

Resistencia, 04 de Febrero de 2026

INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

SR. ROY ABELARDO NIKISCH

S / D:

REF. OBRA DE OFICINAS Y ESPARCIMIENTO.

GONZALEZ MONTANER L. N° 430

Exp. N° 6632-P/2023 Núm. Sistema 4936

Por este acto, en el marco de la causa **“VECINOS DEL BARRIO VILLA ALTABE C/ MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA Y/O QUIEN RESULTE RESPONSABLE S/ ACCION DE AMPARO”, Expte. N° 4085/19** y en cumplimiento de la **Medida de Mejor Proveer**, ordenada conforme **Sentencia Interlocutoria N° 436 de fecha 19/12/2025**, emitida por la Sala I de la Cámara de Apelaciones, cuya copia se acompaña, que en su parte pertinente textualmente ordena: *“I.- DISPONER como medida para mejor proveer, autorizar a la Municipalidad de Resistencia a llevar adelante el procedimiento administrativo pertinente y se expida respecto de la evaluación del nuevo proyecto detallado en los considerandos en un plazo razonable. II.- **Exhortar a Patagonia Construcciones S.R.L. a prestar la colaboración debida tendiente al inicio y finalización de las actuaciones administrativas que se ordena al punto I**”*.- (el destacado me pertenece), vengo a **“prestar la colaboración debida”** y por ende a sostener el interés de mi parte en la realización del **“segundo proyecto”** de obra denominado **“Proyecto Paseo Francia y Edificios de Oficinas”** que tramita en el Expediente N° **6.632-P/2023 Sistema 4936**, con prefactibilidad emitida en el informe interáreas del **Municipio de Resistencia**.

Como es de vuestro pleno conocimiento, el precitado proyecto de obra reformula nuestro anterior proyecto denominado **“Edificio de Departamentos de Perímetro Libre Torre Solar Altos de Italia”**.-

Este Nuevo Proyecto, alcanzó en su momento procesal el consenso y el acuerdo con la mayoría de los vecinos accionantes, siendo presentado a finales del año 2023 y de forma conjunta, las partes formularon un “acuerdo-marco” para dar lugar a un SEGUNDO PROYECTO que tendría lugar en la zona de la laguna “Francia-Altabe” que consistiría en tres (03) estructuras de locales, separadas entre sí, con destino comercial (no habitacional), de modo que no signifique una sobrecarga en la utilización de la red cloacal, ni de tendido eléctrico, ni incremento de circulación vehicular. Ello aportaría locales comerciales a la zona en la que podrán instalarse consultorios médicos, servicios profesionales en general, gimnasios, panaderías, confiterías, oficinas, etc. Es decir, la firma PATAGONIA CONSTRUCCIONES S.R.L., reformuló su proyecto original y, al igual que lo hizo con la primigenia propuesta, transitó por todas las etapas técnicas municipales al punto que el nuevo emprendimiento resultó también aprobado por todas las áreas técnicas del Municipio de Resistencia quien, finalmente, le otorgó la correspondiente “Prefactibilidad”, **sujetando la aprobación final al resultado del litigio en curso. Todo cuanto surge del trámite del Expte. N°6632-P/2023 donde se emitiera la referida prefactibilidad del proyecto.**

En esas condiciones, cabe destacar que este segundo proyecto se encuentra muy por debajo de los factores de ocupación superficial que son regulados por la normativa de aplicación pero, principalmente, es interés de mi parte resaltar que el plan fue elaborado -con exclusividad- sobre la base del consenso prestado por los vecinos litigantes.

La nueva obra se encuentra distante y a más de cuarenta y cinco (45) metros de la Laguna Francia, por lo que la zona de edificación está totalmente separada del espacio lacustre que se invoca como bien ambiental a proteger, pues se posiciona sobre calle Montaner (lo que la aleja del espejo de agua). De esa forma no existe afectación posible al ecosistema a cuya lejana vera se erige la obra, ni a la densidad del área de la laguna ni a la zona circundante respecto a las propiedades de calle French, Eugenio Salom, González Montaner y Avenida Italia. Todos esos aspectos fueron reforzados en este segundo proyecto como factores de mitigación ambiental.

Además, se hizo especial énfasis en la evaluación reforzada del medio ambiente, lo que derivó en un Estudio de Impacto Ambiental que arrojó como resultado la inexistencia de afectación alguna al sector de la “Laguna Francia”. **A esta altura esa Evaluación de Impacto Ambiental ha sido APROBADA conforme DISPOSICIÓN N° 397/25,**

emitida por la Subsecretaría de Ambiente de la Provincia del Chaco (cuya copia se acompaña).-

Es así que, se ha incorporado un EIA, sobre un proyecto consensuado, que garantizará al mismo tiempo la protección del medio ambiente alegado como bien de incidencia colectiva, el derecho al desarrollo urbanístico de todos los resistencianos y el derecho de propiedad de mi parte (siendo esta última una ponderación imprescindible del interés privado y el colectivo que surge como directriz cuando se invocan restricciones ambientales sobre el derecho de propiedad como lo ha dicho la CSJN recientemente en Fallos: 347:18, 20/02/2024).

