen este sistema respecto de las economías de localización (concentración de actividades por servicios especializados comunes) y/o de urbanización (concentración de actividades de distinta índole, articulando el proceso de producción o por el uso común de servicios administrativos y sociales) garantizando de esta manera, en los aspectos económicos – financieros, la racionalidad de las inversiones que por la iniciativa privada se vienen realizando para producir y establecer las condiciones necesarias para el desarrollo de las actividades, al mismo tiempo que se alcanzan los objetivos de eficiencia funcional del conjunto.-

a) Medios: Acciones – Normas – Subzonas.-

En concordancia con lo expresado, se propone que:

En forma previa a toda habilitación de esta zona a los usos previstos, el Municipio promueva con la participación de los sectores de la comunidad, así como de los

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

sectores implicados y Organismos con Competencia, la programación, discusión y ejecución de un Plan general para toda la zona que incluya:

- 1) El amanzanamiento y parcelamiento del suelo con superficies y dimensiones acordes con una sectorización para usos industriales diferenciados.-
- 2) Red general de apertura e interconexión de calles.
- 3) Nivelación y red de drenaje.
- 4) Proyectos de Redes de distribución de agua corriente, cloaca y desagües industriales, desagües pluviales, energía eléctrica y teléfono.
- 5) Los equipamientos complementarios de la actividad dominante y de los servicios necesarios.-

Para ello, se delimitan dos SUB-ZONAS que establecen una secuencia temporal y espacial para su incorporación progresiva para los Usos propuestos:

• **SUBZONA INDUSTRIAL 1**

Comprende las Chacras Nros. 195, 196, 197, 198, 232, 233 y fracción de la Chacra N° 234, donde actualmente se viene dando la radicación de Actividades Industriales (en las Chacras Nros. 195 y 196 – la Empresa Tansa y en la Chacra N° 198 – Empresa Tampa S.A.). Esta Subzona tendrá prioridad de ocupación con los usos que se proponen y preferentemente estará destinada a agrupar a aquellas actividades industriales que por sus características de tratamiento de sus efluentes requieren de una fuente receptora próxima (Río Paraná).-

• **SUBZONA INDUSTRIAL 2**

Comprende las Chacras Nros. 235, 230, 231, 199, 200, 194, 193 y fracción de la Chacra N° 234, donde si bien actualmente no se dan radicaciones Industriales, en el tiempo, dada la tendencia que se viene dando en la SUBZONA INDUSTRIAL 1, se irá consolidando con el mismo carácter.-

2.5.1.4 **NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.-**

- a) Las normas que a continuación se enuncian tendrán el carácter orientativo hasta tanto se concreten los estudios particularizados antes propuestos – (Parque Industrial).

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

b) Usos Permitidos:

Uso Dominante: Los que resulten de aplicar las Planillas N° 1 y 2 Clasificación de Industrias y Depósitos según Molestias I y II.-

Uso Compatible: Delegación de policía, de bomberos, salas de primeros auxilios, guarderías y comedores para el personal anexo al establecimiento, delegaciones bancarias y servicios administrativos afines.-

c) Ante cualquier acto prematuro de subdivisión o uso del suelo en esta zona y subzonas, se deberá cumplir con las normas y disposiciones particulares que se enuncian a continuación:

- No podrá enajenarse ni reducir los anchos de los actuales caminos vecinales que limitan las chacras y que por esta reglamentación pasa a conformar la red vial jerarquizada que estructurará la distribución e interconexión entre los actuales y futuros sectores de la zona.

