

-En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 10 y 30 del lunes 22 de agosto de 2005, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Adrián Grana, y de los concejales Bruno, Domingo; Campagnoli, José Cruz; Dezi, Alejandra Muyriam; Fernández, Alejandro Avelino; Franco, Aníbal Guillermo; García, Isabel; Godoy, Ana María; Kreiman, Adriana Perla; Laviuzza, Jorge; Milano, Juan Remigio; Nigrelli, Angel Mario; Petricca, Mario; Ponce, Néstor Nicolás; Soest, Silvana Elisa Ada; Vacis, Jorge Omar y Viotti, César Eduardo.

**Sr. Presidente (Adrián Grana).**- Con la presencia de 16 señoras y señores concejales en este recinto, damos comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha.

#### **Lectura del decreto de convocatoria**

**Sr. Presidente.**- Por Secretaría se dará lectura al decreto 47/05 de la Presidencia que convoca a esta audiencia pública, el que fuera oportunamente cursado a sus efectos.

*-Así se hace.*

#### **Lectura del decreto 250/98**

**Sr. Presidente.**- A continuación, se dará lectura a lo dispuesto por el decreto 250/98 que regula el procedimiento de audiencias públicas.

*-Así se hace.*

**Sr. Presidente.**- Pasamos ahora a la consideración de los expedientes que figuran en el Orden del Día.

#### **Ampliación de planos y habilitación comercial**

##### **Resolución N° 300/05 (Expte. N° 56.531/03)**

**Sra. Secretaria.**- Secretaría informa que los titulares no se inscribieron pero se encuentran presentes. Se trata de los señores Alberto Guzmán -titular- y Angel Piamontese, como profesional.

**Sr. Presidente.**- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.**- Este expediente está relacionado con la registración de un plano, sito en la localidad de Castelar y perteneciente a la manzana 53, parcela 47.

Se trata de una situación que en las actuales circunstancias saldría con sello de “sujeto a demolición” por la ampliación sin permiso de 184 metros, más un semicubierto de 8,70 metros.

Es un uso permitido en la zona. La zona es industrial exclusiva, y se estarían incumpliendo los siguientes artículos: 3.5.1 -FOS-, 4.5 -ventilaciones- y 3.4.1.0 -retiros de frente-; y el 46 del decreto ley 8.912. Y respecto de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones, se incumplirían los artículos 8.1 -estructuras resistentes-, 4.6.2.2 -altura de locales en general-, 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de primera clase-, 4.6.4.3 -iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase-, 4.6.5.5 -ventilación complementaria de locales para comercio y trabajos por conductos-, 4.8.1.4 -servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos comerciales e industriales-, 4.10.1.0 -vistas a vecinos- y 5.10.1.1, cercado de techos transitables.

**Sr. Presidente.**- Si bien el reglamento de las audiencias públicas establece que los peticionantes deben anotarse con anterioridad, a los efectos de conocer la situación del solicitante en este caso nos apartaremos de la normativa vigente.

Tiene la palabra el expositor Guzmán.

**Sr. Guzmán.-** Se trata de una fábrica de muebles en la que el espacio físico nos quedó reducido, por lo que necesitamos ampliarlo.

Gracias a Dios tenemos demanda de trabajo, por lo que solo nos resta resolver este tema para ver si podemos tomar más gente y cumplir con la demanda existente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante Piamontese.

**Sr. Piamontese.-** Evidentemente, el tema del FOS no es solucionable. Sí será solucionable todo lo complementario -por ejemplo, las ventilaciones-, ya que se trata de una obra clandestina en la que el propietario hizo lo que quiso en función de sus necesidades.

Justamente, lo que trataré de hacer ahora es ordenar un poco todo ese manajo de cosas que se hicieron *a priori*, y veré si se puede resolver el tema de las ventilaciones -creo que será muy fácil- a través de conductos o claraboyas. Como es una planta baja, sería muy fácil solucionar ese tema.

En cuanto a las vistas a vecinos, sería simplemente colocar el cerco reglamentario en terrazas, el cual no tendré ningún problema en realizarlo.

Creo que no tengo otra cosa que explicar, y estoy a disposición de ustedes por cualquier pregunta.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** El hecho de que se dé por no cumplido el punto de las estructuras resistentes es porque al tratarse de un hecho consumado, el relevador no estaría presentando cálculos de estructuras. Si el relevador ampliara el contrato o la presentación presentando cálculos de estructuras, ese también sería un factor importante a resolver.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante Piamontese.

**Sr. Piamontese.-** En cuanto al proyecto con estructura armada, la Municipalidad nunca tiene incumbencia en la parte estructural. Siempre responsabiliza a los arquitectos y profesionales respecto de la estructura. Por lo tanto, no entiendo a dónde apunta la pregunta.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Justamente a eso. El tema estructural es una carga que se le impone al profesional. Y en el caso de los relevamientos efectuados por los profesionales ante los hechos consumados -en general, este es un artículo que no se cumple por la falta de existencia de este cálculo-, nosotros estimamos que en las actuales circunstancias este es un hecho que debe ser cumplido, por lo que el profesional -aparte de relevar los hechos existentes- deberá hacer el cálculo de estructuras o los ensayos que correspondan para verificar el cumplimiento de la norma correspondiente.

Son situaciones de distinta importancia. Más allá de la mención de los artículos que no se cumplen, hay algunos que son de mayor importancia para la seguridad de las personas.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante Piamontese.

**Sr. Piamontese.-** Entonces, me tomaría la atribución de realizar el cálculo estructural, y de verificar si realmente lo que está hecho cumple -al menos en un mínimo- con lo que realmente tiene que ser.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Es para preguntarle al Departamento Ejecutivo y al peticionante, si existe alguna metodología para que respecto de una estructura ya terminada pueda hacerse un estudio a través del INTI o de una institución pública que nos garantice que la estructura tiene la solidez necesaria.

Yo no creo que un arquitecto firme un plano asegurando la solidez de una estructura una vez que ya está hecha.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Eso es exactamente así. Hay organismos en los que se pueden realizar ensayos de material y pruebas de probetas de los materiales existentes. Esto, obviamente, debe complementarse con el cálculo del profesional.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Del estudio del expediente ya sabemos que se infringen el FOS y el FOT. Por lo tanto, creo que los concejales dejaremos condicionada la aprobación del plano y la habilitación al cumplimiento previo de los artículos que se mencionaron.

Por último, solicito que por Secretaría se lea el resultado de las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se realizaron 11 encuestas; 9 respondieron en forma positiva y 2 no contestaron.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Laviuzza.

**Sr. Laviuzza.-** El incumplimiento del artículo 4.8.1.4 -servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos comerciales e industriales-, a qué se refiere puntualmente en este caso.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** A baños insuficientes por la superficie del local. Igualmente, consideramos que este es un tema solucionable en obra.

Y le aclaro al concejal que al no eximírsele de estos artículos, el Departamento Ejecutivo exige que en la presentación del profesional figure la forma en que se garantizará el cumplimiento de las normas respectivas.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Efectuaré una pequeña aclaración, para no terminar en algún tipo de ordenanza que no dé cumplimiento a lo que solicita el contribuyente, o que no permita la aplicación de las normas correspondientes por parte de los funcionarios.

En cuanto a las estructuras resistentes, ¿alcanza con que el profesional se haga cargo con su firma luego de un relevamiento, o es necesario un estudio particularizado por parte de algún otro ente? O sea, me gustaría saber cuál es el criterio de los funcionarios, porque en el caso de que no sirviera la firma del profesional por tratarse de una obra clandestina ya consumada, se necesitaría un informe de otras características. En ese caso, la pregunta es si el peticionante tiene posibilidades de hacer un estudio de esas características. En cuanto al punto de las vistas al vecino, no me quedó en claro el problema.

Por lo tanto, creo que sería bueno hacer un detalle de todas las cuestiones que podrían ser subsanables -como para ir haciendo un punteo- y cuáles no, pues estas últimas deberán tener un tratamiento vía ordenanza.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** La carga de la verificación de la estructura de los edificios siempre es responsabilidad del profesional. La Municipalidad no tiene posibilidades de verificar eso por sí misma.

En este caso, por tratarse de un hecho consumado no alcanzaría el simple cálculo del profesional, sino que se necesitará el complemento de la prueba de probetas efectuada por institutos autorizados. En ese sentido, existen muchos institutos privados y públicos de ensayo de materiales; y la extracción de probetas -por ejemplo de hormigón o de maderas- para analizar cómo responden a las diferentes tensiones estructurales es de uso corriente. Por lo tanto, este punto no es un problema sino un complemento al cálculo que pudiera presentar el profesional.

Creo que todo lo demás es solucionable porque son problemas de obra, y si hay que agrandar una puerta o acondicionar una ventana para que no dé a los vecinos, se hace. Solo son problemas de obras que se pueden resolver.

Tal vez lo que no se puede resolver -como manifestó el profesional- por la propia necesidad del particular, es el aumento de la superficie.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Laviuzza.

**Sr. Laviuzza.-** Señor presidente, debo admitir que no escuché el resultado de las encuestas. ¿Se puede repetir?

**Sr. Presidente.-** Sí, señor concejal.

**Sra. Secretaria.-** Sobre un total de 11 vecinos encuestados, 9 respondieron en forma positiva y 2 no atendieron.

**Sr. Presidente.-** ¿El profesional actuante -señor Piamontese- podría contestar la pregunta del concejal Fernández en el sentido de si la empresa está dispuesta a resolver todas las violaciones a la ORC?

**Sr. Piamontese.-** El tema de la salubridad es solucionable porque simplemente se trataría de agregar los sanitarios o vestuarios que hagan falta.

En cuanto a la iluminación, creo que es muy fácil de solucionar porque a través de una iluminación central se pueden iluminar todos los ambientes que se necesite.

Respecto de las vistas al vecino, no es que haya una ventana que esté apuntando a un vecino, sino que simplemente hay una terraza accesible que en este momento, como el propietario no sabía que hacer las medianeras, tiene que hacer los cercos reglamentarios en ambos lados y con eso se evitarían las vistas a los vecinos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Yo omití mencionar una de las cosas que no sería solucionable: la altura de los locales; en este caso, se trataría de un artículo que no se podría solucionar.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Piamontese.

**Sr. Piamontese.-** Quería conocer cuál es el problema de las alturas, porque se trata de una losa alta; realmente, no sé a qué se refiere.

**Sr. Gorbacz.-** No tenemos acá el expediente, pero así está informado por el Departamento de Obras Particulares. Puede ser que en alguna situación no esté cumpliendo la altura mínima de locales en algún sector donde la altura sea inferior a los 2,70 metros permitidos. Puede ser en algún sector.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Justamente, quiero aclarar este punto porque observaba que había un problema estructural que es de difícil resolución, a menos que levanten todo el techo o bajen todo el piso, como es el tema de las alturas. En caso de dar tratamiento favorable a esta iniciativa, habría que exceptuar al peticionante del cumplimiento de ese requisito.

Para terminar con cualquier tipo de duda, quisiera saber si lo que plantea el profesional como posibilidad de solución el Ejecutivo entiende que alcanza para resolver todos los puntos. A su vez, quisiera saber si el profesional también comprendió que va a necesitar hacer un estudio de probeta sobre la construcción realizada para ver las características de la obra; desconozco las características de ese estudio por no ser profesional del ramo. En todo caso, me gustaría saber si hay algún antecedente o el municipio conoce cuáles son los valores de este tipo de estudios, en función de otras construcciones donde se requiera esto, a fin de también tener una idea al respecto.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Piamontese.

**Sr. Piamontese.-** En cuanto a la altura, creo que es algo fácil de resolver, porque se trataría simplemente de darle otro destino, si no tenemos un ambiente que sea escritorio, le daremos el uso de depósito y haremos el escritorio en otro lugar, donde se cumpla la altura permitida. O sea, eso es fácilmente solucionable.

En cuanto a la estructura, les comento algo: si verifico que la estructura responde a lo que yo calculé, yo me hago responsable; no hace falta que venga el INTI para

determinar si el hormigón...; porque, aparentemente, esto fue hecho con hormigón elaborado por gente de la zona, por lo cual yo podría recurrir a ellos y posiblemente tengan probetas de esa llenada. Si quieren, como algo adicional se podría hacer el probeteado, pero si yo me hago responsable, no sé por qué se quiere verificar la estructura.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Entendemos que en los hechos consumados, a diferencia de la obra nueva donde el profesional va siguiendo todo el correlato de la obra desde su inicio y sabe desde la base qué hierro se puso y cómo se desarrollado el colado del hormigón y demás y tiene una posibilidad de hacer el seguimiento de lo que proyectó y de lo que se hace cargo en el plano, la cosa es muy diferente porque en este caso se ve una columna de 20 por 20 y resulta difícil saber qué hierros tiene en su interior y presentar un cálculo al solo efecto de cumplir una exigencia. Lo que estamos intentando con esto no es solamente poner la responsabilidad en el profesional, sino asegurar la seguridad de los que trabajen o habiten en estas construcciones. Es una carga más. Por eso la diferencia entre un hecho consumado y una obra nueva.

**Sr. Presidente.-** El concejal Fernández había preguntado si alcanza con la firma del profesional para que el municipio pueda habilitar la estructura. ¿Es así, concejal Fernández?

**Sr. Gorbacz.-** Sí, entendemos que sí. No obstante ello, ante un hecho consumado el Departamento Ejecutivo opina en este caso que haría falta por lo menos una determinada cantidad de probetas, realizadas las pruebas y sometidas a las tensiones que resulten pertinentes para este tipo de construcción, dependiendo en cada caso de la estructura de que se trate.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Tal vez, este expediente nos ayude a reducir un poco en el tratamiento de los que siguen más adelante, porque hay algunas cuestiones en este expediente que también se presentan en otros.

Una pregunta al Departamento Ejecutivo y al profesional: cuando existe una obra que se realizó clandestinamente, es decir que se presentó un plano sobre el hecho consumado y una ampliación del plano, ¿a qué se refiere el profesional en este caso? ¿Está autorizando la ampliación del plano o está firmando, poniendo su responsabilidad por la obra en general, la preexistente más la nueva? Porque en ese caso sí valdría la firma del profesional para la obra completa, la que se realizó clandestinamente más la ampliación. Lo que no nos serviría es la firma del profesional solamente para la ampliación y no para la obra preexistente.

Quisiera que esto me lo respondan el Departamento Ejecutivo y el profesional para tenerlo en claro, porque hay varios expedientes de características similares a este.

**Sr. Presidente.-** Me parece que la pregunta se podría reducir solamente al Departamento Ejecutivo, a efectos de que dé una respuesta sobre su inquietud.

**Sra. Soest.-** Perdón, señor presidente. Yo quiero saber si el profesional, como arquitecto, está en capacidad y en posibilidad de hacerse cargo de una obra que no construyó y de la cual tiene los planos y ve la estructura, de lo que se hace cargo. Pregunto esto como una colaboración del profesional, del arquitecto, que en este caso está frente a una obra de esas características: una clandestina y una ampliación no clandestina.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** En este caso tiene un plano del año 1997 y como no está en el expediente no podría aseverar si se trata de un plano registrado o aprobado. Así que sobre eso, tal vez, nos puede ampliar el profesional.

