

Boletín Municipal



Municipalidad de Bella Vista

En el orden ejecutivo Legislativo social e institucional

Año: 2025- Ejemplar N° 114 - Edición de 81 Páginas Fecha: 08/09/2025



Municipalidad de Bella Vista

Domicilio legal: Sarmiento Esq. Marconi

Poder Ejecutivo

Dra. Ana Paula QUILES

Intendente

Prof. Diego Hugo GARCIA	Jefe de Gabinete
Sr. José Lorenzo MEDINA	Sec. De Gobierno y Seguridad
Dr. Néstor Fabián ÁLVAREZ	Sec. Legal y Técnico
Cr. Facundo FELIÚ	Sec. Economía y Gobierno
Arq. Raúl Alberto VILLAGRA	Sec. Obras y Servicios Público
Lic. Mónica Elizabeth MORENO	Sec. Desarrollo Humano
Mg. María Rocío DIP MADERUELO	Sec. De Ambiente y desarrollo sostenible
Prof. Juan Antonio CORREA	Sec. Educación y Cultura

Poder Legislativo

Honorable Concejo Deliberante

Domicilio legal: Sarmiento 74

Concejales

Prof. María Fernanda JEREZ	Presidente
Sr. Luis Eduardo VERA	Vicepresidente Primero
Ing. Rodrigo Elías ABRAHAM	Vicepresidente Segundo
Tec. Juan Pablo CORDOBA VILLAFANE	Concejal
Sra. Florencia Belén DUARTE	Concejal
Dra. Silvana soledad HEREDIA	Concejal
Sr. Leonardo Matías LIZARRAGA	Concejal
Sra. Karina Lorena LOPEZ	Concejal
sr. José María MEDINA	Concejal
Sr. Pablo Hernán VILDOZA	Concejal

INDICE

ORDENANZA	- DECRETOS N°	DESCRIPCION	PAGINAS
26/2025	2.834/2025	Establecimiento del marco legal para la venta del Inmueble Municipal (Ex Mercado). - Anexo.	4 10
27/2025	2.835/2025	Designación del nombre del centro de Documentación Histórica de la Ciudad de Bella Vista.-	68
28/2025	2.836/2025	Aprobación del programa de Urbanización y Vivienda denominado "Loteo Social Sunchal".- -Anexo.	70 72
30/2025	2.838/2025	Modificación de la Ordenanza N° 08/96 (Ordenanza de Edificación y Urbanización).-	73
31/2025	2.839/2025	Creación del Festival de Teatro del Interior de Bella Vista.-	78

CIUDAD DE BELLA VISTA, 13 de Agosto de 2025.-

DECRETO N° 2.834/2025.-

VISTO:

La **Ordenanza n° 26/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025 y, comunicada al D.E. Municipal mediante expediente n° 8805/2025 del 12/08/25 y;

CONSIDERANDO:

Que, por dicho instrumento se **establece el marco legal**, para la venta del inmueble municipal (ex mercado) con cargo a terceros, para la ejecución de la obra **Centro Comercial Belgrano Bella Vista**;

Por ello, y

ATENTO:

A las facultades conferidas por la Ley n° 5529;

LA INTENDENTA MUNICIPAL

D E C R E T A:

ARTICULO 1°.-Promúlgase la **Ordenanza n° 26/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025, por la que se **establece el marco legal**, para la venta del inmueble municipal (ex mercado) con cargo a terceros, para la ejecución de la obra **Centro Comercial Belgrano Bella Vista**. -

ARTICULO 2°.- El presente decreto será refrendado por el Señor Secretario de Economía y firmado por los Secretarios General Legal y Técnico; de Gobierno y Seguridad; de Obras y Servicios Públicos; de Desarrollo Humano; de Educación y Cultura; de Ambiente y Desarrollo Sostenible; de Planificación y de Gestión de la Municipalidad de Bella Vista.-

ARTICULO 3°.- Comuníquese, Publíquese en el BM y Archívese.-

BELLA VISTA, TUCUMAN, AGOSTO 11 DE 2025.

ORDENANZA N° 26/2025.

EXPEDIENTE N° 87/25.

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE BELLA VISTA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:**

ARTÍCULO 1.- Objeto. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el marco legal para la venta del inmueble municipal (ex mercado) con cargo para la ejecución de la obra - **CENTRO COMERCIAL BELGRANO BELLA VISTA** - a terceros (personas físicas y/o jurídicas privadas) que concluida la obra estará a cargo de la explotación libremente por su cuenta y orden de acuerdo a los procedimientos que se establecen en la presente Ordenanza.

ARTICULO 2.- A los fines de la Ordenanza, se entenderá por:

- **Inmueble ofrecido en venta:** predio de la Municipalidad (ex mercado) identificado con el PADRON 287.476, superficie 2528,1795 m², ubicado en calle Manuel García Fernández esquina Belgrano, Bella Vista, Tucumán, cuya edificación existente se encuentra en estado de deterioro que impide su uso para el fin previsto.
- **Proyecto de obra - CENTRO COMERCIAL** - conjunto de trabajos de construcción, refacción, ampliación, mejora o equipamiento del inmueble con destino a uso comercial exclusivo y - **prohibición de juegos de azar** - para la explotación por parte de terceros inversores. La construcción deberá seguir el modelo de **ANTE-PROYECTO** de obra elaborado por el Arq. Guido Gómez, que corre agregado en ANEXO I, adjunto a la presente Ordenanza, sin perjuicio de que al momento de presentación de las ofertas, sea posible presentar proyectos de modificaciones, mejoras y/o ampliaciones con fundamento técnico.
- **Valuación:** a los efectos de la valuación del inmueble se solicitará (2) tasación que indique el valor del terreno y la construcción certificada por Martillero Público del Colegio de Profesionales. El Poder Ejecutivo previo dictamen de la Comisión de Pre-adjudicación determinará la base del precio de contado y la posibilidad de /////.....

///...(Continuación Ordenanza N° 26/2025).

financiación. El producido de la venta tendrá como destino la obra “AMPLIACION CENTRO UNIVERSITARIO BELLA VISTA, conforme las características del ANTE-PROYECTO de obra elaborado por el Arq. Guido Gómez, que corre agregado a la presente Ordenanza, en ANEXO II.

ARTICULO 3.- Procedimiento de Venta. La venta del inmueble y la adjudicación del proyecto de obra se realizará mediante un procedimiento de selección de oferentes que se ajustará a las siguientes etapas:

1.- Convocatoria. El Poder Ejecutivo Municipal realizará una convocatoria pública, mediante la publicación de un llamado a presentar propuestas en el Boletín Oficial y en al menos dos (2) diarios de amplia circulación. La convocatoria deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- La individualización del inmueble objeto de la venta.
- La descripción del proyecto de obra pública a realizar, incluyendo sus especificaciones técnicas, plazos de ejecución y presupuesto estimado.
- El valor del terreno.
- Los requisitos que deberán cumplir los oferentes.
- Los criterios de evaluación de las propuestas.
- El plazo y el lugar de presentación de las propuestas.
- El modelo de contrato de compraventa y de contrato de obra.

2.- Presentación de Propuestas: Los interesados deberán presentar sus propuestas por escrito, en el plazo y lugar establecidos en la convocatoria. Las propuestas deberán incluir, como mínimo, la siguiente documentación:

- La identificación del oferente (persona física o jurídica), incluyendo su domicilio, datos de contacto y, en su caso, la documentación que acredite su existencia y representación legal.
- La manifestación expresa de su voluntad de adquirir el inmueble al valor del terreno y de ejecutar el proyecto de obra en los términos establecidos en la convocatoria.
- El proyecto de obra detallado, incluyendo planos, especificaciones técnicas, cronograma de ejecución y presupuesto actualizado.

- El plan de administración o concesión de la obra pública, que deberá incluir como mínimo, el plazo previsto, el régimen de tarifas (si corresponde), el plan de mantenimiento y las garantías ofrecidas.
- La documentación que acredite la capacidad técnica y financiera del oferente para ejecutar la obra y administrarla o explotarla, incluyendo antecedentes en obras similares, estados contables, garantías ofrecidas, etc.
- Toda otra información o documentación que se exija en la convocatoria.

3.- Evaluación de Propuestas: La Comisión de Pre-adjudicación de la Municipalidad evaluará las propuestas presentadas, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- La calidad técnica y arquitectónica del proyecto de obra.
- La viabilidad económica y financiera del proyecto.
- La experiencia y capacidad técnica del oferente para ejecutar.
- La idoneidad del oferente para administrar la obra.
- El plazo de ejecución de la obra.
- Los beneficios que la obra pública generará para la comunidad.
- El cumplimiento de requisitos establecidos en la convocatoria.

4.- Adjudicación: El Poder Ejecutivo Municipal adjudicará la venta del inmueble y la ejecución de la obra al oferente que presente la propuesta más conveniente. La adjudicación se realizará mediante resolución fundada, que será notificada al oferente seleccionado y publicada en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 4.- Boleto de Compraventa. La venta del inmueble se formalizará mediante Contrato de Compraventa, en la que se establecerán las siguientes condiciones:

- El precio de venta, que será el valor del terreno.
- La obligación del adquirente de ejecutar la obra en los términos y plazos establecidos en el contrato.

- Las garantías que el adquirente deberá constituir para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.
- Las causales de rescisión del contrato.
- Las condiciones bajo las cuales el terreno revertirá al dominio del Estado Municipal en caso de incumplimiento del adquirente.
- Cumplido el Contrato de obra y demás obligaciones asumidas se formalizará la transferencia de dominio mediante escritura pública, facultando al Poder Ejecutivo Municipal a la firma respectiva.

ARTÍCULO 5.- Contrato de Obra. La ejecución y posterior administración y explotación de la obra por cuenta y orden del adjudicatario se regirán por un contrato específico, que se celebrará entre la Municipalidad y el adquirente del inmueble. Dicho contrato deberá establecer, como mínimo, lo siguiente:

- La descripción detallada de la obra a ejecutar.
- Las especificaciones técnicas de la obra.
- El plazo de inicio y finalización de la obra.
- Las obligaciones del adquirente en relación con la ejecución de la obra (ejecución, dirección, inspección).
- El régimen de pagos y certificaciones de obra.
- Las penalidades por incumplimiento.
- Las causales de rescisión del contrato.
- Las condiciones de reversión de la obra a la Municipalidad.

ARTÍCULO 6.- Financiamiento de la Obra. El financiamiento de la obra será de exclusivo cargo y responsabilidad del adquirente del inmueble, quien deberá acreditar la disponibilidad de los recursos necesarios para su ejecución.

ARTÍCULO 7.- Supervisión y Control. La Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad será responsable de supervisar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del adquirente en relación con la ejecución de la obra. A tal fin, podrá:

- Realizar inspecciones y auditorías.

- Requerir la presentación de informes y documentación.
- Aplicar las penalidades previstas en el contrato en caso de incumplimiento.
- Elevar informes periódicos al Poder Ejecutivo Municipal sobre el desarrollo de las obras y el cumplimiento de los contratos.

ARTÍCULO 8.- Incumplimiento. El incumplimiento de las obligaciones del adquirente, tanto en relación con la ejecución de la obra como con su posterior administración, dará derecho al Estado Municipal a:

- Rescindir el contrato de compraventa y recuperar el inmueble, sin obligación de indemnizar al adquirente por las inversiones realizadas.
- Rescindir el contrato de obra y exigir al adquirente el pago de las penalidades previstas.
- Ejecutar las garantías constituidas por el adquirente.
- Iniciar las acciones legales que correspondan para reclamar los daños y perjuicios ocasionados.
- En caso de modificación de destino comercial y otros incumplimientos graves a la revocación de dominio.

ARTÍCULO 9.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo Municipal reglamentará la presente Ordenanza, en un plazo de (10) días contados desde la fecha de promulgación, estableciendo los detalles operativos del procedimiento de venta, descripción del Proyecto de obra, los requisitos específicos para la presentación de propuestas, los modelos de contrato y toda otra cuestión que sea necesaria para su correcta aplicación.

ARTICULO 10.- La presente será refrendada por la Sra. Secretaria General del Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 11.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal y oportunamente Archívese.

ANEXO I



Bella Vista

MUNICIPALIDAD

ANTEPROYECTO:

CENTRO COMERCIAL BELGRANO

INTENDENTA

Dra. ANA PAULA QUILES



MEMORIA DESCRIPTIVA – Abril 2.025

ANTEPROYECTO: CENTRO COMERCIAL BELGRANO

Comitente: MUNICIPALIDAD DE BELLA VISTA

UBICACIÓN DEL PREDIO:

El terreno provisto y de propiedad de la Municipalidad de Bella Vista, es un predio del ejido urbano que tiene 2.628 m² de superficie aproximadamente.

Sus límites físicos son:

La Avda. Manuel García Fernández en su límite Este, ejecutándose actualmente el cambio total de su superficie con pavimento de hormigón armado, ensanchamiento y renovación de veredas, instalación de nueva iluminación urbana, áreas de espera para líneas de transporte de pasajeros y equipamiento.



Desde Avda. M. G. Fernández hacia el sector de implantación del Centro Comercial.



Desde Avenida M.G. Fernández hacia el sector de implantación del Centro Comercial



MUNICIPIO DEL DEPARTAMENTO DE
FOLIO
10



Hacia frente sobre Avda. M.G. Fernández – Anden para Líneas de Transporte



CENTRO COMERCIAL BELGRAND

BELLA VISTA

FOLIO 11



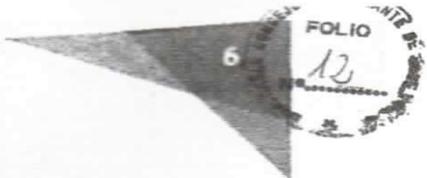
Sobre Avda. Belgrano: en el lado Sur del predio se ubican los edificios de gobierno administrativo y político del Municipio.



ARG. GUIDO GOMEZ

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTADÍSTICAS

BELLA VISTA - TUCUMAN

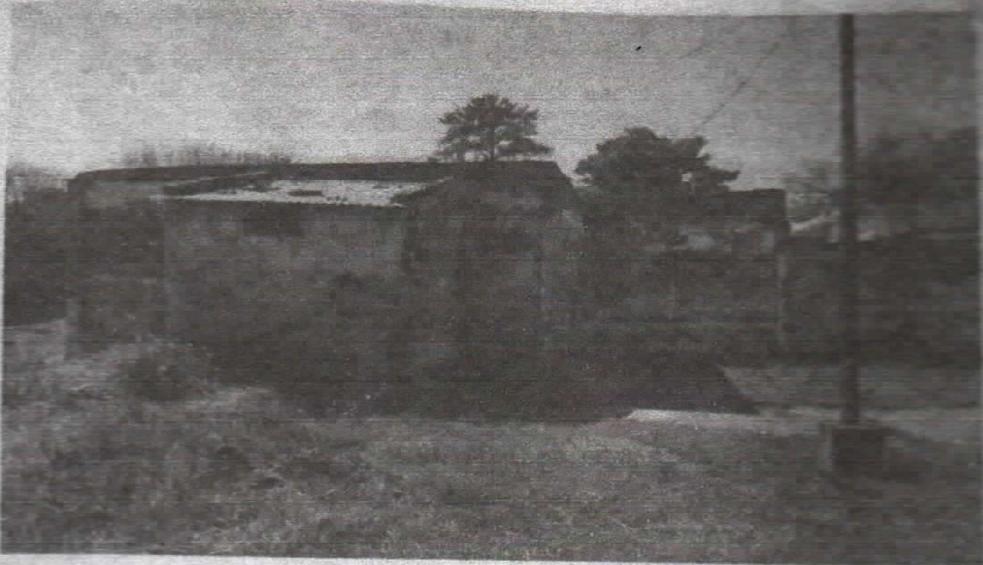


Los linderos por el Oeste son contrafrentes de propiedades privadas.



El terreno tiene actualmente edificaciones antiguas, sin ocupantes y en estado derruido que serán demolidas en su totalidad para liberar el espacio. No tiene accidentes topográficos. El terreno tiene pendientes naturales hacia las Avenidas que lo limitan.





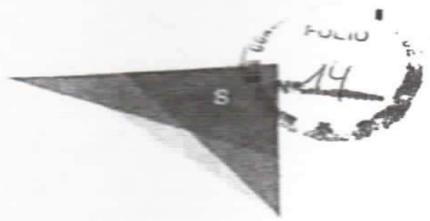
Edificaciones en el interior del terreno



ARQ. GURDO GOMEZ

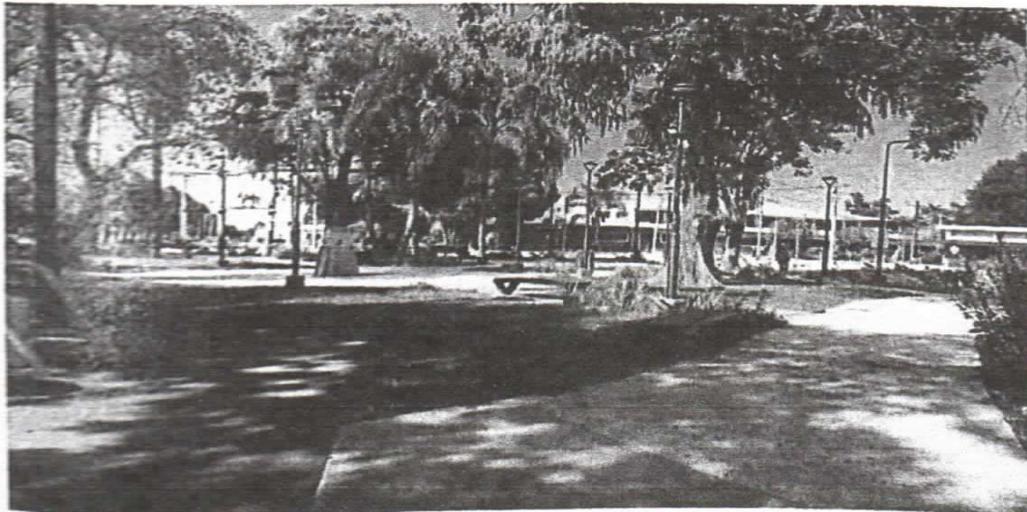
CENTRO COMERCIAL BELGRANO

BELLA VISTA - TUCUMAN



ENTORNO DEL PREDIO.

El terreno para el CENTRO COMERCIAL BELGRANO está ubicado frente a la Plazoleta Hipólito Yrigoyen por su lado Este; recientemente refaccionada. En este espacio recreativo el Municipio ha incorporado equipamiento recreativo y tratamiento de espacios.



FOLIO
15



10
16
N°



...CO COMERCIAL DEL GRANO

BELLA VISTA



EMPLAZAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL.

La ubicación del terreno es un punto obligado de recorrido urbano y de concentración comercial y poblacional. Esa área es la parada final del recorrido de las líneas de transporte público interurbano.

PAUTAS DEL COMITENTE.