Toda mensura de chacras, subdivisión o permiso de edificación que se solicite deberá condicionarse a un proyecto previo de urbanización a fin de garantizar toda futura organización interna. La Municipalidad evaluará cada proyecto en forma particular y en el contexto de las situaciones existentes.-

- Las Chacras linderas a la Ruta Provincial N° 27 deberán ceder a la Municipalidad una franja de ancho mínimo y constante de 12 m para conformar una calle paralela a la Ruta que funcionará como colectora vial o vía secundaria de servicio, afectando 7,00 m para la calzada y 5,00 m para la acera, así como se deberá materializar un cordón o barrera de separación contra la ruta y las conexiones con este será en coincidencia con las calles que limitan las chacras o en forma alterna.-

- Las Chacras que delimitan con la de barrancas deberán sobre toda la extensión de dicho borde ceder una franja de terreno de 50,00 m admitiéndose compensaciones de superficies por las regulaciones de trazado que sean necesarias. Sobre dicho retiro se constituirá una servidumbre de paso público y deberán ser obligatoriamente forestados en la forma que en cada caso establezca el Municipio.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- Deberá preverse el cumplimiento de las reservas establecidas en el Decreto N° 2283/68, del 10% de la superficie total a fraccionar para espacios verdes y el 2 % para reservas fiscales.-

- En caso de que las chacras se fraccionen por etapas o que se fraccione sólo en parte de la misma, deberá cederse las superficies establecidas en el punto anterior en forma unificada y en relación a la que corresponda al dominio inicial, aunque el procedimiento de cesión se efectúe por etapas y en proporción porcentual al área que se pretende aprobar.-

Subdivisión Parcelaria:

Para uso dominante:

- Frente mínimo: 75 m
- Superficie mínima: 15.000 m²

Para uso compatible:

- Frente mínimo: 20 m
- Superficie mínima: 700 m².

Servicios Públicos Imprescindibles:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: agua corriente, alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz, desagües pluviales y tratamiento de efluentes dentro de la parcela en las condiciones que establezca el Municipio con el asesoramiento técnico de la Administración de Obras Sanitarias Corrientes.

Los predios que comprendan depresiones inundables o lagunas permanentes, los propietarios deberán efectuar los estudios específicos necesarios para la recuperación y saneamiento de los mismos y de las soluciones más correctas en relación con los sectores aledaños. Hasta tanto quedan inhibidos de efectuar todo acto de arrojado de materiales con propósitos de relleno sin previa solicitud de permiso al Municipio.-

Queda prohibido, en todos los casos el uso de las lagunas o depresiones inundables para los fines de eliminación de desperdicios y/o efluentes industriales.-

Tipología Edilicia:

Se permiten exclusivamente edificios de perímetro libre, con retiros de edificación de todas las líneas divisorias de parcela mínima.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

El espacio resultante deberá ser obligatoriamente forestado y solo en una proporción no mayor a 20% de la superficie de este espacio se admitirá la construcción de solados para estacionamientos de automóviles.

Se deberá mantener una relación entre superficie libre y ocupada por parcela de:

- Superficie Libre: 50% de la superficie del terreno s/mensura.
- Superficie Ocupada: 50% de la superficie del terreno s/mensura.

Altura de Edificación:

Las edificaciones en esta zona no podrán sobrepasar una altura máxima de 10,00 m en el caso de techos inclinados, esta altura se tomará hasta el nivel inferior de los elementos de la estructura resistente del techo.

a) Las operaciones de carga y descarga así como la guarda y estacionamiento de rodados deberán ser efectuadas dentro de sus respectivos límites de la parcela sin afectar el tránsito de la vía pública debiendo diseñarse los accesos y las superficies para cada uso por separado, considerando el movimiento o número de personas que trabajan o habitan el lugar.

Las exigencias para cada uso son las que se indican en la Planilla N°4.-

b) No se admitirán depósitos a cielo abierto visualizables desde el exterior del predio y los edificios tendrán un tratamiento arquitectónico acorde con la amplia visualización que se tendrá de los mismos debiéndose utilizar para sus cubiertas y fachadas, materiales y acabados inalterables y de ejecución excelente.-

c) Las aceras de frente serán de mampostería y tendrán una altura máxima de 0,80 m y si se tratará de muretes, este no excederá los 0,40 m medidos desde el nivel del terreno. Las restantes divisorias podrán ejecutarse con especies vegetales, entramados metálicos o de madera sin exceder estos últimos una altura de 2,00 m.-