No obstante, más allá de que se haya realizado una obra sin permiso sobre una obra que anteriormente hubiese contado con permiso, es probable y depende de la obra - por ello es una cuestión más conceptual, como usted decía- que la estructura que es un hecho consumado puede afectar la estructura que estaba aprobada. No lo sabemos.

Supongamos el caso de que tiene una estructura en planta baja que está aprobada y arriba le hacen un hecho consumado como obra sin permiso, está afectando las dos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Piamontese.

**Sr. Piamontese.-** Les comento: esta es una ampliación que se realiza en forma independiente de la estructura anterior. O sea, que evidentemente no afecta absolutamente nada de la estructura.

Y quiero hacer una acotación al respecto: nosotros estamos reunidos acá, simplemente, porque se trata de una construcción que supera el factor de ocupación del suelo. Si esto hubiese sido una ampliación que cumpliría el FOS no estaríamos hablando de la estructura ni de nada.

**Sr. Gorbacz.-** No.

**Sr. Piamontese.-** Sí, arquitecto Gorbacz, y ustedes lo aprueban en la Municipalidad. ¿O estoy mintiendo?

Si cumple con el factor de ocupación del suelo, la Municipalidad lo aprueba. ¿O estoy mintiendo?

**Sr. Presidente.-** Lo aprueba según las condiciones del plano.

**Sr. Piamontese.-** No, no. Si cumple con el reglamento la Municipalidad lo aprueba y no está especulando con ninguna estructura. Resuélvame ese caso.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Por lo menos quienes estamos acá presentes en representación del Ejecutivo venimos actuando en sucesivas audiencias públicas con un avance y progreso en la interpretación de las normas referentes a hechos consumados, donde justamente cuando usted tiene un plano registrado dice muy claramente el sello de registrado que es tanto y en cuanto la Municipalidad o cualquier otro particular toleren -vamos a utilizar este término- este tipo de incumplimientos.

Nosotros estimamos y a partir de ahora, por eso el cambio y se presenta la primera situación que desde el Ejecutivo lo planteamos en audiencia pública, que el tema estructural debe ser revisto, tanto para las excepciones como para las registraciones, y si bien la ordenanza 14.280 para el caso que usted decía de ampliaciones hasta 150 metros cuadrados sin permiso, lo decimos en general aún a pesar de que desde el Departamento Ejecutivo podemos registrar esas situaciones sin que pase por el Concejo Deliberante, está en la potestad del Ejecutivo solicitar la revisión o no de todo el tema estructural.

Así como estamos haciendo esta sugerencia u opinión en la audiencia pública es como lo vamos a sostener en el Ejecutivo para las presentaciones de la ordenanza 14.280.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Hubo una palabra que no me gustó: me refiero al término especular. Por ello, voy a dejar asentado algo en esta audiencia pública.

Cuando se hace la modificación, tanto del Código de Ordenamiento Urbano como de la ordenanza de construcciones, las modificaciones o nuevas implementaciones se hacen en audiencia pública. Por lo tanto, cuando nosotros estamos trabajando sobre una excepción de este Código, lo que tenemos que hacer es una audiencia pública. Los concejales tenemos que estar muy seguros de lo que aprobamos; por eso, hacemos tantas preguntas al peticionante, y no porque estemos especulando absolutamente en nada. Simplemente, las preguntas que hacemos es porque cuando nosotros firmamos una ordenanza de excepción estamos autorizando algo que no está permitido ni en el Código ni en la ordenanza de construcciones. Entonces, tenemos que estar absolutamente seguros de que lo que aprobamos está bien. Nosotros no estamos especulando, como mencionó el señor, sino que estamos haciendo nuestra tarea con mucha responsabilidad, mirando hacia el futuro. Desde el bloque del Nuevo Morón hacemos las cosas con muchísima responsabilidad, sin hacer ningún tipo de especulación.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Piamontese.

**Sr. Piamontese.-** Perdón, en ningún momento yo dije que ustedes estaban especulando, bajo ningún punto de vista. ¿Hay grabación de esto? ¿Quieren verificarlo? Yo nunca hablé de especulación.

**Sr. Presidente.-** Si confía en mi palabra, le puedo decir que recuerdo que en su momento usted dijo que si se respeta el FOS no habría estas especulaciones con respecto a la estructura.

**Sr. Piamontese.-** Bueno, pero vuelvo a reiterar lo siguiente: si yo presento en la Municipalidad un hecho consumado que cumple con el factor de ocupación del suelo y la Municipalidad no me hace ningún problema sobre la estructura. Y lo vuelvo a repetir.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Si cumpliera con el FOS y con el FOT y fuese una obra nueva estaríamos en la circunstancia de que, como decíamos al principio, se trata de una obra nueva, donde el profesional tiene muchas más herramientas para hacerse cargo. En ese caso había un contrato en el que figuraba el proyecto, la dirección ejecutiva, etcétera.

Pero en el caso de la presentación de un hecho consumado de hasta 150 metros, el uso común era -hasta hace un tiempo- que se registraba a determinada cantidad de artículos. De ahí la diferencia entre “registrado” y “aprobado”. Se registraba al incumplimiento de una serie de artículos de la ORC. Pero justamente, el sello de “registrado” llevaba explícito que era en tanto y en cuanto la Municipalidad o un particular toleraran el incumplimiento de esos artículos.

Nosotros pensamos desde hace un tiempo que debemos exigir el tema estructural. En consecuencia, antes no se exigía pero ahora sí lo hacemos porque entendemos que la seguridad de las personas es la constante para el progreso en la gestión.

Consideramos que no es solo un tema burocrático el hecho de que hoy estemos aquí analizando la aprobación, registración o empadronamiento de obras en donde hay gente. Por lo tanto, debemos hacer cumplir el tema estructural.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Viotti.

**Sr. Viotti.-** Vuelvo sobre un punto que al parecer no quedó bien en claro por parte del Departamento Ejecutivo.

Respecto de la estructura de una obra normal en la que el arquitecto hace el seguimiento, el responsable de ella es el profesional y con ello basta. Ese sería un criterio. Ahora bien, para que se aprueben los hechos consumados, ¿no es suficiente con que el arquitecto se haga cargo?

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** El profesional se sigue haciendo cargo, porque hace el cálculo como si fuese una obra nueva.

**Sr. Viotti.-** Pero para que eso se apruebe, ¿no es suficiente con que el profesional se haga cargo, sin que deba realizar un reformuleo de probeta?

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Es sencillo, porque en realidad es el mismo cálculo que se haría en una obra nueva, más el aditamento de las probetas que resulten necesarias. Solo se trataría de la incorporación de un elemento más a la presentación que comúnmente se hace.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Laviuzza.

**Sr. Laviuzza.-** Es para preguntarle al arquitecto Piamontese si estarían de acuerdo en hacer el cálculo de probeta que solicita el Departamento Ejecutivo, o si creen que existiría algún impedimento como, por ejemplo, el costo elevado del análisis.

Hago esta pregunta porque hoy tendremos que evaluar varios casos de hechos consumados.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante Piamontese.

**Sr. Piamontese.-** Estoy dispuesto a lo que Departamento Ejecutivo requiera. Por lo tanto, no habría inconveniente en hacer las probetas y el cálculo estructural.

Pero lo que quiero dejar sentado -independientemente de esta audiencia-, es que todo hecho consumado que pasa por el municipio y que cumple con el Reglamento es aprobado, y por abajo también pasa un montón de gente como en el caso que estamos resolviendo en este momento. Es exactamente igual. Y son miles contra cuatro.

Ese es el antecedente que quiero dejar, es decir, que realmente estamos aprobando algo que tampoco sabemos cómo es estructuralmente.

**Sr. Presidente.-** Ahora entiendo lo que usted decía antes. Es decir, que se puede incumplir con el reglamento de construcciones, pero mientras no se violen el FOS, el FOT ni ningún aspecto vinculado con dónde se pueda radicar determinado emprendimiento -obviamente con los planos correspondiente-, se aprueba; es un trámite. Porque para que se respete la ordenanza de construcciones usted tiene que decir “ventilación determinada, alturas mínimas, escaleras de determinado ancho...”, es decir, una cantidad de cosas que hacen a que se respete la ordenanza de construcciones.

Respecto del expediente, se hacen algunos planteos en cuanto a la altura de los techos y otros puntos, pero todas esas cuestiones deben ser atendidas a la hora de dar la nueva aprobación de planos.

El problema de la carga estructural que se está planteando acá y respecto del cual los concejales han hecho varias preguntas -y creo que todavía no se han contestado-, es si la ampliación de planos que se solicita y la firma que certificará los planos -que entiendo que será la suya-, da garantías sobre el resto de la obra clandestina.

Creo que más que una pregunta al señor peticionante, quizás debiera ser un reclamo del cuerpo a los efectos de su aprobación. Si hay posibilidades de que esa legitimidad solo la dé con sus conocimientos el arquitecto está todo bien. Y si creemos que hace falta que la dé un instituto como por ejemplo el INTI, deberemos actuar en consecuencia.

En definitiva, el peticionante planteó que hará lo que nosotros pidamos en relación con las garantías de seguridad que debe tener la empresa, porque lo que le interesa ellos es que la empresa produzca. Y para eso es necesario estar en orden con las ordenanzas.

Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** A los representantes del Departamento Ejecutivo les comento que sería bueno que la 14.280 sea modificada en virtud del nuevo criterio que se aplicará, porque si no pasará exactamente lo que comenté, es decir, que se exigen ciertos requisitos para las excepciones a esa normativa.

Por último, me gustaría que el profesional termine el punteo, y que si tiene algún comentario que hacer en cuanto a algún requisito que no pueda cumplir, lo haga. Justamente, el marco de la audiencia pública es el de analizar lo que no se puede cumplir y lo que se resolverá en este recinto. Por lo tanto, si cree que no puede cumplir algunos de estos puntos, le recomiendo que nos lo haga saber. Caso contrario, perderá la oportunidad de ver contemplada su situación.

Resumiendo, recomiendo que ahora plantee claramente los requisitos de la ORC que no se puedan cumplir, ya que eso es lo que consideraremos. Lo que el peticionante manifieste que puede mejorar no será considerado y, en consecuencia, no será contemplado en el marco de una ordenanza elaborada por este Concejo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante Piamontese.

**Sr. Piamontese.-** Todos esos puntos son fáciles de resolver. Creo que no tengo ningún problema en resolverlos.

**Sr. Presidente.-** Si ningún concejal hace uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del punto 1 del Orden del Día.

### **Habilitación comercial**

#### **Resolución N° 301/05 (Expte. N° 56.641/03 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Este expediente trata sobre la autorización de un uso que no es permitido en la zona, es decir, la venta de equipos de aire acondicionado con su exhibición, en una zona residencial en la calle Sarmiento 3.535/37 de la localidad de Castelar. Dicho predio se encuentra en una zonificación residencial en la que no es permitido el rubro solicitado.

Actualmente, el peticionante tiene una habilitación comercial provisoria -respecto de la cual desconozco si está vigente porque es del 2003- para oficina de asesoramiento técnico y venta de equipos de aire acondicionado por catálogo.

Las oficinas son permitidas en esa zona, no así la venta de los equipos.

Efectuaré solo una acotación. En el plano de obra el destino es vivienda multifamiliar, pero en el expediente está el plano aprobado con el destino de local o depósito, en consecuencia, no sé si está agregado sobre la copia del plano. En ese sentido, habría que cambiar el destino del plano para darle curso a la habilitación, ya que figura como vivienda multifamiliar sin destino de local para comercio, oficina o el destino que correspondiere.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Hugo Pérez.

**Sr. Pérez.-** La habilitación efectuada en 2003 es para la venta por catálogo, por lo que yo solicito la posibilidad de exponer en el local algunas carcazas de equipos de aire acondicionado.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejala Dezi.

**Sra. Dezi.-** Si bien no se aprecian bien las dimensiones del local, doy por descontado que dispone del espacio suficiente como para realizar la exhibición de los equipos.

En consecuencia, quisiera preguntarle si el espacio será destinado solo para exhibición o si prevé tener algún tipo de stock de esa mercadería y, de ser así, si tiene previsto un espacio para el acopio.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Pérez.

**Sr. Pérez.-** El espacio es solo para exhibición y venta. Tal vez pueda haber -de paso- algún equipo que se traiga para su entrega, lo cual se haría en el día.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejala Dezi.

**Sra. Dezi.-** Por lo que acaba de expresar el señor Pérez, queda en claro que sólo habrá un número limitado de artefactos.

Además, quiero señalar que la carga y descarga de equipos deberá adaptarse a los requerimientos vigentes, ya que hay que tener en cuenta que se encuentra en una vía de tránsito.

Por último, solicito que por Secretaría se lean las encuestas.

**Sr. Presidente.-** Así se hará.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 20 vecinos, 17 respondieron en forma positiva y 3 no contestaron.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejala Dezi.

**Sra. Dezi.-** Finalmente, deseo señalar que de otorgarse la excepción peticionada será por el uso, la que deberá atenerse al resto de la normativa en vigencia en relación con el cambio de destino de plano y demás requisitos señalados oportunamente por las áreas del Departamento Ejecutivo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** ¿Tenemos que exceptuar también el uso o eso es automático? Es decir, ¿se lo puede cambiar directamente?

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** En las zonas residenciales los locales comerciales están permitidos, no así los depósitos o el acopio de mercadería.

-A las 11 y 20 ingresa el concejal Pereyra.

### **3. Expediente N 58.584/04 HCD - 4079-17.096/04 DE. Ref: habilitación comercial.**

**Sra. Secretaria.-** En esta resolución no hubo inscriptos pero están presentes el señor Omar Pez como titular y la señora Mirta Rodríguez como profesional.

**Sra. Rodríguez.-** Yo soy docente, no soy profesional.

**Sr. Presidente.-** De acuerdo, no es la profesional actuante.

Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Se trata de la posibilidad de la registración de un plano de obra en la calle José Rodó 624 de la localidad de El Palomar, donde la zona es RI, residencial mixta. El uso solicitado es de venta y distribución de comestibles y envasados, que es permitido para esta zona, excepto carnes frescas, congelados y quesos.

Aparte se requiere de un estacionamiento del 20 por ciento de la superficie cubierta y un mínimo para carga y descarga del 10 por ciento de la superficie cubierta.

En el caso de esta obra que es un hecho consumado, no cumple con los artículos 3.5.1.1 del FOS, 3.5.2.1 del FOT, 3.7 espacio para estacionamiento, 4.5 ventilación e iluminación de locales y no se puede registrar por la ordenanza 14.280 porque está por encima de los 150 metros cuadrados admitidos. De la ordenanza reglamentaria de construcciones no estaría cumpliendo el artículo 8.1 de las estructuras resistentes, 4.6.3.1 de áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase, 4.6.4.1 iluminación y ventilación de primera clase, 4.6.4.2 iluminación y ventilación de locales de segunda clase, 5.8 de los muros, 4.12 de la protección contra incendio, 4.8.1.4 servicio mínimo de salubridad en locales o edificios comerciales e industriales, 4.7 de los medios de salida.

**Sr. Presidente.-** También se encuentran presentes los señores Eduardo Romero y Jorge Cichero, que también están interesados en este expediente.

Tiene la palabra el señor Pez.

