



CONCEJO MUNICIPAL DE FONTANA

PROVINCIA DEL CHACO



MUNICIPALIDAD DE FONTANA	
SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS	
VISTO	
Nº 61-20	
LET. C.M.	
18 AGO 2020	
09:13Hs	

ORDENANZA Nº 1891/2020

MESA Fontana, 13 de Agosto de 2020.

Acto Simple

2038 Let. A 1020

78 AGO 2020

MUNICIPALIDAD DE FONTANA

VISTO:

La A/S Nº 76/20, de fecha 29 de julio del corriente año S/ Ejecutivo Municipal Solicita autorización para otorgar el visado municipal del Proyecto de Mensura y Subdivisión de las Parcelas 205, 206, 207 y 208 – Chacra 48- Circunscripción II, Sección A; con excepción al Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Fontana por estar localizado en el complejo de la ex "FIBRANOR" -Parque Industrial (ZPI), y;

CONSIDERANDO:

Que mediante al actuación simple de referencia el Ejecutivo Municipal solicita AUTORIZACION para el visado municipal del Plano de Mensura y subdivisión de los inmuebles identificados como Parcelas 205, 206, 207 y 208 – Chacra 48- Circunscripción II, Sección A; con excepción al Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Fontana per estar localizado en el complejo de la ex "FIBRANOR" -Parque Industrial (ZPI); propiedad de "Comercial Villafañe S.A."

Que la autorización para el visado municipal se requiere por excepción atento que, conforme e. Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Fontana, la localización del proyecto se encuentra en Zona Parque Industrial (ZPI); por tanto no podría darse el destino comercial y residencial pretendido.

Que el proyecto consiste en el desarrollo de de un *Master Plan*, incluyendo *locales comerciales, institucionales educativos y conjunto habitacional*, lo que se eleva para conocimiento y abonar la razón por la cual se estima procedente y altamente beneficioso para nuestra ciudad su curso. Se adjunta amplio informe técnico elaborado por la Dirección de Arquitectura y Urbanismo y elevado por el Secretaria de Obras y Servicios Públicos municipal. A.S Nº 8013-F-2019, con fecha 12 de noviembre de 2019, con copia del proyecto aludido.


Que asimismo se resalta la viabilidad del visado atendiendo los antecedentes de las urbanizaciones existentes en la zona y se entiende además debe acordarse sujeta a condiciones en relación a la prohibición de dar otro destino y la obligación que tanto el propietario loteante como los futuros adquirentes estén informados de esta limitación y eximan a la Municipalidad de Fontana, por las perturbaciones derivadas de la actividades previstas en dicha zona (industrial).

Que por ello se solicita:

- 1) Se autorice a Visar el plano de mensura y subdivisión de los inmuebles identificados como Parcelas 205, 206, 207 y 208 – Chacra 48- Circunscripción II, Sección A; con excepción al Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Fontana por estar localizado en el complejo de la ex "FIBRANOR" -Parque Industrial (ZPI); bajo los


 Gilda Gabriela Rolón
 SECRETARIA DEL CONCEJO




 RUBEN OSVALDO AVALOS
 Presidente del Concejo
 Municipalidad de Fontana



CONCEJO MUNICIPAL DE FONTANA
PROVINCIA DEL CHACO



ORDENANZA N° 1891/2020
Fontana, 13 de Agosto de 2020.-

parámetros que regulan y establecen los usos, ocupación y subdivisión de suelo, de acuerdo con el sector del predio en el cual se desarrollan las actividades para destino USO COMERCIAL Y RESIDENCIAL.

2) **Los propietarios** en oportunidad de firmar el Convenio de Urbanización, deberán manifestar expresamente conocer los alcances y las restricciones establecidas en cada sector del predio, para el cual se habilitó el Uso de Suelo; asumiendo formalmente el compromiso de respetar las mismas, eximiendo de toda responsabilidad a la Municipalidad de Fontana, por las perturbaciones y ruidos molestos, causales y derivadas de las actividades que se desarrollan en los predios lindantes y en las periferias del predio del Complejo "Ex FIBRANOR" -Parque Industrial (ZPI).

3) **En el expediente de OBRA**, deberán detallar las actividades a desarrollar en cada sector del predio, cuyas áreas NO podrán ser destinadas a otro USO en el futuro, sin la previa autorización del CONCEJO MUNICIPAL.

4) **En el plano de MENSURA** que se confeccionará, deberá citar de forma expresa en una NOTA las actividades a desarrollar en cada sector del predio, cuyas áreas NO podrán ser destinadas a otro USO en el futuro, sin la previa autorización del CONCEJO MUNICIPAL.

5) **En los BOLETOS y ESCRITURAS DE COMPRA** que se originen, y los que surjan de las sucesivas traslaciones de dominio, deberán citar y poner de manifiesto que el adquirente tiene conocimiento de los alcances y las actividades que se pueden desarrollar en cada sector del predio, asumiendo formalmente el compromiso de respetar las mismas, y eximiendo de toda responsabilidad a la Municipalidad de Fontana, por las perturbaciones y ruidos molestos, causales y derivadas de las actividades que se desarrollan en los predios lindantes y en las periferias del predio del Complejo "Ex FIBRANOR". Las áreas del predio, NO podrán ser destinadas a otro USO en el futuro, sin la previa autorización del CONCEJO MUNICIPAL.

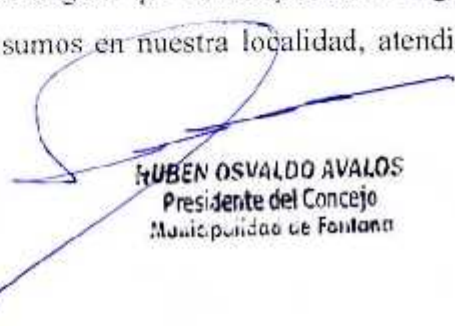
6) En caso de que no se cumplan estos requisitos, los instrumentos NO deberán ser inscriptos y registrados en la Municipalidad de Fontana.

Que las Comisiones en estudio, consideran que el proyecto es factible para la localidad, atento a que el mismo se da en el marco de la pandemia que está atravesando el país, y por ende es beneficioso ya que generará mano de obra para nuestra localidad. Por lo que este Concejo entiende que sería conveniente que al firmarse los Actas de inicio de obra, se deberán firmar acuerdos donde se establezca la contratación de un 50% de mano de obra de personas con residencia en Fontana.

Que asimismo, también es conveniente sugerir que las Empresas encargadas de las obras a realizarse consideren la adquisición de los insumos en nuestra localidad, atendiendo a


Gladys Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO




HUBÉN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana



CONCEJO MUNICIPAL DE FONTANA
PROVINCIA DEL CHACO



ORDENANZA N° 1891/2020
Fontana, 13 de Agosto de 2020.-

que contamos con emprendedores que se dedican a la fabricación de ladrillos, tubos de hormigo, entre otros;

Que por último, este Concejo solicita que ante la presentación de la documentación de inicio de obra y antes de su aprobación final por parte del área correspondiente del municipio, los mismos sean elevados a este Concejo a los efectos de su Toma de Conocimiento.

Que el tema ha sido debidamente tratado por las Comisiones de Asuntos Generales y de Obras y Servicios Públicos y su despacho Unificado registrado bajo A/S N° 92/20 aprobado por la mayoría de los presentes, en Sesión Ordinaria N° 13/20, de fecha 13 de agosto del corriente año, según consta en Acta de Sesión Ordinaria N° 13/20.-

POR ELLO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE FONTANA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

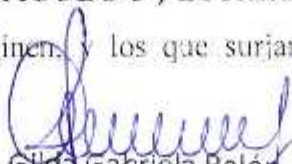
ARTICULO 1º) AUTORIZAR al Ejecutivo Municipal a **Visar el plano de mensura y subdivisión** de los inmuebles identificados como Parcelas 205, 206, 207 y 208 – Chacra 48- Circunscripción II, Sección A; **con excepción al Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Fontana** por estar localizado en el complejo de la ex "FIBRANOR" -Parque Industrial (ZPI); bajo los parámetros que regulan y establecer los usos, ocupación y subdivisión de suelo, de acuerdo con el sector del predio en el cual se desarrollan las actividades para destino USO COMERCIAL Y RESIDENCIAL.