El encargo de la Comitente propone utilizar todo el terreno para desarrollar un edificio de carácter comercial generando espacios para concesionar.

El Municipio ha considerado la privilegiada ubicación del terreno para el nuevo edificio, solicitando un aprovechamiento de máxima por lo que se incluye en el Anteproyecto, desarrollos en altura que incluyen oficinas para concesionar también.

La Comitente también ha señalado que la preexistencia del histórico edificio para el Ingenio Azucarero y la impronta de antigua Estación ferroviaria, ambos hitos edilicios en la ciudad de Bella Vista con un fuerte impacto arquitectónico; sugieren incorporar al diseño del nuevo CENTRO COMERCIAL, detalles simbólicos de esas tipologías constructivas.

Considerando y coincidiendo con estas Pautas se describen los criterios de diseño del nuevo CENTRO COMERCIAL BELGRANO.

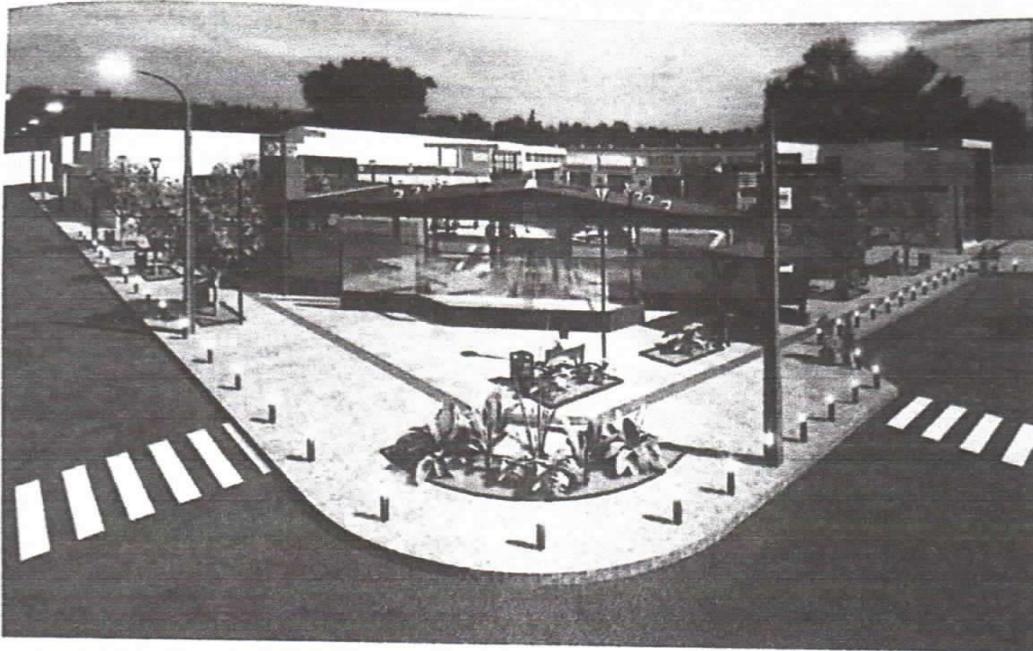
PAUTAS USO DEL TERRENO.

Las proporciones casi cuadráticas del terreno y las características del entorno descrito indican la siguiente propuesta funcional para el CENTRO COMERCIAL:

- La intervención urbana con inclusión de repavimentación, equipamiento vial, recreativo, lumínico y peatonal que ha materializado el Municipio jerarquizando la zona (y las que se continúa desarrollando) han transformado la Plaza Yrigoyen en un boulevard. Una primera decisión de proyecto es vincular las 2 Avenidas que concurren hacia ese punto urbano, configurando con el Anteproyecto en el terreno, una circulación peatonal con un carácter comercial, creando un eje que se materializa con un **Primer Edificio** y que contiene áreas para locales. El edificio puede circularse en los 2 sentidos: N.E-S.O y N.O-S.E y está desarrollado íntegramente en Planta Baja.



La imagen es una vista sobre Avda. M. G. Fernández integrando la dársena y parada para colectivos Interurbanos recientemente inaugurada.



- Generado este eje comercial se materializa un espacio interior en el predio que permite cumplir con la otra pauta solicitada por el Comitente: desarrollar un **Segundo Edificio** que contenga áreas para locales comerciales y oficinas en alquiler/concesión. Paralelo a medianeras Norte y Oeste se proyecta un volúmen de 2 plantas que contiene locales comerciales en Planta Baja y áreas para oficinas en Planta Alta. El edificio vincula con su recorrido a las 2 Avdas.
- Ambos edificios por su posición en el terreno generan un espacio central que se ha proyectado como recreativo con áreas para exposición y muestras, juegos infantiles, mini anfiteatro y áreas de bar.
- Los 2 edificios se vinculan entre sí por circulaciones cubiertas y al mismo tiempo cierran el predio generando un perímetro con controles de ingreso/salida. Se materializan cerramientos virtuales sobre las líneas municipales para ordenar los recorridos interiores.



PAUTAS PARA EL EDIFICIO.

Considerando la idea central del Municipio respecto a que el CENTRO COMERCIAL contenga una variada oferta de Rubros comerciales de interés para los vecinos se propone en el Anteproyecto la modulación de las áreas para locales generando opciones de superficies a concesionar según las posibilidades de cada oferente.

Se han planteado para todos los locales, 4 (cuatro) módulos comerciales básicos de distintas escalas que a su vez pueden ampliarse/reducirse según la oferta – demanda en cada caso, sin que se modifique o afecten las circulaciones peatonales ni recorridos internos.

Desde el Anteproyecto se propone que el Municipio desarrolle un Reglamento edilicio a cumplir por los concesionarios, a fin de que se **unifiquen pautas de intervención** en la materialización de cada local.

PROGRAMA DEL CENTRO COMERCIAL BELGRANO.

PLANTA BAJA

Primer Edificio:

Áreas para Locales Comerciales

- Módulos de 10m x 7m (2), de 5m x 5m (5), de 2,5m x 2m (1)
- Sanitarios para personas con movilidad reducida (2)
- **8** Áreas para Locales - Total 315 m²

Recorrido comercial por Edificio

- Total 302 m²

Conexión semicubierta con techo translúcido.

- Total 60 m²

Espacios Abiertos con Equipamiento

- Áreas para desborde de Bar, carga/descarga de comercios, áreas para recreación, áreas para ingreso/egreso de edificios.
- Total 243 m²

- Total 128 m²

Espacios Abiertos con Equipamiento

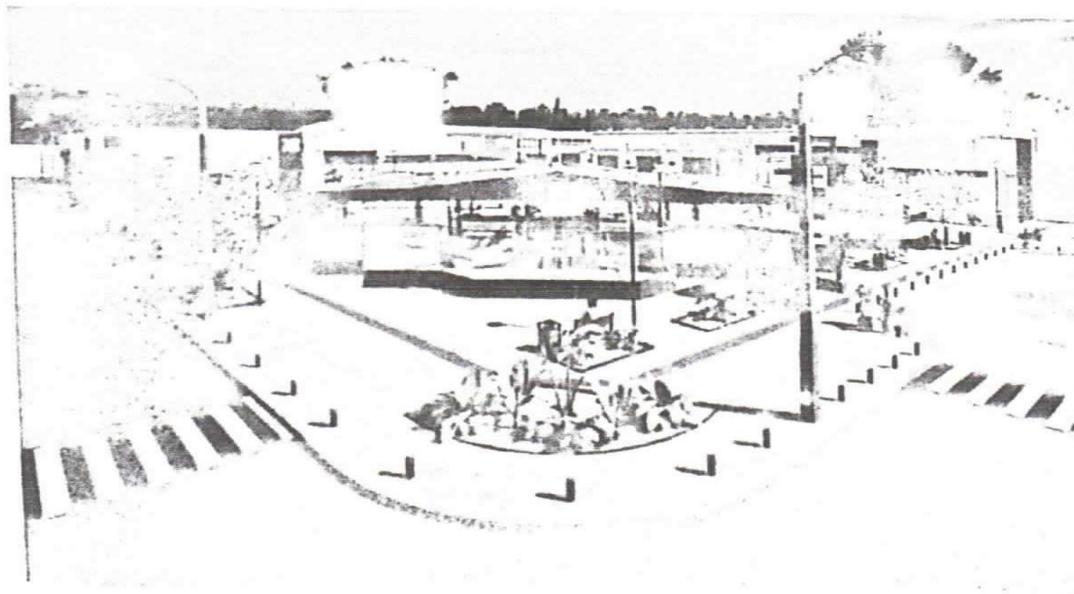
- Total 55 m²

Servicios

- Escaleras (2)
- Módulos Sanitarios mixtos (2)
- Sanitario para personas con movilidad reducida (1)
- Área prevista para Ascensor
- Total 143 m²

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

Primer edificio: ubicado sobre esquina de las Avenidas contiene áreas para locales comerciales desarrollados en 2 módulos de superficie: áreas de 10,00 m x 7,50 m y de 5,00 m x 5,00 m. En el edificio se han incluido locales para servicios sanitarios y depósitos.

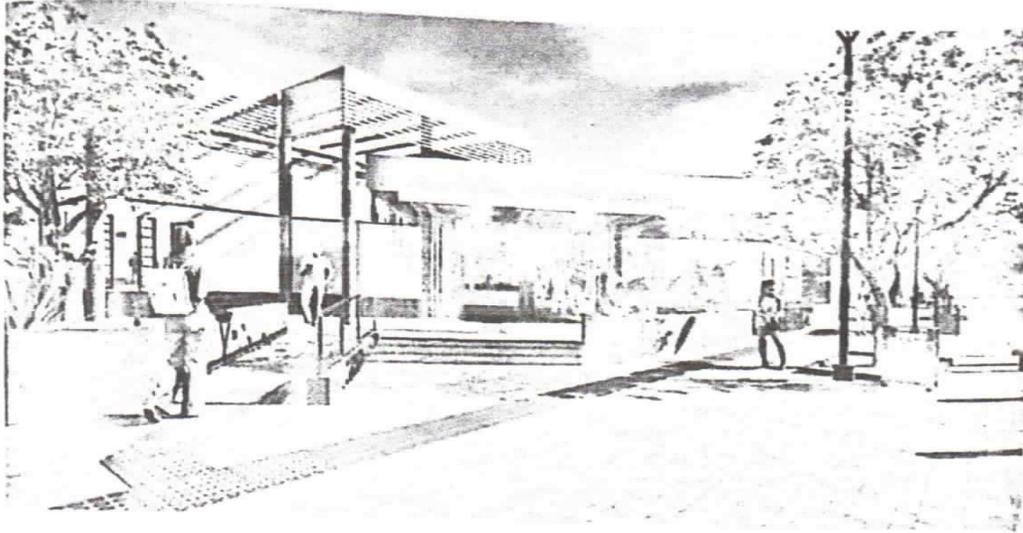


Tiene en su interior dos ejes circulatorios: un eje es el acceso/salida desde Avda. Belgrano en el Suroeste hacia acceso/salida desde Avda. M. G. Fernández en el Sureste. El otro eje circulatorio de este edificio es transversal y une la ochava de las Avenidas con el patio Abierto del interior del conjunto.



Ingreso/Egreso del **Primer Edificio** desde Avda. M. G. Fernández.

Segundo Edificio: tiene ingreso/salida desde y hacia ambas Avenidas y está resuelto sobre medianeras Norte y Oeste. Tiene 2 plantas en el primer tramo del ingreso (comparte medianera con el futuro nuevo edificio para el Banco Nación) y se desarrolla a continuación sólo en Planta Baja en el lado Oeste compartiendo medianeras con los contrafrentes de vecinos.



Ingreso/Egreso del **Segundo Edificio** desde Avda. Belgrano.

Contiene áreas para locales comerciales y administrativos de 5,00 m x 5,00 m, áreas para locales comerciales de 7,50 m x 5,00 m y áreas para locales comerciales de 5,00 m x 2,50 m. El edificio se completa con servicios sanitarios en las 2 plantas, oficinas para la Administración del Centro Comercial, Torre tanque para reserva de agua, local para cisternas, escaleras, área prevista para ascensor.

Equipamiento e Infraestructura complementaria:

- 1- Áreas con panelería fija para Exposición y Muestras.
- 2- Área con Juegos Infantiles.
- 3- Anfiteatro.
- 4- Explanada y espacios para bares.
- 5- Terraza en Planta Alta para esparcimiento y/o actividades físicas recreativas.
- 6- Cabinas para control de ingreso al Centro.
- 7- Bancos y mesadas.
- 8- Mojones identificatorios.
- 9- Sanitarios con equipamiento para personas con movilidad reducida.
- 10- Oficina para Administración.



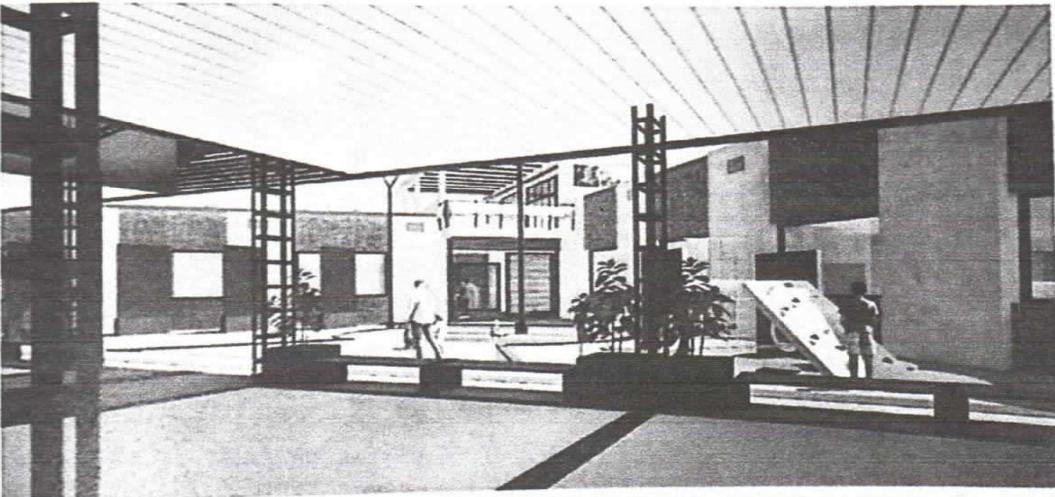
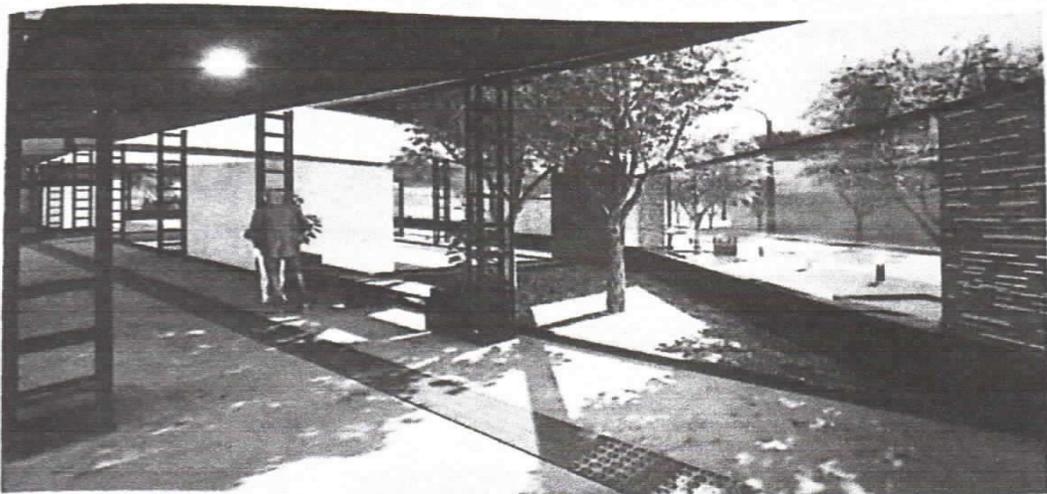
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

El edificio para el CENTRO COMERCIAL BELGRANO se construirá con un sistema de tipología tradicional para la zona atendiendo a que la Provincia de Tucumán está categorizada como 2 desde el punto de vista sísmico que es un riesgo moderado.

El Primer Edificio está resuelto con una estructura metálica de columnas y vigas que sostienen la cubierta de chapa desarrollando sus pendientes en el sentido del ancho. La cubierta está extendida hacia los laterales creando Galerías para recorrer el edificio por sus perímetros. Se aplica chapa aluminizada trapezoidal para la cubierta por su menor receptividad de temperatura y en el centro de la cubierta, coincidiendo con el cruce de Galerías se ha proyectado iluminación cenital con chapa translúcida como un aporte de luz natural al interior del edificio.

La estructura soporte de la cubierta es metálica: columnas, vigas y correas. Columnas y vigas son de secciones rectangulares y fabricadas con hierro ángulo en (detalle que asimila a las estructuras del Ingenio). En las bases de columnas se ha extendido el fuste de hormigón a modo de zócalo para preservarlas de la humedad. Las columnas están fuera de las líneas de los módulos para que no queden ocultas por los futuros cerramientos y se preserve la imagen de estructura a la vista.

20
FOLIO
25



Los perímetros de la cubierta están hermetizados con cupertinas de chapa plegada galvanizada (el edificio no tiene aperturas de ladrillo) para absorber las dilataciones/contracciones de la cubierta.

- No tiene cierres perimetrales ni transversales ya que al ser áreas a concesionar cada oferente definirá la superficie de conveniencia para alquilar (la instalación de los cerramientos de locales serán aportados por los concesionarios y el Reglamento edilicio indicará sus características).



Al edificio se le agregan en el Anteproyecto, banquetas de hormigón a modo de zócalos rectos, marcando cada módulo para área comercial; donde se asentarán los módulos de cerramientos que defina cada concesionario. Se incluye un cielorraso suspendido horizontal de PVC y aislación térmica en toda la superficie para áreas de locales, ventilándose la cámara de aire con extractores eólicos. Las galerías para circulación recibirán mantas aislantes extendidas y aseguradas con mallas de suspensión, completándose a la vista con un cielorraso de entablado de madera que se montará con las tablas en el sentido de los largos.