**Sr. Pez.-** Este es un emprendimiento familiar que vengo realizando desde hace veinte años. Este trabajo es el sustento de toda mi familia: trabaja mi mujer en sus ratos libres y mis hijos trabajan conmigo. Tratamos de hacer las cosas bien y tenemos todas las inscripciones necesarias: soy responsable inscripto y tengo todos los aportes correspondientes de los empleados. Lo único que falta es esto. Quizá, haya sido una dejadez de mi parte no haber previsto esto. La idea es trabajar, darle para adelante, mantener mi familia y nada más. Surgió esto, quizá, por imprevisión o por falta de conocimientos técnicos.

Lo relativo a los planos lo inició un arquitecto, que estaba siguiendo ese tema. Se pagaron las multas de construcción, la contravención por los derechos de construcción. Hace quince años que vengo haciendo esto. Creo que mi situación debe ser la del común de los argentinos: quiero salir adelante y tratar de resolver esto.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** En principio, deseaba aclarar que la intención, por lo menos la del bloque del Nuevo Morón, es la de favorecer, en todo lo que esté a nuestro alcance y dentro de los márgenes de la ley estirados al máximo en la audiencia pública. A tal punto, que el señor Pez, su señora y quienes lo acompañan verán la buena voluntad de este Concejo Deliberante y de los concejales del Nuevo Morón, dado que esta es la segunda audiencia pública a la que se lo cita. Es decir, en el primer tratamiento, por cuestiones personales o de mala interpretación, no se han hecho presentes. Nosotros, desde las comisiones y desde la Secretaría y a través de la persona del señor presidente, insistimos en convocar a los interesados para que puedan solucionar las cuestiones que les pesan, porque hay que marcar una diferenciación que nosotros tenemos muy en claro. Esto hace al beneficio de la tranquilidad y de estar encuadrados en la ley y la normativa que desean tener los vecinos, y son los vecinos que están acá; por supuesto, a diferencia de muchos otros vecinos que prefieren mantenerse en la tranquilidad hasta que se los pesca. Y nosotros

vamos a intentar marcar siempre esa diferencia: con respecto al vecino que se acerca a legalizar, a arreglar, a blanquear su situación, nosotros vamos a poner todo nuestro empeño desde este Concejo y desde el Ejecutivo para que ello suceda, y el que no lo haga que sea castigado y que tenga inconvenientes extra en sus labores. Quería dejar asentado esto para la tranquilidad del señor Pez y de su señora y de los demás presentes en esta audiencia.

Dicho esto, voy a hacer algunas preguntas a los interesados. ¿En este momento están habilitados como comercio de venta y distribución de comestibles envasados?

**Sr. Pez.-** No.

**Sra. Soest.-** ¿Eso es lo que están pidiendo?

**Sr. Pez.-** De bebidas y comestibles.

**Sra. Soest.-** ¿Van a vender carnes frescas, congelados y quesos?

**Sr. Pez.-** No.

**Sra. Soest.-** Ahora voy a pasar al tema de la obra. Está claro que nosotros no tenemos que eximir en el uso, ¿es así? Si no interpreto mal, no es necesario eximir en relación al uso permitido porque no se van a vender carnes frescas, congelados y quesos. ¿Esto es así?

**Sr. Gorbacz.-** Sí, es así.

**Sra. Soest.-** Ahora voy a pasar al local, que es el que trae más problemas. Me gustaría que los interesados que fueran siguiendo. Tenemos problemas con las estructuras dado que es una obra que se realizó de manera "clandestina".

**Sr. Gorbacz.-** Sí, así es.

**Sra. Soest.-** Tenemos problemas con áreas y lados mínimos. Le pregunto al Departamento Ejecutivo qué significado tiene esto porque no lo entiendo. ¿Qué son lados mínimos?

**Sr. Gorbacz.-** Son los lados mínimos que deben tener los locales, medidas mínimas.

**Sra. Soest.-** Alto, largo, ancho, las comunes.

**Sr. Gorbacz.-** Sí.

**Sr. Pez.-** No interpreto a qué se refiere.

**Sr. Gorbacz.-** En este caso en particular no tengo el expediente a la vista. De cualquier manera, le pido que me interrumpa si me equivoco. En este caso se trata de vivienda y local...

**Sr. Pez.-** No, es un local del ancho del terreno.

**Sr. Gorbacz.-** En el plano que están presentando...

**Sr. Pez.-** Hay una vivienda atrás, pero independiente de lo que es el local.

**Sr. Gorbacz.-** El plano es único.

**Sr. Pez.-** Lo que pasa es que no se aprobó el nuevo plano. Se presentó un nuevo plano, que es el que no se aprobó porque estaban excedidas las medidas.

**Sr. Gorbacz.-** En el plano sigue figurando como local comercial y vivienda unifamiliar.

En lo que se refiere al tema de las medidas mínimas, aunque en este caso y en otros casos pueda ser que la diferencia sean 10 ó 15 centímetros, nosotros estamos obligados a informarlo.

Hay otra cuestión para agregar...

**Sra. Soest.-** Yo voy siguiendo el tema. La iluminación y la ventilación serían cosas solucionables. El tema de los muros también. Pero de ninguna manera podemos obviar ni exceptuar el tema de la protección contra incendio. Esto debe quedar en claro para los interesados. Tampoco podemos exceptuar en lo que respecta a los servicios mínimos de salubridad, por lo que deberían trabajar en ello. Los medios de salida tampoco son exceptuales y el tema de las estructuras resistentes, de acuerdo a lo que hemos visto hasta esta audiencia, tampoco estaríamos en condiciones de exceptuarlo, salvo que el galpón con techo parabolado, es otra cuestión; aparentemente, es una estructura compacta.

**Sr. Pez.-** Es un techo de losa cerámica.

**Sra. Soest.-** Lo que deseo preguntar al Departamento Ejecutivo es lo siguiente: dado que no va a comercializar carnes frescas, congelados y quesos, ya no requeriría el 20 por ciento de la superficie cubierta para carga y descarga. ¿O igualmente lo requeriría?

**Sr. Gorbacz.-** Sí.

**Sra. Soest.-** Entonces, los interesados están requiriendo de estacionamiento, área de carga y descarga, estructuras resistentes, protección contra incendios, servicios mínimos de salubridad y medios de salida para casos de emergencia. Lo demás podríamos exceptuarlo para favorecer la continuidad de su actividad laboral.

¿Es eso correcto? ¿Los interesados han tomado nota de la cuestión?

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Los artículos 5.8 y 4.2 en realidad se refieren a lo mismo.

Me iré un poco más para atrás. Los artículos relacionados con la protección contra incendios y los muros son casi lo mismo, porque cuando se dice “contra incendios” es porque tiene muros de 0,15...

**Sra. Soest.-** Por eso no mencioné muros sino que unifiqué.

**Sr. Gorbacz.-** En ese caso, lo único que tendría que hacer el particular es reforzar los muros de 0,15 haciendo una doble pared de 15, tanto en la que da al pasillo como en la que da al fondo contra la vivienda.

Respecto de los medios de salida, tiene un pasillo de 1 metro cuando la medida mínima es de 1,10 metros. Eso sería de más difícil cumplimiento porque ya tendría que hacer una obra importante.

**Sra. Soest.-** Faltarían entonces las estructuras resistentes, la iluminación y la ventilación. Ya vimos que en cuanto a los medios de salida y los servicios mínimos de salubridad el señor Pez se compromete a solucionar la situación. Pero faltan algunas cosas.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Respecto del tema de los sanitarios, con una mayor información sobre la actividad el peticionante podrá resolverlo sin hacer obras, ya que depende de la actividad y de la cantidad de personal que tenga.

La iluminación y la ventilación son cuestiones también solucionables. Y en cuanto al tema de las estructuras resistentes traeré el tema anterior y solo ampliaré una cosa. La cuestión de las probetas es una cosa muy sencilla y tal vez se magnificó, ya que se trata solo de un complemento del cálculo que se hace siempre. La probeta es una seguridad para el profesional -que firma una obra que hizo otro-y para Municipalidad. De esa forma se tiene la certeza de que el material está bien.

**Sr. Presidente.-** Voy a retransmitir la pregunta de un participante del público que habíamos nombrado anteriormente.

El señor Cichello se presenta como principal perjudicado porque vive justo enfrente del depósito. El pregunta “cómo justifica”, pero quizás la pregunta tendría que formularse “cómo se desarrollaría la carga y descarga en el depósito”, teniendo en cuenta que la mercadería viene al local en semis -eso es lo que se dice- de 14 metros y que la entrada -según lo que dice el señor Cichello- es de 5 metros de ancho por 2,30 metros de alto.

Entonces, la idea de la pregunta es cómo se realizaría la carga y descarga teniendo en cuenta que la mercadería viene de esa manera.

¿Puede contestar esa pregunta?

**Sr. Pez.-** No sabría cómo solucionarlo. Los tiempos de gloria en que venían esos equipos para mí han terminado. Actualmente vienen camiones chicos que generalmente entran al depósito. Los vehículos no son de la magnitud que venían anteriormente, y el señor

Cichello lo sabe porque me ha denunciado infinidad de veces. El está muy al tanto de lo que viene y de lo que no viene.

Lo que sucede es que con el señor Cichello se da una cuestión personal. Lindera a mi casa el señor tiene una tapicería clandestina con varios empleados clandestinos. Y yo estoy en blanco.

Es una fábrica de sillas clandestina, tiene a todos los empleados clandestinos y parte del galpón se encuentra dentro del campo de la base de El Palomar. En mi casa continuamente el olor a pintura es insoportable. Al respecto, están todas las denuncias y todas las multas que ha ido a pagar, porque son muchas.

El olor a pintura en mi casa es insoportable. El aserrín se mete hasta dentro de mi dormitorio los días de viento Norte. Y hasta he recibido amenazas hacia mi persona. Al respecto, traje una denuncia por si quiere leerla.

-El expositor Pez alcanza a la Presidencia una denuncia.

**Sr. Pez.-** Es un tema viejo que el señor Cichello conoce. Y así como yo quiero trabajar honradamente, el municipio tendría que tomar medidas ante todas las denuncias que hice diciendo que los perros se me enfermaban de conjuntivitis y que se me murieron dos perritas.

Señor presidente: pueden venir a mi casa o mandar una persona a verificar lo que les estoy diciendo: la mugre, las ratas y la viruta de madera. El galpón se le incendió cuatro veces, hasta se le incendió un coche adentro. El me culpó a mí de que le incendié el galpón y me inició una causa. Qué lastima que no traje las fotos y las denuncias que tengo hechas.

Lo del señor es una cuestión de piel...

**Sr. Presidente.-** Perdón que lo interrumpa, pero quiero comentarle a los concejales lo que usted me ha acercado.

Lo que el señor Pez me alcanzó fue una denuncia penal efectuada por él en la comisaría de El Palomar el 19 de agosto de 2005.

Entiendo su molestia, pero nosotros sólo podemos analizar lo que usted nos manifiesta e incorporar la denuncia en el expediente, caso contrario nos apartaríamos del fin de esta audiencia.

**Sr. Pez.-** Entiendo lo que usted dice, pero se trata de una cuestión de piel por parte de una persona que tiene una aversión hacia mí.

Soy una persona que quiere trabajar, que paga sus impuestos y que abona las cargas que corresponden por los empleados que tiene. Y enfrente tengo a una persona que no paga nada, de lo cual puede darse fe...

**Sr. Presidente.-** Entiendo su postura, pero en este momento estamos tratando su petición. Las denuncias las tiene que hacer en el lugar correspondiente. Incluso el señor Cichello se encuentra presente, por lo que tendríamos que darle la posibilidad de que responda.

En consecuencia, solo debemos atenernos a su habilitación comercial, y no aumentar el problema personal que usted tiene con el señor Cichello.

Tiene la palabra el concejal Laviuzza.

**Sr. Laviuzza.-** Hay que entender que nosotros debemos contemplar -como lo marca el reglamento de las audiencias pública- las opiniones de los vecinos. Por lo tanto, solo nos centraremos en la dimensión de los camiones, que es lo que se preguntaba.

En ese sentido, consideramos que el señor Pez contestó la pregunta cuando hizo referencia a que actualmente los camiones que entran son más chicos. Eso es lo que tendremos en cuenta los concejales...

**Sr. Presidente.-** Perdón que lo interrumpa concejal, pero el señor Cichello me hace otra pregunta.

Para ordenar el debate: el señor Cichello pone a disposición del Concejo Deliberante documentación -filmaciones- vinculada con la carga y descarga. En consecuencia, le solicito que haga una nota a los efectos de la incorporación de esa

documentación al expediente -para que esté al alcance y manejo de todos los concejales-, pero siempre y cuando se vincule exclusivamente con la habilitación en tratamiento.

Continúa en el uso de la palabra el concejal Laviuzza.

**Sr. Laviuzza.-** Coincidiendo con lo que se manifestó por Presidencia, toda la documentación relativa a este expediente -ya sea a favor o en contra- nos servirá para tomar una determinación al respecto.

Por último, quisiera preguntarle al señor Pez si algunas de las cosas que marcó el Departamento Ejecutivo está dispuesto a solucionarlas, y si sabía que estaba incurriendo en estas pequeñas falencias.

Creo que estas audiencias públicas también les sirven a los vecinos para enterarse de muchas cosas. Y aprovechando la profesionalidad de los representantes del Departamento Ejecutivo, hasta ellos mismos pueden aconsejar algunas de las modificaciones.

Resumiendo: ¿puede modificar algunas de las situaciones que marca el Departamento Ejecutivo?

-A las 11 y 50 ingresa el concejal Alvarez.

**Sr. Pez.-** Creo que la mayoría son modificables porque son estructurales, ya sean las luminarias o los baños.

Lo que no veo solucionable es el de la descarga. Pero aclaro que los vehículos entran, ya no vienen más esos camiones de antes. Actualmente puede llegar a venir algún camión grande, pero se descarga en quince minutos. Igualmente, un camión de esos puede venir una vez por mes, y las molestias que causaría serían las que produce un camión de cualquier comercio grande. Tengan en cuenta que se trata de un emprendimiento familiar y no de una empresa.

Y son los mismos equipos grandes que vienen enfrente a cargar sillas.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejala Soest.

**Sra. Soest.-** Quisiera que por Secretaría se nos informe sobre las encuestas realizadas en el barrio.

**Sr. Presidente.-** Así se hará.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 20 vecinos, 13 respondieron en forma positiva, 1 en forma negativa y no respondieron 6.

**Sra. Soest.-** Entonces y en cuanto a la habilitación, con el uso no habría problema porque no venderá carne fresca, congelada ni quesos. Y habría que exceptuar FOS, FOT, carga y descarga y los medios de salida, sino por diez centímetros tendrá que romper toda la pared. Espero que el resto le haya quedado en claro al interesado que debe cumplimentarlo, de acuerdo a lo que señala el Departamento Ejecutivo, para poder lograr su habilitación. Los representantes del Ejecutivo me dirán si estoy en lo correcto.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Flavia Buono.

**Sra. Buono.-** Con respecto al desarrollo de cualquier actividad dentro de una parcela, sea cual fuere, en este caso la venta o la distribución que nosotros contemplamos en nuestra grilla de uso como lo que es un depósito porque no tenemos la distribución, siempre se contempla que la carga y descarga debe efectuarse dentro de la superficie que está aprobada. O sea, no debe exceptuarse porque ahí sí estaríamos incurriendo en la molestia que le generamos al vecino. No sé si por esa calle, puntualmente, podrían transitar camiones acoplados o lo que menciona el vecino, pero sí debe quedar en claro que toda actividad debe desarrollarse dentro de la parcela y la carga y descarga, en este caso, debe cumplimentarla dentro de la parcela. Incluso, mirando los planos uno ve que tiene acceso suficiente como para poder realizarlo, no en la vía pública, ni en dársenas ni en veredas porque, justamente, estaríamos incurriendo en una molestia al vecino.