ARTICULO 2º) ESTABLECER que los propietarios en oportunidad de firmar el Convenio de Urbanización, deberán manifestar expresamente conocer los alcances y las restricciones establecidas en cada sector del predio, para el cual se habilitó el Uso de Suelo; asumiendo formalmente el compromiso de respetar las mismas, eximiendo de toda responsabilidad a la Municipalidad de Fontana, por las perturbaciones y ruidos molestos, causales y derivadas de las actividades que se desarrollan en los predios lindantes y en las periferias del predio del Complejo "Ex FIBRANOR" -Parque Industrial (ZPI).

ARTICULO 3º) ESTABLECER que en el **EXPEDIENTE DE OBRA**, deberán detallar las actividades a desarrollar en cada sector del predio, cuyas áreas NO podrán ser destinadas a otro USO en el futuro, sin la previa autorización del CONCEJO MUNICIPAL.

ARTICULO 4º) ESTABLECER que en el **PLANO DE MENSURA** que se confeccionará, deberá citar de forma expresa en una NOTA las actividades a desarrollar en cada sector del predio, cuyas áreas NO podrán ser destinadas a otro USO en el futuro, sin la previa autorización del CONCEJO MUNICIPAL.

ARTICULO 5º) ESTABLECER que en los **BOLETOS y ESCRITURAS DE COMPRA** que se originen, y los que surjan de las sucesivas traslaciones de dominio, deberán citar y poner de


Gladys Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana




RUBEN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana



CONCEJO MUNICIPAL DE FONTANA
PROVINCIA DEL CHACO



ORDENANZA N° 1891/2020
Fontana, 13 de Agosto de 2020.-

manifiesto que el adquirente tiene conocimiento de los alcances y las actividades que se pueden desarrollar en cada sector del predio, asumiendo formalmente el compromiso de respetar las mismas, y eximiendo de toda responsabilidad a la Municipalidad de Fontana, por las perturbaciones y ruidos molestos, causales y derivadas de las actividades que se desarrollan en los predios lindantes y en las periferias del predio del Complejo "Ex FIBRANOR". Las áreas del predio, NO podrán ser destinadas a otro USO en el futuro, sin la previa autorización del CONCEJO MUNICIPAL.

ARTICULO 6º) ESTABLECER al firmarse los Actas de inicio de obra con la Empresa Constructora, se acuerde la contratación de un 50% de mano de obra de personas con residencia en Fontana.

ARTICULO 7º) ESTABLECER que las Empresas encargadas de las obras a realizarse consideren la adquisición de los insumos en nuestra localidad, atendiendo a que contamos con emprendedores que se dedican a la fabricación de ladrillos, tubos de hormigón, entre otros.

ARTICULO 8º) ESTABLECER que ante la presentación de la documentación de inicio de obra y antes de su aprobación final por parte del área correspondiente del municipio, las mismos sean elevados a este Concejo a los efectos de su Toma de Conocimiento.


ARTICULO 9º) ESTABLECER que en caso de que no se cumplan estos requisitos, los instrumentos NO deberán ser inscriptos y registrados en la Municipalidad de Fontana.

ARTÍCULO 10º) REFRENDA la presente, la Secretaria del Concejo Municipal.-

ARTÍCULO 11º) REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CUMPLIDO, ARCHÍVESE.-


Gilda Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana




RUBEN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana



"2019 AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERON"

FONTANA, 27/07/2020

A: **MMO. VICTOR GABRIEL VALLEJOS**
SECRETARIO DE GOBIERNO

De: **ARQ. NESTOR SANTIAGO VICENTIN**
SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

A efectos elevar PROYECTO DE SUBDIVISION PC 205-206-207 y 208 – CH 48 en predio de la Ex-FIBRANOR, elaborado por el director a cargo de Arquitectura y Urbanismo Agrim. German Fernández Leyes.

Sin otro particular lo saludo atentamente. -

[Handwritten signature]
VICENTE GARCIA
SECRETARIO DE GOBIERNO
Municipalidad de Fontana

[Handwritten signature]
Glida Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana



[Handwritten signature]
Arq. Santiago N. Vicentín
Secretaria de Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Fontana

[Handwritten signature]
HUBEN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana



205

Fontana, 13 de Julio del 2020.-

DE: DIRECCION DE ARQUITECTURA Y URBANISMO:

AGRIM. GERMAN FERNANDEZ LEYES

A: SECRETERIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS:

ARQ. SANTIAGO VICENTIN

ASUNTO: PROYECTO DE SUBDIVISION Parc. 205, 206, 207 y 208 – Ch. 48

Me dirijo a Ud. a efectos de elevarle información referida sobre la Actuación Simple N° //, sobre el proyecto de subdivisión del inmueble identificado Catastralmente como Parc. 205, 206, 207 y 208 – Ch. 48, que se encuentra en la propiedad de la "Comercial Villafañe S.A.".

Se adjuntan a la presente:

- Informe.
- Croquis de ubicación del Inmueble.
- Croquis de zonificación según Código de Planeamiento Urbano.
- Copia del Proyecto.

Sin otro particular, la despido con atenta consideración.-

Fernández Leyes, Germán Miguel
Dirección de Arquitectura y Urbanismo
Municipalidad de Fontana

Gilda Gabriela Rolón
SECRETARIA DE COMERCIO
Municipalidad de Fontana



RUBEN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana

La Ciudad del Abrazo Cordial



INFORME

A - LOCALIZACION

Con respecto al mismo, se informa que el Proyecto, se encuentra localizado en el complejo de la ex "FIBRANOR", en la Zona Parque Industrial (ZPI), que según el carácter que establece el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Fontana, establece como "áreas destinadas a las actividades industriales de cierto grado de molestias, restringiendo la localización de las mismas a la caracterización de un área industrial parquizada", con una medida mínima de frente de 25 metros y una superficie mínima de 1250 m² para las divisiones de los lotes.

Corresponde al sector que alberga, de acuerdo con la legislación provincial y nacional vigente, aquellas industrias caracterizadas como con más alto grado de molestia. En nuestra localidad, debido a su ubicación entre los ejidos de Resistencia y Fontana, tiene una expansión restringida, por lo que en el futuro solo se podrán localizar medianas y pequeñas industrias.

Dicho esto, es importante aclarar que, aunque se encuentra el inmueble en Zona de Parque Industrial, y con las restricciones mencionadas anteriormente, también **existen antecedentes de urbanización en el sector, aprobados en su momento por la Municipalidad de Fontana; y por la Municipalidad de Resistencia**, debido esto a que, el predio se encuentra en el límite con el Ejido del Municipio de Resistencia, influyendo esta situación, para determinar y establecer los destinos y usos que, cada Municipio destine en sus correspondientes Ejidos Municipales.

Cabe mencionar además que la av. Alvear es unas de las vías principales de comunicación entre la ciudad de Fontana y Resistencia, motivo por el cual el tránsito que se desarrolla cotidianamente es netamente de tipo urbano, dificultando el tránsito de vehículos pesados necesarios para la actividad industrial.

B- ANTECEDENTES DE URBANIZACION EN LA ZONA

Del estudio de antecedentes dentro del sector, es importante resaltar que se **advierte la existencia de urbanizaciones** con viviendas particulares construidas. Estas urbanizaciones fueron oportunamente aprobadas con sus respectivos visados Municipales de las Mensuras y Subdivisiones y la aprobación ante la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía; como así también, se encuentran casos de urbanizaciones autorizadas por el Municipio de Resistencia.