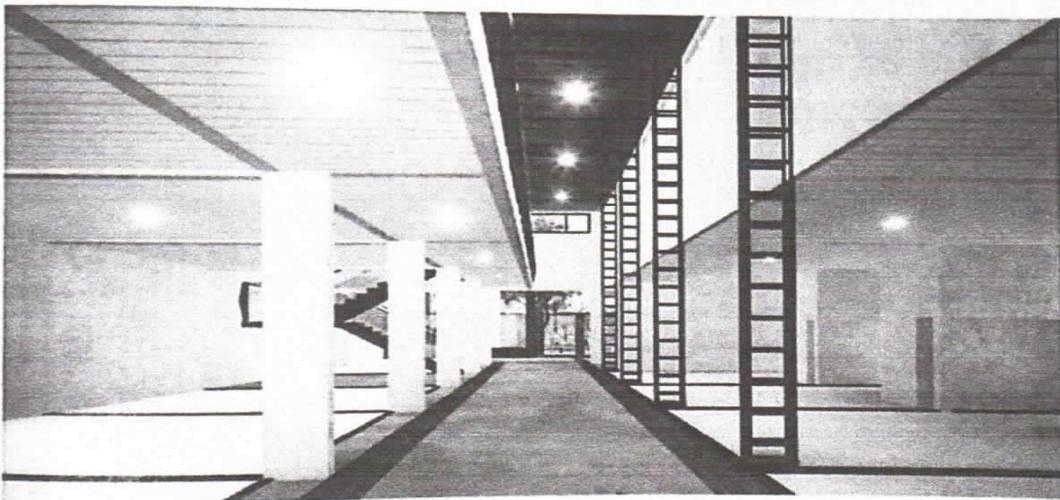
El edificio tiene pisos de microcemento en paños combinados. El Anteproyecto muestra la distribución de luminarias desde el cielorraso.

Se destaca en estas áreas, las de 7,50 m x 5,00 m, que están ubicadas próximas a la ochava porque han sido diseñadas con equipamiento específico para sanitario, depósito y/o cocina/caja según el rubro comercial del concesionario. Estas construcciones deben realizarse con la infraestructura del edificio porque son áreas de mayor valor para concesionar (es una categorización superior respecto a las otras áreas).

El Segundo Edificio tiene 2 (dos) sectores integrados que forman el mismo volumen: un sector con acceso/salida sobre Avda. M. G. Fernández que está desarrollado en Planta Alta y otro sector con ingreso/salida en Avda. Belgrano desarrollado sólo en Planta Baja. Se unen entre sí con circulación central recorrible.

El primer sector contiene en Planta Alta las áreas para concesionar oficinas y en Planta Baja locales comerciales. La Planta Alta está materializada con estructura convencional de columnas y vigas de hormigón armado a la vista y la losa es de viguetas pretensadas. Se accede desde 2 (dos) escaleras ubicadas en sus extremos que están resueltas en hormigón armado a la vista.

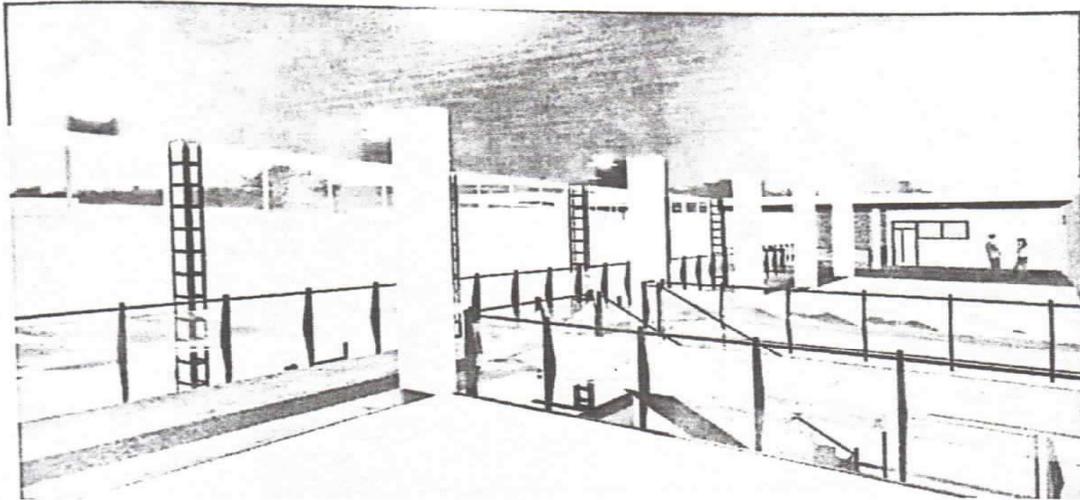
FOLIO
27
No. 22



La cubierta, ejecutada con los mismos componentes del Primer Edificio, tiene una única pendiente hacia el predio y está resuelta en 2 tramos continuados generando en la diferencia de altura una línea de ventanas que permite visualizar el interior del espacio desde la Planta Alta. El techo tiene chapa aluminizada trapezoidal con cielorraso de PVC aislada y la cámara de aire se ventila con extractores eólicos. Las galerías para circulación recibirán mantas aislantes extendidas y aseguradas con mallas de suspensión, completándose a la vista con un cielorraso de entablonado de madera que se montará con las tablas en el sentido de los largos.

Los perímetros de la cubierta están hermetizados con cupertinas de chapa plegada galvanizada (el edificio no tiene aperturas de ladrillo) para absorber las dilataciones/contracciones de la cubierta.

El balcón, pasillos y área de distribución que sirven de circulación está limitado hacia la doble altura con un balcón y su cerramiento es de vidrio templado. Los pisos son de microcemento con paños combinados. En su recorrido final la Planta Alta conduce a una terrace (con destino recreativo) de la que puede observarse el interior del predio.

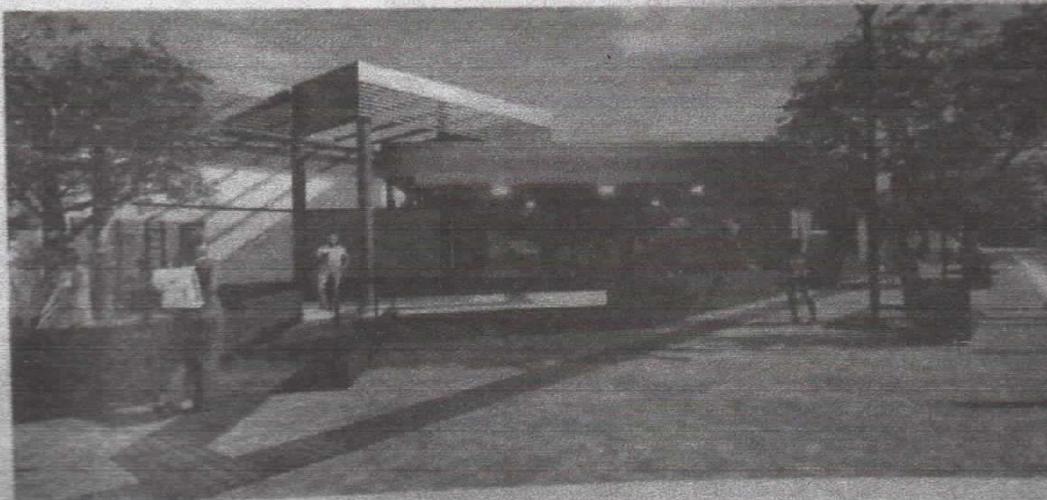


La Planta Baja está resuelta con tipología idéntica al Primer Edificio. Hay áreas para concesionar de modulación 5,00 m x 5,00 m junto a la medianera Norte; de 7,50 m x 5,00 m desarrolladas en lado interior del edificio y de 2,50 m x 5,00 m implantadas junto a la medianera Oeste.

Se destaca en estas áreas, las áreas de 7,00 m x 5,00 m, que están ubicadas en el lado interior porque han sido diseñadas con equipamiento específico para depósito y vestidores/caja. Estas construcciones deben realizarse con la infraestructura del edificio porque son áreas de mayor valor para concesionar (es una categorización superior respecto a las otras áreas).

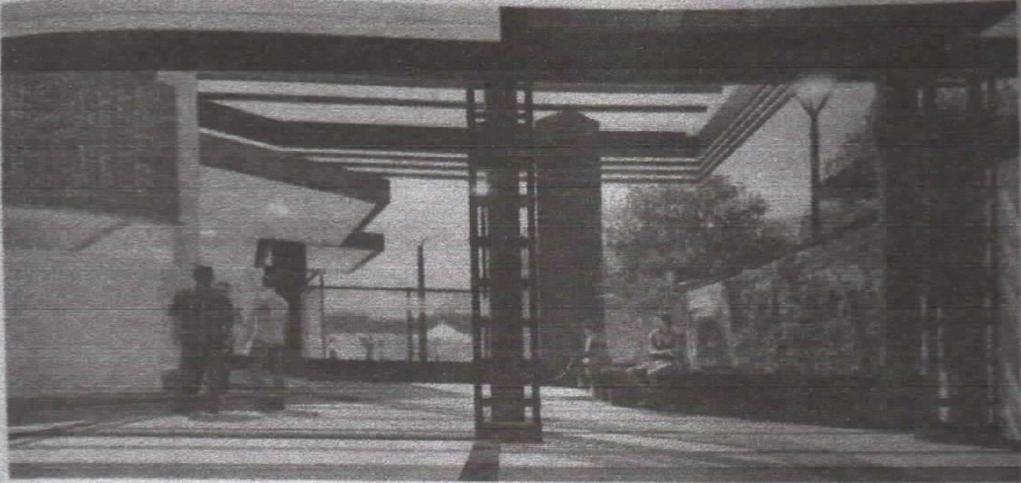


El segundo sector del mismo edificio está desarrollado sólo en Planta Baja, con áreas para locales de 5,00 m x 5,00 m y de 2,50 m x 5,00 m. Tiene salida/ingreso directo desde Avda. Belgrano.



Ambos sectores del Segundo Edificio tienen terminaciones constructivas idénticas como el Primer Edificio: la estructura metálica soporte de la cubierta, los pisos de microcemento, los cielorrasos de PVC y con entablonado de madera, la distribución de la iluminación en las áreas, las banquetas de hormigón para definición y apoyos de cerramientos por parte de los futuros concesionarios.

BELLA VISTA – TUCUMÁN

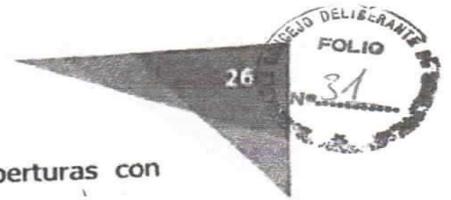


Vista desde la Galería del **Segundo Edificio** hacia el interior.

Se *diferencia* del Primer Edificio en que aquí se propone una fachada interna combinando ladrillo y hormigón vistos del lado interior, a construirse como infraestructura e incluyéndolo en el Anteproyecto. Esta fachada interna define un cierre perimetral completo del interior del edificio.



Vista desde el **Primer Edificio** hacia el espacio interior del CENTRO COMERCIAL.



El Anteproyecto incluye **CERRAMIENTOS** para áreas, vanos y aberturas con carpinterías como:

- Portones metálicos en los ingresos y salidas de Galerías combinando tubos estructurales con chapa perforada, con rebatimiento pivotante.
- Carpinterías de aluminio anodizado negro y vidrios laminados con PVB 3+3 a instalarse en las fachadas interiores que cierran el Segundo Edificio.
- Carpintería de cierre en los balcones de la Planta Alta del Segundo Edificio, diseñados con estructura tubular de acero inoxidable y vidrios laminados con PVB 3+3.
- Carpinterías de aluminio anodizado negro y vidriería fija vidrios laminados con PVB 3+3 en las fachadas de los locales interiores y rebatibles para ventilación de sanitarios.
- Puertas de aluminio anodizado negro con vidrios laminados con PVB 3+3 en sanitarios y sus boxes.
- Módulos de MDF con estructura portante de aluminio anodizado negro que combinan paños fijos y puertas con puertas incluidas, en boxes sanitarios.
- Cerramientos sobre las líneas municipales en los perímetros del edificio con módulos de chapa perforada y vidrios laminados con PVB 3+3 sujetos a estructura metálica tubular con aplicación de pintura negra al soplete.
- Cerramientos con módulos de tubos estructurales conformando tímpanos en los extremos de edificios.
- Cupertinas de chapa plegada en los perímetros de las cubiertas, con aplicación de pintura negra al soplete.

TERMINACIONES:

MUROS Y TABIQUES: Las medianeras Norte y Oeste se completan con mampostería de ladrillo hueco revocadas completas en ambas caras y base interior con planchado cementicio y revoque grueso con hidrófugo. En los muros que definen los fondos de los futuros locales comerciales se aplica yeso proyectado. En los muros medianeros que completan los exteriores se aplica revoque plástico texturado.



Los muros interiores que limitan los locales formando el frente hacia el predio, en el Segundo Edificio, son de mampostería de ladrillo macizo a la vista con junta enrasada de 0,15 de espesor, encadenados de hormigón armado antisísmicos también a la vista. Se revocan del lado interior con yeso proyectado como terminación superficial.

Los límites del edificio están definidos con muretes de hormigón armado a la vista con sección trapezoidal que sirven para el montaje de los cerramientos combinando paños metálicos y vidrios laminados.

Los sanitarios se definen con tabiques emplacados de yesos antihumedad y aislación térmica interior. Los cantos angulados se completan con guardacantos de PVC en el desarrollo de la altura hasta los 2,00 m.

REVESTIMIENTOS: cerámico esmaltado de dimensiones mayores a 30 x 30 o medidas similares superiores a aplicar en sanitarios y hasta los 3,00 m.

PISOS Y ZOCALOS antideslizantes para lo que se aplicará cerámico esmaltado en unidades con dimensiones mayores de 40 m x 40 m en sanitarios. En pasillos, galerías y áreas de ingreso se aplica microcemento pulido. Las caminerías incluirán sendas pododactiles en los recorridos. En los sanitarios se montarán zócalos de PVC.

En las áreas para locales, explanada de la ochava de Avenidas, veredas perimetrales al predio e ingresos al edificio se aplicará piso de microcemento pulido materializando zócalos redondeados con idéntico material sobre las banquetas de hormigón. Los paños de microcemento se modulan y se sugiere combinar tonalidades. En esas superficies se insertan sendas pododactiles según Normas vigentes.

Se materializan fustes de hormigón armado alrededor de las secciones de columnas metálicas hasta 0,30 cm de altura respecto al piso que protegerán las bases de las mismas.

CIELORRASO: suspendido de PVC machihembrado, con aislación térmica de lana de vidrio de 2" con papel sobre las áreas para locales comerciales. La superficie del cielorraso sobre esas áreas será plano en el Primer Edificio y sector de Planta Baja

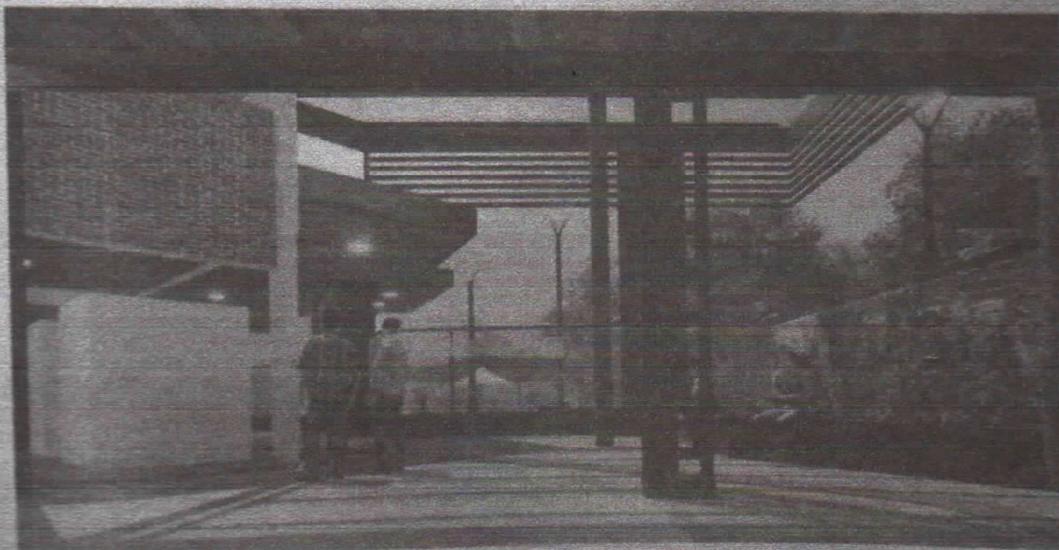


del Segundo Edificio, cerrando las diferencias de altura en las cámaras de aire con placas de cemento tabicadas.

En la Planta Alta del Segundo Edificio el cielorraso tendrá los mismos componentes, respetando las pendientes de las cubiertas. Los cierres de encuentro se realizan con placas de cemento tabicadas.

Sobre las circulaciones de Galerías, áreas cubiertas de encuentro en circulaciones, se monta cielorraso suspendido de madera machihembrada, con tablas de 20 cm de ancho y manta aislante e hidrófuga interior. El entablonado se monta con las longitudes en el sentido de los largos de las cubiertas y el cielorraso se sujeta a suspensores plásticos especificados.

Se preverá para cada local, en el cielorraso, una tapa removible con igual material, para operatividad en la cámara de aire confinada. El espacio entre techo y cielorraso se ventila con extractores metálicos eólicos de diámetro según cálculo, distribuidos según el Anteproyecto.



ARQ. GUIDO GÓMEZ

CENTRO COMERCIAL BELGRANO

BELLA VISTA - TUCUMAN



EQUIPAMIENTO en sanitarios se agrega a la losa sanitaria convencional (inodoros y mingitorios), artefactos sanitarios para personas con movilidad reducida y sus accesorios según Normas. La grifería para las bachas será del tipo automatizada, monocomando, de pared. Las mesadas son de mármol sintético. En los sanitarios se incluye equipamiento con espejos de pared y accesorios higiénicos adheridos.

La Torre Tanque para reserva se fabrica con estructura portante de perfilera doble T y correas metálicas tipo C y diagonales para arriostamiento. Tiene escalerilla de servicio, cerco de seguridad y plataforma para mantenimiento.

En el área de juegos infantiles se incorporan toboganes, columpios, conjunto multijuegos de PVC.

Se han instalado en los extremos de la cubierta del Primer Edificio 3 (tres) Mojones para identificar el conjunto comercial, implantación de señalética y de seguridad. Son estructuras tabicadas de hormigón armado a la vista que se erigen a mayor altura respecto a la cubierta, tienen un calado superior donde se prevé ubicar logotipo del Municipio, denominación del conjunto u otro destino que se considere.

El **Espacio Central** del conjunto comercial, desbordes en los ingresos y las áreas abiertas entre los edificios tiene destino para esparcimiento y prácticas culturales. Para ello el equipamiento propuesto es: sector con cartelera fija en montantes de acrílico en planchas para información y/o exposiciones, anfiteatro, sector para juegos infantiles, sector para servicio de bar, bancos y mesas fijas. El tratamiento de esos pisos combinará paños de microcemento y tartán.

PINTURAS: las aplicaciones en interiores de áreas de locales quedan pendientes para definición de cada concesionario. El Reglamento de Infraestructura que el Municipio prepare establecerá las pautas para aplicación de pinturas en estos casos. Con el Anteproyecto se recomienda que sean lavables y de terminación brillante.