Con respecto a los otros temas que tienen que ver con la iluminación, cabe señalar que en este caso se trata de la molestia que le genera el galpón sin permiso a la vivienda. O sea, es la vivienda la que no ventila, no el galpón. Eso no podría modificarse porque ya está construido.

Ya hablamos del tema de lo que tenía que ver contra incendio, donde a lo mejor sería bueno preguntarle al interesado si podría aquellos muros que son linderos a la vivienda, que según parece es su propia vivienda, que tienen 15 centímetros de espesor, lo mismo que los muros al pasillo, no así los ejes medianeros; en el código se solicitan 30 centímetros. Pero, bueno, si es dentro de la misma parcela y usted es el propietario, ahí deberán contemplar cuál es la excepción. Yo considero que deberían cumplimentarse los 30 centímetros solicitados en el código.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Viotti.

**Sr. Viotti.-** Señor presidente: voy a hacer dos preguntas. La primera es para el peticionante. Él decía que se trata de un emprendimiento familiar, donde trabaja toda su familia. Por ello, me gustaría saber qué cantidad de empleados tiene, aparte de sus familiares, y en qué condiciones los tiene.

**Sr. Pez.-** Dos empleados.

**Sr. Viotti.-** El otro tema tiene que ver con la predisposición. Se habló varias veces y la concejal Soest planteaba la predisposición que tenemos los concejales en este recinto, para tratar de ayudar a los peticionantes a través de este mecanismo. En igual sentido, el bloque peronista tiene la vocación de ayudarlos, tratando de llevar esto adelante para que las cosas que vienen a buscar se resuelvan en tanto y en cuanto comprendan que hay cosas que tienen que resolver y se comprometan a hacerlo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Como bien se decía, esto no se puede encauzar a través de la ordenanza 14.280 y, además, el municipio le va a pedir una cantidad de cuestiones que ustedes van a tener que regularizar, por lo que yo quiero quedarme tranquilo en el sentido de que ustedes son conscientes y entienden lo que particularmente se les está pidiendo.

En particular, se les está pidiendo ensanchar las paredes que son de 15 centímetros, para que se lleven a 30 centímetros...

**Sr. Pez.-** Eso es posible.

**Sr. Fernández.-** Eso lo pueden hacer.

Además, tirar la pared que va pegada al pasillo y hacerla 10 centímetros más...

**Sr. Pez.-** Eso no se podría.

**Sr. Fernández.-** ...porque estaría violando los medios de salida que tienen que ver con las condiciones de seguridad; o sea, que el municipio les estaría exigiendo que lo hagan. Yo quiero quedarme tranquilo en cuanto a que ustedes están entendiendo lo que se les está pidiendo y que objeten o señalen lo que no pueden hacer.

**Sr. Pez.-** Lo que pasa es que en ese caso habría que hacer una demolición...

**Sr. Fernández.-** Sí, de toda la pared.

Para poder cumplir con el punto 4.7, deberán demoler una pared para agrandar el pasillo 10 centímetros. Por eso yo quiero que la gente entienda qué es lo que le está pidiendo el municipio para que puedan regularizar su situación y si no lo puedan hacer que lo digan aquí.

**Sr. Presidente.-** Concejal Fernández: el arquitecto Gorbacz le quiere hacer una aclaración.

**Sr. Fernández.-** Sí.

**Sr. Gorbacz.-** En esto, nosotros hacíamos hincapié en las medidas de protección contra incendio, que es la medida del muro y en el tema de los medios de salida la verdad es que la diferencia es de 10 centímetros. De estimar el Concejo Deliberante que se pudiera exceptuar del resto, FOS, FOT y todo lo demás, nosotros no haríamos hincapié en esos 10 centímetros.

**Sr. Fernández.-** O sea, que aún sin exceptuarlo de los medios de salida, el Departamento Ejecutivo registraría igualmente el plano...

**Sr. Gorbacz.-** No, no, tendrían que exceptuar de los medios de salida.

**Sr. Fernández.-** ¡Ah!

**Sr. Presidente.-** Exceptuar los medios de salida o que se ponga "según corresponde a norma". ¿Sería así?

Hay dos posibilidades: habría que exceptuar los medios de salida o estos tendrían que adecuarse a la norma, y para ello tendrían que ser demolidos y el vecino planteaba que no podía hacer eso.

**Sr. Pez.-** Lo que sí puedo hacer es una puerta de salida al pasillo, que va a tener 10 centímetros menos.

**Sr. Fernández.-** Con esa modificación, ¿se cumpliría el punto 4.7?

**Sr. Presidente.-** No, concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Como bien se decía recién, en cuanto a la iluminación y la ventilación, la única forma de solucionar el problema sería demoler el galpón y entiendo que el peticionante no está en condiciones de hacer eso.

Por último, me queda una duda con respecto al tema de áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase. No sé si lo que pide el Ejecutivo al respecto puede ser realizado por el peticionante; en tal caso, si habría que exceptuarlo o no.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** En realidad, todas estas cuestiones están también relacionadas a la vivienda. Cuando se menciona el tema de la ordenanza 14.280, todas estas cuestiones, lados mínimos, ventilaciones y cosas por el estilo, son registrables, en todo caso; en algunos casos, dependiendo de la actividad de que se trate, hacemos hincapié en el tema de las ventilaciones.

En este caso observo que el particular no tiene solución que ofrecer, salvo que haga obras mayores, con el artículo de áreas y lados mínimos, iluminación y ventilación, con los medios de salida, etcétera. En verdad, quiero señalar que en este sentido las diferencias son mínimas; me refiero a la diferencia que existe entre lo que es aprobable y lo que está incumpliendo; por ejemplo, en el caso de medios de salida es un pasillo que en lugar de 1,10 metros tiene 1 metro. Yo entiendo que ese es un margen tolerable.

En cuanto al punto 8.1, de las estructuras resistentes, que el profesional haga el cálculo de las estructuras, nada más.

**Sr. Presidente.-** Debe aclararse que más allá de lo tolerable que sea la diferencia o el margen en cuestión, se requiere de una excepción sancionada por este Cuerpo.

Para que el señor pueda obtener su habilitación comercial, tiene que ser exceptuado del cumplimiento de salidas contra incendios, donde se dice que el pasillo que tiene 1 metros, en realidad debería ser de 1,10. Para que ello sea así este Cuerpo debe sancionar una vía de excepción.

Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Yo espero que al interesado le esté quedando en claro este tema. Si no, los miembros de las comisiones de este Cuerpo podemos colaborar a posterior para aclararle todas las dudas que tenga, lo mismo que en el Departamento Ejecutivo.

En cuanto al tema de la carga y descarga, la funcionaria representante del Departamento Ejecutivo dijo que tiene dentro de su parcela capacidad para hacer carga y descarga, según surge de los planos, pero el señor Pez ha dicho a viva voz que no, por lo cual deberá tener, sí o sí, zona de carga y descarga dentro de su parcela, porque esto no es exceptuable.

Me gustaría que los representantes del Ejecutivo me informen si estoy en lo correcto o no y que el señor Pez, que ha dicho tan a viva voz "no lo puedo hacer", reconsidere el asunto para ver si dentro de su parcela puede hacer carga y descarga.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Pez.

**Sr. Pez.-** Perdón, pero aclaro que no quise hablar tan a viva voz; quizá, estaba un poco exaltado por el momento.

**Sr. Presidente.-** Está bien.

**Sr. Pez.-** Lo que yo quise decir es que ahora viene una vez por mes el mismo camión que antes venía una vez por semana para traer dos paletas de gaseosas, por ejemplo.

Lo que pasa es que a veces viene algún vehículo grande que no puede entrar en el depósito. Por supuesto, que un camión entra en el depósito; más aún, la mayoría de los vehículos descargan dentro del depósito. Hay casos especiales, que se pueden dar una vez al mes, que no ingresan al depósito.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Una consulta: este emprendimiento, ¿va a ser solamente mayorista, y no minorista?

**Sr. Pez.-** Es mayorista y tampoco es a través de venta al público, sino que es por distribución.

**Sr. Franco.-** ¿Usted tiene habilitación en la actualidad?

**Sr. Pez.-** No.

**Sr. Franco.-** Acá hay un problema: lo que sucede es que esto va a contradecir la ordenanza de protección de los pequeños y medianos comercios. Por ello, quisiera preguntar al Departamento Ejecutivo si va a contradecir con esa norma. Me parece que si es mayorista no contradice nada, lo que si sucedería si es minorista, si al día de hoy no tiene habilitación.

**Sr. Presidente.-** El señor es mayorista y no hace venta al público. ¿Tampoco piensa hacer venta al público?

**Sr. Pez.-** No.

**Sr. Presidente.-** Entonces, no hay problema.

Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Más allá de cómo funcione y como lo que estamos viendo es la registración del plano, lo que tiene que hacer el señor o el profesional es marcar la superficie de carga y descarga y de estacionamiento dentro de su local; o sea, debe marcar las áreas que van a estar destinadas a eso para que sea registrable y para que cumpla la norma, cosa que no había hecho en el caso de la presentación anterior.

**Sr. Presidente.-** Lo que no entendí respecto de lo planteado por el señor Cichello, es que él se refería al tema de la carga y descarga y de los volúmenes de mercadería.

En consecuencia, queda en claro que si se hace una reforma -tal como planteaba el arquitecto- podría contemplarse que haya un espacio para carga y descarga. Pero actualmente no se cumpliría con el porcentaje de carga y descarga necesarios para el depósito. ¿Esto es así?

**Sr. Gorbacz.-** Así es.

**Sr. Presidente.-** Por lo tanto, queda en claro y expuesto el problema.

Si ningún concejal hace uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del punto 3 del Orden del Día.

### **Aprobación de planos y habilitación de taller**

#### **Resolución N° 303/05 (Expte. N° 58.512/04 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Solicito a la vicepresidenta del cuerpo que se haga cargo de esta audiencia pública por unos minutos.

-Ocupa la Presidencia la concejala Kreiman.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** El presente caso es una solicitud de aprobación de planos y la habilitación de un taller con el destino de reparación, recarga y venta de matafuegos. Al respecto, en el momento de iniciado el expediente el uso no estaba consignado en la zona.

El expediente ingresa y se evalúa la posibilidad de un uso no consignado de acuerdo a lo que establece el COU -el uso no figuraba en la grilla-, el que a la vez no

puede asimilarse a ningún otro de los existentes. Por lo tanto, el Departamento Ejecutivo efectúa un estudio particularizado de dicho rubro y de la zona, y lo eleva al Concejo.

En este caso el interesado actualmente tiene habilitado el taller, y lo que solicita es una nueva obra para hacer un nuevo taller y dos viviendas destinadas a los hijos, tal como figura en la nota que presentó.

El predio está ubicado en la calle Colombres 764 en Haedo, que es una zona RMA -residencial de densidad media alta- en la que el rubro que solicita no está consignado, pero sí el de vivienda multifamiliar.

Se evalúan los croquis, y a partir de allí se determina el incumplimiento del FOS. Esa era la única normativa del COU que no cumplía. Y respecto del Código de Construcciones, incumplía los artículos 4.7.1.8, relacionado con una situación de acceso al baño -no estaba techado-, los vestuarios de los talleres -se supone que como se trataba de un taller familiar no lo presentaron ni a construir porque es una obra nueva-, y la escalera de las viviendas de los dos dúplex.

Hay que tener en cuenta que se trata de una zona netamente residencial. Además, la calle Colombres está consolidada como una zona principalmente residencial -en la localidad de Haedo-, y homogénea en cuanto al uso.

Se dan algunos usos de pequeños talleres en la zona: talleres mecánicos, algunos locales de accesorios para el automotor, y una pequeña fábrica de galletitas. Es decir que no es una zona industrial, semi industrial ni residencial mixta sino netamente residencial. Y lo mismo sucede con todas las zonificaciones que rodean el lugar.

Es importante aclarar que una vez sancionada la nueva grilla de usos, el uso solicitado pasará a estar permitido. O sea que dejaría de ser un uso no consignado -tal como se lo tomó en su momento para hacer el estudio particularizado- para pasar a ser un uso de la grilla.

Se solicitan espacios de carga y descarga y de estacionamiento. Es decir que se requiere un 15 por ciento de la superficie cubierta para estacionamiento, y un 10 por ciento de la superficie del terreno para carga y descarga.

Queda en claro que el uso es no permitido -en este caso el taller, que obviamente por lo que figura en el informe está habilitado actualmente en la parte de atrás-, pero sí son permitidas las dos unidades funcionales de vivienda, ya que se trata de una zona residencial media alta.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el expositor Omar Otero.

**Sr. Otero.-** Me pareció escuchar que se dijo que no había baño. El vestuario tiene baño, y está en el plano de la habilitación anterior. Se encuentra sobre el lado en el que queremos hacer el taller ahora, es decir, sobre el lado izquierdo del terreno. Me refiero al plano habilitado.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Bruno.

**Sr. Bruno.-** Quisiera saber qué tipo de mecánica se realiza en el lugar, las características del taller, cuántos vehículos suelen entrar diariamente y qué espacio utilizan para estacionamiento.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el expositor Omar Otero.

**Sr. Otero.-** El único vehículo que entra y sale es el nuestro, es un transporte propio. El trabajo que hacemos es ir a buscar los matafuegos a los clientes, los traemos y recargamos. Ese es el único movimiento de vehículos, no hay otros transportes que vengan. También la mercadería la vamos a buscar nosotros. Como tenemos una *Traffic*, entra por el portón.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Pereyra.

**Sr. Pereyra.-** La arquitecta Bueno dijo que en el nuevo código estará permitido ese uso.

**Sra. Buono.-** En la zona está prohibido, pero ya figura en la nueva grilla. Por eso dejaría de ser un uso no consignado.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** En realidad, actualmente hay tres usos dentro de la grilla. Y en esos tres usos está determinado el de reparación de matafuegos. Pero específicamente en esa zona ese uso no está autorizado.

Quiero hacer un par de aclaraciones. En primer lugar, veo que la habilitación -que es bastante antigua, data de 1988- figura a nombre de Hipólito, Alberto Otero, Omar Otero y hay otra persona de apellido Otero. Hago esta pregunta porque los que piden la excepción son solo dos Oteros. Me faltaría el tercero. Por lo tanto, quisiera saber el motivo por el cual desaparece la tercer persona del pedido.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el participante Oscar Otero.

**Sr. Otero.-** El señor Hipólito Otero era mi padre, el que falleció. Por eso figuraba en la habilitación anterior.

Actualmente la firma es Otero Hermanos Sociedad de Hecho. Por eso la nueva habilitación salió a nombre de nosotros dos, y por eso me pidieron que trajera -lo cual hice- el testimonio respectivo.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** El otro punto que quiero entender es por qué se quiere pasar de una numeración a otra. Por lo tanto, la pregunta sería si actualmente es obra consumada.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Bueno.