ANTECEDENTES DE MENSURAS Y SUBDIVISIONES

a) CHACRA 44 – BARRIO VILLA SARMIENTO

Manzanas: 51, 52, 53 y 54 – APROBADO según plano de mensura y subdivisión:
N° 20-95-73.

b) CHACRA 44 – BARRIO VILLA SARMIENTO

Manzanas: 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 y 67 – APROBADO según plano de mensura y subdivisión: N° 20-46-77.

c) CHACRA 120 – BARRIO VILLA JUAN DE GARAY (EJIDO de RESISTENCIA)

MANZANAS: 106 y 107 – APROBADO según plano de mensura y subdivisión
N° 20-379-79. (AÑO 1979)

[Handwritten signature]
Gilda Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO



[Handwritten signature]
RUBÉN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana



407

C- PROYECTO

Con respecto al estudio del Proyecto, resalto las siguientes consideraciones:

Una de las características que es de observar en la Localidad de Fontana, es el destacado crecimiento exponencial que se viene dando en los últimos años, tanto en el uso Residencial como en el uso Comercial. Representando esto, un atractivo para los desarrolladores inmobiliarios, que pretenden saldar esta constante demanda en soluciones habitacionales y comerciales, y que el organismo Municipal y el Honorable Consejo Municipal, deben guiar, hacia el correcto y mejor aprovechamiento del suelo, teniendo siempre en cuenta la conservación de las especies arbóreas, de manera tal, de mantener y fomentar el crecimiento de los pulmones verdes, y conservar los detalles arquitectónicos y paisajísticos, que son los que destacan nuestra Ciudad.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, el presente proyecto destaca la importancia en la conservación de los espacios verdes, fomentándolos con la introducción de nuevas especies para mejorar y darle una impronta en la reforestación.

También se propone la conservación de las construcciones existentes en el predio pertenecientes a la fábrica Ex FIBRANOR, resaltando y destacando los detalles arquitectónicos, de manera tal, de reacondicionarlos para que se puedan reutilizar e instalar en estos edificios los usos con destino comercial.

El proyecto se desarrolla en una zona, donde se destaca el crecimiento que se viene dando en los últimos años, tanto en el uso Residencial como en el uso Comercial, y más aún en la zona donde se encuentra el predio de la Ex FIBRANOR, teniendo en cuenta que es una arteria principal y de conexión para el Área Metropolitana del Gran Resistencia, potenciando de esta manera el crecimiento de las urbanizaciones tanto en el Ejido de Fontana, como lo que se observa en los predios linderos pertenecientes al Ejido de Resistencia. Representando esto, una constante demanda en soluciones habitacionales y comerciales, y que este proyecto se ve, como una posibilidad de dar respuesta a una parte de esta demanda.

Otra característica que se destaca del proyecto, es que cada sector del predio, tanto el destinado al uso residencial como el destinado al uso comercial, cuentan con amplios espacios de estacionamientos para motos y vehículos, representando esto, un alivio tanto para la circulación en las calles externas al predio, como para la circulación interna en las calles del proyecto; contando con un proyecto que queda integrado a la trama urbana de la localidad, fortaleciendo la actividad comercial y brindando servicios a la comunidad, donde también podrá disfrutar de los espacios verdes y de esparcimiento.

El Proyecto equilibra las actividades propuestas de vivienda con otras complementarias a esta, en forma equilibrada, proponiendo las actividades comerciales, educativas o institucionales que no se contraponen con el uso de vivienda permanente.

Así mismo, el proyecto da respuesta a una situación espontanea de crecimiento de la ciudad en el sector de implantación del proyecto, que se manifiesta en el incremento de las actividades urbanas del entorno inmediato, atendiendo además a la necesidad de viviendas que la ciudad hoy requiere, revalorizando el medio ambiente urbano al intervenir en construcciones existentes deprimidas y con aspecto de abandono.

La propuesta fortalece la vinculación urbana de la ciudad de Fontana con la de Resistencia, que en gran medida se da por la Av. Alvear, permitiendo no solo la jerarquización de este acceso, sino

[Signature]
Gilda Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana



[Signature]
HUBEN OSVALDO AVALO
Presidente del Consejo Municipal

0200-555-3664
(0362) 447-5857

9 DE JULIO 520
FONTANA.CHACO.GOV.AR

MUNIFONTANACHACO@GMAIL.COM



08
24

además potencia el flujo desde la ciudad de Resistencia para acceder a los servicios que dispondrá este sector de la ciudad de Fontana.

El tratamiento del espacio libre interior es apropiado y con características similares al espacio urbano de la ciudad de Fontana, lo que permite evitar el hacinamiento de las actividades, maximizado por el libre acceso peatonal que se propone.

D- CONCLUSION

Por lo expuesto en este informe, en las fundamentaciones del proyecto, tanto sociales, urbanísticas y conforme a las urbanizaciones existentes en la zona, y a fin de darle curso al Proyecto en el complejo de la Ex "FIBRANOR" ubicado en las Parc. 205, 206, 207 y 208 – Ch. 48, en caso de que el Concejo Municipal estime procedente aprobar el proyecto antes citado, deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones a nuestro entender:

1. El proyecto deberá encuadrarse, bajo los parámetros que regulan y establecen los usos, ocupación y subdivisión de suelo, de acuerdo con el sector del predio en el cual se desarrollan las actividades. En el Sector de **"USO RESIDENCIAL: Corresponde a las áreas cuyo uso, está dado por la agrupación de viviendas unifamiliares y/o colectivas de morada permanente y ocasional"**, en este sector no será factible de destinar el espacio, a otro uso distinto para el cual fue aprobado"; en el Sector de **"USO COMERCIAL: Se entiende por tal, la localización de las actividades relacionadas con la venta o el intercambio de productos de cualquier naturaleza y con la prestación de servicios remunerados, con el objeto de satisfacer necesidades del individuo y la comunidad. Se excluyen de este uso, los correspondientes a las categorías de Uso Industrial y Público"**, se habilitará en este sector, los comercios cuya actividad fuera la que se detalló e informo en los planos de OBRA y de MENSURA, como ser la comercial, institucional, educativas, de salud, o cualquier otra que sea complementaria al uso de Vivienda y serán detalladas en las ORDENANZAS que promulgue el HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL, y las deberán poner de manifiesto en cada TITULOS y/o BOLETOS DE COMPRAVENTA que se originen y sus sucesivas traslaciones de dominios.
2. Los propietarios en oportunidad de firmar el Convenio de Urbanización, deberán manifestar expresamente conocer los alcances y las restricciones establecidas en cada sector del predio, para el cual se habilitó el Uso de Suelo; asumiendo formalmente el compromiso de respetar las mismas, eximiendo de toda responsabilidad a la Municipalidad de Fontana, por las perturbaciones y ruidos molestos, causales y derivadas de las actividades que se desarrollan en los predios lindantes y en las periferias del predio del Complejo "Ex FIBRANOR".
3. En el expediente de OBRA, deberán detallar las actividades a desarrollar en cada sector del predio, cuyas áreas NO podrán ser destinadas a otro USO en el futuro, sin el previo consentimiento y/o aprobación del HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL.

Gilda Gabriela Rolón
Gilda Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana




Rubén Osvaldo
RUBÉN OSVALDO
Presidente del
Municipalidad de Fontana



09
24

4. En el plano de MENSURA que se confeccionará, deberá citar de forma expresa en una NOTA las actividades a desarrollar en cada sector del predio, cuyas áreas NO podrán ser destinadas a otro USO en el futuro, sin el previo consentimiento y/o aprobación del HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL.
5. En los BOLETOS y ESCRITURAS DE COMPRA que se originen, y los que surjan de las sucesivas traslaciones de dominio, deberán citar y poner de manifiesto que el adquirente tiene conocimiento de los alcances y las actividades que se pueden desarrollar en cada sector del predio, asumiendo formalmente el compromiso de respetar las mismas, y eximiendo de toda responsabilidad a la Municipalidad de Fontana, por las perturbaciones y ruidos molestos, causales y derivadas de las actividades que se desarrollan en los predios lindantes y en las periferias del predio del Complejo "Ex FIBRANOR". Las áreas del predio, NO podrán ser destinadas a otro USO en el futuro, sin el previo consentimiento y/o aprobación del HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL.