Las carpinterías metálicas de portones, rejas y barandas se definen de color negro aplicado con pistola. En el hormigón armado de la estructura a la vista, se aplicará impermeabilizante transparente e impregnación hidrorrepelente (vigas, columnas y losas). La estructura metálica de las cubiertas y cerramientos del edificio se pinta con esmalte sintético semimate a pistola color negro.



La **INSTALACION ELECTRICA** del edificio está normalizada según Normas S.A.E. recomendándose proveer al edificio de 2 (dos) medidores (uno para cada edificio con montajes desde cada Avenida). Todas las cañerías, cajas y tableros de PVC.

En el Proyecto se definirán las cajas de paso, los circuitos a la vista y los recorridos embutidos. Toda la Instalación protegida con disyuntores diferenciales, cable de cobre desnudo con puesta a tierra por jabalina y llaves térmicas según los circuitos definidos por la planimetría específica del Rubro. Se utilizarán luminarias tipo LED para todos los artefactos y luces de emergencia.

El proyecto de instalación eléctrica debe prever la instalación de pararrayos con cobertura diametral que abarque todo el edificio y entorno inmediato y circuitos para instalación de aire acondicionado desde equipos individuales en todos los locales.

En los exteriores la iluminación se distribuye perimetralmente y será resuelta con farolas de diseño antivandálicas y alimentadas con paneles solares individuales.

TRATAMIENTO DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En el Anteproyecto se ha considerado resolver con el diseño las barreras arquitectónicas originadas en algunas diferencias de nivel de piso entre exterior e interior (*Leyes Nacionales N° 22.431, N° 24.314 y Decreto Reglamentario N° 914/97*):

- Rampas y barandas para desplazamiento en desniveles (*inciso 5.1.1.7.3*).
- Pisos antideslizantes y de baja sonoridad en todos los locales y espacios circulatorios.
- Sendas interiores en el edificio con pisos pododactiles.
- Protectores de PVC en esquineros, cantos redondeados en muros y zócalos redondeados en pisos de locales.
- Señalética en idioma braille.
- Giros al exterior de todas las puertas y portones del edificio, incluyendo manijas antipánico en locales pedagógicos.
- Sanitarios específicos para personas con movilidad reducida ubicados equidistantes en la planta física.



INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El abastecimiento de **agua potable** se realiza desde red domiciliaria que tiene la zona y se ha previsto en el Anteproyecto la construcción de Torre tanque para reserva e impulsión y cisternas. La Torre está ubicada en el Patio de Servicio posterior al núcleo sanitario. El Patio tiene ingreso para asistencia técnica.

La Torre tanque está materializada como una estructura íntegramente metálica compuesta de columnas y vigas con perfiles doble T, riendas estructurales con perfiles tipo C y plataformas de asistencia y apoyo realizadas con mallas metálicas. Tiene cerramientos de chapa perforada. El conjunto para aprovisionamiento de agua se completa con un espacio para alojar tanques cisternas ubicado en un Patio interno de Planta Baja en el Segundo Edificio. Se prevé también conexiones y servicio de agua a todos los locales para eventuales instalaciones de office.

El tratamiento de **líquidos cloacales** del edificio se realizará sistema colector domiciliario de Avda. M. G. Fernández previéndose conexiones secundarias para todos los locales para eventuales instalaciones de office.

El **servicio eléctrico** al edificio se realizará desde tendido de Distribuidora previéndose conexión trifásica a la instalación interna para la potencia requerida. Se recomienda la instalación de 2 (dos) medidores para equilibrar potencias: un medidor desde cada Avda.

El edificio cuenta con sistema de **seguridad contra incendios** provisto por extinguidores triclase (fuegos ABC) y su señalética e **iluminación de emergencia** distribuida en el edificio según Normas.

Respecto al **sistema pluvial** se ha previsto canaletas en los perímetros de las cubiertas de chapa, captación que escurrirá hacia el sistema colector y cámaras que desaguarán dividiendo caudales hacia las Avdas. Son de chapa galvanizada plegadas y las respectivas bajadas son de PVC. Son 2 (dos) ramales principales que evacuarán hacia cada Avenida por una cuestión de aliviadero de caudales. En los recorridos y bajadas de los sistemas se instalarán cámaras pluviales con tapas accesibles para limpieza.



CENTRO COMERCIAL BELGRANO

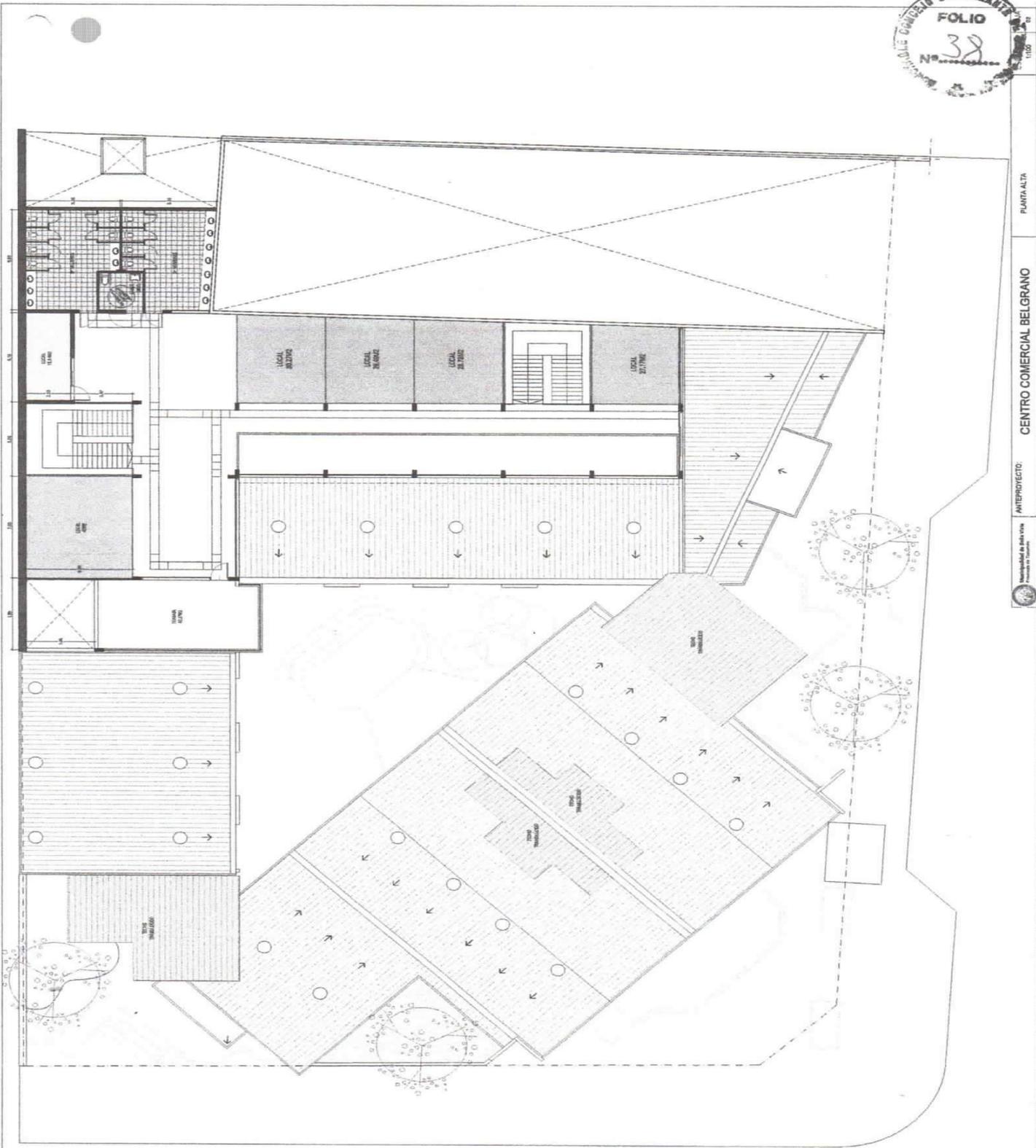
abr-25 CIUDAD DE BELLA VISTA

DESCRIPCION DE LA OBRA		Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio estimado Parcial
A TRABAJOS PREPARATORIOS					
1	Limpieza y Desmalezamiento	M2	2628,00	\$ 11.500,00	\$ 30.222.000,00
2	Obrador y Oficina Técnica	U	1	\$ 3.900.000,00	\$ 3.900.000,00
3	Cerca de Seguridad para Obra	M2	120,00	\$ 68.000,00	\$ 8.160.000,00
4	Cartel de Obra	U	1	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
					\$ 42.532.000,00
B PRIMER EDIFICIO					
5	Área para locales comerciales	M2	315,00	\$ 900.000,00	\$ 283.500.000,00
6	Recorrido comercial por Edificio	M2	302,00	\$ 800.000,00	\$ 241.600.000,00
7	Conexión semicubierta con techo translúcido	M2	60,00	\$ 750.000,00	\$ 45.000.000,00
8	Espacios abiertos con Equipamiento	M2	243,00	\$ 350.000,00	\$ 85.050.000,00
9	Servicios	M2	12,00	\$ 1.650.000,00	\$ 19.800.000,00
					\$ 674.950.000,00
C SEGUNDO EDIFICIO: Planta Baja					
10	Consolidación Medianeras: Vigas Fundaciones, Estructura Antisísmica Hormigon Armado, Mampostería ladrillo hueco, Capas aisladoras, Revoques completos	M2	555,00	\$ 202.000,00	\$ 112.110.000,00
11	Área para locales comerciales	M2	460,00	\$ 1.000.000,00	\$ 460.000.000,00
12	Recorrido comercial por Edificio	M2	323,00	\$ 800.000,00	\$ 258.400.000,00
13	Conexión semicubierta con techo translúcido	M2	60,00	\$ 750.000,00	\$ 45.000.000,00
14	Espacios abiertos con Equipamiento	M2	210,00	\$ 350.000,00	\$ 73.500.000,00
15	Servicios	M2	96,00	\$ 1.650.000,00	\$ 158.400.000,00
C SEGUNDO EDIFICIO: Planta Alta					
16	Área para locales comerciales	M2	173,00	\$ 1.000.000,00	\$ 173.000.000,00
17	Recorrido comercial por Edificio	M2	128,00	\$ 800.000,00	\$ 102.400.000,00
18	Espacios abiertos con Equipamiento	M2	55,00	\$ 380.000,00	\$ 20.900.000,00
19	Servicios	M2	143,00	\$ 1.650.000,00	\$ 235.950.000,00
					\$ 1.639.660.000,00
TOTAL COSTO - COSTO					\$ 2.357.142.000,00
GASTOS GENERALES 15%					\$ 353.571.300,00
BENEFICIOS 10%					\$ 235.714.200,00
IVA 21 %					\$ 618.749.775,00
TOTAL GENERAL					\$ 3.565.177.275,00

