

A: SECRETARIA DE PLANIFICACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y AMBIENTE
DE: DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL EDIFICIO Y USOS DEL SUELO
DIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERÍA – DIRECCIÓN DE PROYECTOS
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO

Cobranza de
Resistencia



Ref.: Expte N° 6632-P/2023

GOP 4936

INFORME INTERAREAS

Tomado conocimiento, atento a lo Informado por la Fiscalía Municipal y considerando la competencia de las distintas áreas que conforman esta interáreas se informa:

Considerando el proyecto que tenemos a la vista por el mismo, se proyecta un equipamiento recreativo en el espacio permitido próximo a la laguna Franda, diferenciando el espacio público del espacio privado ofreciendo, en este último, un lugar de esparcimiento para la familia, recreación, desarrollo cultural, con el diseño de un sector gastronómico a cielo abierto con el uso de food trucks, juegos infantiles y actividades al aire libre. A través del mismo se busca generar un lugar de encuentro donde las especialidades locales podrán tener un espacio para las degustaciones (comidas y bebidas artesanales).

Asimismo, el proyecto contempla la incorporación de un sector con edificaciones destinadas a usos de oficinas que se complementan con actividades administrativas y comerciales.

En lo atinente a las normas de uso del suelo, es importante mencionar, el plano de distrito establecido en el Anexo II de la Ordenanza N° 13.756 (complementaria del Código de Planeamiento Urbano Ambiental), caracteriza a las parcelas frentistas a la Av. Italla como tipología CCM (Centro C Mixto) y las frentistas sobre calle González Montaner L y French como tipología RC1 (Residencial Centro 1), en tal sentido, en lo concerniente a la nueva presentación, el Uso propuesto cuyo carácter encuadra en ferias gastronómicas, no se encuentra tipificado en Ordenanza N° 13.756 / Cuadro de Usos según distritos.

Cabe destacar que esta parcela tiene un antecedente presentado mediante la Actuación Simple N° 74. 664-A-2022 (cuerda separada), donde la propuesta consistía en un patio gastronómico a cielo abierto con el uso de food trucks. Se hace mención que en fojas 34 y 35 de dicha actuación se redacta Proyecto de Disposición (ver fs. 34 y fs.35 inclusive) para otorgar Factibilidad de Usos y Localización, teniendo en cuenta que dicha parcela se encuentra sobre una Avenida la cual corresponde al Distrito CCM en donde los usos de sandwichería – pizzería – venta de cervezas artesanal y similares está permitido, logrando así una mixtura de usos que pueden convivir y brindar servicio a la población que se encuentra en el entorno. Cabe mencionar además que dicha parcela se encuentra adyacente a un distrito RC1 el cual corresponde a un área destinada a alojar densidades medias de población, por lo tanto las actividades a realizar en el lugar deberán poseer un bajo grado de molestia para el entorno.

En lo que respecta, a las prescripciones técnicas establecidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Reglamento General de Construcciones y normas concordantes, cabe destacar, en esta instancia, el profesional interviniente Arq. Rubén Sinat ajustó la propuesta inicial quedando finalmente la propuesta que consta en Plano de Arquitectura N° 1 en su versión N° 5, en tal sentido, resulta importante mencionar, la parcela se sitúa en el ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 12.926/18, el volumen edificable propuesto cumple los parámetros establecidos para la tipología edificio perímetro libre, no obstante, la verificación de las prescripciones técnicas establecidas en

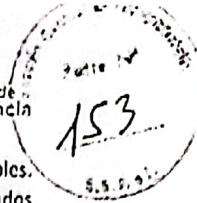
M.M.C. ORELLANA CAROLINA A.
A/C. DIRECCIÓN DE PROYECTO
DIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERÍA
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

Arq. OTILIA AGUIRRE
Subsecretaría de
Planeamiento Territorial
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

DR. PABLO ALEGRE
Subsecretaría de Ambiente
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

M.M.C. CLAUDIO SCHELOVER
A/C. Decen. Gral.
de Obras Particulares
Municipalidad de Resistencia

Escaneado con CamScanner



el Reglamento General de Construcciones quedan sujeta al análisis previo de las Direcciones Grales. De Planeamiento Urbano y Gestión Ambiental en virtud de los aspectos mencionados anteriormente referido a la escala sectorial en el entorno y al emplazamiento de la parcela lindante a un sistema fluvial lacustre permanente, cabe aclarar, que dentro del ámbito de aplicación de la Dirección Gral. Se podrá analizar la documentación técnica en los aspectos que las áreas mencionadas ut – supra requieran

Es importante también destacar que lo proyectado se emplaza en un sector representativo de nuestra Ciudad que se constituye como Área Protegida Municipal (SI.M.A.P.) – Ord. Mun. N° 13.756/21 cuyas funciones ecológicas y socio-culturales son consideradas de relevancia.