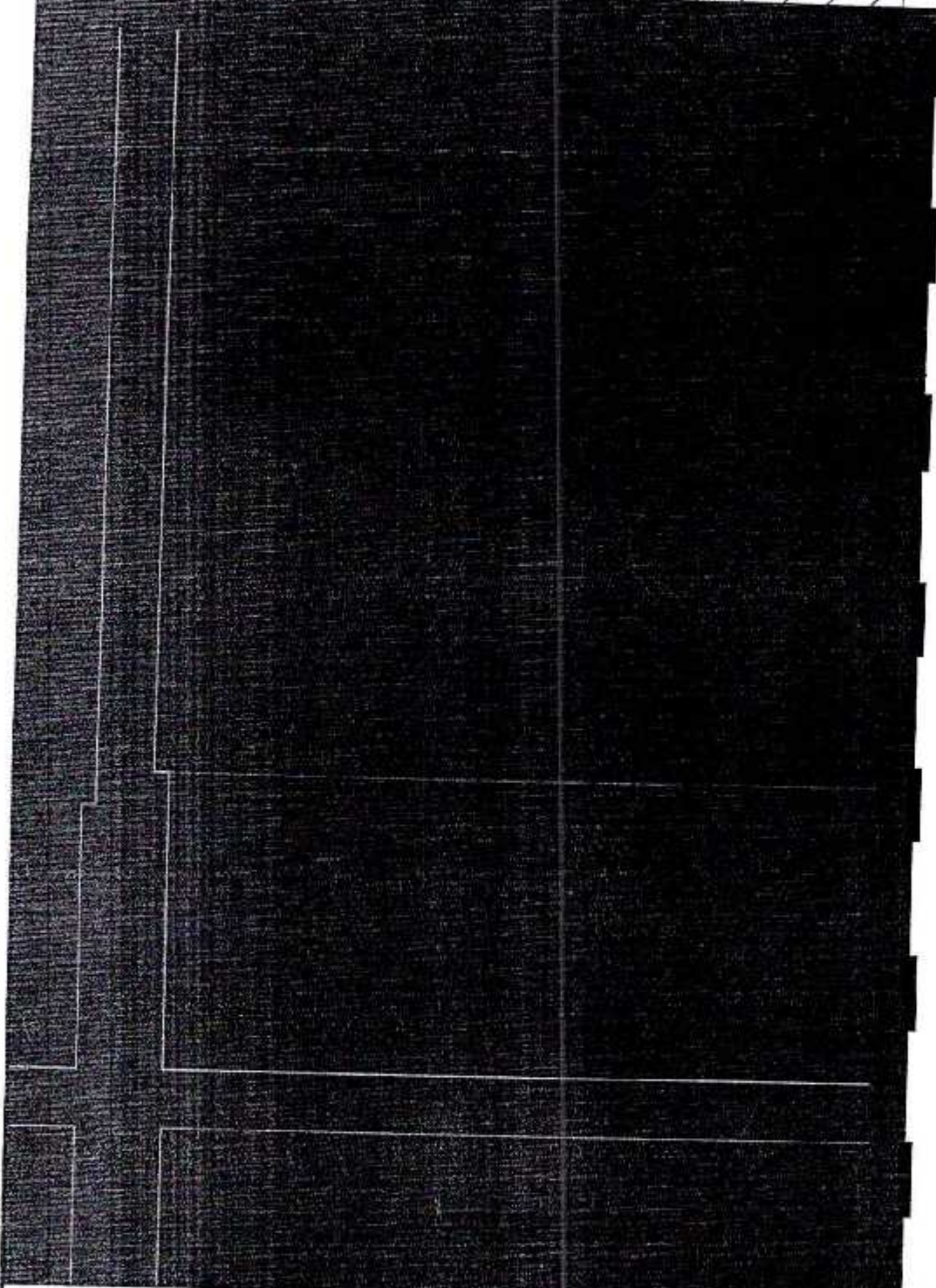
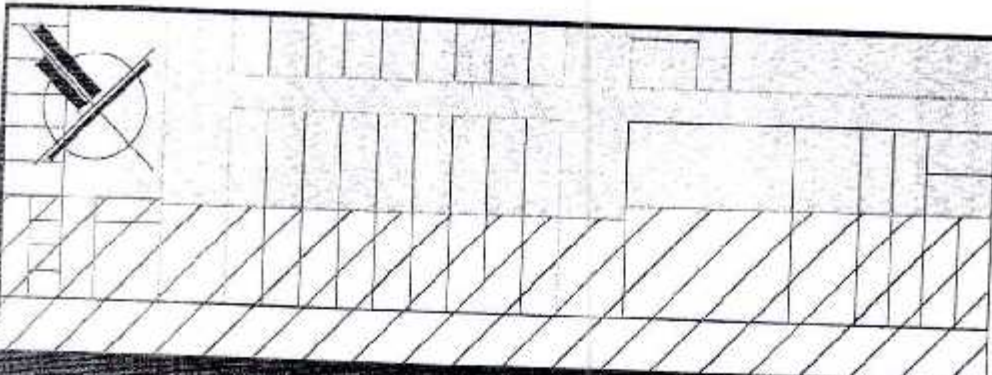
En caso de que no se cumplan estos requisitos, los instrumentos NO deberán ser inscriptos y registrados en la Municipalidad de Fontana.


 Fernández Leyes, Germán Miguel
 Dirección de Arquitectura y Urbanismo
 Municipalidad de Fontana


 Gilda Gabriela Rotón
 SECRETARIA DEL CONCEJO
 Municipalidad de Fontana




 RUBEN OSVALDO AVALOS
 Presidente del Concejo
 Municipalidad de Fontana



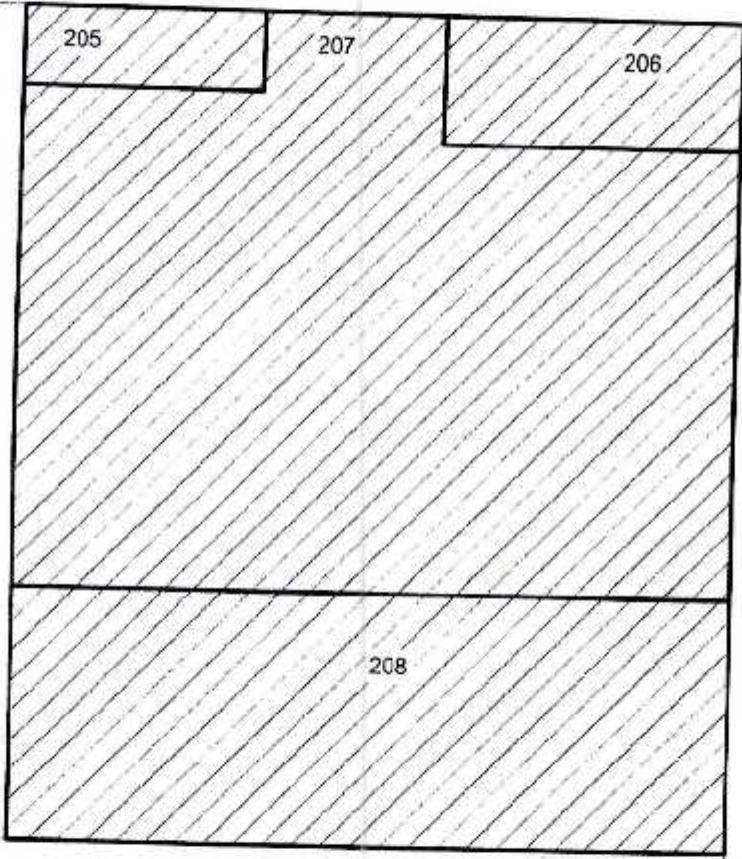
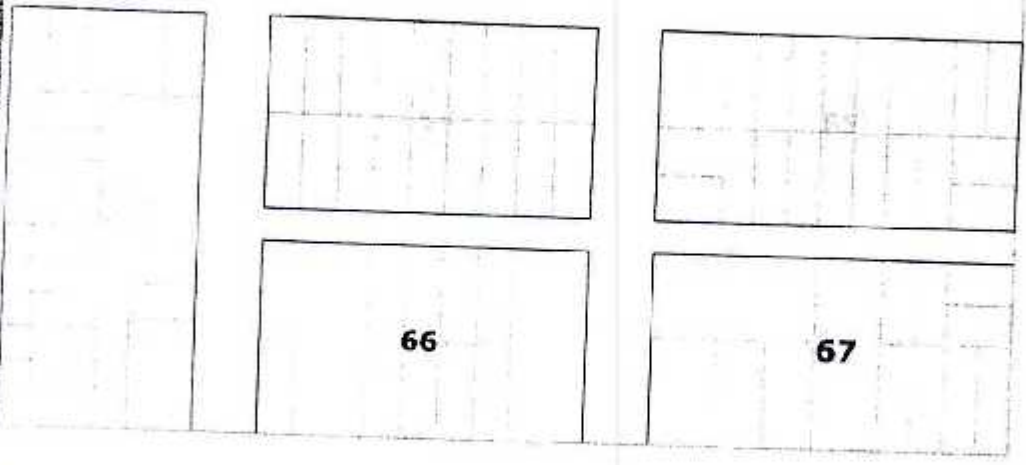
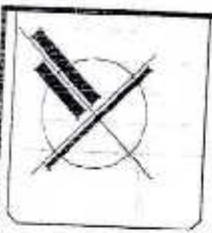
AREAS INDUSTRIALES