PRECIO M2 SUPERFICIE CUBIERTA

\$ 1.650.000,00

COMITÉ CONSULTIVO DELIBERANTE
FOLIO
38
N° 114

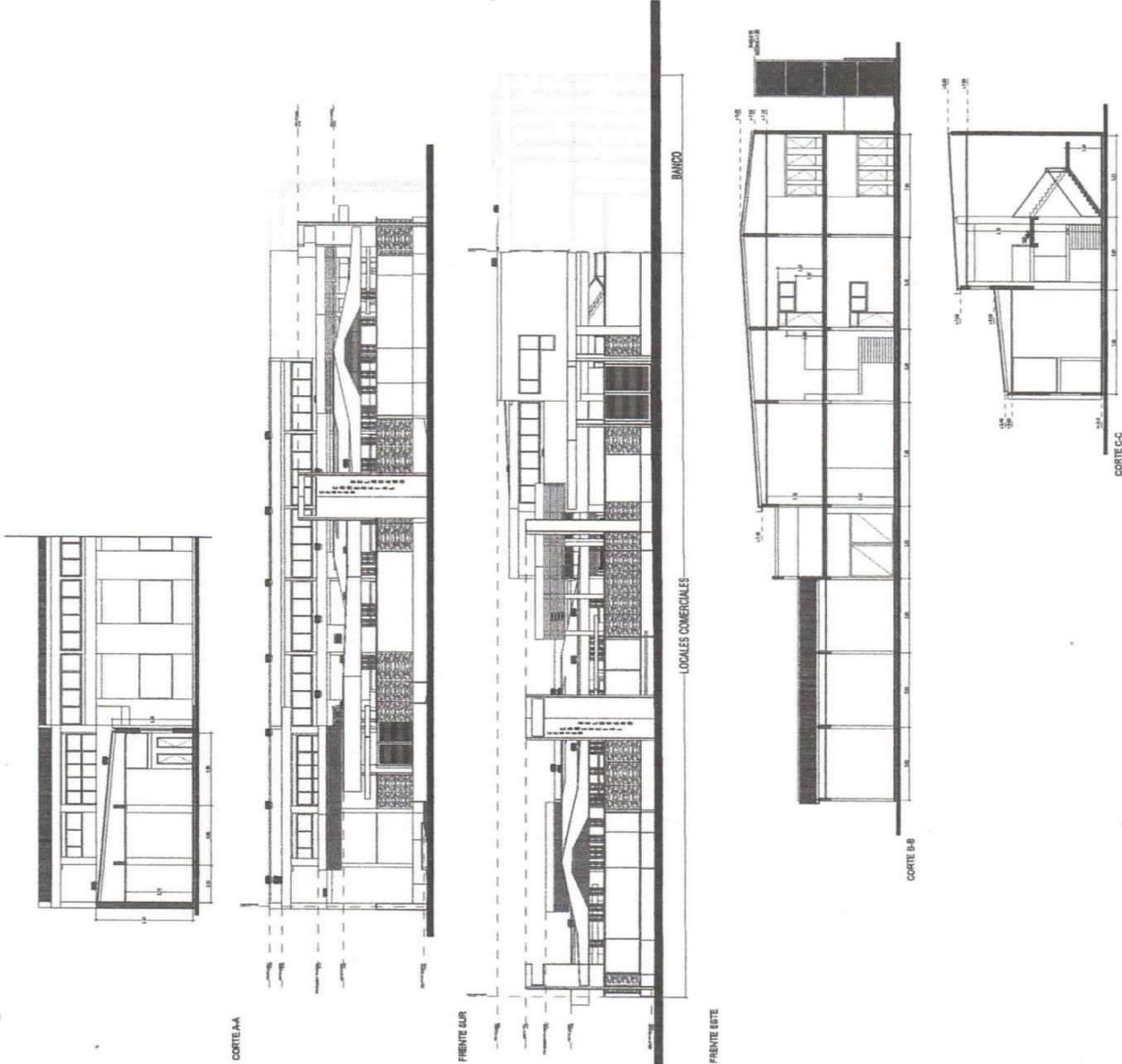


PLANTA ALTA

ANTEPROYECTO: CENTRO COMERCIAL BELGRANO

Municipalidad de Bella Vista
Provincia de Tucumán



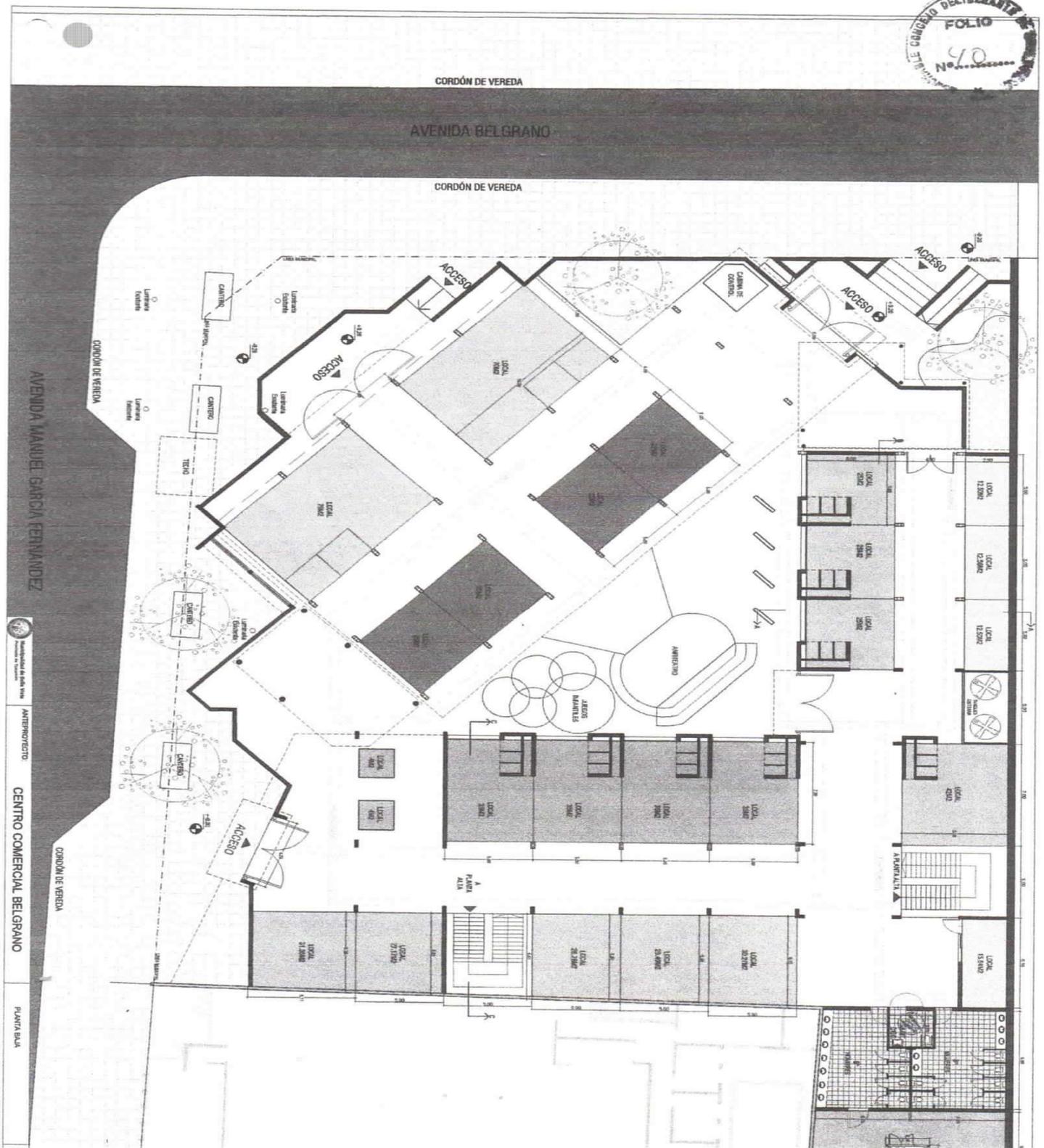


ANTERPROYECTO: CENTRO COMERCIAL BELGRANO

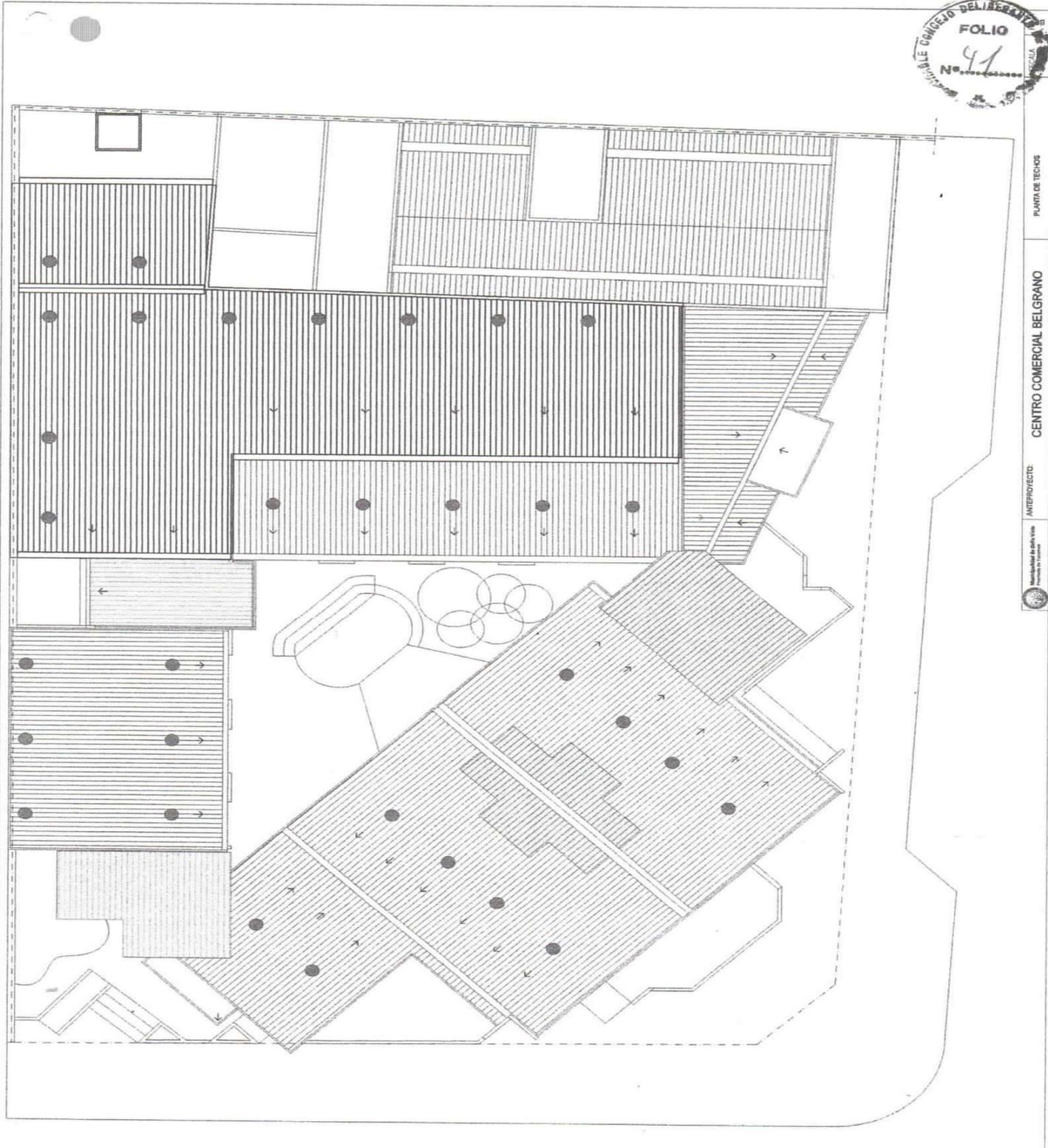


PRENTES Y CORTES

FOLIO
 No. 40



CONSEJO DELIBERANTE
FOLIO
41
N°



PLANTA DE TECHOS

CENTRO COMERCIAL BELGRANO

ANEXO N° 1



ANEXO II



MEMORIA DESCRIPTIVA – Mayo 2.024

ANTEPROYECTO: CENTRO UNIVERSITARIO – Dr. Raúl R. Alfonsín

Comitente: MUNICIPALIDAD DE BELLA VISTA

UBICACIÓN DEL PREDIO: Terreno de carácter urbano, de proporciones rectangulares, sin accidentes topográficos y libre de intrusos.

Ubicado en el casco céntrico de la ciudad en Bella Vista, frente a la plaza San Martín, con orientación Este en su frente principal.

Sus linderos son: en el lado medianero Sur el nuevo edificio de la Escuela de Nivel Inicial García Fernández, en sus linderos Norte y Oeste propiedades de vecinos particulares y su frente Este hacia la calle 9 de Julio, pavimentada, que es un límite físico de la Plaza. Las propiedades linderas mencionadas no afectan el ámbito propio del lote designado para el desarrollo del Proyecto.

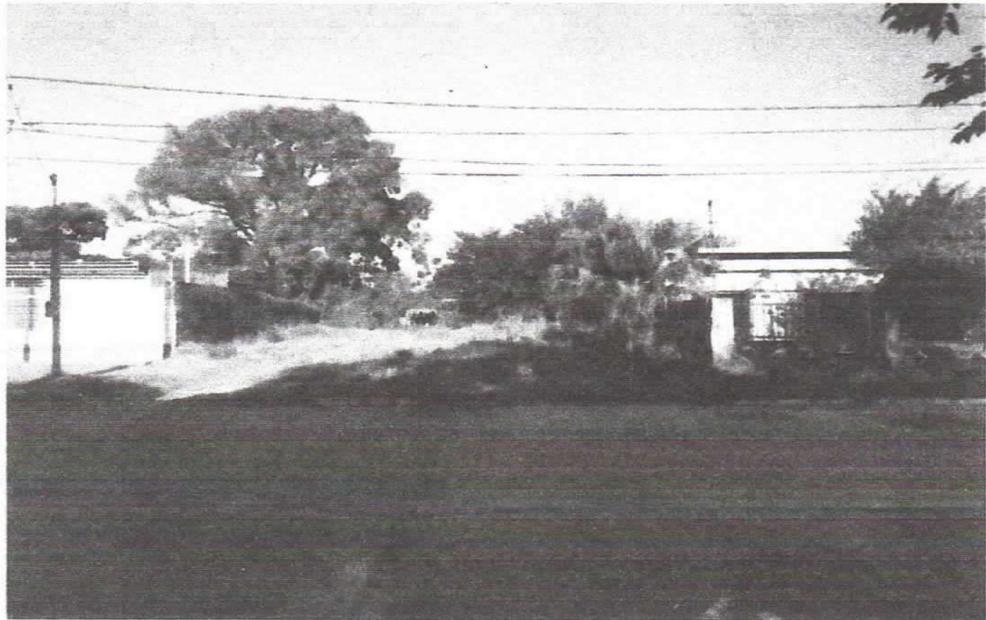
La manzana que contiene al terreno cuenta con servicio eléctrico de red distribuidora, servicio de agua corriente desde red domiciliaria y gas natural también desde red de proveedora. No tiene servicio domiciliario cloacal por lo que se recurrirá a pozo negro para captación.

El terreno definido por la Municipalidad de Bella Vista para el desarrollo del proyecto del nuevo edificio del CENTRO UNIVERSITARIO, se encuentra muy próximo al actual edificio refaccionado donde se desarrollan las actividades docentes (se ubica en el extremo Noreste de la misma plaza mencionada) por lo que no se modifica la itinerancia de la población escolar.

CONCEJO DELIBERANTE
FOLIO
43
N°



VISTA PLAZA SAN MARTÍN Y CALLE 9 DE JULIO



VISTA FRENTE TERRENO

FOLIO
44
N°



VISTA HACIA LINDERO NORTE



VISTA HACIA LINDERO SUR



REQUERIMIENTOS PROGRAMATICOS.

Según los requerimientos enunciados por la Dirección escolar del CENTRO, se requieren los siguientes espacios y servicios para desarrollar las actividades:

Pedagógicas:

Aulas climatizadas
Aulas tecnológicas
Aula Magna – capacidad 150 personas
Sala de Conferencias
Biblioteca con equipamiento

Apoyatura Docente:

Oficinas administrativas
Oficina – Despacho para Dirección
Sala de Profesores/Tutores

Servicios:

Sala de Mayordomía
Cocina/Oficce
Sala para Centro de Estudiantes
Sala para reuniones Cooperadora



CARACTERIZACIÓN DEL ESPACIO EDUCATIVO:

La Dirección pedagógica del CENTRO considera al espacio como un recurso educativo definiendo sus condiciones para ello:

- Requiere que tenga condiciones de seguridad estructural, de seguridad contra incendios, de salubridad, de aislación acústica y funcionalidad.
- Caracteriza los espacios con aportes de iluminación y ventilación natural.
- Indica que los espacios educativos tengan condiciones de accesibilidad para las personas con movilidad reducida.

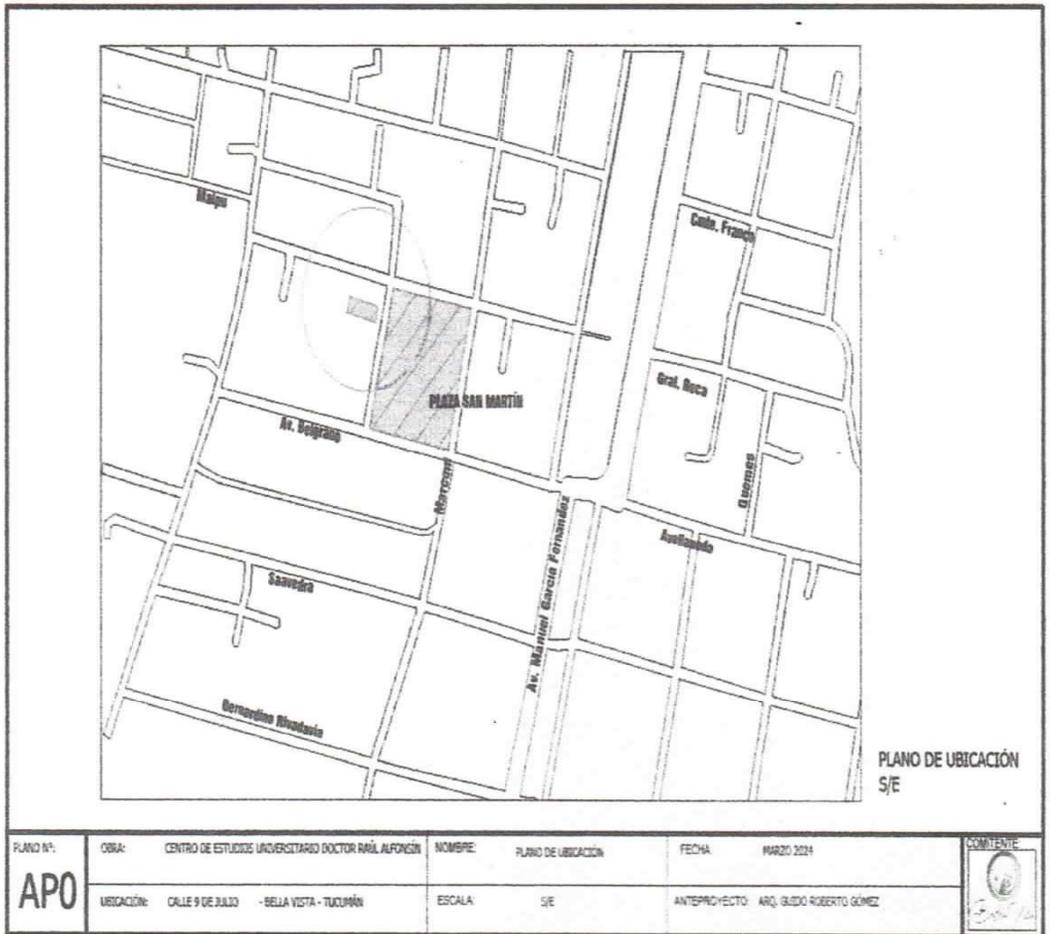
POBLACIÓN ESCOLAR.

Actualmente se dictan las carreras de Abogacía, Enfermería Universitaria, Tecnicatura en Acompañante Terapéutico. También cursos de Mandatario del Automotor, Formación Profesional, Fotografía Social y Comercial, Asistente Administrativo – Contable.

El CENTRO que funciona en un edificio refaccionado, también dicta Idiomas para distintas franjas etarias; estando en estudio convenios interinstitucionales para apertura del dictado de nuevas carreras. Tiene relación académica con las Universidades Tecnológica Nacional y Nacional de Tucumán.

Las cohortes se distribuyen con sus cargas horarias durante la jornada diaria y semanal en 3 (tres) aulas con distintas capacidades de admisión, debiendo utilizar horarios matutinos, vespertinos y nocturnos ante la falta de espacio por el requerimiento de matrícula que tiene.

FOLIO
47



PROGRAMA ARQUITECTONICO Y SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES:

La movilidad simultánea y continua de la población escolar en la concurrencia al edificio implica prever superficies espaciosas para circulación horizontal y vertical.

Con los requerimientos educativos referidos y la población escolar presencial que informa el CENTRO, se realizó el Programa arquitectónico para diseñar el nuevo edificio en el terreno asignado de 576 m2; resultando una superficie cubierta total del Proyecto de 1.022,56 m2:

**Pedagógicas:****Aulas comunes (6):**

Son 5 (cinco) en P.A. y 1 (una) en P. B. En el primer grupo hay 4 (cuatro) de ellas que tienen cerramientos internos desplazables lo que permite duplicar sus superficies áulicas. Tiene instalaciones para proyectores y se incluyen pantallas didácticas.

Aulas Tecnológicas (2).

En P. A., tiene instalaciones para proyectores y se incluyen pantallas didácticas y cerramientos para tal fin.

Sala Auditorium (1):

En P. B., es un local de doble altura constructiva con disposición libre para sillas/butacas, un entresuelo donde se han dispuesto butacas fijas; ubicadas en el extremo opuesto al escenario. Sus muros y cielorrasos tienen emplacados aislantes termoacústicos, equipamiento de iluminación escénica, refrigeración ambiental.

Apoyatura Docente:

Oficina Administrativa y archivo (1): en P.B., próximo al ingreso al edificio, con ventanilla para atención de público.

Oficina – Despacho para Dirección (1): en P.B. en el interior del edificio, tiene vinculación directa y privada con Administración.

Preceptoria (1): en P.A.

Sala Profesores/Tutores (1): en P.A.

Servicios:

Local Apoyo Técnico de Auditorio (1): en P.B. con equipamiento soporte para Sala Auditorio.



Sanitarios Alumnos/as (2): en ambas Plantas, con tabiques divisorios interiores de aluminio para los boxes, mesadas de granito sintético, bachas de acero inoxidable con griferías automáticas antivandálicas.

Sanitario personas con movilidad reducida (2): en ambas Plantas con el equipamiento normalizado en inodoro, pileta de lavar, pulsadores, barandas, apoyabrazos y timbrado de emergencia.

Sanitarios Docentes/Personal (2): en ambas Plantas.

Cabina control (1): para asistencia técnica de Sala Auditorio, en P.B.

Local para servidor wifi (1): en P.B.

Ascensor: es un volumen de hormigón armado con terminación a la vista y carpinterías fijas de aluminio en los laterales, ensambladas a la caja estructural.

Escalera: es un volumen de hormigón armado a la vista y está instalada con un recorrido extendido hacia la galería cubierta de Planta Alta. Su diseño y desarrollo permite el cruce de tránsito peatonal por debajo de su descanso intermedio mientras se circula por Planta Baja.

Bar (1) y Office (1): en P.B.; con equipamiento gastronómico para servicio exprés. Se ha previsto también un área para ubicación de equipamiento recreativo.

Deposito Gral. (1): en P.B.



USO DEL SUELO/TERRENO

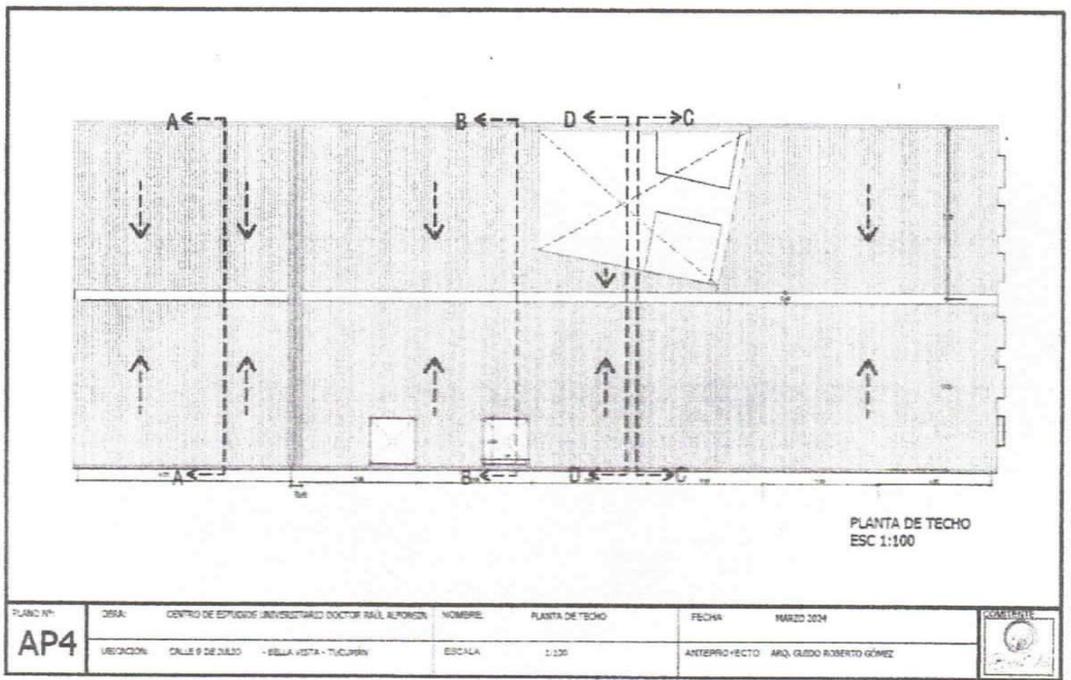
El terreno tiene proporciones rectangulares, con superficie regular, un ancho uniforme de 14,40 m y largo de 40,00 m. El proyecto prevé la consolidación de las 3 (tres) medianeras para implantación de las bases/columnas del nuevo edificio.

Está desarrollado en el terreno para que peatonalmente se perfile reduciendo y en lo posible eliminando escalones y/o cambios de nivel a nivel de la Planta Baja minimizando posibles barreras arquitectónicas en el tránsito peatonal.

Esta pauta se extiende hacia la vereda ancha que le antecede, la que también será perfilada hacia el ingreso del edificio con la pendiente constructiva suficiente para no generar escalones o cambios de nivel.

Se realizará un retranqueo vehicular en la vereda para ascenso/descenso en ocasiones de servicio de urgencia.