Conforme lo expuesto considerando los datos suministrados por el comitente en el Estudio de Impacto Ambiental (EsiA) oportunamente presentado, como así también de la información surgida de la zona de Implantación del presente proyecto y teniendo en cuenta la legislación vigente se pueden hacer las siguientes consideraciones:

- La mayoría de los impactos generados en la etapa de construcción son irrelevantes, debido principalmente a que solo estarán presentes en el momento de la construcción y desaparecen ni bien la obra finaliza.
- Si bien este predio, que será antropizado, sufrirá la degradación esperable que provoca un desarrollo inmobiliario, se reducen los impactos generados tomando medidas de mitigación necesarias para preservar el predio (sector).
- Se pueden distinguir fácilmente aquellos impactos que son moderados, para los cuales se plantean medidas de mitigación correctas para reducir los impactos en el ambiente.
- En particular, el componente social y económico se verá favorecido. La combinación del aprovechamiento de los servicios ambientales que brinda el espacio junto con la infraestructura necesaria, garantiza un espacio de disfrute para la comunidad.
- En relación con la capacidad de absorción del sector, se requiere que se mantenga y complemente la propuesta de uso de material absorbente empleado en estacionamientos, circulaciones, áreas de estar (piedra partida) con VEREDAS, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Construcciones (RGC); en el apartado 3.2.2.10 para veredas en zonas con reglamentaciones especiales que se ajusta en este caso por el tipo de obra, magnitud, escala pero principalmente por su proximidad a un cuerpo lagunar es pertinente implementar una superficie permeable, de alto tránsito en lugar de la vereda tradicional reglamentaria; sin obstaculizar el acceso y desplazamiento de personas con movilidad reducida permanente o temporal en los "itinerarios peatonales de ancho mínimo en todo su recorrido que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de rueda, los pisos antideslizantes sin resaltos ni aberturas que permitan el tropiezo de las personas con bastones o sillas de rueda". (Ley Nac. 24314-713). Todo ello sin detrimento de la superficie reglamentada para cancheros (RGC). Se recomienda el uso de bloques de hormigón armado cribados para las veredas por fuera del recorrido indicado para garantizar la accesibilidad de las personas con movilidad reducida.

Independientemente de lo arriba señalado en carácter de preliminar, lo destacado y otros puntos relevantes serán analizados en detalle a través del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA) oportunamente presentado para su análisis, consideración y posterior aprobación si correspondiere.

M.H.O. ORTELANA CAROLINA A.
A/C. DIRECCION DE PROYECTO
DIRECCION GENERAL DE INGENIERIA
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

Arq. OTILIA TORRES
Subsecretaria de
Ordenamiento Territorial
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

Dr. PABLO ALEGRE
Subsecretario de Ambiente
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

M.H.O. CLAUDIO SCHELOVER
A/C. Dirección Gral.
de Obras Particulares
Municipalidad de Resistencia

Escaneado con CamScanner

Además se solicita que se realice el cálculo de FIS y FIT de acuerdo con las normativas vigentes. Estos cálculos son necesarios para cumplir con los estándares y regulaciones aplicables al proyecto en discusión.

Se especifica que, debido a la existencia de una calzada pavimentada en el sector, la cota mínima de construcción debe ser de al menos +0.30 metros por encima del nivel del cordón cuenta de la acera pavimentada en la calle G. Montaner. Esto establece una referencia clara para la altura de la construcción en relación con el pavimento existente.

La cesión de 15 metros que se pide de borde público como está establecido en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental medidos a partir de la línea de ribera, debe ser de acceso a toda la población, por lo tanto el cerco perimetral que coincide con la línea de ribera encerrando estos 15 metros dentro de la parcela haciéndolo parte del emprendimiento gastronómico, no corresponde. Por lo tanto se debiera readecuar esta propuesta de manera que el borde público pueda ser accesible a toda la población en cualquier momento sin ningún tipo de límite físico, no solo cuando el lugar este abierto al público. Estos 15 metros servirán también para el saneamiento de la laguna Francia.

Por último, cabe mencionar, obra en archivos Presentación Conjunta entre la actual Comisión Vecinal del Barrio Villa Altave y la firma Patagonia Construcciones referido a la formulación de acuerdo colectivo, por el cual han solicitado homologación, cabe mencionar, el mismo, se encuentra referido al expediente judicial en trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 21 de la ciudad el que se encuentra sujeto a lo que resuelva el Sr. Juez del Juzgado Civil y Comercial N° 21 de la ciudad de Resistencia, donde tramitan los expedientes judiciales correspondientes.

Por lo mencionado anteriormente y atento a los requerimientos solicitados por cada área, se concluye con que la presentación de la Carpeta de Consulta de dicho proyecto es factible de presentación para su análisis.

ILH.C. ORELLANA CAROLINA A.
A/C. DIRECCIÓN DE PROYECTO
DIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERIA
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

Arq. OTILIA AGUIRRE
Subsecretaria de
Ordenamiento Territorial
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

M.MD. CLAUDIO SCHELOVER
A/c. Dcción. Gral.
de Obras Particulares
Municipalidad de Resistencia

Dr. PABLO ALEGRE
Subsecretaria de Ambiente
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA



DE: SECRETARIA DE PLANIFICACION, INFRAESTRUCTURA y AMBIENTE.-
A: FISCALIA MUNICIPAL.-

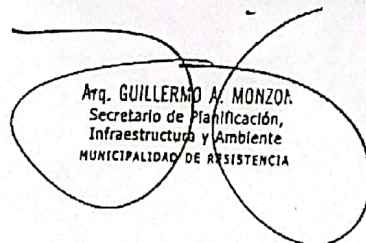
01 NOV. 2023

Ref.: Actuación Simple N° 61296-S-2023
Expte 6632-P-23- GOP

Atento a lo requerido por esa Fiscalía, se adjunta informe elaborado por la interareas para toma de su conocimiento.

Asimismo a fin de dar cumplimiento con el tramite solicitado, se eleve el presente al Juzgado Comercial y Civil N° 21 para su evaluación y su análisis correspondiente.-

Atentamente.-


Arq. GUILLERMO A. MONZON
Secretario de Planificación,
Infraestructura y Ambiente
MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

Escaneado con CamScanner