-  PI - PARQUE INDUSTRIAL
-  RI - RESERVA INDUSTRIAL
-  ZI - ZONA INDUSTRIAL



NOREN OSVALDO AVALOS
 Presidente del Concejo
 Municipales de Fontana


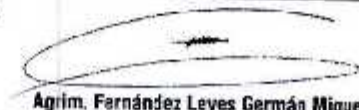
 Municipalidad de Fontana PLANCHETA DIGITAL	PROYECTO: "PROYECTO PREDIO AV. ALVEAR 3300"	FECHA: 13/07/2020
	MUNICIPALIDAD DE FONTANA DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	PROFESIONAL:  Agrim. Fernández Leyes Germán Miguel
UBICACION: Provincia del Chaco - Departamento San Fernando - Circunscripción II - Sección A - Chacra 48 - Parcelas 205 a 208		



Gilda Gabriela Rolón
 Gilda Gabriela Rolón
 SECRETARIA DEL CONCEJO
 Municipalidad de Fontana



Ruben Osvaldo Avalos
 RUBEN OSVALDO AVALOS
 Presidente del Concejo
 Municipalidad de Fontana

 Municipalidad de Fontana PLANCHETA DIGITAL	PROYECTO: "PROYECTO PREDIO AV. ALVEAR 3300"	FECHA: 13/07/2020
	MUNICIPALIDAD DE FONTANA DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	PROFESIONAL:  Agrim. Fernández Leyes Germán Miguel
UBICACION: Provincia del Chaco - Departamento San Fernando - Circunscripción II - Sección A - Chacra 48 - Parcelas 205 a 208		

Fontana, 5 de noviembre de 2019

Sra. Intendente
 Patricia Rodas
 Municipalidad de Fontana

SU DESPACHO

Con el objeto de su aprobación por el Organismo técnico correspondiente, presentamos la documentación técnica de la obra consistente en "**Locales Comerciales, Institucionales Educativos y Conjunto Habitacional**" ubicada en la Av. Alvear Nº 3.300 de esa Ciudad, en el predio identificado con nomenclatura catastral Circ. II, Secc. A, Ch. 48.

Acompaña la presente los siguientes planos y planillas:

Plano	Nombre	Cantidad
01	Planta de Ubicación- Planta Baja Sector 1	1 Copia
02	Planta Baja Sector 2- Vista Frontal	1 Copia
03	Vista Lateral Izquierda- Corte A-A/B-B	1 Copia
-	Memoria Descriptiva	1 Original

Considerando que la actividades y usos propuestos no están considerados en las normas y reglamentaciones vigentes para el ejido de la ciudad de Fontana, solicitamos tenga a bien, se de curso al Honorable Concejo Deliberante a fin de que se trate la aprobación correspondiente al **Master Plan**. Cabe aclarar que los permisos de construcción de las obras proyectadas de cada sector serán cursados con trámite regular y con la presentación de toda la documentación correspondiente, como así también, con la aprobación y certificación de cumplimiento de todos los entes de injerencia, como ser Seccheep, Sameep, Policía de Bomberos, etc.

La presente solicitud reviste el carácter de Declaración Jurada de que el proyecto, relevamiento y demás documentos se ajustan a las disposiciones vigentes que declaramos conocer, haciéndonos responsables de su cumplimiento y acatamiento.

Sin otro particular, lo saludamos con atenta consideración.


 M. GUSTAVO FED
 ARQUITECTO
 MAT. Nº 071
 PELLEGRINI 345

arquitectura@estudio-ad.com - www.estudio-ad.com
 Carlos Pellegrini 345 - 3500 - Resistencia - Chaco - Argentina. TeFax: (0362) 442-8876 - 442-7919


 Gilda Gabriela Rolón
 SECRETARIA DEL CONCEJO
 Municipalidad de Fontana




 RUBÉN OSVALDO AVALOS
 Presidente del Concejo
 Municipalidad de Fontana



13
24



MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO


Gilda Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana




RUBEN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana

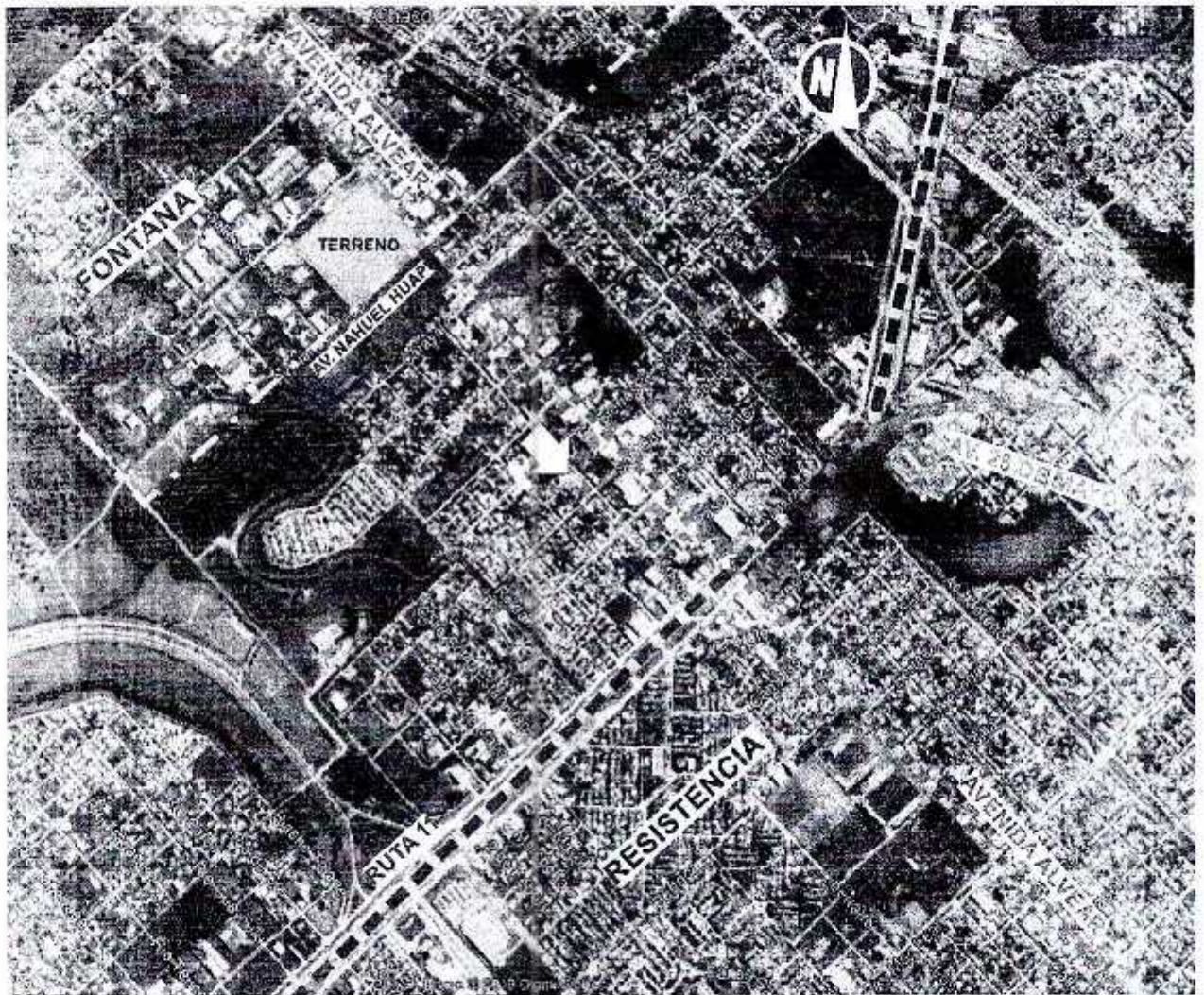
PROYECTO "PREDIO AV. ALVEAR 3300"

LOCALES COMERCIALES-CONJUNTO HABITACIONAL

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

Ubicación.