2.6 ZONA DE QUINTAS.-

2.6.1 ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA.-

2.6.1.1 DELIMITACIÓN:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Comprende el sector de chacras que en forma discontinua y en situación de borde se localizan al NE y SE del Área Urbana. Según se indica en el Plano N°2- Zonificación Preventiva.-

2.6.1.2 CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE CONFORMACIÓN:

Comprende un amplio sector de chacras próximas al Área urbana consolidada que presentan características similares en cuanto a la subdivisión del suelo (grandes parcelamientos) y al uso que se realizan en ella (Agropecuaria intensiva) pero que sin embargo por su localización determinan una vocación de uso futuro diferenciado y se distinguen así:

- Al NE. de la planta urbana amanzanada, las chacras aquí localizadas presentan una depresión inundable y laguna permanente (Lag. Correa) que frena la expansión de la localidad hacia dicho sector.-

- Al SE. el emplazamiento de las chacras se produce teniendo a la Ruta Prov. N°27 como eje vial jerarquizado que la separa de la planta Urbana y en la que también se advierte la presencia de lagunas y depresiones.

2.6.1.3 CARÁCTER PROPUESTO PARA LA ZONA.-

Visto las características particulares de emplazamiento de las chacras que conforman la Zona se propone usos y ocupaciones diferenciadas, a saber:

- Subzona de Quinta 1: Comprende las fracciones de Chacras Nros. 411, 412, 413, 414, 417, 418, 419, 420, 378 y 379, cuyo emplazamiento contiguo a la Planta Urbana, se prevé su Urbanización en el mediano plazo, condicionado a la ejecución de obras necesarias para la recuperación y saneamiento de las depresiones y lagunas a fin de lograr una integración adecuada de este sector a la trama urbana.-

- Subzona de Quinta 2: Comprende las fracciones de Chacras N° 160, 153, 118 y las Chacras N° 161, 152, 410, 2, 339, 381, 121, cuya progresiva habilitación al uso urbano estará destinada a la expansión de las actividades de las Zonas aledañas.

Las posibilidades de Uso y Ocupación del Suelo surgirán de estudios posteriores, quedando condicionada su habilitación en la medida que se vayan completando la ocupación de los sectores aledaños, es por eso que solo se admitirán obras de mantenimiento, que no impliquen la ampliación de las superficies construidas actualmente, como así también ningún tipo de acción que modifique el estado de Subdivisión del Suelo Actual.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

a) Medios: Acciones.

En concordancia con lo expresado anteriormente se propone en relación con la Subzona de Quinta 1, que:

En forma previa a la habilitación de esta subzona a los usos urbanos, la Municipalidad promoverá junto con los propietarios implicados, sectores representativos de la comunidad y organismos con competencia, los estudios técnicos necesarios para determinar:

- Los límites del área de aporte del sistema lacustre abarcando las lagunas y depresiones inundables a ambos lados de la Ruta Provincial N°27.-
- El comportamiento integral del sistema y,
- Los programas y proyectos de recuperación y/o saneamiento de las depresiones, lagunas y sectores aledaños.
- Proyectos de extensión y/o consolidación de la red de infraestructura de servicios e interrelaciones viales entre las zonas y el área amanzanada como requisito imprescindible para las futuras urbanizaciones.-

2.6.1.4 NORMAS GENERALES PARA LA ZONA.-

- Por la presente norma queda prohibido realizar cualquier acto que implique una modificación de la subdivisión y ocupación del suelo actual y su habilitación en el tiempo queda condicionada según se indica en el Punto 2.6.1.3. carácter propuesto para la Zona y Subzona.-

- Ante todo acto prematuro de proyecto de subdivisión del suelo por parte de los propietarios de las tierras ubicadas en esta zona, se deberá dar cumplimiento con:

* la documentación necesaria para el trámite de subdivisión del suelo y visación municipal de mensuras establecidas en el Cap. I de la presente Ordenanza.

* la documentación complementaria establecida en el Art. 83, inc. a, b, c, d y e) del Decreto N° 2283/68 de la Reglamentación de Mensuras.