**Sra. Bueno.-** No. Lo que presenta el peticionante es una obra nueva, a realizar.

**Sr. Franco.-** ¿Totalmente nueva?

**Sra. Bueno.-** Toda, íntegra. Por lo tanto, perdería la posibilidad del uso habilitado en ese lugar porque es en otro espacio, con otro número de puerta y con otras cualidades, de acuerdo a lo que él presenta en este plano.

**Sr. Franco.-** ¿Se podría considerar como un traslado automático?

**Sra. Bueno.-** Creo que no. Una vez que el espacio físico desaparece, nosotros consideramos -de acuerdo a nuestro código- que la habilitación cae.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** ¿Qué pasaría si se mantiene el número de puerta de la actual habilitación en el pedido de numeración de este proyecto? ¿Se podría de esa manera mantener la habilitación anterior sin necesidad de exceptuar el uso? Me refiero manteniendo el número de puerta de la habilitación vieja.

**Sra. Bueno.-** Considero que sí.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el señor Doti, representante del Departamento Ejecutivo.

**Sr. Doti.-** En este caso se hará una obra nueva, por lo que directamente hay que volver a habilitar. Lo que tendrían que hacer es un cese sobre la anterior actividad y un alta sobre la nueva.

No afecta para nada mantener o no el número de puerta, porque lo que se habilita es el ámbito físico. Y el ámbito físico será totalmente nuevo.

**Sr. Otero.-** No sé cómo sería esa posibilidad del cese. Lo que pasa es que si cesamos la actividad en el lugar que tenemos habilitado y no nos habilitan lo otro no podríamos seguir trabajando. En realidad, lo que pedimos es un traslado en el mismo terreno, pero según la arquitecta pareciera que esto no se puede hacer. Lo que yo pedí es un traslado para que el terreno nos resulta más aprovechable, a fin de poder hacer las viviendas para nuestros hijos y poder seguir trabajando donde ya estamos habilitados. Eso es lo que yo pedí; la parte técnica la manejan ustedes.

**Sra. Presidenta (Kreiman).-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Como hay que hacer toda una obra nueva, se haría el cese para poder hacer la obra nueva y se traslada. Esa es la ordenanza de excepción que está pidiendo el contribuyente: si le permitimos durante un tiempo dar el cese y poder habilitar en la otra parte, y así reacomoda toda su construcción actual. Entiendo que ese es el problema que

tiene el peticionante, que quiere cambiar en el mismo lote y hacer una nueva obra. O sea, no se trata solamente de un traslado.

**Sra. Presidenta (Kreiman).**- Tiene la palabra el concejal Petricca.

**Sr. Petricca.**- Solicito que se dé lectura a las encuestas.

**Sra. Presidenta (Kreiman).**- Por Secretaría se dará lectura.

**Sra. Secretaria.**- Se encuestaron 20 vecinos: 19 contestaron en forma positiva y uno por la negativa.

¿Algún otro concejal desea formular otra pregunta o aclaración?

Le agradecemos su presencia aquí.

##### **5. Resolución 306/05. Expediente N 59.359/04 HCD - 4079-20.894/04 DE. Ref: ampliación de planos.**

**Sra. Presidenta (Kreiman).**- Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.**- En este caso se trata de una obra en la avenida Díaz Vélez, en la localidad de Villa Sarmiento. La zonificación es C-4. Existe un plano aprobado en el año 2004. Se trata de un plano de hechos subsistentes y obra nueva, donde han agotado la posibilidad de ampliar superficie de ocupación de suelo. Y están presentando un permiso de obra nueva para la construcción de unas cocheras de alrededor de 79 metros cuadrados nuevos semicubiertos, por lo cual no estarían cumpliendo el artículo 46 de la 8912 referente al FOS.

**Sra. Presidenta (Kreiman).**- Tiene la palabra el señor Kraemer.

**Sr. Kraemer.**- Se trata de una pequeña obra: un techo para cocheras. Es solamente un techo, sin puerta. De esta manera evitaríamos tener automóviles en la calle. Disponemos de tres automóviles, uno de los cuales es un utilitario que usamos para carga y dos automóviles con los que vamos y venimos. Entonces, dejaríamos los automóviles bajo techo y a cubierto y no molestaríamos a los vecinos. O sea, que es una ampliación que tiene un sentido común y que necesitamos para tener los coches a resguardo, especialmente porque en invierno los coches con motores diesel presentan problemas en el arranque. Es un techo para tener todo más ordenado.

**Sra. Presidenta (Kreiman).**- Tiene la palabra el señor Stanchi.

**Sr. Stanchi.**- Seré muy breve.

Lo que también quiero decir es que en esa parte de la avenida la vereda es muy angosta y los coches molestan la actividad del lugar. Aparte, esto sería una medida de seguridad para los propietarios, quienes de esta manera podrían tener a resguardo su patrimonio.

**Sra. Presidenta (Kreiman).**- Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.**- Una consulta al Departamento Ejecutivo. Quisiera saber si el único incumplimiento que se registra en este expediente es el referido al factor de ocupación del suelo.

**Sra. Presidenta (Kreiman).**- Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.**- Como en este caso se trata de una obra nueva, presentada en el año 2004, por tal como obra nueva con plano aprobado y sin otro incumplimiento más que el que presentan ahora.

Lo que pasa es que lo que debemos ver es que han agotado el FOS que en toda obra nueva está regulado por los máximos admitidos por la ley 8912, que es una situación muy diferente a la que se presenta cuando se exceptúa y se registra o se empadrona una situación donde se supera el FOS admitido. Los particulares actúan prolijamente, tienen un plano aprobado del año 2004 y ahora solicitan permiso para hacer esto.

Es un debate jurídico todavía pendiente ver si los municipios pueden exceptuar de lo que la ley establece, más allá de que los municipios tienen la potestad de poder regular sobre su propio territorio y por eso hacen sus planes de ordenamiento urbano. Pero, a su vez, esos planes luego deben ser convalidados por el Ejecutivo provincial. En este orden

de ideas, creo que hace falta un debate jurídico o un mayor análisis de esta cuestión para ver si realmente los Concejos Deliberantes pueden exceptuar el cumplimiento del FOS para obra nueva.

**Sra. Presidenta (Kreiman).**- Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.**- Si bien nosotros podemos estar más empapados de estas cosas, puede ser que los contribuyentes no entiendan bien de qué se trata. Por eso voy a tratar de explicarlo con simpleza.

Esto es así: cuando se presenta un contribuyente con una obra consumada, lo que nosotros hacemos es "bancarle" eso, a pesar de que ya infringió las normas. Pero en este caso quienes tendríamos que infringir la legislación seríamos nosotros. ¿Es correcto?

**Sr. Gorbacz.**- Sí, es correcto. Aparte, las situaciones de la obra y del plano tendrían dos estatus jurídicos diferentes, porque uno tiene un plano aprobado, lo que es intachable, y el registrado es al solo efecto de su empadronamiento; o sea, tienen valores distintos.

**Sr. Franco.**- Es decir, que en este caso toda la propiedad pasaría a ser plano registrado y perdería la condición de plano aprobado.

**Sr. Gorbacz.**- Sí, exactamente; es así.

**Sra. Presidenta.**- Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.**- Acá se plantea una discusión de corte jurídico, porque este Concejo estaría aprobando una ampliación que viola el factor de ocupación del suelo, cuando no se trata de un hecho consumado. Entonces, se estaría propiciando la violación de una ley que establece criterios determinados.

También ahí se presenta un debate, a raíz de una tensión, de una contradicción. Porque si el peticionante viene a solicitar una excepción el Concejo, en virtud de las leyes establecidas, no debería hacer uso de sus atribuciones. Pero si se tratase de un hecho consumado, el Concejo Deliberante sí lo aprobaría. Entonces, en ese caso se privilegia al que hace las cosas fuera del marco de la ley y no a las personas que vienen a plantearlas a priori para solicitar autorización a los organismos competentes.

Este es un debate de difícil resolución. Lo que sí está claro es que el contribuyente o el peticionante, por el solo hecho de ampliar la superficie que tiene, por ese mismo punto, viola el factor de ocupación del suelo. En consecuencia, mucho no puede aportar el contribuyente en esta decisión, porque su necesidad es ampliar la cochera semicubierta; el hecho de ampliar impide que cumpla con el requisito de factor de ocupación del suelo.

Se trata de un debate donde, a mi juicio, hay que tener en cuenta dos aspectos: en primer lugar, se debe evaluar -y este Concejo Deliberante debe poder resolverlo- cómo se administra una realidad como esta, teniendo en cuenta que sucesivamente se tratan en este Cuerpo hechos de estas características, pero que son hechos consumados; o sea, tratamientos posteriores a la construcción o ampliación de una obra determinada.

Pues bien, ¿cómo se administra eso con esta realidad, donde un peticionante, viene como corresponde y como deberían hacerlo todos, a solicitar una excepción previo a la construcción? Hay que intentar discernir o resolver esta cuestión.

A su vez, hay un punto que me parece esencial y que no se puede pasar por alto: conocer cuál es la opinión del entorno urbano. O sea, qué opinan los vecinos que viven en las zonas aledañas acerca de esta construcción, porque los legisladores debemos contemplar a la hora de tomar una decisión la opinión de los vecinos y cómo impacta en el entorno urbano donde se desarrolla la actividad.

A mí me parecería importante que si hay encuestas realizadas en la zona acerca de qué opinan los vecinos sobre este emprendimiento o ampliación, que se lean por Secretaría.

**Sra. Secretaria.**- Se realizaron 23 encuestas: 15 vecinos respondieron en forma positiva, 3 en forma negativa y 5 no atendieron.

**Sra. Presidenta.**- Tiene la palabra el peticionante.

**Sr. Kraemer.-** Tengo un pequeño escrito que yo les presenté a los vecinos linderos. Precisamente, los vecinos linderos están todos de acuerdo en que yo haga ese techo para proteger los automóviles.

Quiero acotar que este techo no ocupa pulmón de manzana. Es una obra realizada por arquitectos: o sea, que tiene perfiles de primera línea, chapa de primera línea; es una obra digna de destacar, muy moderna y con alta tecnología, llevada a cabo por un profesional. No es un remiendo ni nada por el estilo. Si uno pudiera ver esto en forma aérea se daría cuenta de que es algo funcional, con el único de objeto de proteger a los vehículos.

Por último, pido que agregue en el expediente la nota que envíe a los vecinos linderos.

**Sra. Presidenta.-** Por Secretaría se va a adjuntar al expediente.

**Sra. Soest.-** El concejal Campagnoli planteó de manera muy acertada y realista el tema de los hechos consumados y de las obras nuevas. Y siguiendo la línea que él planteó, quiero expresarle a los solicitantes que contrariamente a quienes realizan hechos consumados -que son violaciones a la ley-, tienen la posibilidad de reformular sus obras o proyectos. Al no haberlo hecho, nunca estarán fuera de la normativa ni de la ley.

Esto, por un lado, tiene un costado ético y de bonhomía de parte de los vecinos y, por el otro, una ventaja práctica: la de poder reformular la obra, de manera de proteger sus autos y a la vez cumplir con la ley.

En la Comisión de Legislación y Reglamento nos hemos tenido que enfrentar a estas situaciones, ya que no podemos dictaminar favorablemente infringiendo la ley. Es decir que los concejales -que estaríamos infringiendo el decreto ley 8.912/77- no podríamos dar un dictamen favorable.

Pero en este caso la Comisión de Legislación y Reglamento es un poco la “madre” de las comisiones en relación con estos temas. Por lo tanto, nuestra sugerencia sería ver de qué manera -con la colaboración de los funcionarios del Departamento Ejecutivo y de los profesionales que están aconsejando a los solicitantes- se podría reformular la obra. A veces existen posibilidades de reformulación para no infringir una ordenanza provincial.

Para eso estamos en audiencia pública. Pero no lo estamos para infringir una ley provincial, esto quiero que quede bien en claro.

No sé si los interesados tienen en mente la posibilidad de reformular su obra, pero esa sería la sugerencia que les brindamos desde el Bloque Nuevo Morón.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el participante Stanchi.

**Sr. Stanchi.-** Disculpenme que sea reiterativo sobre el tema, pero si nosotros pedimos la vía de excepción es porque agotamos las instancias de la practicidad de la obra. No se puede hacer una cochera en un lugar que no cuente con el espacio físico para hacerlo. No se pueden tener los autos sobre la calle ni en la vereda porque son muy angostas, además, la seguridad deja bastante que desear.

Pero más allá de esto, no estamos solicitando la anuencia para que en vez de infringir la ley nosotros lo haga el Concejo Deliberante, sino que queremos que se adopte el mismo criterio que con las obras clandestinas. Si se es permisivo con las obras clandestinas, creo que habría que tener el mismo criterio con una obra que no lo es. Si están avalando una obra clandestina, tranquilamente se podría avalar la otra.

**Sra. Presidenta.-** Lo que estamos tratando de aclarar aquí es la diferencia entre un hecho consumado respecto del cual se viene a solicitar la vía de excepción, y una obra que todavía no está construida. Eso es lo que estamos tratando de dilucidar.

Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Creo que esta discusión tiene dos aspectos. En primer lugar, los concejales debemos formar opinión en el marco de la audiencia pública para evaluar si es conveniente dictar la excepción que solicita el peticionante.

¿Cómo formamos esa opinión? En función de distintos criterios. Tenemos que adoptar una decisión acerca de si la petición del vecino amerita la excepción de las

ordenanzas vigentes, para que así pueda darle curso a esa obra. Y esa decisión se constituye en base a diversos factores que los concejales tenemos en cuenta a la hora de tomar la decisión.

Pero existe una dificultad de otro orden, ya que lo que se está por exceptuar no tiene que ver con el marco normativo que regula el funcionamiento de la vida en Morón - las ordenanzas-, sino con algo exigido a través de una ley provincial, la cual tiene un rango mayor al de las ordenanzas y los concejales no poseemos facultades técnicas para incumplirla, ya que las leyes provinciales solo pueden modificarlas las cámaras de diputados y de senadores provinciales. Por lo tanto, nosotros en Morón -como legisladores- no tenemos incumbencia para exceptuar algo regulado por una ley provincial.

Hay dos universos en este debate. En primer lugar, ¿tenemos motivos los concejales para avanzar en la excepción de un determinado tema? Y en caso de que lo hubiese, ¿vale la pena avanzar con una excepción para que pueda ampliarse una cochera?

Después se presenta un segundo debate: ¿cuáles son las vías judiciales o los carriles administrativos pertinentes para que un concejo deliberante como el de Morón pueda exceptuar algo regulado por ley? Ese terreno jurídico de competencias y de incumbencias habría que explorarlo en términos legales -con el cuerpo de abogados del municipio y del Concejo Deliberante-, a los efectos de ver la posibilidad de éxito de una medida de estas características. O sea, que el Concejo Deliberante solicite a los organismos competentes provinciales la posibilidad de exceptuar algo regulado por una ley.

Quiero que eso le quede en claro a los peticionantes. No se trata solo de la buena voluntad del Concejo Deliberante el avanzar con una excepción, sino de la posibilidad real de hacerlo. Y esa no está determinada por la voluntad del Concejo Deliberante sino por regulaciones supralocales de orden provincial.