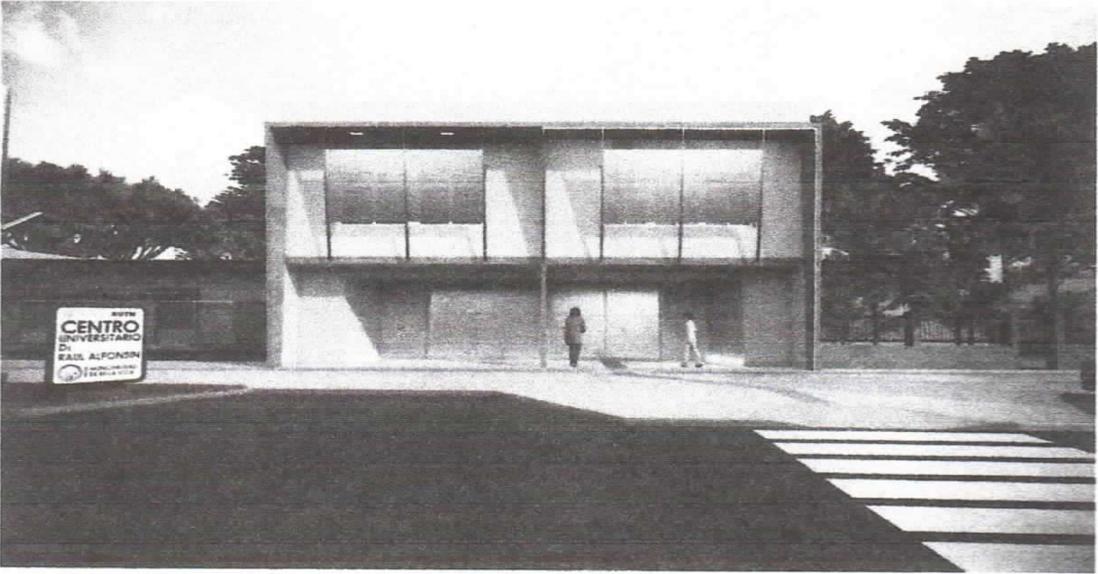
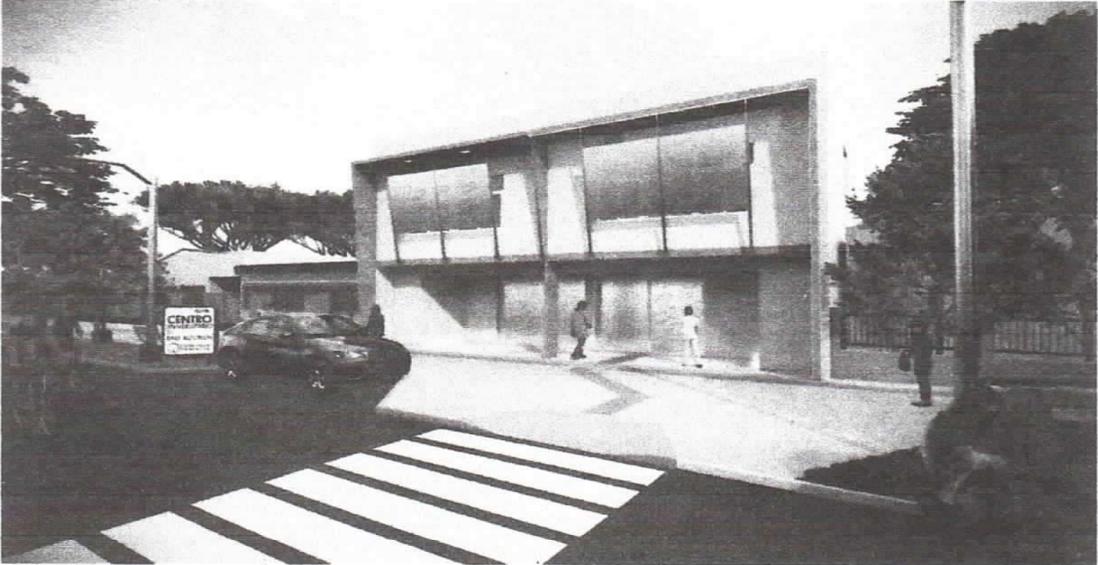
VISTA DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO





DESCRIPCION DEL ANTEPROYECTO:

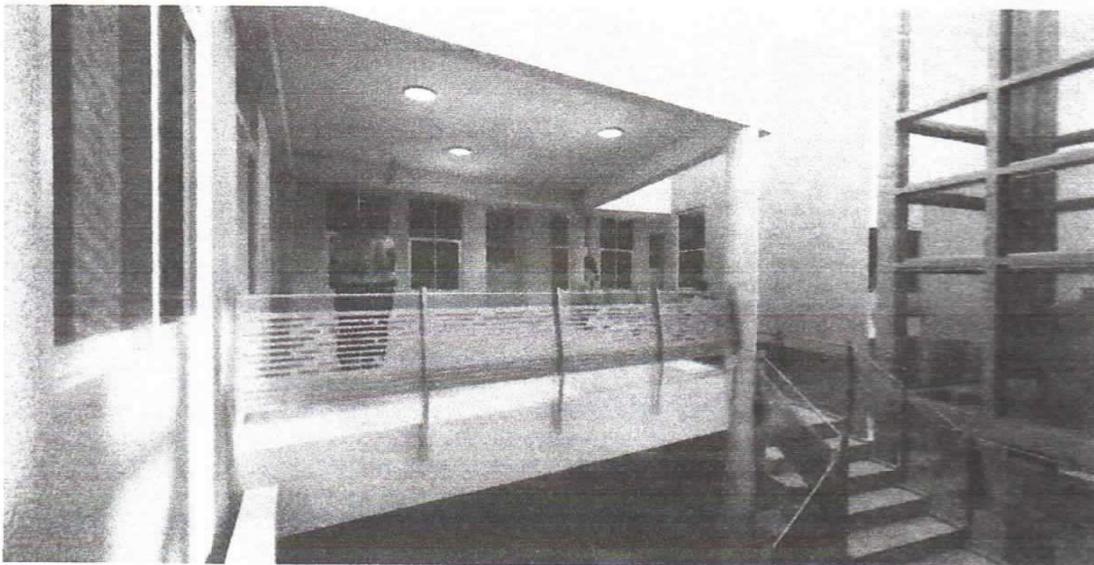
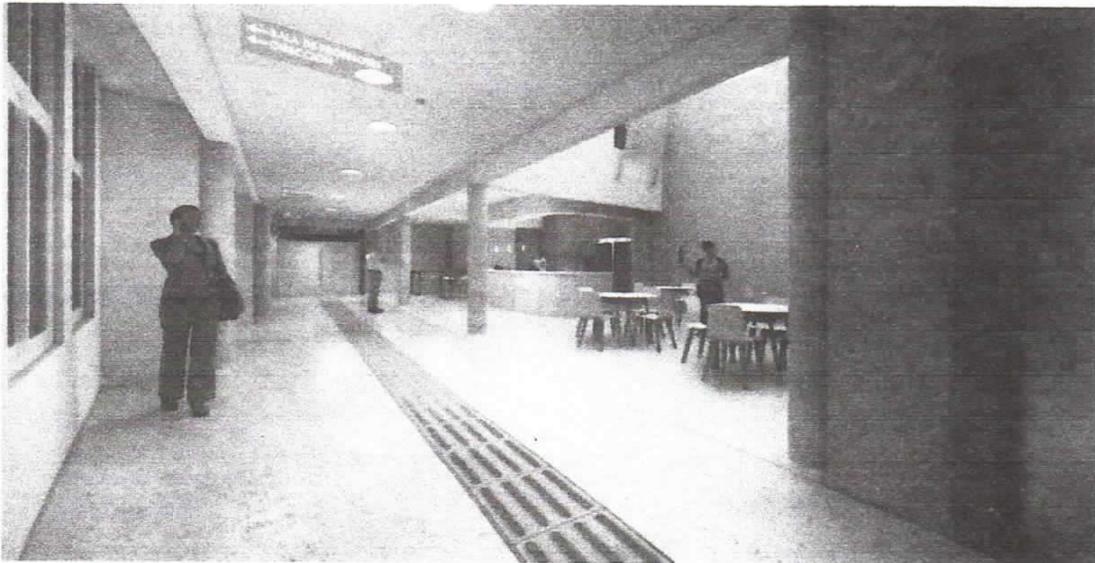
Al edificio se accede peatonalmente desde un ingreso lateral con un ancho expansivo de portones que permite circulación peatonal simultánea.



FOLIO
52
N° 114

Desde el acceso la circulación puede subdividirse en dos sendas interiores: a) una se desarrolla bajo galerías y permite acceso a todos los locales ubicados sobre medianera Sur y b) circulación optativa central que conduce a la Planta Alta y hacia la zona recreativa con llegada directa al Auditorio, ubicado en el espacio del contrafrente del edificio.

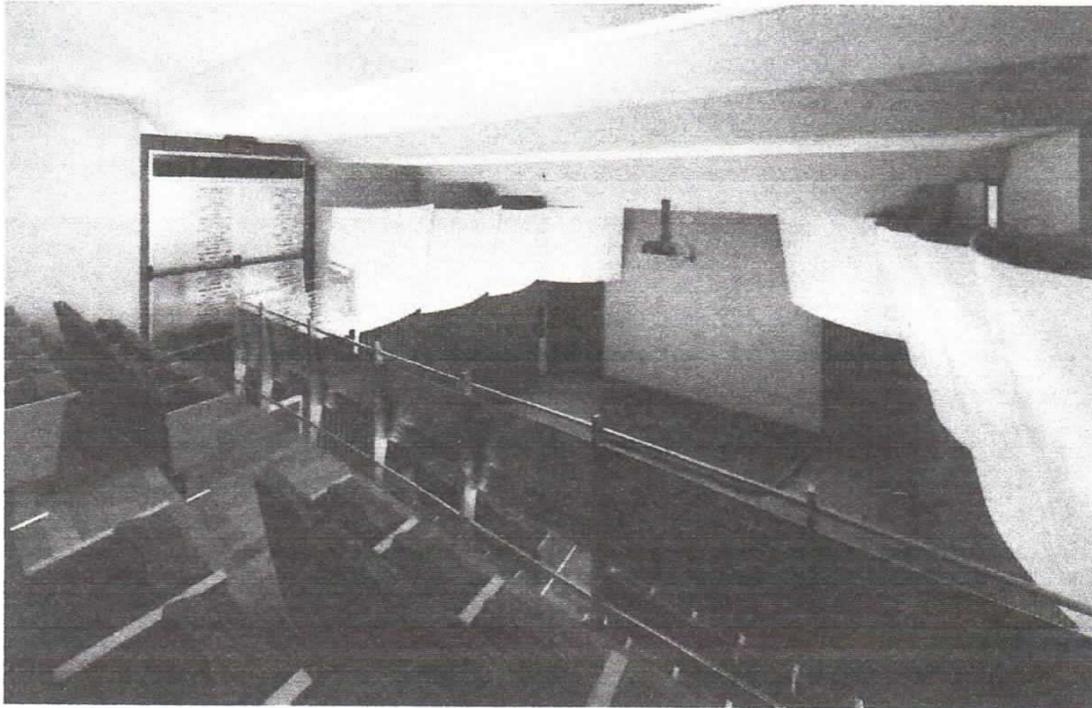
De este modo se configura un espacio central rodeado por el edificio; conformando un Patio que aporta iluminación y ventilación natural.



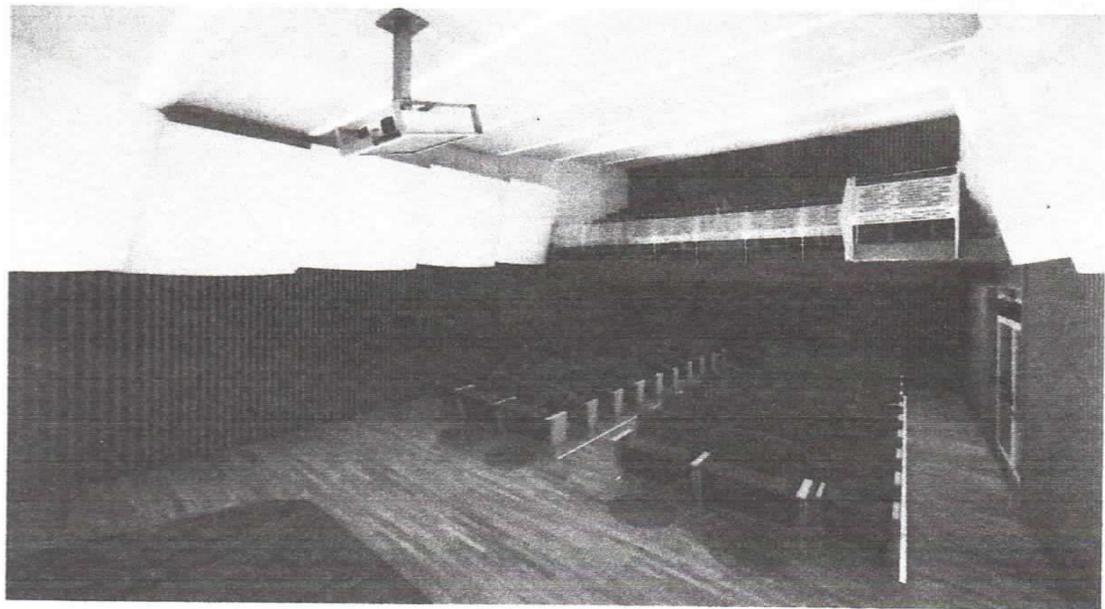
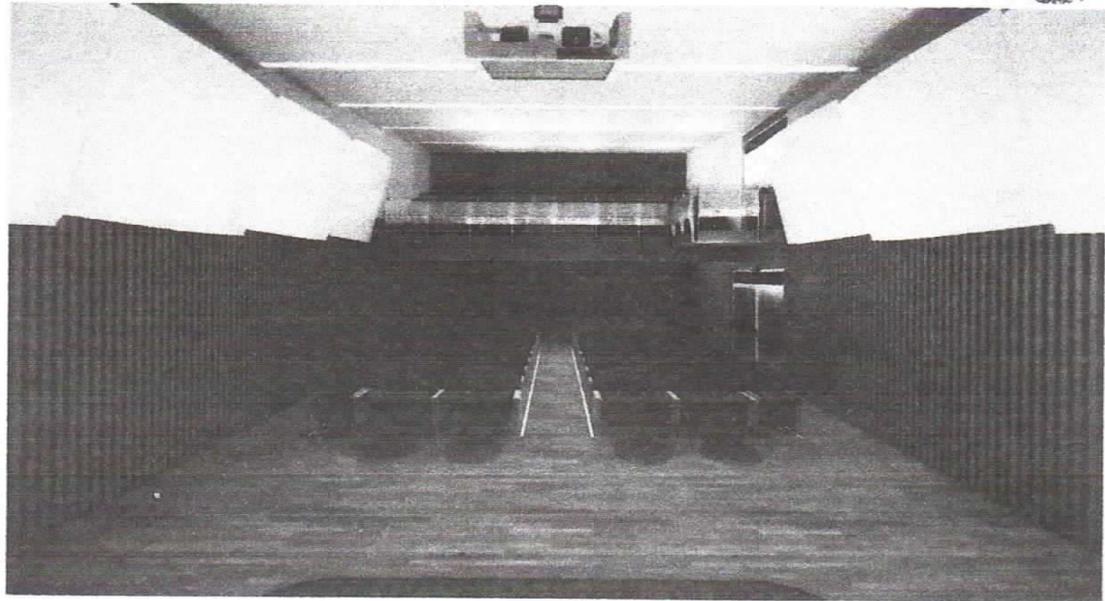
El edificio se ha organizado en Planta Baja con Administración, Servicios, Área pedagógica, recreativa y Formativa. En Planta Alta la mayor superficie cubierta está destinada a locales áulicos, contando también con Área Servicios y Apoyatura Pedagógica. Desde ese piso también puede accederse directamente al Auditorio.

Esta organización del Proyecto se origina en la propia actividad de la institución, ya que su requerimiento de funcionalidad requiere concentrar la actividad educativa en la Planta Alta, y por lo mismo destinar la Planta Baja para funciones sociales, administrativas y comunitarias.

Instalar al Auditorio en el contrafrente del terreno, permite el uso de ese espacio por parte de la comunidad, en contraturnos y de modo autónomo. Los servicios sanitarios y el Bar en Planta Baja que se plantean, le adicionan servicios complementarios al sector.



SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
FOLIO
34
N°



También puede destacarse que las aulas planteadas en la Planta Alta han sido proyectadas para fusionarse entre sí, duplicando su capacidad para cohortes numerosas.



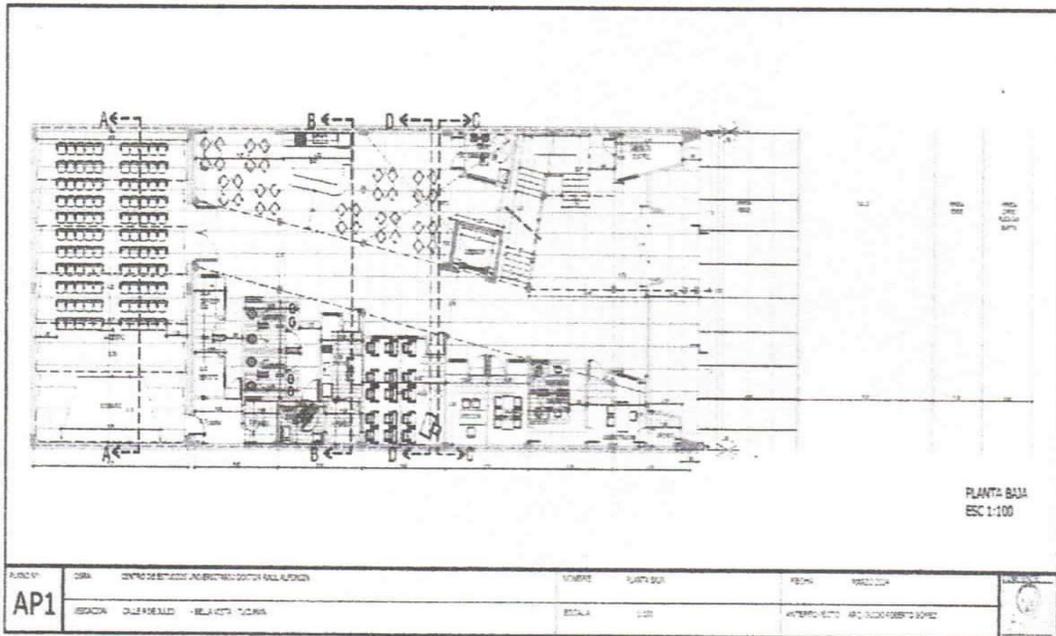
PLANTA BAJA:

Ingreso peatonal, flanqueado desde medianeras Norte y Sur con 1 (una) **cabina de control** para ingreso y 1 (un) **oficina para Administración con archivo**.