* y el proyecto de subdivisión del suelo deberá inscribirse en las disposiciones generales que a continuación se establecen:

a) No se admitirán subdivisiones de chacras sin un proyecto previo de urbanización y el parcelamiento mínimo será el que corresponda a las medidas y superficies establecidas para el amanzanamiento.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

b) Todo proyecto de urbanización de chacras se deberá relacionar o vincular en ambos sentidos con toda mensura previa mediata o inmediata a fin de garantizar la continuidad de las calles.-

c) No podrá enajenarse ni reducir los anchos de los actuales caminos vecinales que delimitan las chacras y que por esta reglamentación pasan a conformar la red vial jerarquizada que estructurará la distribución e interconexión entre los actuales y futuros sectores urbanos.-

d) En los casos de que una chacra se fraccione por etapas o que se fraccione sólo en parte, el proyecto de urbanización deberá prever el diseño total, con las condiciones enunciadas en el punto anterior, aunque su aprobación, solo se presente la parte o etapa inicial.-

e) Deberá preverse como mínimo un reserva del 10% de la superficie total a fraccionar para espacios verdes y el 2% para reservas fiscales (Decreto N° 2283/68).

En el caso de chacra que se fraccione por etapas o que se fraccione en parte de la misma, deberá cederse las superficies establecidas en el punto anterior en forma unificada y en relación a la superficie que corresponda al dominio inicial, aunque el procedimiento de cesión se efectúe por etapas y en proporción porcentual al área que se pretende aprobar.-

f) Los parcelamientos de chacras existentes, así como todo nuevo proyecto de urbanización de las chacras linderas a la Ruta Provincial N°27, 17 y 109 deberán efectuar un retiro mínimo de la línea Municipal, respecto del límite del ancho de ruta, mínimo de 17 m, de los cuales 12m deberán cederse a la Municipalidad para conformar una calle paralela a la Ruta que funcionará como colectora vial, los 5,00m restantes deberán permanecer libre de todo uso que no sea forestación, parqueización y accesos diferenciados peatonales y vehiculares o playa de estacionamiento dentro de la parcela.-

g) La vía colectora de Servicios quedará conformada así:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

7,00 m para la calzada; 2,00m para bicisenda y se deberá materializar un cordón o barrera de separación con la Ruta, las conexiones con ésta se producirán en coincidencia con las calles existentes que limitan las chacras o en forma alterna.-

h) Las propiedades linderas a la traza de la Línea de Alta Tensión del Sistema Nacional Interconectado de Energía deberán respetar las restricciones establecidas por el Organismo de competencia en cumplimiento de lo establecido por la Ley Nac. N° 19.552/72- Reglamentación sobre servidumbre de Electroducto. Especificación Técnica N° T- 80 y Ley Provincial N° 4011/85- así como toda otra normativa vigente con relación al uso y ocupación del suelo expedido por la Dirección Provincial de Energía de Corrientes.-

i) El trazado de las manzanas y de las calles internas de la urbanización y objeto del proyecto deberá efectuarse respetando las siguientes pautas:

- Amanzanamientos:

La forma deberá ser preferentemente rectangular o cuadrada, toda otra forma sólo será considerada o justificada por el trazado de los sectores colindantes.

Los lados no excederán los 130 m. ni serán menores a 100m y la superficie no podrá ser menor a los 10.000m² ni mayor a 16.900m².

A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito es obligatorio formar ochavas en todas las esquinas que se fija en 5,66 m como mínima y resulta de dejar 4,00 m de lado a contar desde el vértice o encuentro de las líneas municipales. Toda ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo es de 135° o mayor podrá prescindirse de dejar ochava (Decreto 2283/68).-

- Calles:

Las calles tendrán una ancho entre límites de manzanas de 17,32 m. y deberá darse continuidad a las vías o calles de urbanización colindantes.

En los casos de calles preexistentes menor a la estipulada se procederá a vincular y medir de la siguiente manera:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- Se trazará el eje de la calzada de la urbanización colindante el que tendrá continuación en el proyecto de prolongación, a partir del cual se procederá a distribuir de cada lado el ancho fijado.