Por lo tanto, propongo que el cuerpo de abogados del Concejo Deliberante y la Dirección Legal y Técnica del municipio explore la posibilidad de avanzar con esa excepción en caso de que los concejales decidamos que es pertinente hacer lugar a la solicitud del peticionante. Y me aporta además la concejala Soest, el pedirle -también por intermedio de los cuerpos legales del municipio y del Concejo- colaboración y asesoramiento técnico a la Provincia para ver si es posible avanzar con esta idea.

Quiero que le quede en claro a los peticionantes que la decisión no depende de nosotros sino de organismos provinciales que nos exceden a nosotros, es decir, del Gobierno provincial y de las cámaras de Senadores y de Diputados provinciales.

Tal vez convenga que nos planteen sus dudas y que nosotros intentemos resolverlas.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Pereyra.

**Sr. Pereyra.-** Si bien parece una contradicción lo que sucede con estos peticionantes - quienes tienen buena predisposición y cumplen con la ley-, nosotros no estamos para avalar a aquellos que no hicieron lo mismo que ellos.

Posiblemente parezca una situación de injusticia, pero precisamente el instrumento de la audiencia pública nos da la posibilidad de evaluar las situaciones con todos los elementos a nuestro alcance.

En este caso concreto -tal como se ha manifestado- la problemática excede el marco de la normativa vigente en nuestro municipio. Además, es sabido que el decreto ley 8.912 tiene elementos que no son acordes con las actuales circunstancias. Por lo tanto, también asumimos el compromiso de ver en qué forma -entre los distintos componentes de los departamentos Legislativo y Ejecutivo- instrumentamos los medios para hacer las consultas pertinentes a las cámaras de la provincia de Buenos Aires a los efectos de instrumentar las modificaciones que sean necesarias.

Es más, este puede ser el comienzo de una modificación que seguramente beneficiará a mucha gente que tiene el mismo problema y la misma buena predisposición para cumplir con las normas vigentes que este peticionante.

Para finalizar, simplemente quería dejar en claro que no se trata de premiar a aquellos que no han cumplido, sino que la ley sea pareja para todos. En este caso, al exceder la situación nuestras facultades, creo que uno de los compromisos que podemos asumir todos los bloques políticos es, precisamente, el que se acaba de expresar.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el expositor Kraemer.

**Sr. Kraemer.-** Yo vengo a pedir permiso, y me están forzando a hacer una cosa incorrecta.

Además es motivo de risa, porque se trata de un techo para proteger los autos. Los autos tiene 1,50 metros, y el techo tiene 2,20 metros de altura y 2,50 metros en su parte más alta. Y no molesta a ningún vecino porque están todas las paredes construidas ya que anteriormente había un galpón. Entonces, todas las paredes están construidas hasta casi los 3 metros de altura. O sea que ningún vecino se enteraría de que yo voy a fabricar ese techo.

Pero por ser correcto -porque al igual que como decían otras personas, pienso que con la ley todo, sin la ley nada- quise protegerme con la ley. Pero la ley no me acoge a mí para que pueda ser correcto. Entonces tendré que ser incorrecto; me están forzando a ser incorrecto.

Lo que quisiera saber es a quién me tengo que dirigir, porque esa obra necesito hacerla en treinta días y no en treinta años. Por lo tanto necesito velocidad, los países van adelante con velocidad.

Si yo hago ese techo pago más impuestos. O sea que me están privando y atando las manos para que pague impuestos. Y tengan presente que yo, con ese techo, pagaré más impuestos. Y si pago más impuestos, colaboro con el municipio, con los demás ciudadanos, se podrán hacer obras... Y no me digan que no, porque los impuestos ayudan al prójimo y al país. Tenemos que hacer un país grande para seguir adelante. Hay que recaudar mucho para que con ese dinero pueda hacerse un país grande.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Creo que no habría que poner en discusión que lo que conviene hacer siempre es lo que la ley indica. Entonces, hacer las cosas bien, presentarse a tiempo y solicitar una excepción pienso que es lo que se debe hacer, y todo el mundo debería hacer eso.

Si bien actualmente tal vez no sean actitudes que abunden en este país, me parece que hay que saludar el gesto. Pero todo el mundo debería hacer lo mismo. No se trata de un valor sino que debería ser parte de lo común -de lo obvio- que todo el mundo solicite las cosas como corresponde.

En segunda instancia, es también central cumplir con lo que la ley indica. El decreto ley 8.912 de 1977 plantea que el FOS no puede ser mayor al 60 por ciento, o sea que uno no puede utilizar más del 60 por ciento del predio. El máximo es 60 por ciento, lo cual es impuesto por el decreto ley 8.912.

Por lo tanto, el municipio no puede exceptuar lo dispuesto por una ley provincial. Si la ley indica que lo que se puede techar es el 60 por ciento de la superficie, nosotros no podemos dar una excepción distinta, con excepción de que exploremos, como se decía hoy, algunos mecanismos legales para solicitar a la provincia de Buenos Aires; nosotros nos ponemos a disposición y también, como entendemos la petición y la preocupación de los peticionantes, el municipio de Morón, el Concejo Deliberante, a través de la voluntad de los distintos bloques políticos que componen este Cuerpo, se puede solicitar a los organismos competentes de la provincia la posibilidad de explorar algún mecanismo que permite exceptuar en este caso ya no una ordenanza municipal sino una ley provincial.

Para dejar tranquilos a los peticionantes, lo que sí podemos expresarles hoy es que vamos a hacer todo lo posible para instituir los instrumentos legales pertinentes con el fin

de intentar que la provincia de Buenos Aires haga lugar a esta petición y podamos avanzar con esta idea que usted tenía porque, en general, creo que los concejales no vemos como un problema central o como un perjuicio para los habitantes de Morón, que usted pueda ampliar la superficie cubierta. O sea, no sería un problema para el funcionamiento de la vida en Morón, pero hay una dificultad, como decíamos hoy y vale la pena reiterarlo, porque la ley expresa que hay máximos que cumplir y más que el 60 por ciento de un espacio no se puede construir.

Por lo tanto, nosotros nos comprometemos a explorar las vías posibles para resolver este tema. Lo que sí quiero dejar en claro es que no depende ni del Concejo, ni del municipio de Morón, porque esta ampliación estaría violando leyes provinciales, y son los organismos provinciales los encargados de admitir excepciones a las leyes, no así el municipio. Pero quédese usted con nuestro compromiso, en el sentido de avanzar en la solución posible a este tema. Lo notificaremos acerca del avance de estas tramitaciones en el corto plazo y en la medida de nuestras posibilidades.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Laviuzza.

**Sr. Laviuzza.-** Indudablemente, nos encontramos en una situación que acaban de describir varios concejales y que no nos permite a nosotros salirnos de la ley. No obstante, se nota que hay una predisposición de este Cuerpo, en su totalidad, para intentar solucionar este problema, máxime viendo cómo ha llegado el expediente a este recinto y la buena intención y la honestidad con la cual el peticionante ha planteado su problema en materia de construcción.

Lo que queda a fijar de parte de este bloque es el compromiso que asumió el presidente de la bancada oficialista, que también lo asumimos nosotros, para explorar cualquier tipo de resultado que se pueda dar a su problema. Y estamos a disposición a tal efecto, así que nos vamos a poner a trabajar en conjunto para que esto pueda llegar a buen puerto.

Pero, como bien decía el concejal Campagnoli, desde lo técnico no podemos apartarnos de la ley. Porque si así fuera estaríamos dando vía libre a cualquier cosa y, como usted decía, queremos ver otro país; entonces, nosotros debemos ser los primeros en ajustarnos a la ley.

Repito: asumimos el compromiso de explorar cualquier tipo de alternativa en conjunto con los profesionales del Ejecutivo y con los representantes del área de Legales del Concejo Deliberante y con el aportes de todos los bloques políticos.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Señora presidenta: seré muy breve. Quiero aclarar que dentro del mecanismo de audiencia pública las distintas comisiones por las que pasan los expedientes tienen la capacidad de decidir qué expedientes van a audiencia pública y cuáles son denegados. O sea, no todos los expedientes que solicitan excepciones van a audiencia pública; hay algunos expedientes que son denegados en las comisiones y son votados en el Cuerpo, por lo cual no van a audiencia pública.

Y quería dejar sentado que la intención de las comisiones que han intervenido en el tratamiento de este expediente es dejar en claro en audiencia pública que este municipio, que está intentando -como dijeron los interesados- crecer de manera prolija y armónica, desde el punto de vista de la densidad habitación, desde lo urbanístico y aún de las normativa, dejar en claro que lo que estamos buscando es un resquicio de la 8912 que nos permita dar solución a este tipo de problemas. Lo ideal sería el cambio de la ley en su totalidad, pero debemos dejar estas cosas en claro porque no es el primer expediente en que nos sucede esto, cuando encontramos la obra nueva y buena voluntad de los peticionantes. Es muy probable que, como se dijo acá, encontremos alguna posibilidad, algún camino, aún dentro de esta ley, como para que el municipio tenga la suficiente autonomía para excepcionar obras nuevas, que es lo meritorio. Por eso, este expediente llegó a esta audiencia pública, para poner en blanco sobre negro las limitaciones que tenemos con respecto a la ley provincial, y para que los interesados tuvieran la seguridad

de que o bien tienen que reformular su obra o, de lo contrario, aguardar a que encontremos un resquicio para poder allanarles el camino.

-Reasume la Presidencia el presidente del H. Concejo Deliberante, concejal Adrián Grana.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Stanchi.

**Sr. Stanchi.-** Por supuesto que descuento la buena voluntad de los concejales de los distintos bloques políticos. Lo único que les pido es que dentro de todos los resquicios que busquen traten de encontrar la flexibilidad necesaria para poder aprobar este proyecto, que no perjudica a nadie en particular, sino solamente al interesado en caso de que no se pueda llegar a concretar.

Además, si a través de una registración se puede dar vía a una obra clandestina, a lo mejor pueden encontrar algún tipo de instrumento para dar una excepción en una obra nueva, sobre todo si la construcción se justifica.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Solamente quería mencionar una cosa que han planteado los concejales en algunos casos y también el particular, respecto a la posible injusticia que significa registrar hechos consumados y estar imposibilitados de aprobar esta situación.

Bueno, lo que yo quiero agregar es que los planos aprobado, registrado o sujeto a demolición tienen, obviamente, estatus jurídicos diferentes que afectan el dominio de estos bienes. Hay situaciones donde un plano registrado no sirve para hacer determinados trámites ante bancos o en el régimen de propiedad horizontal. Entonces, tienen estatus diferentes. Cuando se registra lo que se está haciendo se trata solamente de un empadronamiento para que el hecho físico esté registrado en el municipio y deje de ser un hecho clandestino, que es algo muy diferente a lo que se presenta en esta situación.

Según cómo se evalúe esta situación desde el punto de vista jurídico, se estaría colaborando o no a poner su obra en situación de plano registrado, cuando hoy tiene un plano aprobado. O sea, que no se trata solamente de si se pueden hacer unos metros más o menos y si se justifica el uso que se le va a dar.

**Sr. Presidente.-** ¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Agradecemos la presencia de ustedes en esta audiencia pública.

A continuación, vamos a hacer un cuarto intermedio de cinco minutos para que puedan ingresar a esta sala los peticionantes de los expedientes que serán tratados a continuación y que se encuentran en la parte alta de este recinto.

*-Así se hace.*

*-Luego de unos instantes:*

**Sr. Presidente.-** Se reanuda la audiencia pública.

## **6. Resolución N 307/05. Expediente N 59.000/04 HCD - 4079-19.534/04 DE. Ref: aprobación de plano.**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Señor presidente: el interesado solicita un cambio de sello, de un plano que figura como sujeto a demolición en el local ubicado en la avenida Rosales 1.830/32/34 de la localidad de El Palomar. El mismo tiene varios destinos: vivienda multifamiliar, local comercio y depósito.

En este caso, el inmueble se encuentra zonificado como comercial mixta de densidad baja, es un comercial 2 y el mismo se encontraba registrado, cuando fue sujeto a demolición, por los artículos del FOS, del factor de ocupación total -lo que se puede construir, en metros cuadrados, en una parcela-, del uso -en este caso porque las viviendas multifamiliares no son permitidas en la zona-, los espacios para

estacionamiento y los artículos 37 y 46 de la 8912, que son factor de ocupación del suelo y densidad por parcela.

El destino que figura en la nota del pedido del interesado dice que va a ser destinado a un salón de fiestas infantiles. En ese caso, el destino sería permitido, por lo cual a lo mejor deberíamos hacer mención de que en la actualidad los locales destinados a salones de fiestas -no específicamente infantiles- en la actualidad están regidos bajo la ordenanza 6497, que establece cuáles son las necesidades; es decir, es una normativa que regula todo lo que tenga que ver con la recreación. En este caso menciona los locales de salones de fiestas, sin especificar si son infantiles o no lo son.

A su vez, en caso de figurar como salón de fiestas debería cumplimentar una superficie de estacionamiento del 30 por ciento de la superficie cubierta -no del todo plano porque ya dijimos que hay otros usos- de la que se destina, puntualmente, al salón de fiestas infantiles.

Por otro lado, con respecto al código de construcciones, el mismo infringe el artículo 8.1, que es sobre el que ya estuvimos hablando de las estructuras resistentes, la iluminación y ventilación de locales de tercera clase, tanques de bombeo y reserva de agua, las escaleras principales que tienen que ver en este caso con los anchos mínimos y la altura de locales en general. Se establece una altura de 2,70 metros en caso de locales comerciales.

**Sr. Pelizzari.-** Esto nace como una necesidad, ya que dos de mis hijos -que son los que actualmente viven en esas unidades funcionales que están en Rosales 1.830- tuvieron hijos. Atendiendo a esa necesidad, junto con ellos me puse a construir y terminar las viviendas.

Consecuentemente con esto allí desarrollaba una actividad -un depósito de galletitas-, que por la situación imperante comenzó a desmoronarse hasta que terminé prácticamente fundido.

Otra alternativa familiar fue la de un salón de fiestas infantiles. La idea era que todos pudiéramos desarrollar una actividad dentro de ese ámbito. Es por eso que solicitamos un cambio de sello para lograr, por un lado, la habilitación del local comercial y, por el otro, la subdivisión para que cada uno de ellos pudiera ser dueño de lo que hizo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Me gustaría que los representantes del Departamento Ejecutivo vuelvan a detallar los aspectos que se incumplirían, y preguntarle al peticionante cuáles de esos incumplimientos podría resolver en el corto plazo. De esta manera los concejales podremos tomar una decisión en base a dicha información.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Respecto del COU, están excedidos en el FOS -no por el local comercial sino por la cantidad de viviendas que hay en la parcela-, el FOT y la altura máxima de la zona. Y no cumplen los espacios para estacionamiento que piden estas viviendas. En cuanto al decreto ley 8.912, no cumplen lo que tiene que ver con densidad y ocupación del suelo.

Y en relación con la ORC -en cuanto al hecho consumado en sí-, se incumpliría lo vinculado con las estructuras resistente, la iluminación y ventilación de locales de tercera clase -por ejemplo cocinas, depósitos, baños, etcétera-, los tanques de bombeo y de reserva agua -ya que seguramente estarán ubicados en lugares en donde no corresponden las medidas o distancias mínimas a los ejes medianeros-, las escaleras principales -tal vez no tengan las medidas mínimas reglamentaria- y la altura de los locales en general.