El terreno se encuentra ubicado en la ciudad de Fontana, sobre la Av. Alvear altura al 3300, entre calles A. Brown y Av. Nahuel Huapi. El lote está identificado catastralmente como Parcelas 205 a 208 - Ch. 48 - Secc. A - Circunscripción II, con una superficie total de 55.036.91 m2 s/mensura. Dichas parcelas se encuentran en proceso de unificación.




Croquis de terreno:

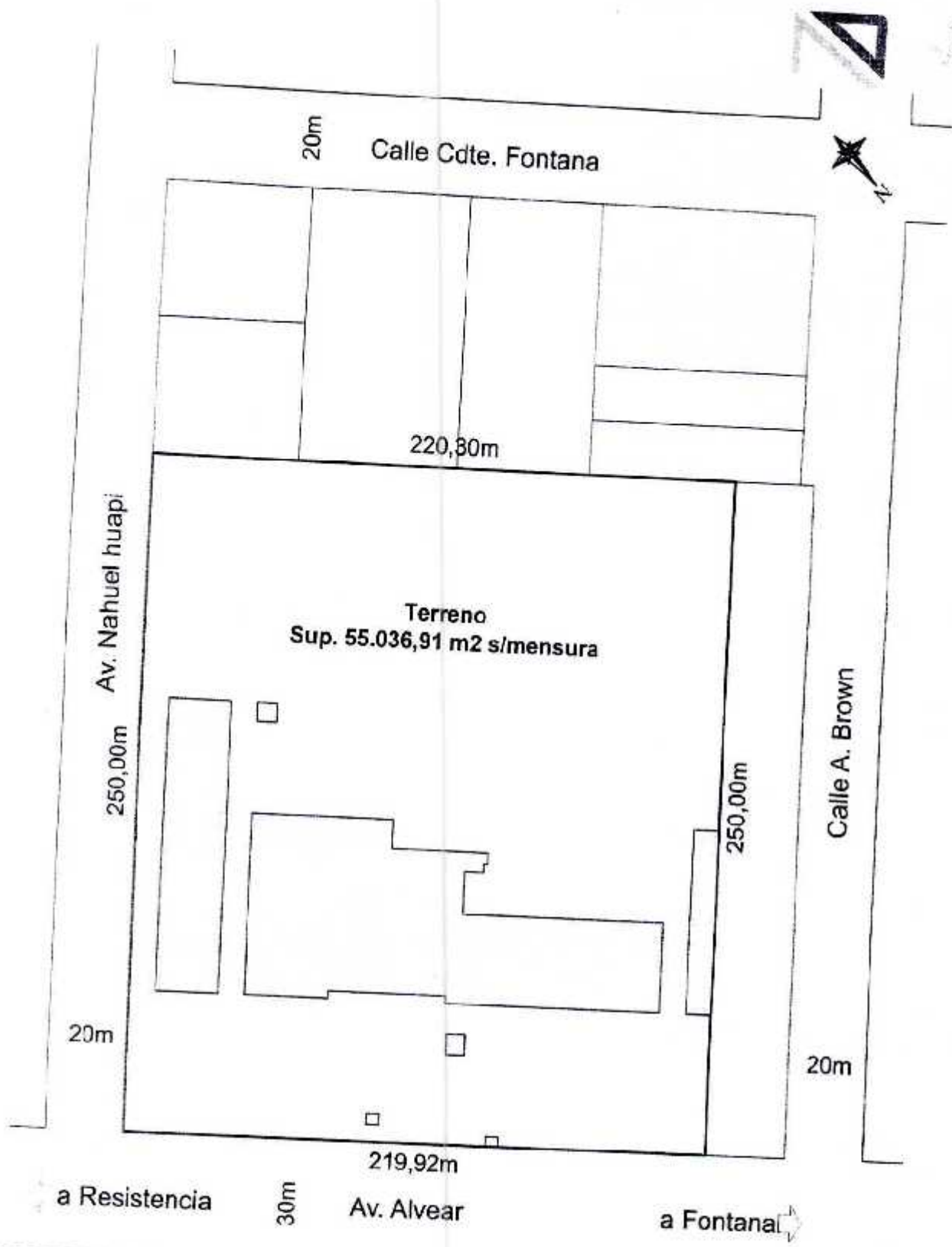
M. GUSTAVO FEO
ARQUITECTO

arquitectura@estudioad.com.ar | estudio-ad.com
Carlin Pellegrini 345 3503 - Resistencia - Chaco - Argentina - Tel: (0362) 442-8876 - 442-7917


Gilda Gabriela Rolón
SECRETARÍA DEL CONCEJO




RUBÉN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana



□ Construcciones Existentes

M. GUSTAVO FEÓ
ARQUITECTO
 1647 40 1071
 PELLEGRINI 345

arquitectura@estudio-ac.com - www.estudio-ac.com
 Carlos Pellegrini 345 - 3500 - Resistencia - Chaco - Argentina - TeFax: (0362) 442-9876 - 442-7919

Gilda Gabriela Rolón
Gilda Gabriela Rolón
 SECRETARIA DEL CONCEJO
 Municipalidad de Fontana



Rubén Osvaldo Avalos
RUBÉN OSVALDO AVALOS
 Presidente del Concejo
 Municipalidad de Fontana

Descripción general del Proyecto.

El Proyecto consiste en la realización de un conjunto inmobiliario compuesto por Locales Comerciales, Viviendas Colectivas e Instituciones Educativas y de Salud.

El proyecto surge como respuesta al fenómeno de urbanización que se ha dado en los últimos años y que ha significado la expansión de las ciudades de Resistencia y Fontana a través del corredor vial de la Av. Alvear. El crecimiento de zonas residenciales y comerciales en la zona de este corredor requiere dar respuesta a nuevas necesidades y una demanda creciente por servicios urbanos. Como parte de este fenómeno los parques industriales e industrias se encuentran rodeadas de zonas residenciales con la incompatibilidad que eso implica, lo que requiere que dichas fábricas sean relocalizadas a zonas más apropiadas con mejores accesos para tránsito pesado entre otros requerimientos.


De igual manera el crecimiento poblacional demanda soluciones habitacionales, que debido a la falta de crédito y el alto costo del suelo ha significado el traslado de la población hacia la periferia de los centros urbanos. He aquí que se hace necesario dar respuesta a esta mayor demanda en una zona en crecimiento y dando continuidad a la trama urbana.

El proyecto busca potenciar el sector por su importancia como acceso a la ciudad de Fontana, donde se hace necesario una impronta urbana que resalte desde lo paisajístico el ingreso a la ciudad, aportando espacios verdes de calidad y una reforestación con especies acordes a las necesidades urbanísticas.


De la misma manera se propone aprovechar las construcciones existentes en el terreno, para las actividades comerciales y de equipamiento urbano, por tal motivo los mismos serán reutilizados en gran parte para estas actividades.

El proyecto se desarrolla en dos grandes sectores, la mitad noreste del terreno abarcando todo el ancho sobre Av. Alvear y ocupando todos los edificios existentes constituye el sector destinado a actividad Comercial e Institucional, mientras que el sector suroeste será destinado a uso Residencial.