Los cruces y empalmes de vía deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones y forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconseje ángulos distintos, en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse. En ningún caso se admitirán desfazajes en la continuidad de calles.

A los fines de orientar toda acción referida a la ejecución de sendas o aceras peatonales, calzadas para el tránsito vehicular, trazado y distribución de las infraestructuras (agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales) se delimita el ancho necesario de la vía pública a afectarse para cada uso. Ver gráfico N°1 (Cap. I).-

j) Tipología Edilicia:

La tipología edilicia será la de edificios de perímetro libre y la ocupación del suelo así como de las características de la edificación serán en cada caso, objeto de aplicación de las normas especiales que fije la Municipalidad acorde con el uso a autorizar.-

k) Servicios Públicos Imprescindibles:

Es condición previa a toda habilitación de las parcelas a los Usos permitidos, la provisión de los servicios mínimos de apertura de calles y abovedamiento, desagües pluviales, agua potable y energía eléctrica cuya ejecución se efectuará con cargo exclusivo al propietario.-

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

**DISPOSICIONES REFERENTES A ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO DE
VEHÍCULOS (a) Y PARA CARGA Y DESCARGA (b)**

Administración Pública:

- Cuartel de Bomberos.

a) deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales.

- Oficinas con y sin acceso de público y descentralizadas:

a) 1 módulo cada 160 m² de la superficie total construida.

- Sucursal de correos y/o telégrafos:

a) 1 módulo cada 160 m² de la superficie total construida.

b) 1 espacio para 1 camión, con superficie mínima de 40 m².

- Comisaría:

a) 1 módulo cada 125 m² de la superficie total construida.

Comercio Mayorista:

- Sin depósito:

a) 1 módulo cada 250 m² de la superficie total construida.

b) 1 espacio para 1 camión, con superficie mínima de 40 m².

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Comercio Minorista:

- Ferretería, herrajes, etc.
- a) 1 espacio para 1 camión, con superficie mínima de 40 m².
- Galerías comerciales. Grandes tiendas, etc. y gas envasado, distribución hasta 100 kg:
- a) 1 módulo cada 200 m² de la superficie total construida.
- b) deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales.
- Mercados y ferias internadas:
- a) 1 módulo por puesto.
- b) 40% de la superficie de la parcela.
- Muebles en general, etc.:
- a) 10% de la superficie total construida, con superficie mínima de 40 m².
- Supermercado, autoservicio y supermercado total:
- a) con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público, igual o mayor de 1000 m², 2 veces dicha superficie.
- b) con superficie menor de 1000 m², 1 vez dicha superficie.
- c) 10% de la superficie total construida, con superficie mínima e 40 m²..

Cultura, Culto y Esparcimiento:

- Biblioteca local:
- a) con salón de lectura mayor de 500 m², 10% de la superficie de dicho salón.
- Cine, cine-teatro, auditorio:
- a) 1 módulo cada 18 asientos.
- Exposición, galería de arte:
- a) salón de 600m² o más 25% de dicha superficie.
- Gimnasio, natatorio:
- a) 1 módulo cada 75 m² de la superficie total construida.
- Museo, clase II:
- a) salón de 600 m² o más, 50% de dicha superficie.

Depósitos e Industrias:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- a) 1 módulo cada 200 m² de la superficie total construida.
- b) se considerará el número de espacios según la siguiente relación con superficie mínima de 50 m².

Número de espacios para vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Menos de 1000 m ² .
2	1001 a 2500 m ²
3	2501 a 5000 m ²
4	5001 a 10000 m ²
5	10001 a 20000 m ²
1	Por cada adicional de 20000m ² o fracción.

Educación:

- Escuela diferencial, Institutos técnicos, academias y escuela primaria y secundaria:
 - a) 1 módulo cada aula, gabinete o taller.
- Guardería:
 - a) 1 módulo cada 4 docentes.
- Instituto de investigaciones con o sin Laboratorio:
 - a) 1 módulo cada 125 m² de la superficie total construida.
- Preescolar:
 - a) 1 módulo cada 4 aulas.