Hacia el interior del edificio se desarrolla una galería que comunica los otros locales dispuestos sobre medianera sur: 1 (un) **aula**, 1 (una) **sala para profesores**, 1 (una) **Dirección**, 1 (una) **Sala para servidor** de datos informáticos, 1 (un) **Office**, 1 (una) **Sala Auditorio**, 1 (un) **Gabinete** para audio y multimedia, 1 (un) **Depósito**, **Grupo de Sanitarios para personal**, **Grupo de Sanitarios para alumnos/as**, 1 (un) **Sanitario para personas con movilidad reducida**.

Los servicios de provisión de agua se realizan desde una **Torre** con tanques cisterna para impulsión y tanques para almacenamiento/reserva y la circulación vertical se resuelve mediante 1 (una) **escalera** y 1 (un) **ascensor**.

PLANTA BAJA DEL PROYECTO



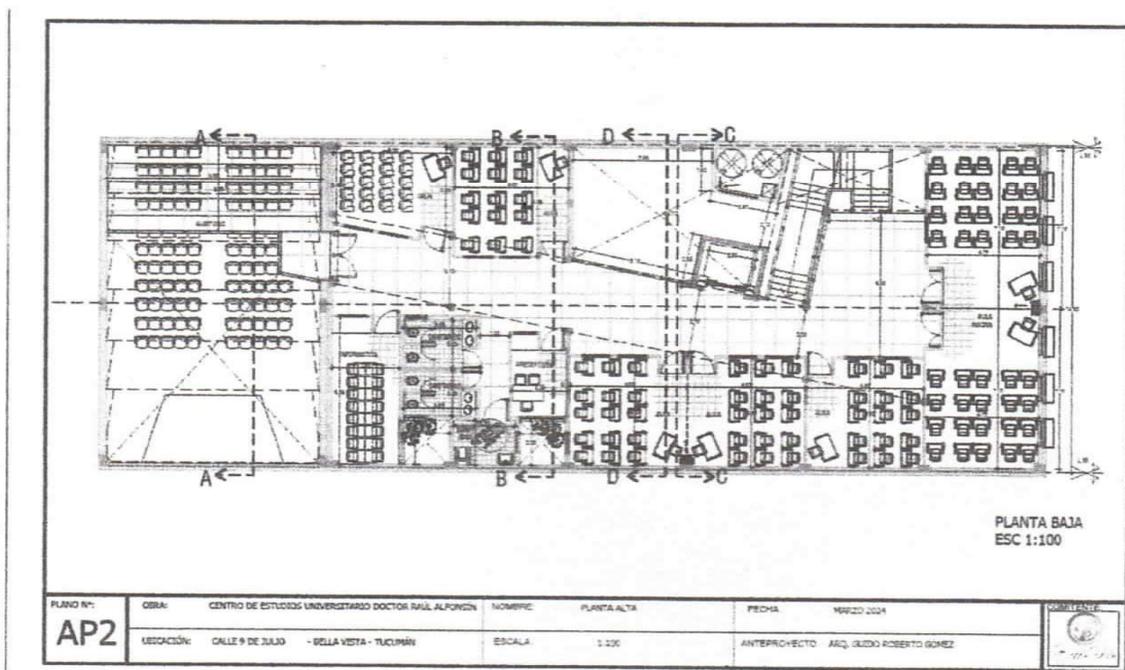


PLANTA ALTA:

Desde la escalera y ascensor se accede a Galería cubierta que permite el ingreso a 5 (cinco) **aulas comunes**; (4 (cuatro) de ellas integrables para mayor capacidad, 1 (una) **Sala multimedia** y 1 (una) **Biblioteca multimedia**.

También se ha dispuesto 1 (un) local para **Preceptoría**, 1 (una) **Sala para Informática**, 2 (dos) **Grupos Sanitarios** y 1 (un) **sanitario para personas con movilidad reducida**.

PLANTA ALTA DEL PROYECTO





TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.

El nuevo edificio para el CENTRO UNIVERSITARIO se construirá con un sistema de tipología tradicional para la zona atendiendo a que la Provincia de Tucumán está categorizada desde el punto de vista sísmico, como Categoría 2, que es un riesgo moderado.

- La **ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO** que contiene el edificio se compone de bases aisladas, columnas, vigas, losas llenas y tabiques. Cada uno de estos elementos tienen variantes de diseño según están dispuestas a los fines proyectuales: 1) las bases son aisladas en las variantes céntricas o excéntricas (medianeras); 2) las fundaciones para el edificio son vigas de apeo que en las medianeras se resuelven con parte de sus secciones a la vista hacia el interior del edificio mientras que las vigas interiores están bajo pisos y las fundaciones para la caja de ascensor y torre tanque son plateas de hormigón armado; 3) hay 2 (dos) versiones de columnas que se distinguen por sus secciones siendo las de medianeras de sección rectangular y semiembutidas hasta los ejes y las columnas centrales con fustes y sección circular marcando alturas de zócalos; 4) las vigas superiores son de sección rectangular en las centrales y con sección L en los bordes de fachada para apoyo de las tabiquerías; 5) hay tabiques de hormigón armado que están proyectados en fachadas externa e interna a modo de voladizo pantalla mientras que la caja para el ascensor es una caja vertical de hormigón armado continua, perforada para alojar carpintería.
- Las **ESTRUCTURAS METÁLICAS** están resueltas: 1) para sostener y fijar la cubierta metálica y compuesta con perfilera de correas tipo C y cabriadas con perfilera de sección ángulo; 2) se aplican conformando una caja metálica para soporte de los tanques de almacenamiento compuesta de perfilera tipo doble T y de sección ángulo; 3) se utilizan como estructura de tubos metálicos para soporte de parasoles en fachadas.
- Los **PERÍMETROS VERTICALES** se clasifican según su posición en el edificio. Las medianeras se materializan con muros de ladrillo hueco en sus 3 (tres) lados, revocado íntegramente y asegurado con estructura



antisísmica. Ese muro recibe las bases, vigas y columnas de hormigón armado que conforman la caja estructural. Los tabiques que materializan los locales para servicios se resuelven con ladrillos hueco que permite embutir para confinar instalaciones, empotrar, colgar y amurar divisorios y artefactos sanitarios. Los locales pedagógicos, administrativo y de apoyatura docente se resuelven con tabiquería de placas de yeso fonoabsorbentes, antihumedad y/o antillama. En Planillas de Locales que se adjunte en el proyecto Ejecutivo se precisaran las tipologías para cada local.

- Las **CUBIERTAS** del edificio se resuelven con: **1) en Planta Alta los locales y Galerías** reciben techos de chapa aluminizada de sección trapezoidal sobre estructura metálica conformada con perfilería de correas tipo C, de secciones según cálculo estructural. Esa cubierta está conformada con pendiente hacia el centro geométrico longitudinal del terreno donde se instala canaleta de chapa. Las bajadas pluviales resueltas según cálculo de capacidad pluviométrica son a la vista y coincidentes con algunas columnas centrales. Los perímetros de la cubierta de chapa se hermetizan con cupertinas de chapa galvanizada plegada. Toda la cubierta tiene montados extractores eólicos dimensionados según cálculo volumétricos para ventilar la cámara de aire; **2) en la fachada y en el Patio Central** se han proyectado losas planas a modo de aleros para protección de orientaciones. Estas cubiertas se materializan como losas de hormigón macizas con terminaciones a la vista. **3) en Planta Baja las Galerías perimetrales y locales se cubren con** losas planas de hormigón armado. En las Planillas de locales del Proyecto se definen cuáles llevarán terminación de cara inferior a la vista. Este conjunto se completa con vigas y columnas de igual terminación superficial. Se ha previsto junta de dilatación constructiva para el edificio en el encuentro de los locales con el Auditorio.
- Los **CERRAMIENTOS** de vanos y aberturas están resueltos con: a) las aberturas se resuelven con carpintería de aluminio de PVC color blanco y hojas con vidrios DVH (según ubicaciones con cierres de paños finos, proyectante, abatible y/o corredizas), b) las puertas de locales también con perfilería de PVC color blanco y vidriería repartida DVH (según ubicaciones



con sistema pivotante, corredizas y/de abrir); c) los portones en el Ingreso principal se diseñan con rebatimiento pivotante, combinando perfiles angular, caños mecánicos redondos y chapas perforadas artísticas; d) los cerramientos en la torre tanque de reserva y las bandejas de inspección/mantenimiento se resuelven con módulos de metal desplegado. En todos los casos las carpinterías que cierran vanos y aberturas se extienden en altura hasta los cielorrasos y/o vigas superiores; e) en los sanitarios de estudiantes se han materializado boxes para inodoros con cerramientos de melamina y estructura portante de aluminio de PVC que combinan paños fijos y puertas; f) en las barandas de escaleras y balcones se diseñan cerramientos con chapas perforadas decorativas ensambladas a estructura metálica de perfiles angular y parantes con chapa negra; g) los parasoles de ventanas se diseñan con igual definición. Todos los cerramientos, especificaciones y características se detallarán en Planillas de Locales y Planimetría.

- Los **CIELORRASOS** están definidos del siguiente modo: en locales pedagógicos, administrativos y Galería de Planta Baja como en el alero de Planta Alta las losas macizas van a la vista. En los locales de servicios de Planta Baja, pedagógicos y de apoyatura docente de Planta Alta se resolverán suspendidos y horizontales de superficie continua sin perforaciones, con material ignífugo de PVC del tipo machihembrado y aislación térmica de lana de vidrio de 2" con papel. Los perímetros de cielorrasos suspendidos se hermetizan con tapajuntas. Se ha previsto que tengan tapas para acceso en los sectores que confinan instalaciones. Todos los cielorrasos suspendidos se ventilarán con rejillas moduladas. El cielorraso del Auditorio se resuelve con emplacado de yeso fonoabsorbente diseñado como mejora de aporte sonoro.
- Los **PISOS y ZOCALOS** se definen del siguiente modo: la vereda municipal con baldosones de 64 panes insertando las sendas de mosaicos pododactiles según Normas. En la Planta Baja y en el área de Galerías y Patio central se aplica microcemento pulido. En los locales pedagógicos y administrativos se coloca piso de goma vinílica en rollos. En los locales de servicio se coloca mosaico granítico champurreado pulido. En la Planta Alta se aplica microcemento con igual criterio de diseño que Planta Baja, piso de goma



vinílica en locales pedagógicos y de apoyatura docente y mosaico granítico en locales de servicio. El piso del Auditorio es piso flotante de madera para alto tránsito. Los zócalos que se aplicarán son consecuentes con el piso que antecede en cada caso: cementicio con terminación de microcemento, de PVC, de acero inoxidable en servicios y de madera para Auditorio respectivamente. Los recorridos de caminerías inclusivas en el interior del edificio y áreas de ingresos a locales se resuelven con mosaicos pododactiles.

Respecto a las TERMINACIONES:

- Los **MUROS** lisos se revocaran interiormente con revoque grueso incorporando hidrófugo y terminación con yeso proyectado. En el exterior de las paredes se aplica planchado cementicio con hidrófugo, revoque grueso y revoque plástico texturado. Las superficies de tabiques con placas de yeso recibirán enduido plástico en todas sus superficies.
- Los **REVESTIMIENTOS** para interiores de sanitarios y cocina prevé cerámico esmaltado con piezas de dimensiones mayores a 30 x 30 o medidas similares superiores; colocado hasta cubrir todas las superficies de muros donde se aplique. En todos los cantos expuestos se insertan guardacantos de PVC en toda la vertical conformada. Para resolver condición de máxima higiene; se aplica el revestimiento hasta el cielorraso y/o viga superior. En el Auditorio se prevé montar tabiquería fono absorbente sobre los muros perimetrales cuyo diseño enfatiza un aporte para mejorar la condición sonora en el ambiente.
- El **EQUIPAMIENTO** en el edificio consiste en: 1) en los locales pedagógicos pizarra blanca de superficie melamínica para marcadores, estructura montante para TV de pared, ventiladores metálicos de pared; equipo individual de A.A.; 2) en sanitarios se agrega, a la losa sanitaria convencional a describir en Planilla de Locales, grifería automatizada del tipo monocomando, bachas de acero inoxidable insertas en mesadas de mármol sintético, espejos de pared, accesorios higiénicos adheridos, 3) en office y Bar se incorporan bachas de acero inoxidable, anafes y calefón eléctricos,



mesadas de acero inoxidable para preparación, heladera y freezer, bajo mesadas de MDF; 4) en Torre tanque para reserva se incorpora escalerilla de servicio y plataforma para mantenimiento; 5) en área administrativa se proyectan armarios con estanterías en MDF, ventiladores metálicos de pared, equipos individuales de A.A.

- Las **PINTURAS** para las Terminaciones de superficies que se proyectan son según los espacios, con condición lavables en muros interiores con látex acrílico mate y sintético semimate. En el primer caso se refiere al látex acrílico sobre muros interiores y en el segundo caso a las pinturas sintéticas sobre elementos metálicos en: parasoles, estructura metálica a la vista, paneles de cerramiento, portones, rejas y barandas aplicados con pistola. En el hormigón armado de la estructura a la vista, se aplicará impermeabilizante transparente e impregnación hidrorrepelente (tabiques, columnas, losas, vigas y columnas).
- Respecto a los **SANITARIOS** en el Proyecto se han considerado las medidas circulatorias para accesibilidad y funcionalidad, relación artefactos – población escolar y sus dimensiones adaptadas, ventilaciones ambientales y de salubridad, anchos y maniobrabilidad para puertas de ingreso, especificaciones técnicas de grifería y losa sanitaria. En los sanitarios para personas con movilidad reducida se aplican Normativas para superación de barreras arquitectónicas en cuanto a especificaciones de diseño para artefactos y equipamiento.

La **INSTALACION ELECTRICA** del edificio está desarrollada según Normas S.A.E. y considerando el consumo energético deberá gestionarse medidor trifásico. Todas las cañerías, cajas y tableros estarán embutidas, protegidas con disyuntores diferenciales, cable de cobre desnudo con puesta a tierra por jabalina y llaves térmicas según los circuitos definidos por la planimetría específica del Rubro. Se considera el nivel lumínico estandarizado para los locales y espacios establecidos en la Normativa de Arquitectura Escolar Nacional.

- Para la **ILUMINACIÓN ARTIFICIAL** se utilizarán artefactos tipo LED, descripción a detallar en Planilla de Locales. En los Patios y exteriores la



iluminación se resuelve con farolas de diseño antivandálicas y alimentadas con paneles solares individuales.

- Respecto a la **INSTALACION DE TELEFONÍA** se requiere una línea externa como mínimo y en el proyecto se incluirá líneas internas y adaptadas para personas con movilidad reducida. La instalación de red para wifi debe cubrir todos los locales.
- El proyecto prevé la instalación de pararrayos con cobertura diametral que abarca todo el edificio y entorno inmediato
- El **ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL** prevé circuitos para instalación de aire acondicionado desde equipos individuales en todos los locales y se acondicionan complementariamente con ventiladores metálicos de pared.

ACONDICIONAMIENTO para ADAPTACIÓN a NORMAS de INTEGRACIÓN.

- Barandas y pasamanos antropométricos.
- Pisos antideslizantes y de baja sonoridad en todos los locales y espacios circulatorios.
- Sendas exteriores e interiores en vereda y edificio con pisos pododactiles.
- Protectores de PVC en esquineros, cantos redondeados en muros y zócalos de pisos en locales.
- Señalética según Plan de Evacuación para Higiene y Seguridad.
- Giros al exterior de todas las puertas y portones del edificio, incluyendo manijas antipánico en locales pedagógicos.
- Sanitarios específicos para personas con movilidad reducida ubicados equidistantes en la planta física.
- Ascensor hidráulico con dimensiones para 1 pasajero con silla de ruedas.



INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El abastecimiento de **agua potable** se realiza desde red domiciliaria que tiene la zona y se ha previsto en el Proyecto la construcción de Torre tanque para reserva e impulsión.

El tratamiento de **líquidos cloacales** del edificio se realizará hacia pozo negro de captación, previéndose el sistema de cámaras digestoras en la instalación según Normas específicas.

El **servicio eléctrico** al edificio se realizará desde tendido de Distribuidora previéndose conexión trifásica a la instalación interna para la potencia requerida.

El edificio cuenta con sistema de **seguridad contra incendios** provisto por extinguidores triclase (fuegos ABC) (*inciso 5.1.1.1.7.4.*) y su señalética e **iluminación de emergencia** distribuida en el edificio según Normas.

Respecto al **sistema pluvial** se resuelve con canaleta central, conductores y bajadas de PVC; escurriendo hacia cámaras pluviales y colectora hacia cordón de vereda.

SUPERFICIE TOTAL DEL PROYECTO - 1.022,56 m²



CENTRO UNIVERSITARIO -
Dr. Raul R. Alfonsín

may-24

CIUDAD DE BELLA VISTA

DESCRIPCION DE LA OBRA	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio estimado Parcial
A TRABAJOS PREPARATORIOS				
1 Cegado de Pozos	U	2	\$ 89.000,00	\$ 178.000,00
2 Limpieza y Desmalezamiento	M2	576,00	\$ 11.500,00	\$ 6.624.000,00
3 Obrador y Oficina Técnica	U	1	\$ 2.500.000,00	\$ 2.500.000,00
4 Cerca de Obra	M2	22,00	\$ 68.000,00	\$ 1.496.000,00
5 Cartel de Obra	U	1	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
				\$ 11.048.000,00
B OBRA NUEVA				
1 P.B.:Cabina Control, Administración, Aula, Gabinete, Dirección, Sala Prof., Servidor, Sanitarios, Office, Depositos, Galerías Cubiertas	M2	382,78	\$ 1.039.931,24	\$ 398.064.880,05
2 P.A.: Aulas, Salas Informatica - Multimedia - Biblioteca Multimedia, Preceptoría, Sanitarios, Galería Cubierta	M2	381,2	\$ 912.056,00	\$ 347.675.747,20
3 Auditorio	M2	164,70	\$ 981.200,00	\$ 161.603.640,00
4 Escalera y Barandas	U	1	\$ 12.897.456,00	\$ 12.897.456,00
5 Bar con Equipamiento Gastron.	M2	12,00	\$ 880.700,00	\$ 10.568.400,00
6 Caja Ascensor con carpintería	U	1	\$ 26.800.000,00	\$ 26.800.000,00
7 Torre Tanque para Reserva	U	1	\$ 7.890.000,00	\$ 7.890.000,00
8 Darsena para Estac. Vehic.	M2	18,00	\$ 159.000,00	\$ 2.862.000,00
9 Tratamiento Vereda Acceso	M2	68,40	\$ 129.500,00	\$ 8.857.800,00
				\$ 977.219.923,25
TOTAL COSTO - COSTO				\$ 988.267.923,25
BENEFICIO 10%				\$ 54.317.069,76
GASTOS GENERALES 15%				\$ 81.475.604,64
IVA 21 %				\$ 142.582.308,13
TOTAL GENERAL				\$ 1.266.642.905,78

PRECIO M2 CUBIERTO

\$ 1.238.698,88

CIUDAD DE BELLA VISTA, 13 de Agosto de 2025.-

DECRETO N° 2.835/2025.-

VISTO:

La **Ordenanza n° 27/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025 y, comunicada al D.E. Municipal mediante expediente n° 8806/2025 del 12/08/25 y;

CONSIDERANDO:

Que, por dicho instrumento se **designa con el nombre Dr. Manuel Roberto Valeros** al Centro de Documentación Histórica de la Ciudad de Bella Vista;

Por ello, y

ATENTO:

A las facultades conferidas por la Ley n° 5529;

LA INTENDENTA MUNICIPAL

D E C R E T A:

ARTICULO 1°.-Promúlgase la **Ordenanza n° 27/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025, por la que se **designa con el nombre Dr. Manuel Roberto Valeros** al Centro de Documentación Histórica de la Ciudad de Bella Vista.-

ARTICULO 2°.- El presente decreto será refrendado por el Señor Secretario de Educación y Cultura de la Municipalidad de Bella Vista.-

ARTICULO 3°.- Comuníquese, Publíquese en el BM y Archívese.-

BELLA VISTA, TUCUMÁN, AGOSTO 11 DE 2025.