Como elemento ordenador del conjunto aparece una calle interna, la cual comunica y da acceso a los distintos sectores como así también a los espacios de estacionamiento. La calle interna tiene su ingreso y salida por la Av. Nahuel Huapi, tanto para el sector Comercial-Institucional, como el Habitacional.


M. GUSTAVO FEO
ARQUITECTO
MAT. N° 1000
PALLEGHINI 345

arquitectura@estudio-ad.com - www.estudio-ad.com
Carlos Pellegrini 345 - 3500 - Resistencia - Chaco - Argentina - Tel: (0362) 442 8876 - 442 7919


Gilda Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana

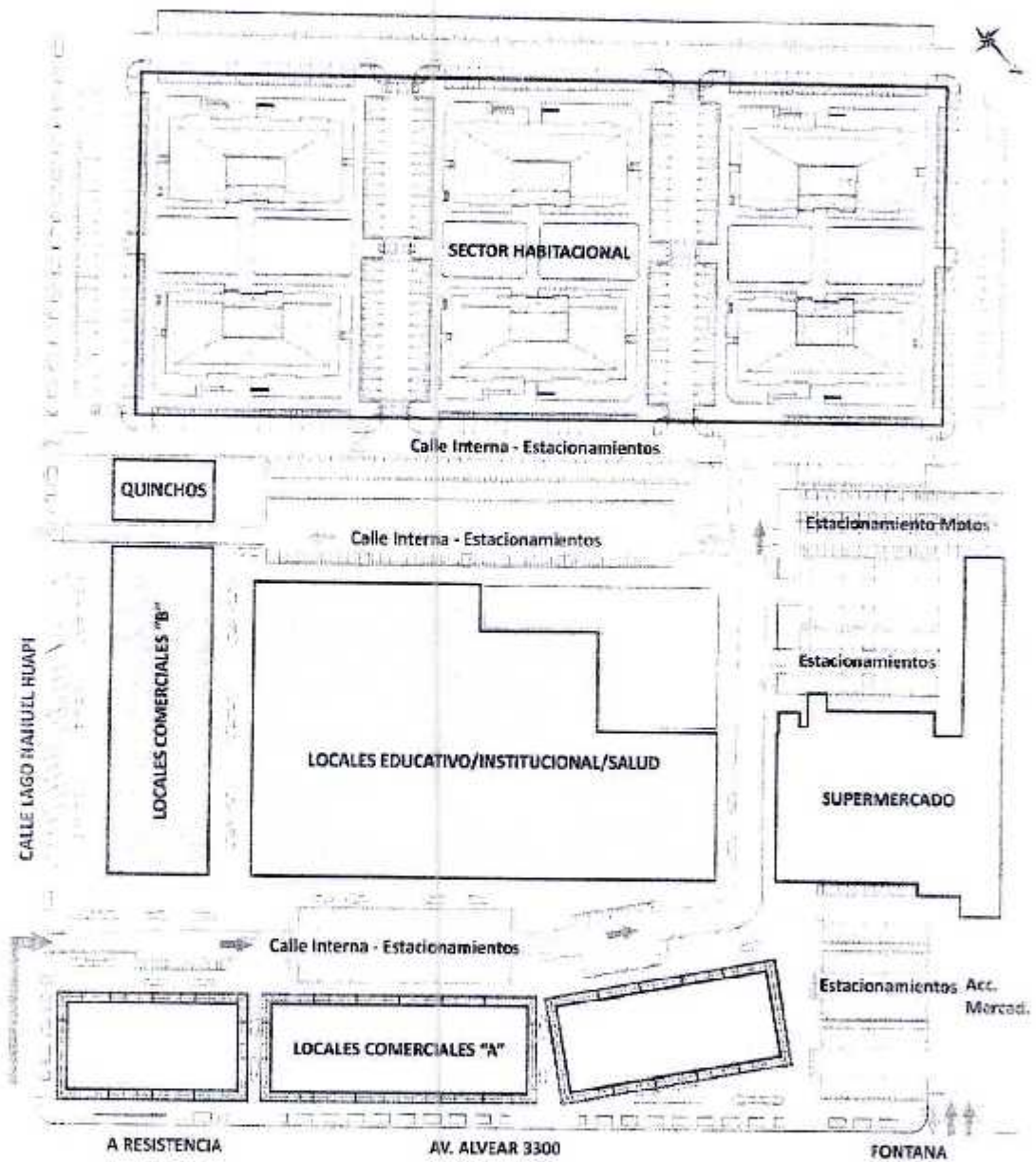



EUREN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana

Cabe destacar que el ingreso y circulación peatonal en el sector comercial e institucional será totalmente libre, se proyectan amplias veredas internas que promueven el recorrido por los diversos sectores y que van a contar con lugares de estar y descanso, espacios verdes y comercios gastronómicos entre otros.

La propuesta es que el conjunto quede totalmente integrado con la trama urbana, que sea un lugar de encuentro y esparcimiento para los vecinos de la zona, fortalecer la actividad comercial y brindar servicios a la comunidad. Que sea un hito para la ciudad de Fontana y un modelo a replicar para futuros desarrollos.

Los distintos sectores y destinos propuestos se detallan en el siguiente esquema:



M. GUSTAVO FEÜ
 ARQUITECTA
 arquitectura@fontana-arg.com www.este-dio-arg.com
 Carlos Pellegrini 345 - 3500 - Resistencia Chaco - Argentina - Tel: +54 9 342 8876 442 7910
 PELLEGRINI 345

Gilda Gabriela Rolón
 Gilda Gabriela Rolón
 SECRETARIA DEL CONCEJO
 Municipalidad de Fontana



Huben Osvaldo Avalos
 HUBEN OSVALDO AVALOS
 Presidente del Concejo
 Municipalidad de Fontana

Usos Propuestos:

Locales Comerciales "A" (minorista):

Sobre la Av. Alvear se proyectan 30 locales comerciales de 100 m2 cada uno, distribuidos en bloques de 8, 10 y 12 locales, la mitad de ellos con frente a Av. Alvear y el resto hacia el interior del conjunto. Los locales serán de doble altura, siendo altura máxima prevista de 6.80m en el exterior y en el interior de altura variable.

Los locales serán construidos íntegramente en seco y contarán con baño propio, office y entepiso. La superficie cubierta prevista para estos locales es de aproximadamente 3.000 m2.

Locales comerciales "B" (bancarios y gastronómicos):

Estos locales están ubicados en el sector con frente a Av. Nahuel Huapi, para los cuales se reacondicionarán los edificios existentes. En este sector se prevé la instalación de sucursales bancarias en algunos locales, reservando el resto para la instalación de locales Gastronómicos. La tipología propuesta es de locales de una planta con doble altura (cielorraso a 6m) y entepiso en parte de su superficie.

Supermercado:

Se reutilizará la superficie cubierta existente ubicada en el sector derecho del terreno. Estará compuesto por el Salón de Ventas, Sanitarios públicos y para personal, Cámaras frigoríficas y Depósito de mercaderías. Se reutilizarán alrededor de 2.100 m2 de superficie existente y unos 500 m2 cubiertos a ampliar.

El acceso vehicular será por Av. Alvear y se proyectan espacios de estacionamiento vehicular, para discapacitados y para motovehículos.

En cuanto a la seguridad y prevención de incendios se dará cumplimiento las exigencias del Departamento de Bomberos, como así también en cuanto a materiales, sistemas de prevención, detección y extinción contra incendios. Como así también con las normativas referidas a la ocupación, uso, accesibilidad, higiene y seguridad.

M. GUSTAVO FEÒ
ARQUITECTO
1487 Nº 1001
PELLEGHINI 345

arquitectura@estudio-af.com - www.estudio-af.com
Carlos Pellegrini 345 - 3500 - Resistencia - Chzco - Argentina - Tel/Fax: (0362) 442 8276 - 442 3919


Gilda Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana




NUBEN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana

Locales para uso Educativo, Instituciones y/o Salud.