A raíz de la nueva grilla y de las modificaciones que se hicieron, lo que sí se cumple es el uso de salón de fiestas. Al respecto, aquí se dice que se trata de fiestas infantiles, pero no sé si existen diferencias entre los salones de fiesta destinados a niños o a adultos. Para mí sería un salón de fiestas, y en ese caso debería verificarse la

cumplimentación de la normativa relacionada con los locales de recreación, que es anexa al COU y al Código de Construcción.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Pelizzari.

**Sr. Pelizzari.-** Obviamente, estoy aquí solicitando algún tipo de prerrogativa por el tema de la construcción.

En cuanto a las alturas mínimas, creo que el incumplimiento podría ser en relación con las escaleras de acceso a los departamentos. Ahí sí podría haber algún tipo de exceso, porque en general todo lo demás tiene alturas considerables, de 3,50 metros en adelante.

Como los departamentos son tipo dúplex, poseen un lugar muy amplio y un balcón muy importante, lo que tampoco da la posibilidad de que haya alturas mínimas que no estén respetadas. Se me ocurre que las infracciones pueden darse en relación con las escaleras o el pasillo de acceso a los departamentos, ya que ahí la altura puede estar en el orden de los 2,20 metros.

Todo lo que sea modificable obviamente que lo haremos. Lo que pedimos en este caso no es la habilitación -ya que en el área de Habilitaciones recibiremos las instrucciones correspondientes para saber qué es lo que tenemos que cumplimentar-, sino la aprobación para poder hacer tanto la subdivisión como el inicio de la habilitación en forma ordenada.

Primero está la habilitación, y en la instancia siguiente todo lo demás. En este momento el problema se da porque mis hijos hicieron una inversión y actualmente no la pueden tener a nombre de ellos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Laviuzza.

**Sr. Laviuzza.-** Le pregunto a la arquitecta Buono si tenemos algunas cifras de las diferencias, ya que no son lo mismo 10 centímetros que 50.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** En cuanto al FOS hay 100 metros de más, y respecto del FOT la cifra también es interesante, y no sé si eso es reversible.

Respecto de los espacios de estacionamiento para el uso puntual de salón de fiestas, tal vez la situación se pueda asimilar a lo que establece el COU en el artículo 3.7, ya que se podría disponer de un espacio de estacionamiento a 200 metros de la parcela. A lo mejor dicho artículo también podría aplicarse para las viviendas, aunque sería una situación un poco incómoda pues para las viviendas multifamiliares se precisa un espacio de estacionamiento cada 120 metros cuadrados construidos. En este caso, el acceso al salón figura en el plano como “espacio de carga y descarga”.

**Sr. Pelizzari.-** Puede figurar dentro de lo que es el dibujo del plano. Sí figura el local.

**Sra. Buono.-** Hay un local, y después figura un espacio de carga y descarga, pero no sé a qué apunta.

**Sr. Pelizzari.-** Apuntaba a eso, a que fuera un espacio de carga y descarga. Después cambió el destino y el uso.

**Sra. Buono.-** Hay un local y un acceso que en su momento -como fue un depósito- era utilizado para carga y descarga. Pero actualmente sería el acceso al futuro salón de fiestas.

**Sr. Pelizzari.-** Así es.

**Sra. Buono.-** Por lo tanto, esa sería una cuestión que tal vez se podría solucionar. Yo creo que es factible en función de lo que establece el COU, pues hay un artículo que dispone que hasta 200 metros se puede poner un estacionamiento.

**Sr. Pelizzari.-** Ese es un tema que también lo estamos tramitando porque sabíamos de esa alternativa.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Entiendo que el estacionamiento que se está pidiendo es para las viviendas y no para la actividad comercial.

**Sr. Pelizzari.-** El tema de las viviendas es solucionable en la medida en que no funcione el salón. Entonces ahí podrían guardarse los autos. Pero la requisitoria de los 200 metros es en función del salón de fiestas y de la necesidad de disponer de un estacionamiento para dicho salón.

**Sra. Buono.-** Una cosa es lo relacionado con la futura habilitación del salón de fiestas. Pero el COU establece la necesidad de las cocheras para las viviendas.

Si el interesado decide hacerlas dentro de la parcela podría contemplarse la situación, ya que se trata de un espacio de 12,50 metros por módulo. Si él puede destinar dentro de ese espacio...

**Sr. Pelizzari.-** No se podría destinar en el momento del uso del salón de fiestas. Obviamente, esa es otra de las alternativas que existen. Es decir, que se pueda utilizar como cochera fuera de los horarios del salón de fiestas. Esa es una de las alternativas que no están bien. Como tampoco están bien la cantidad de metros ocupados y demás.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Solicito que sean leídas las encuestas.

En otro orden de cosas, tenía la sensación de que no había posibilidad de construir un espacio para cocheras de las viviendas. Por eso me parece bien que el peticionante plantee qué es lo que puede y qué no. Y le pediría que haga lo mismo en cuanto a la ORC. Al efecto, puedo acercarle el expediente para que vea puntualmente las observaciones que le hacen. En definitiva, la idea es que el peticionante pueda decir qué modificaciones puede instrumentar y cuáles no.

-El concejal Fernández le alcanza el expediente al expositor.

**Sr. Presidente.-** Mientras el peticionante analiza el expediente, por Secretaría se leerán las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestó a 13 vecinos: 9 respondieron en forma positiva, 3 en forma negativa y uno no quiso definirse.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Pellizzari.

**Sr. Pellizzari.-** ¿Cuál es la observación respecto de las estructuras resistentes?

**Sra. Buono.-** Es el planteo que venimos haciendo.

**Sr. Pellizzari.-** Está bien. Eso lo resolvemos...

"Iluminación y ventilación natural de los locales de tercera clase". En este caso, ¿me están haciendo una observación por el tema de los departamentos?

**Sr. Presidente.-** No, por el tema del local, exclusivamente.

**Sr. Pellizzari.-** El local tiene iluminación y ventilación natural. No sé cuál es, realmente, la requisitoria...

**Sra. Buono.-** No, los locales de tercera clase son todo lo que tiene que ver con sanitarios, con cocina, con office. ¿Es posible que los que están en planta baja no cumplan con la ventilación o no tengan los tubos de ventilación correspondientes?

**Sr. Pellizzari.-** Puede ser que no lo tengan. Eso se puede resolver.

**Sra. Buono.-** El plano es una generalidad.

**Sr. Pellizzari.-** "Y tanque de bombeo y de reserva de agua". ¿Esto sería para cada unidad? Porque hay tanque de reserva...

**Sra. Buono.-** Sí, pero lo que pasa es que según el plano está ubicado a una medida que no cumple con relación a la medida mínima de la medianera.

**Sr. Pellizzari.-** Correcto. Entonces, lo cambiamos de lugar.

**Sra. Buono.-** ¿Se puede?

**Sr. Pellizzari.-** Sí.

"Escalera principal". Eso no. Y con respecto a la altura de los locales en general, ¿sería en los baños...

**Sra. Buono.-** Efectivamente. Seguramente, son las medidas mínimas de los baños. Como en el plano observo una escalera, seguramente el toilette que figura abajo de la escalera no cumple con las alturas mínimas.

**Sr. Pellizzari.-** Bueno, eso no lo podemos resolver. Los otros sí lo podemos resolver. Tampoco podemos resolver el tema de la escalera.

O sea, se podrían resolver los problemas de la estructura, de la iluminación, de los tanques de bombeo, pero la escalera, por el diseño, es imposible de tocar. En lo que respecta a la altura de los locales, se podría modificar la de los baños, si es necesario.

**Sr. Presidente.-** ¿Alguna otra pregunta?

Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Parece que es preocupante el tema del estacionamiento, porque las tres personas consultadas en las encuestas que se pronunciaron negativamente señalaron un problema de estacionamiento. Es decir, la gente decía que había un problema importante de estacionamiento. De manera que me parece que el tema del estacionamiento es muy importante.

**Sr. Presidente.-** En caso de que se otorgara la habilitación comercial, lo que tendría que hacer el peticionante es generar un lugar...

**Sr. Pellizzari.-** Eso está contemplado.

**Sr. Presidente.-** No necesariamente en el mismo predio.

**Sr. Pellizzari.-** Sé que la requisitoria es de hasta 200 metros. Así que en ese sentido no habría problema en cumplimentar con la norma.

**Sr. Presidente.-** ¿Alguna otra pregunta?

Le agradecemos su presencia aquí, señor Pellizzari.

#### **7. Resolución N 308/05. Expediente N 58.171/04 HCD - 4079-20.538/04 DE y adj. 57.457/04 HCD - 4079-11.431/04 DE. Ref: aprobación de planos.**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Se trata de un pedido de aprobación para la construcción de locales comerciales en la calle Marcos Paz y avenida Pierrastegui. La zonificación es un comercial 2, comercial mixta de densidad baja. Es un terreno en esquina de 191 metros cuadrados y se solicita la construcción de cuatro locales comerciales en la totalidad de la superficie. El FOS admitido ahí es FOS 0,6 y FOT 0,8. Básicamente, en esta solicitud y en el croquis que presentan se hace una totalidad de ocupación del suelo y se superan los valores admitidos de FOT. Después, el Departamento de Obras Particulares indica una cantidad de incumplimientos que, en realidad, están referidos a un croquis porque se remiten a obra nueva. Así que no se trataría en este caso de cuestiones fundamentales, sino que estamos frente a cosas que se pueden solucionar. La cuestión de fondo es que, al igual que en situaciones anteriores, se está pidiendo un permiso para hacer una obra por fuera de los valores de FOS máximos admitidos por la ley, no así en lo que respecta al FOT, que si bien supera el 0,8 de la zona no supera los rangos máximos admitidos por la ley 8912.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Minetti.

**Sra. Minetti.-** En primer lugar, quiero agradecer el hecho de que si estamos acá es porque nuestro pedido pasó la instancia para llegar a esta audiencia pública.

Simplemente, quiero decir que mis padres son nacidos en Morón. Se trata de un proyecto familiar. De alguna manera, este es un terreno pequeño, pero que ya estaba subdividido cuando lo compramos y la idea es beneficiar sobre todo a mis padres, que se jubilaron mal y que nos dieron muchas cosas. Queremos edificar algo que de entrada sea estructuralmente como corresponde y con el permiso de la Municipalidad.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Minetti.

**Sr. Minetti.-** Yo también quiero agradecerles que nos hayan permitido llegar a esta audiencia pública.

Desgraciadamente, llegamos a esta instancia después de tres o cuatro años. Nosotros queremos hacer las cosas legalmente. El proyecto original lo hemos modificado, tratando de acercarnos a lo que ustedes nos pedían. Creo que es loable y, realmente, no se trata de muchos metros más de lo que permite la ley. Así que ese es nuestro deseo y lo dejamos en consideración de ustedes.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Señor presidente: una consulta al peticionante. El arquitecto Gorbacz ha mencionado una serie de incumplimientos, tanto al Código de Ordenamiento Urbano como a la ordenanza de construcciones, y yo quisiera saber si está dentro de las posibilidades de los peticionantes resolver alguno de los planteos que hizo el arquitecto para que sepamos los concejales en cuánto se puede avanzar con esto por parte de los titulares del inmueble para saber también nosotros, en base a qué datos y elementos, vamos a tomar la definición de exceptuar o no esta solicitud.

**Sr. Presidente.-** ¿Tiene presente los incumplimientos, señor peticionante?

**Sr. Minetti.-** Sí, el FOS lo superamos no en mucho. La superficie del terreno es chica y se supera en 40 ó 50 metros.

**Sr. Presidente.-** Aparte del FOS y el FOT, ¿había incumplimientos de la ordenanza de construcciones?

**Sr. Gorbacz.-** Claro, pero yo decía que, en realidad, lo que se presenta es un croquis básico. Lo que se observa ahí es incumplimiento del artículo 5.8 de los muros, 4.12 de la protección contra incendio, 4.6.5.5 ventilaciones complementarias de locales para comercio y trabajo por conducto; no se puede observar cuál es la propuesta para los pozos de captación de agua, tanque de bombeo y de reserva de agua, altura de locales en general, etcétera. Esto es porque lo que han presentado es un croquis, donde lo básico en estudio es el tema de la superficie.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Minetti.

**Sr. Minetti.-** Acá me alcanzan lo que tenemos que cumplir. Me parece perfecto. No tenemos ningún inconveniente en ajustarnos a estas reglas, sobre todo porque es una obra. Realmente, no lo sabíamos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** ¿Se podría dar lectura al resultado de las encuestas?

**Sra. Secretaria.-** Se encuestó a 25 vecinos: 23 contestaron en forma positiva, uno en forma negativa y otro no contestó.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Me parece prudente señalar que, si existe la posibilidad de parte de los peticionantes de adaptarse a lo que la normativa manda, esperamos entonces el nuevo proyecto. Porque creo que ha quedado un poco eso en el aire: sabiendo cuáles son las normativas y con las sugerencias del Concejo y del Departamento Ejecutivo, pueden adaptar la obra a la normativa, con lo cual no necesitarían de ninguna excepción. Por lo menos, eso es lo que yo entendí.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Justamente lo que le estaba explicando es que habría que exceptuar el FOS y el FOT, porque eso no tiene manera de cumplirlo. Y que existiría la voluntad del peticionante -como es una construcción nueva- de adecuar el tema de los muros, las alturas, las bombas de captación de agua y la ventilación de los locales, a los efectos de estar en regla con la ORC.

Pero habría que exceptuar el FOS y el FOT, caso contrario no se podría hacer la obra.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Es una situación similar a la que veíamos anteriormente. En un terreno de 191 metros cuadrados se propone por parte de los particulares que se originen cuatro locales comerciales. Es decir que se trata de aprovechar al máximo posible el rendimiento de un terreno que en realidad no tiene las dimensiones necesarias. Pero hay posibilidad de mantener la cantidad de locales reduciendo alguno de ellos, como para que entren en valores normales de FOS. Y en ese caso, como es una obra nueva, no se necesitaría de una excepción porque se cumplirían los requisitos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante Minetti.

**Sr. Minetti.-** Estamos acá porque el proyecto que tenemos supera el FOS. Lo que necesitamos es que nos aprueben esa pequeña diferencia.

Y en el proyecto hay un espacio -detrás de uno de los locales- que haría que el proyecto sea viable para nosotros. No es una cosa muy descabellada.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** En principio acá se visualizan dos tipos de incumplimiento: al COU y a la ORC. Por lo que planteaba el señor Minetti, las violaciones a la ORC podrían resolverse debido a que tiene posibilidades técnicas y materiales para que la construcción se encuadre en la ordenanza vigente. Pero ahora surge un inconveniente en cuanto al COU, en lo que respecta al FOS y al FOT.

En ese sentido, este expediente se vincula con el debate que efectuamos anteriormente en cuanto a las incumbencias del Concejo Deliberante y del municipio de Morón para exceptuar una obra de este tipo, cuando las leyes provinciales disponen que el FOS y el FOT deben tener una magnitud determinada.

¿Qué quiere decir esto? Reitero, que el Concejo Deliberante no tiene facultad para exceptuar un incumplimiento a las leyes provinciales vigentes que regulan los máximos de FOS y FOT. Por lo tanto, considero que lo que deberíamos hacer -como en el caso del expediente anterior- es, por un lado, que en cuanto a la ORC el peticionante acerque a este cuerpo -por escrito- los tiempos en los cuales resolverá estos aspectos, de manera de incorporarlos al expediente. De esta forma nosotros, desde el Concejo Deliberante y junto con el Departamento Ejecutivo, podremos buscar alguna alternativa para avanzar en las excepciones que sean necesarias, y tramitar ante la provincia de Buenos Aires la posibilidad de incumplir con los máximos permitidos en cuanto a FOS y FOT, ya que no se trata de una facultad del Departamento Ejecutivo ni de los concejales sino que tiene implicancias provinciales.