Residencia:

- Asilo para ancianos y hogar infantil:
 - a) 5% de la superficie total construida.
- Casa de pensión:
 - a) Unidades de hasta 60 m², 1 módulo cada tres unidades.
 - b) Unidades de más de 60 m² a 90 m², 1 módulo cada dos unidades.
 - c) Unidades de más de 90 m², 1 módulo por unidad.
- Vivienda individual:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

a) 1 espacio de 15 m². como mínimo, con lado menor o mayor que 2,50 m.

Sanidad:

- Dispensario

a) 4 módulos

- Hospital especializado, clase II:

a) 1 módulo cada 10 camas, más 1 módulo por profesional.

b) 5% de la superficie total construida, con superficie mínima de 10 m².

- Primeros auxilios:

a) 2 módulos

- Sanatorio privado:

a) 1- Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales.

2- Sin internación: 5% de la superficie total construida.

b) 5% de la superficie total construida con superficie mínima de 40 m².

Servicios:

- Agencias comerciales, etc. banco y oficinas crediticias y financieras:

a) 1 módulo cada 56 m² que exceden de los 300 m² de la superficie total construida.

b) 1 espacio para 1 camión, con superficie mínima de 40 m².

- Alimentación en general:

a) salón de 600 m² o más 20% de la superficie total construida.

- Estudio de radio y/o televisión:

a) deberán solicitarse a la Municipalidad normas especiales.

- Estudios y consultorios profesionales y oficinas en general.

a) 1 módulo cada 56 m² de la superficie total construida.

- Fúnebres con depósito y/o garaje:

b) Deberán solicitarse a la Municipalidad normas especiales.

- Hoteles y otros lugares de alojamiento:

a) 1 módulo cada tres habitaciones.

b) deberán solicitarse a la Municipalidad normas especiales.

- Hotel por horas:

b) 1 espacio para 1 camión, con superficie mínima de 40 m².

- Laboratorio de análisis industriales:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

- a) 1 módulo cada 160 m² de la superficie total construida.
- b) 1 espacio para 1 camión, con superficie mínima de 40 m².
 - Laboratorio de análisis no industriales:
- a) 1 módulo cada 56 m² de la superficie total construida, con superficie mínima de 56 m².
 - Velatorio:
- a) 1 módulo cada 160 m² de la superficie total construida.
- b) deberán solicitarse a la Municipalidad normas especiales.

OBSERVACIONES:

- En Todos los casos, los incisos a) corresponden a espacios requeridos para estacionamiento de vehículos y los incisos b) para los de carga y descarga.-
- 1 módulo vehículo = 25 m² mínimo, en el que se incluye la circulación de los mismos.-
- 1 módulo camión = 40 m² mínimo.-

*** CAPITULO III ***

3. DE LOS SERVICIOS CONTRA MÍNIMOS DE SALUBRIDAD Y DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS.

3.1. SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN RADIOS QUE CAREZCAN DE PROVISIÓN.

Los edificios ubicados en radios donde no existen servicios de agua corriente, ni cloacas, deberán contar para su aprobación con servicios mínimos de salubridad.

a) PROVISIÓN DE AGUA POTABLE

En los casos que no se pueda acceder al servicio público de agua potable, la Municipalidad exigirá al locatario su provisión la que podrá obtenerse de la siguiente manera:

Captación de agua de lluvia: Para recoger las aguas de lluvias se utilizarán los aljibes o cisternas.

Se puede presentar las siguientes variaciones:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Bajo Tierra: En cuyo caso deberá contar con paredes revocadas e impermeabilizadas, una vereda perimetral, tapa hermética y bomba para la extracción del agua.

Sobre Elevada: Una estructura de mampostería impermeabilizada con revoque o bien un tanque de fibrocemento, tapa hermética, y extracción con grifos.