Por estas razones la Cámara de Apelaciones, ha habilitado a esa entidad Municipal, para que por donde corresponda evalúe y se expida sobre la habilitación de referencia, como modo de dar solución a esta causa, siempre previo análisis de áreas técnicas, con la intervención de los organismos competentes, las que resuelvan en ejercicio de su propia competencia pública sobre la aprobación del proyecto de obra que hoy ya tiene prefactibilidad otorgada por el Municipio.

En ese contexto, en mérito de los fundamentos de hecho y de derecho, precedentemente expuestos, me dirijo a Ud. a fin de presentar la siguiente documentación técnica para la obra de OFICINAS Y AREA DE ESPARCIMIENTO ubicada en González Montaner L. N° 430, Nomenclatura Catastral, Circunscripción 2, Sección C, Chacra 187, Parcela 556.

La presente tiene como objetivo explicar los cambios propuestos en el proyecto de arquitectura para su correcta evaluación, los cuales responden a una nueva visión que considera los aspectos sociales y ambientales solicitados hasta esta instancia.

Cambios destacados

Se propone una nueva configuración del edificio de oficinas, que se eleva sobre el terreno, con una ocupación en planta baja del 8% del terreno solamente para los accesos. Esto permite que el 92% del terreno quede como superficie permeable, lo que contribuye a la absorción de agua y reduce el impacto ambiental.

La superficie construable propuesta es de 2.591.60m², lo que representa una reducción significativa respecto a los 7578.16m² aprobados en proyecto 25869/P/2016 y los 16905m² que estipula el código como permitido de ocupación para esta ubicación.

Esta disminución se ajusta antes los reclamos de vecinos y buscando minimizar el impacto sobre la laguna y sus alrededores.

Motivación de los cambios

Sin perjuicio de lo precedentemente expuesto, es importante destacar que estos cambios se realizaron en respuesta a los reclamos y preocupaciones expresados por los vecinos de la zona, quienes manifestaron su inquietud por el impacto ambiental y social del proyecto original. La empresa ha acogido estos reclamos y ha trabajado en una nueva propuesta que atienda a las necesidades y preocupaciones de la comunidad. Esta es la tercera propuesta que se presenta, lo que demuestra el compromiso de la empresa con la mejora continua y la responsabilidad social.

Beneficios para la comunidad

El proyecto garantiza el acceso del ciudadano al recurso que es la laguna, potenciando aspectos centrales para la experiencia, limpieza, seguridad e iluminación. Además, potencia y garantiza el derecho humano a la vivienda en sentido amplio, que incluye hoy los servicios de una ciudad, cafetería, salud, educación, etc., agregando metros cuadrados de calidad para el ejercicio de esas actividades antrópicas.

Consideraciones ambientales

Se han tenido en cuenta los siguientes aspectos ambientales:

- Se cede superficie absorbente a la laguna, lo que permite mejorar la calidad del agua y el hábitat natural.
- Se respeta un retiro de construcción de 15m hasta la laguna, lo que garantiza la protección del entorno natural.
- La elevación del edificio de un nivel y la ocupación mínima en planta baja permiten el escurrimiento natural del agua de lluvia, la libre circulación del aire y la luz natural, reduciendo la necesidad de iluminación y ventilación artificial.

Documentación adicional

Se adjuntan a la presente los estudios de impacto ambiental y APA, los cuales no fueron solicitados en el primer proyecto aprobado. Como así también la siguiente documentación técnica:

Plantas Generales, cortes y vistas.

Plano de deslinde y amojonamiento

Planos antecedentes

Factibilidad de SAMEEP y SECHEEP

Estudio de suelo

Estudio de Impacto Ambiental

Resolución de Ambiente de la Prov. Del Chaco.

Resolución de APA

Pre factibilidad Interareas

Conclusión

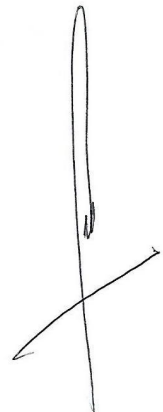
La presente propuesta busca equilibrar las necesidades de desarrollo con la protección del entorno natural y la responsabilidad social. La reducción de la superficie construible y la implementación de medidas de mitigación ambiental demuestran el compromiso con la sostenibilidad y la preservación del patrimonio natural.

Agradezco su atención y quedo a disposición para cualquier consulta o aclaración que se requiera.

Atentamente,

PATAGONIA CONSTRUCCIONES SRL
CUIT 33-71010880-9

Socio Gerente: Ruben Oscar Sinat
DNI 17.956.495

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a loop at the top and a diagonal stroke crossing it near the bottom.