El edificio central existente se prevé destinar a actividades de servicio de equipamiento urbano, como ser Instituciones Educativas, Consultorios Médicos, Cultura, Oficinas, etc.

La superficie destinada a cada actividad será definida en función de la demanda, y cada sector será acondicionado cumpliendo todos los requerimientos en cuanto a la normativa vigente que corresponda a cada destino y a las necesidades específicas de cada actividad.

Espacios públicos exteriores:

Tal como se mencionó anteriormente los espacios exteriores serán de libre y público acceso, tanto peatonalmente como vehicular, ya que se cuenta con estacionamientos en el sector comercial. En cuanto a los materiales a emplear, las calles internas y los estacionamientos proyectados se materializarán con pavimento articulado de adoquines intertrabados de Hormigón. Las veredas tanto internas como externas se harán con Hormigón Impreso, baldosas graníticas, y otros materiales aptos para tránsito peatonal. Se colocarán además losetas señalizadoras para personas no videntes tanto en tramos rectos como en cruces, rampas peatonales y demás sectores que así lo requieran.

La iluminación exterior será de tipo LED, y se colocará mobiliario urbano como ser bancos y cestos de residuos, generando sectores de estar y descanso.

Los espacios verdes resultantes serán jardinizados y se prevé la colocación de diversas especies de árboles para brindar sombra y atractivo paisajístico a todo el complejo, y generar un pulmón verde para la ciudad y sus habitantes. Cuando sea posible su reubicación se aprovecharán los árboles existentes, a los que se agregarán más árboles y se dará tratamiento paisajístico.

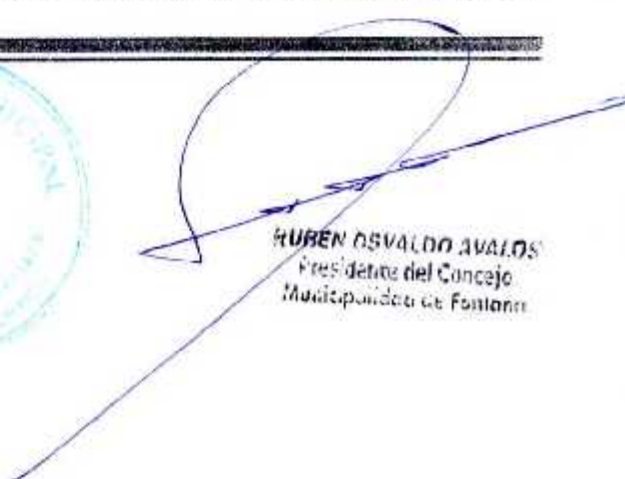
Los cableados y redes varias se harán en forma subterránea en todo el conjunto (red eléctrica, alumbrado, telefonía, fibra óptica, etc.).

M. GUSTAVO FEO
ARQUITECTO
1447 MB 1001
PELLEGRINI 345

arquitectura@estudio-ad.com - www.estudio-ad.com
Carlos Pellegrini 345 - 3500 - Resistencia - Chaco - Argentina - Tel/Fax: (0362) 442-8876 - 442-7916


Gilda Gabriela Rolón
SECRETARIA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana




RUBÉN OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana



20
39

Sector Habitacional:

Se proyectan 6 bloques de departamentos ubicados en la mitad sur-oeste del predio. Los mismos están compuestos de Planta Baja y 7 pisos de Departamentos. Los mismos contarán con 2 ascensores con dimensiones aptas para personas con movilidad reducida o discapacitados. Cada edificio contará con 88 departamentos.

Tendrán escalera contra incendio, adoptando anchos y medios de salida según lo requerido por la autoridad de Bomberos. Se dará cumplimiento además a todas las normas vigentes como ser Reglamento general de Construcciones, y ordenanzas complementarias, en cuanto a ventilación e iluminación, anchos mínimos, pasillos, alturas de cielorraso, y demás requerimientos,

La superficie cubierta de cada bloque se estima en 6.000 m2 aproximadamente.

La superficie libre restante se distribuye entre las calles internas de circulación entre bloques, playas de estacionamiento y espacios verdes para esparcimiento entre los edificios.


En cuanto a los estacionamientos se proyectan 400 espacios de estacionamiento vehicular aproximadamente y 200 espacios de estacionamientos para Motos y bicicletas.


Los espacios verdes serán tratados paisajísticamente, contarán con mobiliario urbano, sectores de esparcimiento y de descanso. Contará con abundantes árboles en veredas y cancheros mediante un plan de Reforestación y reubicación de las especies existentes, ya que la idea es que predomine el verde. Los espacios verdes estarán ubicados entre los edificios, y serán alrededor de 1800 m2 totales.

Completan el conjunto espacios de servicios complementarios como ser Sub Estación Transformadora, Salón de Reuniones, Quinchos con parrillas y sanitarios.


Gilda Gabriela Rotón
SECRETARÍA DEL CONCEJO
Municipalidad de Fontana




M. GUSTAVO FEIJ
ARQUITECTO
M.º Nº 1011
DELLEGHINI 345


EUSEBIO OSVALDO AVALOS
Presidente del Concejo
Municipalidad de Fontana



21
361

Balance de superficies de Proyecto:

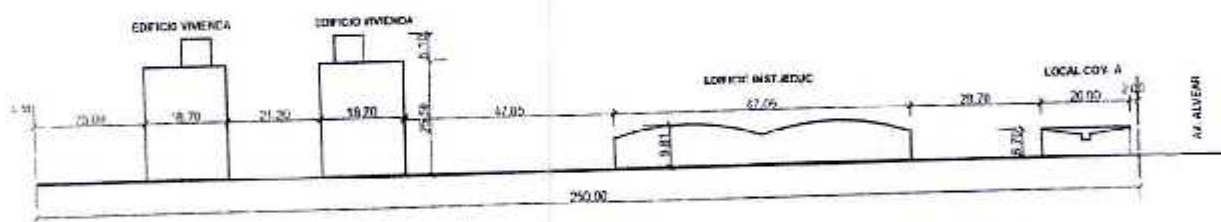
SECTORES	F.O.S.	F.O.T.
	SUP. PROYECCIÓN P.B.	SUP. CUBIERTA
LOCALES COMERCIALES A	3000	4000
LOCALES COMERCIALES B	1900	3800
LOCALES EDUC./INSTITUC.	6200	11160
SUPERMERCADO	2500	2800
SECTOR HABITACIONAL		
USO RESIDENCIAL	4900	36700
QUINCHOS-SETIN-GARITAS	450	500
TOTAL	18950	58960
SUP. TERRENO S/MENSURA	55037	55037
F.O.S. PROYECTADO	0.34	
F.O.T. PROYECTADO		1.07

FOS MAXIMO PARA EL SECTOR	0.5
FOT MAXIMO PARA EL SECTOR	1.5

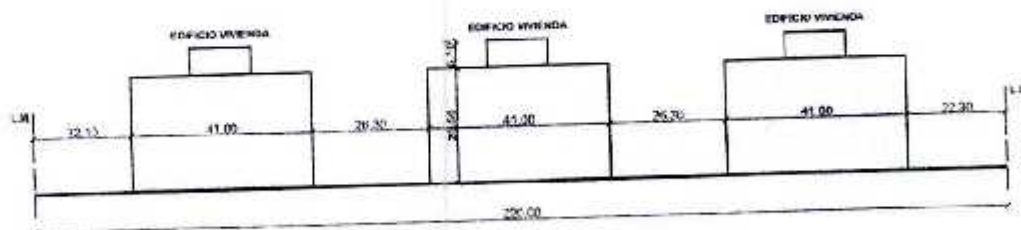
FOS URBANO	0.7
FOT URBANO	5

Retiros y distancias entre edificios:

Corte longitudinal



Corte transversal




arquitectos@estudio-ad.com - www.estudio-ad.com

Carlos Pellegrini 345 - 3500 - Resistencia - Chaco - Argentina - TeFax: (0362) 442-8874 - 442-7219


Gilda Gabriela Rolón
 SECRETARIA DEL CONCEJO




RUBEN OSVALDO AVALOS
 Presidente del Concejo
 Municipalidad de Resistencia