Pozos Excavados: Se localizará en la zona más alta del predio, distando como mínimo de 15 m. de toda letrina propia o del vecino, y de otras construcciones como gallineros, corrales, porquerizas, etc. Y no menos de 3 metros del eje divisorio entre predios linderos. Estarán revestidos con mampostería de ladrillos, piedras u hormigón. La protección del revestimiento se prolongará no menos de 30 cm. Sobre el nivel del terreno y se debe cubrir con una tapa hermética. Además alrededor del brocal y sobre la superficie del terreno se construirá una vereda perimetral, para asegurar todo riesgo de infiltraciones.

Pozos Perforados: Se utilizarán para obtener agua de napas semisurgentes profundas; existen varios métodos para su instalación: percusión, zonda y barrenados. Las condiciones sanitarias y características generales de materialización deberán ser las mismas que las establecidas en el “Manual de Saneamiento Ambiental” Ministerio de Salud Pública y Acción Social de Corrientes.

b) **ELIMINACIÓN DE LAS EXCRETAS:**

La no existencia de red cloacal obligará a los propietarios de las parcelas que poseen agua potable, a la eliminación de los efluentes a través de cámara séptica y pozo negro. Queda terminantemente prohibido arrojar a la vía pública, terrenos propios, linderos, etc, líquidos provenientes de servicios cloacales y aguas servidas.

Cámara Séptica: Su función consiste en tratar los líquidos cloacales antes de ser eliminados al pozo negro o absorbente. Cualquier cámara séptica construida deberá realizarse de dos secciones, de modo de no interrumpir el servicio cuando se efectúe limpieza o reparación en una de las partes. Cada sección tendrá una capacidad de 250 lts por persona cuando no pasen de 10 y con un mínimo de 750. Si el número de personas esta comprendido entre 10 y 50, la capacidad por cada sección será de 200 lts. Y de 150 lts si el número excede de 50; la altura del líquido será de 1m por lo

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

menos y de 3m como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa, u espacio libre de 0,20 m.

Pozo Negro Absorbente: Todo pozo negro no estará de menos de 1,50 m de la línea divisoria de predios y de la línea municipal; distará no menos de 15 m de cualquier pozo de captación de agua. El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,100 m como mínimo. El pozo tendrá un diámetro de 1 m y la profundidad necesaria hasta llegar a la napa freática, su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sigue de techo a la primera napa semisurgente. El pozo se calzará con pared de 0,15 m de espesor mínimo, de ladrillos comunes en disposición de “nido de abeja”, y tendrá bóveda o cierre asentado en el suelo firme ejecutado en mampostería de 0.30 m de espesor mínimo u hormigón armado de no menos de 0.10 m de espesor. El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciados no menos de 0.40 m del paramento. El pozo tendrá una ventilación por conducto de 0.10 de diámetro interior.

Desagües a la Capa Freática: El terreno natural entre su superficie y la capa freática, puede recibir por intermedio de pozos, galerías o zanjas absorbentes, el efluente cloacal de cámaras sépticas de establecimientos en que desarrollan su actividad hasta 50 personas. Para un número de personas comprendidos entre 50 y 150 personas se procederá a un tratamiento con pozo IMHOFF o similar, con desinfección del efluente y disposición adecuada de barros. Para más de 150 personas deberá encararse un tratamiento completo. El efluente de carácter industrial deberá ser tratado antes de concurrir a un pozo, galería o zanja absorbente en la misma forma que si se tratara de desaguarlo a un curso de agua superficial, fijándose el límite de demanda bioquímica de oxígeno en 100 parte por millón o miligramo por litro. No podrán enviarse a pozos, galerías o zanjas absorbentes desagües industriales de carácter tóxico y de olor penetrante. No podrán desagüar “directamente” a la capa freática ningún desagüe cloacal o industrial. (Según Normas de Obras Sanitarias /76).

c) ELIMINACIÓN DE RESIDUOS:

La Municipalidad deberá obligar al propietario o eliminar las basuras por medio del enterramiento de las mismas, la que se realizará de la siguiente manera:

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

Se cavará un pozo de 1,30 o 1,00 m de profundidad en el cual se volcará la basura, este pozo se deberá cerrar con una tapa de chapa, madera u otro material para evitar la penetración de roedores o insectos, cuando falte 20 cm para llenarse se procederá a cubrirlo con tierra, apisonarlo y cavar un nuevo pozo a continuación.