**ORDENANZA N° 27/2025. EXPEDIENTE
N° 118/25.**

Atento a las facultades conferidas por la Ley Provincial N° 5529:

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
LA CIUDAD DE BELLA VISTA
SANCIONA CON FUERZA DE Q
R D E N A N Z A**

ARTICULO 1°.- Desígnese al Centro de Documentación Histórica de la Ciudad de Bella Vista, en el ámbito de la Municipalidad de Bella Vista, con la denominación: “**Dr. Manuel Roberto Valeros**”.

ARTICULO 2°.- La presente será refrendada por la Sra. Secretaria General del Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 3°.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal a sus efectos y oportunamente archívese.

CIUDAD DE BELLA VISTA, 13 de Agosto de 2025.-

DECRETO N° 2.836/2025.-

VISTO:

La **Ordenanza n° 28/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025 y, comunicada al D.E. Municipal mediante expediente n° 8807/2025 del 12/08/25 y;

CONSIDERANDO:

Que, por dicho instrumento se **Aprueba el Programa de Urbanización y Vivienda denominado LOTE SOCIAL SUNCHAL-BELLA VISTA-**;

Por ello, y

ATENTO:

A las facultades conferidas por la Ley n° 5529;

LA INTENDENTA MUNICIPAL

D E C R E T A:

ARTICULO 1°.-Promúlgase la **Ordenanza n° 28/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025, por la que se **Aprueba el Programa de Urbanización y Vivienda denominado LOTE SOCIAL SUNCHAL-BELLA VISTA-**-

ARTICULO 2°.- El presente decreto será refrendado por la Señora Secretaria de Desarrollo Humano de la Municipalidad de Bella Vista.-

ARTICULO 3°.- Comuníquese, Publíquese en el BM y Archívese.-

BELLA VISTA, TUCUMAN, AGOSTO 11 DE 2025.

ORDENANZA N° 28/2025.

EXPEDIENTE N° 123/25.

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE BELLA VISTA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:**

ARTICULO 1°.- APROBAR el Programa de Urbanización y Vivienda denominado **LOTEO SOCIAL EL SUNCHAL – BELLA VISTA – TUCUMAN** contenido en el Expediente N°6124/2025 consistente en la adjudicación de LOTES CON SERVICIO a familias vulnerables.

ARTICULO 2°.- APROBAR la PLANILLA DE BENEFICIARIOS agregada a fojas 3 y 4 del Expediente N°6124/2025; CROQUIS (ubicación) que se adjunta a fojas 07; ANEXO I (modelo de Acta de Tenencia).

ARTICULO 3°.- AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a llevar adelante las acciones para la regularización de dominio del predio en posesión de la Municipalidad ubicado en la localidad de “EL SUNCHAL – BELLA VISTA – TUCUMAN” identificado con el PADRON 75652 de superficie y características agregadas en CROQUIS adjunto.

ARTICULO 4°.- La presente será refrendada por la Secretaria General del Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 5°.- Comuníquese, comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos y oportunamente Archívese.

ANEXO I

ACTA DE TENENCIA

En la Ciudad de Bella Vista, Departamento de Leales, Provincia de Tucumán, a los del mes de de 2025, la MUNICIPALIDAD DE BELLA VISTA representada por la Intendente Dra. ANA PAULA QUILES, constituyendo domicilio legal en calle Sarmiento y Marconi, Bella Vista, Tucumán; por una parte en adelante LA (MUNICIPALIDAD) y el/la Sr/a. DNI N , domiciliado en adelante el (BENEFICIARIO) convienen celebrar la presente ACTA DE TENENCIA PRECARIA en el marco del Programa Municipal de Vivienda digna (LOTE CON SERVICIOS), Loteo Social EL SUNCHAL, Bella Vista, Tucumán, sujeto a las siguientes cláusulas: --

PRIMERA: LA MUNICIPALIDAD cede al **BENEFICIARIO** todas las acciones y derechos que tuviere sobre un LOTE de terreno, identificado con el N perteneciente al PADRON N° 75.652 descrito en el Plano de Mensura y croquis adjunto, ubicado sobre calle que mide de largo por de ancho, superficie. m2, y colinda al Norte al Sur Al Oeste y al este

SEGUNDA: EI BENEFICIARIO asume la obligación de destinar el lote a uso exclusivo de vivienda familiar aceptando realizar la construcción de la unidad conforme al plano de modelo constructivo adjunto, respetando las medidas, línea y demás normativas municipales, provinciales y nacionales y habitar el inmueble con su grupo familiar, bajo penalidad de pérdida del derecho.

TERCERA: EI BENEFICIARIO no podrá ceder ni transferir el lote durante el plazo de (5) años. Vencido el plazo y verificado por el área social del municipio el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Beneficiario, ingresará en el programa de regularización de dominio, a su cargo y costa, para obtener el título de propiedad y la inscripción definitiva del inmueble a su nombre, colaborando el Municipio en la gestión en la medida de las posibilidades económicas.

CUARTA: EL BENEFICIARIO deberá construir la VIVIENDA conforme modelo constructivo que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Bella Vista. -

QUINTA: En el supuesto de incumplimiento por parte del beneficiario de las obligaciones asumidas a su cargo, debidamente acreditado por el área social, se operará la extinción del contrato de tenencia y caducidad del beneficio, recuperando la Municipalidad el Lote a fin de disponer la entrega oportuna a un nuevo beneficiario.

SEXTA: Las partes se encuentran exenta del pago del tributo de sellado por el carácter gratuito de la cesión, el objeto y finalidad de destino de vivienda familiar y corresponder la parcela a proceso de sub-división perteneciente al inmueble de mayor extensión.

SEPTIMA: Las partes fijan domicilio en los arribas consignados, sometiendo sus diferencias a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de san miguel de Tucumán.

---- De conformidad, se firmas 2 ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Bella Vista, Departamento de Leales, Provincia de Tucumán, a los días del mes de Julio de 2025.-

CIUDAD DE BELLA VISTA, 13 de Agosto de 2025.-

DECRETO N° 2.838/2025.-

VISTO:

La **Ordenanza n° 30/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025 y, comunicada al D.E. Municipal mediante expediente n° 8837/2025 del 12/08/25 y;

CONSIDERANDO:

Que, por dicho instrumento se **modifica la Ordenanza n° 08/96** (Código de Edificación y Urbanización);

Por ello, y

ATENTO:

A las facultades conferidas por la Ley n° 5529;

LA INTENDENTA MUNICIPAL

D E C R E T A:

ARTICULO 1°.-Promúlgase la **Ordenanza n° 30/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025, por la que se **modifica la Ordenanza n° 08/96** (Código de Edificación y Urbanización).-

ARTICULO 2°.- El presente decreto será refrendado por el Señor Secretario de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Bella Vista.-

ARTICULO 3°.- Comuníquese, Publíquese en el BM y Archívese.-

BELLA VISTA, TUCUMAN, AGOSTO 11 DE 2025.

ORDENANZA N° 30/2025.

EXPEDIENTE N° 131/25.

Atento a las facultades conferidas por la Ley Provincial
N° 5529:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE BELLA VISTA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:**

ARTICULO 1°.- Modifíquese la **Ordenanza N° 08/96** (ORDENANZA DE EDIFICACION Y URBANIZACION) e incorpórense los siguientes títulos:

SECCION N° 4 – VEREDAS – FACHADAS

4-2 DE VERJAS Y VEREDAS

4-2.1 Veredas con fines comerciales.

4-2.1.1. Normativas que seguir en el caso de uso de veredas con fines comerciales:

- a) Las veredas que cuenten con un ancho de 3,00 mts o mayor, podrán ser habilitadas para su uso comercial, garantizándose el paso libre e peatones.
- b) El paso peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1,50 m, considerando la circulación de dos personas.
- c) La vereda deberá quedar libre de elementos que puedan interrumpir el paso de los transeúntes, durante y luego de finalizada la actividad comercial.
- d) Los elementos que se utilicen para delimitar el espacio comercial deberán ser móviles y ser retirados de las veredas, concluída la actividad comercial.
- e) El piso de las veredas deberá ser de un material antideslizante, resistente a las condiciones climáticas.
- f) No debe existir ningún elemento que obstruya la circulación segura de los peatones (ganchos, huecos, etc.).

///...(Continuación Ordenanza N° 30/2025).

- g) Las veredas tendrán las pendientes del 2% necesarias para garantizar el escurrimiento de agua de lluvia.
- h) Todo elemento suspendido sobre las veredas, la parte inferior del mismo debe estar a una altura mínima de 2,20 mts a partir del nivel de la vereda.
- i) Los propietarios son responsables de construir y mantener las veredas en buen estado, garantizando la limpieza y la seguridad para los peatones.

4-2.2 CUBIERTAS EN VEREDAS

4-2.2.1 Cubiertas en Veredas para viviendas

- a- Solo se permitirá cubiertas en el frente de viviendas para proteger aberturas (ventanas y puertas) tipo marquesinas, con altura superior a los 2,20 mts, sin apoyos verticales en veredas.
- b- Se deberá solicitar permiso de construcción y cumplimiento del Manual de Procedimientos (ANEXO 1).

4-2.2.2 Cubiertas en veredas en Locales Comerciales

Para locales comerciales se permitirá la construcción de cubiertas en materiales desmontables. El comerciante deberá solicitar permiso al Municipio para poder hacer uso del espacio público, acompañado de documentación técnica con las características de la construcción que desea ejecutar. Las cubiertas deben ser de un material que pueda ser removido al concluir el fin comercial para el que estuvo habilitado.

- a- El costo de toda construcción con fines comerciales correrá por cuenta del comerciante que solicite el permiso.
- b- La cubierta deberá ser de material metálico o de madera. El vecino podrá acceder a prototipos que el Municipio ofrecerá como guía para la construcción.
- c- La tipología y dimensiones de la cubierta estará sujeta a las medidas que presente la vereda donde se ubicará la construcción. Veredas menores a 3,00 mts de ancho corresponde cubierta sin parantes verticales (columnas). En veredas mayores de 3,00 mts de ancho se permitirá la construcción de una cubierta con parantes (columnas), siempre que esté aprobada por la Dirección de Planeamiento, siguiendo el Manual de Procedimientos (ANEXO 1) para construcciones de cubiertas en veredas.

///...(Continuación Ordenanza N° 30/2025).

- d- La altura mínima a respetar será de 2,50 mts de altura desde el nivel del piso de vereda.
- e- No se permitirá caída libre de agua, debe estar resuelto.
- f- La instalación eléctrica deberá ser idónea para la actividad en exterior y resguardar la seguridad de los vecinos que harán uso de las instalaciones.
- g- El acondicionamiento ambiental del espacio, cuando el clima lo requiera, deberá ser con elementos portátiles o que no interfieran en el espacio de transitabilidad de los vecinos.
- h- No se permitirá cerramientos verticales que impidan el paso de los vecinos y que impidan la circulación de aire.
- i- La estética debe prevalecer en el diseño de la construcción. Cielorrasos, Cenefas, iluminaciones, etc.
- j- Deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad para cubrir daños a terceros o bienes de terceros, emergentes de situaciones fortuitas.

ARTICULO 2º.-: INCUMPLIMIENTO – Cubiertas sobre veredas con fines comerciales.

- a- Se realizará una notificación al vecino que está en infracción, donde se le solicitará su presencia a las 24 hs. (hábiles) en las oficinas de la Dirección de Planeamiento, para tomar conocimiento de la infracción cometida.
- b- Firmar un Acta Compromiso, en donde asume la carga de cumplir con lo solicitado en el Manual de Procedimiento. Se fija un plazo mínimo de 30 días corridos y máximo de 6 meses acorde a las modificaciones que deban ser llevadas a cabo.
- c- Transcurridas las 24 hs de la primera notificación, se procederá a realizar una segunda notificación, por otras 24 hs.
- d- Pasada las dos notificaciones se procederá a realizar un Acta de Infracción, donde se detallará: nombre del propietario, dirección y la infracción cometida.
- e- Mediante Expediente se informará al Tribunal de Faltas Municipal, para que proceda.

///...(Continuación Ordenanza N° 30/2025).

- f- Cumplidas las modificaciones acorde al Acta Compromiso, o sin haberla firmado, el vecino llevase a cabo las modificaciones acorde al Manual de Procedimiento, se desestimaré el Acta de Infracción sin más trámite.

ARTICULO 3°.- COMERCIANTES CON CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES EN LA VÍA PÚBLICA CONTRARIOS A LO DISPUESTO EN EL ART. 1° Y EN EL ANEXO 1:

Establézcase un plazo de gracia de 6 meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, para aquellos vecinos que posean construcciones ya existentes contrarias a lo dispuesto en el Art. 1°. Este plazo será por única vez, y excepcionalmente prorrogable por el término de 2 meses, si razones de fuerza mayor hicieren imposible la observancia de lo dispuesto en el primer término.

ARTICULO 4°.- La Dirección de Planeamiento será Autoridad de Aplicación de la presente, y durante el plazo fijado en el Artículo anterior deberá llevar al menos, las siguientes acciones:

- a- Elaborar un listado de comerciantes, que se encuentran en infracción.
- b- Generar una reunión con los comerciantes, por sectores, con participación de miembros del Honorable Concejo Deliberante.
- c- Informar de la nueva Ordenanza, donde se reglamenta la construcción de cubiertas en las veredas del Municipio.
- d- Notificar del Plazo de gracia para modificación/restauración de lo que actualmente tienen construido, de 6 meses, prorrogables extraordinariamente por 2 meses más.
- e- Acompañar a los comerciantes para que cumplan con las premisas dispuestas por Honorable Concejo Deliberante, tanto en aspecto constructivo como estético.

Transcurrido el tiempo establecido, se procederá a dar pleno cumplimiento del Artículo 2° respecto de los casos de incumplimiento.

ARTICULO 5°.- La presente será refrendada por la Secretaria General del Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 6°.- Comuníquese, comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos y oportunamente Archívese.

CIUDAD DE BELLA VISTA, 13 de Agosto de 2025.-

DECRETO N° 2.839/2025.-

VISTO:

La **Ordenanza n° 31/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025 y, comunicada al D.E. Municipal mediante expediente n° 8810/2025 del 12/08/25 y;

CONSIDERANDO:

Que, por dicho instrumento se establece como evento anual de carácter cultural, educativo y social, la realización del **FESTIVAL DE TEATRO DEL INTERIOR DE BELLA VISTA**;

Por ello, y

ATENTO:

A las facultades conferidas por la Ley n° 5529;

LA INTENDENTA MUNICIPAL

D E C R E T A:

ARTICULO 1°.-Promúlgase la **Ordenanza n° 31/2025** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Bella Vista con fecha 11 de agosto de 2025, por la que se establece como evento anual de carácter cultural, educativo y social, la realización del **FESTIVAL DE TEATRO DEL INTERIOR DE BELLA VISTA.-**

ARTICULO 2°.- El presente decreto será refrendado por el Señor Secretario de Educación y Cultura de la Municipalidad de Bella Vista.-

ARTICULO 3°.- Comuníquese, Publíquese en el BM y Archívese.-

BELLA VISTA, TUCUMÁN, AGOSTO 11 DE 2025.

ORDENANZA N° 31/2025.

EXPEDIENTE N° 136/25.

Atento a las facultades conferidas por la Ley provincial N°5529:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE BELLA VISTA,

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- Créase el **FESTIVAL DE TEATRO DEL INTERIOR DE BELLA VISTA**, como evento anual de carácter cultural, educativo y social, destinado a promover, difundir y estimular las artes escénicas en la ciudad y en la región.

ARTÍCULO 2°.- Finalidad.

El Festival tendrá por objetivos:

- a) Incentivar la producción teatral local y regional.
- b) Favorecer el acceso de toda la comunidad a propuestas culturales diversas.
- c) Estimular la formación artística a través de talleres, conferencias y encuentros.
- d) Consolidar a Bella Vista como un polo de referencia teatral en el interior tucumano.
- e) Fomentar el intercambio de experiencias, conocimientos, metodologías y saberes teatrales entre grupos, artistas y público.

ARTICULO 3°.- Otorgar cada año a los Premios anuales, el nombre de una Personalidad importante de la ciudad de Bella Vista. El cual será elegido de acuerdo con los lineamientos que se especificará en el reglamento del Festival.

ARTÍCULO 4°.- Órgano de Aplicación.

El **Órgano de Aplicación** de la presente Ordenanza será la **Secretaría de Educación y Cultura** o el área que en el futuro la reemplace, la cual será responsable de la planificación, ejecución y evaluación del Festival.

///...(Continuación Ordenanza N° 31/2025).

ARTÍCULO 5°.- Reglamento.

La Dirección de Educación y Cultura elaborará el **Reglamento General del Festival**, que establecerá los requisitos de participación, las categorías, los criterios de selección, los mecanismos de inscripción, el jurado, los premios y toda otra disposición operativa necesaria para su realización.

ARTÍCULO 6.- Presupuesto.

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a prever en el Presupuesto Municipal las partidas necesarias para el cumplimiento de la presente Ordenanza, pudiendo gestionar auspicios, patrocinios y convenios con entidades públicas o privadas.

ARTÍCULO 7.- La presente Ordenanza será refrendada por la Secretaria General del Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 8°.- Comuníquese, pase a sus efectos al Departamento Ejecutivo Municipal y oportunamente Archívese.



**MUNICIPALIDAD
DE
BELLA VISTA**

INTENDENCIA

DRA. ANA PAULA QUILES