3.2. EN PREDIOS BALDIOS O CASOS DE OBRAS PARALIZADAS, ABANDONADAS O DE DEMOLICIÓN.

Será obligatoria la ejecución de las cercas y aceras y su conservación y mantenimiento con las características y condiciones enunciadas particularmente por zonas. En todos los casos sin excepción se mantendrá libres de malezas, roedores, escombros y todo tipo de basura. La Municipalidad controlará la higiene y saneamiento de los predios, realizando inspecciones periódicas de manera de evitar la creación de focos infecciosos la falta de limpieza y conservación dará lugar a la aplicación de multas a los propietarios. El no cumplimiento de lo establecido en estas normas implicará la ejecución de los trabajos por la Municipalidad y por cuenta y cargo del propietario.

3.3. PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO.

En todos los edificios denominados como público de más de dos unidades locativas, comerciales y de prestación de servicios en los que resulta obligatoria la instalación de elementos contra incendios, deberán colocarse extinguidotes para prever el servicio, que a juicio del Cuerpo de Bomberos de Bella Vista, considere más apropiados por la importancia de la obra. A tal fin, el propietario deberá adjuntar a la documentación mínima necesaria para tramitar el Permiso de Edificación y/o Habilitación del plano correspondiente aprobado por el Cuerpo de Bomberos de Bella Vista. A manera de orientación se señala a continuación las características generales de los matafuegos.

• **DEFINICIONES**

a) **CLASE DE FUEGO:**

CLASE A: Se refieren a aquellos que se presentan al entrar en combustión, elementos sólidos, como la madera, papel, trapos, virutas, caucho y desperdicios en general.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

CLASE B: Son aquellos en que se produce el incendio de los vapores, sobre grasas, caso de las pinturas, solventes, naftas, etc.

CLASE C: Así se les llama a los que se producen en equipos eléctricos o cerca de ellos, pudiendo ser los anteriores, clase A o B, involucrados en un riesgo eléctrico.

CLASE D: Son los fuegos que se desarrollan en metales combustibles, como lo son entre otros, el titanio, el circonio, el magnesio, el litio, el aluminio en polvo o finas virutas de hierro.

b) SEÑALIZACIÓN:

La ubicación de estos elementos se indicará con una señal aprobada por el Cuerpo de Bomberos, la que será colocada encima de los mismos y a una altura de 2,00 m sobre el solado.

Todos los matafuegos, que obligatoriamente deban ser instalados para uso general, deberán ser fabricados, recargados, reparados, según las exigencias del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (IRAM) y/o el organismo oficial con similares actividades. Los matafuegos que proceden de otro origen deberán probar el cumplimiento de los requisitos establecidos en lo que hace a su destino.

c) DISTRIBUCIÓN:

La cantidad de matafuegos necesarios para proteger un lugar de trabajo se determinará según las características y área del lugar de trabajo, la severidad del riesgo, clases de fuego involucrados, distancias a recorrer para alcanzar los matafuegos. Se protegerá el edificio o estructura propiamente dicha y los materiales y equipos en proceso. La protección de riesgos ocupacionales se logrará con matafuegos aptos para fuegos: Clase A, B, C y D.

Clasificación de Riesgos: A los efectos de evaluar correctamente los riesgos y determinar las medidas de precaución, detección y extinción a adoptar, se aplicará la Norma IRAM N° 33528/81.

Por cada 200 m² o fracción de superficie de piso, y en lugares accesibles y prácticos se colocarán matafuegos debidamente aprobados.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

NORMAS MINIMAS DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE BELLA VISTA – CORRIENTES.

**NORMAS MÍNIMAS DE
ORDENAMIENTO AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE
BELLA VISTA – Corrientes.**

**Ministerio de
Obras y Servicios Públicos**
Dirección de Planeamiento
Año 1991

**Municipalidad de
de la ciudad de Bella Vista**
Secretaría de obras Públicas
Actualización: Año 2009