Y reitero, es una ley provincial la que lo impide. Las ordenanzas, que son las que regulan el funcionamiento del Departamento Ejecutivo -y en la que los concejales tenemos incumbencias- son de una jerarquía menor a la de las leyes provinciales.

Es por eso que propongo como fórmula de resolución que se incorporen al expediente las modificaciones necesarias para cumplir con la ORC y, por otro lado, tramitar nosotros la posibilidad de una excepción dentro de la competencia provincial.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante Minetti.

**Sr. Minetti.-** Este terreno lo compramos hace cuatro años, y hace aproximadamente tres años que iniciamos esta tramitación. La comenzamos acercándonos al lugar que corresponde, o sea aquí. Por lo tanto, sabíamos de los metros de que podíamos disponer. A través de una carta solicitamos una vía de excepción, pero fue denegada. Es por eso que entre “pitos y flautas” -discúlpenme el término- hace aproximadamente tres años que estamos con esta gestión.

El tema es el siguiente: ¿qué tiempo se demoraría para poder nosotros iniciar las obras? Porque si con todo respeto me dicen “esto demora por la burocracia, porque hay que ir a la Provincia para pedir la aprobación...”, y pueden pasar uno, dos o tres años, entonces directamente tomaríamos otra alternativa porque realmente estamos agotados. En ese sentido, pueden fijarse la cantidad de anexos, de cartas, de expedientes, de modificación de planos, etcétera que presentamos. O sea que ya estamos cansados.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la expositora Minetti.

**Sra. Minetti.-** Somos hijos de un obrero de Morón. Mi papá tiene 75 años y está enfermo desde hace 15. Nos hizo una casa a cada uno en un barrio y por ellas no tiene una entrada de alquiler, y cobra una jubilación mínima. Como su salud ha empeorado en estos seis meses -por supuesto que lo sostenemos nosotros-, nuestra idea es que él sienta que lo que se saca por esos locales es algo para él.

El está ahora en casa preocupado por cómo nos iba a ir. No tiene nada a nombre de él, solo una camioneta Ford F-100 modelo 64. Trabajó en Morón en la construcción y en varias panaderías, por lo que nuestra idea es devolverle algo de lo que puso.

No sé si mi papá pasa de este año. Entiendo cómo funciona el Concejo Deliberante de Morón y este municipio porque trabajé para Martín Sabbatella en las últimas elecciones, y aclaro que estoy de acuerdo con este tipo de cosas. Pero queríamos saber sobre los tiempos, porque si los lapsos son tan largos no sé si valdrá la pena hacer algo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejala Dezi.

**Sra. Dezi.-** Hay algo que no me queda en claro.

El señor manifestó que hacía varios años que estaban tratando de lograr que se apruebe una obra que no está iniciada. Es decir que *a priori* desea que se apruebe su obra con excepciones, o sea, exceptuarla antes de iniciarla. ¿Esto es así?

**Sr. Presidente.-** ¿La obra no está iniciada?

**Sra. Minetti.-** No.

**Sra. Dezi.-** Bien.

**Sr. Presidente.-** La excepción que pedirían es al FOS y al FOT.

**Sra. Dezi.-** Por eso quisiera preguntarle a los peticionantes en cuánto les afectaría el cumplir con la normativa. Es decir, en cuanto los afectaría en su proyecto, que es de tipo familiar.

**Sr. Presidente.-** Podríamos preguntarle a los representantes del Departamento Ejecutivo en cuánto se reduciría la capacidad del lote si se cumple con el FOS y el FOT.

**Sra. Dezi.-** Esa sería una pregunta técnica.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Son cuatro los locales que se plantean, y el terreno tiene 191 metros cuadrados. La posibilidad de construcción dentro de las normativas está en el orden de los 114 metros cuadrados, y tendría que dejar 77 metros libres.

La pregunta que se le podría trasladar a los particulares es por qué queda todo tan condicionado a la posibilidad de construcción de la totalidad, y no comienzan por el pedido de aprobación de un plano que esté dentro de las normativas, es decir, por tres locales. Mientras tanto, el Concejo podría dilucidar si está en condiciones de exceptuar.

Tal como lo veo, la situación no está tan condicionada al “todo o nada”, ya que existirían posibilidades intermedias tales como presentar un proyecto que cumpla con las normas. Y esto sería tres cuartos de la solución, porque podrían tener tres locales de los cuatro que proponen.

**Sr. Minetti.-** Lo que usted dice es correcto. El tema es que como es un lote chico, queríamos aprovechar la mayor cantidad posible de terreno. Es decir, hacerlo de entrada y después no hacer otra obra anexa, o en un futuro anexarla y meterla como hecho consumado. Queríamos hacer las cosas legalmente.

**Sr. Presidente.-** Eso está claro, pero nos encontramos con otro problema.

A no ser que cambien absolutamente las condiciones de la zona, en ese terreno nunca se podrá construir en su totalidad. Y no se puede pedir una excepción previa a los requisitos existentes.

Existe una capacidad de construcción y de ocupación del suelo ya determinada, por lo que no se puede generar una excepción previa. Caso contrario, con esa lógica todas las construcciones en Morón podrían exceptuarse previamente, por lo que en cualquier lado cualquiera -a pesar de tener buenas intenciones- podría construir, y no tendría

sentido el COU. El Código tiene sentido en virtud de la programación que se hace desde la ciudad para ver su crecimiento y urbanización.

En consecuencia, si no está hecha habría que ajustar la construcción y el proyecto a las posibilidades del terreno. Y las posibilidades del terreno son sus metros cuadrados y las limitaciones establecidas por ordenanzas y leyes provinciales.

Entiendo la preocupación de los peticionantes y me parece legítima y lógica la postura de “hay 191 metros cuadrados, queremos construirlos en su totalidad porque así conseguiremos una rentabilidad más alta”. Pero por la normativa vigente eso sería imposible, ya que con el mismo argumento de la rentabilidad -aunque quizás no con las mismas intenciones ni objetivos- se podría construir una fábrica en el centro de Morón solo pidiendo previamente la excepción. Esta es la situación con la que nos encontramos hoy.

En cuanto a lo que aparentemente se vulnera en términos de construcción, eso es fácilmente manejable mediante el conocimiento por parte de ustedes de los requisitos de la ORC.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Propongo dos alternativas: la primera sería ver si puede adaptar su proyecto y cumplir con la legislación vigente, particularmente con la ley provincial 8912. La alternativa adecuada en esta cuestión es cumplir con la normativa; en un caso anterior, nosotros planteábamos al peticionante, que quería ampliar la superficie cubierta de una cochera para lo que debía incumplir con los máximos permitidos de FOS, que es 0,6 para toda la provincia, planteábamos una alternativa que sea que el Concejo Deliberante, junto al Departamento Ejecutivo, intente plantear a la provincia de Buenos Aires, donde existe la competencia para modificar o dar excepciones a las leyes, alguna alternativa de solución para el problema planteado por el peticionante del expediente 4 ó 5 -no recuerdo cuál era.

Con ese espíritu, yo planteaba que una posibilidad puede ser la siguiente: en caso de que haya imposibilidad técnica, porque no soy arquitecto y no conozco las posibilidades técnicas de construir 3 ó 4 ambientes, y cómo sería eso y las posibilidades concretas de hacerlo, ver si es posible que los organismos competentes accedan a exceptuar de la legislación, lo que ya no depende del Concejo Deliberante ni de los concejales. Nosotros no podemos exceptuar del cumplimiento de una ley, sí de una ordenanza.

Por lo tanto, quedan dos alternativas: la primera sería que los peticionantes pudieran modificar el proyecto y adaptarlo a la normativa vigente. La segunda sería que nosotros exploremos la posibilidad de que la provincia de Buenos Aires pueda hacer lugar a este reclamo y darle solución, comprometiéndonos a que, en un plazo razonable de 10 ó 15 días, los vamos a citar para contarles y explicarles cuáles son las alternativas que tienen, si es que la tienen, para que puedan resolver o encaminar de una vez por todas esa situación. Porque es cierto que es desgastante estar cotidianamente desde hace tres o cuatro años detrás de este tema. Obviamente, hay que cumplir con las normas y con las leyes y me parece justo que los contribuyentes puedan adaptarse a las normas, en principio, y si no lo pueden hacer, que sepan cuál es la solución, si es que existe, y en qué tiempo se puede llevar a cabo; por el contrario, si no existe, que lo sepan porque así pueden organizar su vida en función de la realidad existente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Minetti.

**Sra. Minetti.-** Nosotros no sabíamos que era tan complicado. Si no, hubiéramos hecho algo distinto. Realmente, no sabíamos que era tan complicado.

De cualquier manera, les quiero agradecer que me hayan permitido estar aquí. Espero que lo antes posible podamos ponernos en contacto para poder solucionar esto.

**Sr. Presidente.-** Agradecemos la presencia de la señora y del señor Minetti.

**8. Resolución N 309/05. Expediente N 52.256/02 HCD - 4079-36.325/02 DE. Ref: aprobación de planos y eximición pagos de derechos de construcción.**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Señor presidente: se trata del pedido de registración de un plano para la Sociedad de Fomento Domingo French, de la calle Luis María Campos 750. La zona es residencial mixta. Es una zona que cuenta con agua corriente y cloacas. En realidad, son dos terrenos: las parcelas 25 y 26 de la manzana 181, con una superficie total de 857.88 metros cuadrados y con construcciones sin permiso por un total de 1.010,51 metros cuadrados.

Estaría incumpliendo los artículos 3.5.1 referente al FOS, 3.5.2.1 del FOT, 4.5 ventilaciones, está invadiendo pulmón de manzana, y de la ordenanza reglamentaria de construcciones está incumpliendo los artículos 5.10.1.3 desagües de techos, azoteas y terrazas, el 5.11.1.2 desagües a la calle o a vereda, el 5.11.6.0 chimeneas o conductos para evacuar humos por la parrilla, el 4.6.4.3 iluminación y ventilación natural de locales, el 4.6.5.5 ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto, el 4.6.4.2 iluminación y ventilación de locales de segunda clase, el 4.6.5.2 ventilación de baños y retretes por conducto, el 4.4.2.2 salientes de balcón a la calle, el 4.10.2.4 instalaciones que producen vibraciones por ruido, el 4.7.1.6 salida requerida para determinados usos u ocupaciones, 4.6.2.2 alturas locales en general, 8.1 de las estructuras resistentes.

Por otra parte, otro tema que no es menor pero que en realidad no tiene tanto que ver con el plano es que tendrían que modificar la carátula del plano y en lugar de poner propietarios deberían colocar poseedores a título de dueño. En tal sentido, sugerimos que deben hacer la escritura de los terrenos a nombre de la sociedad de fomento. En este caso, no podrían cumplir porque no son titulares; si bien son dueños, no son titulares porque no tienen la escritura a su nombre, por lo que están imposibilitados de unificar ambas parcelas, lo que también sería una obligación.

Asimismo, también están solicitando la excepción en el pago de los derechos de construcción, que es del orden de 6.225,85 pesos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Sotelo.

**Sr. Sotelo.-** Ante todo, muy buenas tardes.

Con respecto a que no tenemos la escritura, quiero decir que estamos abocados a eso. Ustedes sabrán cómo era la gente de antes, que hacía un boleto y creía que la palabra valía más que todos los papeles del mundo. En este momento estamos abocados a eso. Les diré que hemos publicado un edicto en el diario porque los titulares han fallecido, pero luego nos dijeron que no correspondía. Nos dijeron que nos tenemos que dirigir al Ministerio Universal de Sucesiones para conseguir las direcciones de los herederos, quienes tendrán que venir a firmar si quieren; si no, el juez ahí dará por terminada la función, firmando veinteañalmente todo esto.

Sí contamos con un boleto de compraventa que asegura que el predio es nuestro. Está mal el trámite de eximición del pago de los planos, pero yo considero, desde mi punto de vista, que esta sociedad de fomento coopera con varias instituciones de la zona: por ejemplo, María Reina, que es conocida por todos ustedes; también coopera con la Escuela N 22, donde tienen la llave de este lugar y utilizan nuestras instalaciones dos o tres días por semana.

Nosotros nos manejamos con recursos genuinos, a través de una mísera cuota de 3 pesos mensuales. Por lo tanto, nos resulta poder pagar planos y otras cosas que están mal hechos y que, aparte, ya están consumados.

Por ello recurrimos a ustedes para ver si desde este lugar nos pueden ayudar a salir adelante.

Yo les voy a hacer una reseña de lo que contamos en la sociedad de fomento: tenemos dos salones, uno arriba con capacidad para 100 personas, y otro abajo para 70

personas. Contamos con una pista cubierta de más de 400 metros, donde juegan los chicos. Tenemos un buffet, donde hay juegos de cartas y de salón. Hay una cancha de bochas y con eso nos vamos manejando, por lo que nos sería imposible pagar estos planos que necesitamos.

Debo señalar que necesitamos estos planos porque a partir de ahí tenemos que construir una nueva puerta en un costado para que pasen las bicicletas; ya contamos con dos. Y también queremos hacer nuevos baños, porque tenemos baños instalados en el fondo, pero no hay baños en la parte de los salones. Entonces, la comisión que yo presido necesita de esos planos para hacer las cosas como corresponde. Desde ya, descuento la capacidad humana de las personas a las cuales me estoy dirigiendo. Nosotros esperamos que esto salga muy bien.

No tengo más nada que decir. Si ustedes quieren preguntarme algo, si está dentro de mis conocimientos les responderé.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Una primera preocupación por las características del trámite a llevarse a cabo.

Yo entiendo que en este caso se trata de dos parcelas y tengo la sensación de que para poder aprobarse el plano previamente deben estar unificadas, y existe el problema de que para hacer el trámite de unificación se requiere tener la escritura de las dos parcelas a nombre de la sociedad de fomento. En ese sentido, tengo duda con relación al tema de los tiempos. Me da la sensación de que hasta que no esté resuelta la escrituración no se podrá hacer la unificación para después tener la aprobación del plano. Esta es la duda para tener en claro los tiempos y los pasos del trámite.

El segundo punto es el siguiente: yo entiendo que al ser un hecho consumado no hay posibilidad de modificar nada. Así que me gustaría saber qué puntos deberían ser puntualmente exceptuados y si alguno de ellos debería ser modificado para dar tratamiento y aprobación a este expediente.

**Sr. Gorbacz.-** En cuanto a la obligación de unificar, este Concejo puede posponerla o exceptuarla.

Y respecto de los artículos que se incumplen, habría que analizar si se producen molestias a los linderos ya que la sociedad de fomento desarrolla actividades tales como fiestas. En ese caso habría que ver si no se necesita algún tipo de equipamiento, aislación de los muros, aislación acústica, etcétera. Pero lo relativo a la ocupación del suelo ya está hecho.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Sotelo.

**Sr. Sotelo.-** Les comento que la sociedad abre sus puertas hasta las 12 de la noche -a veces las 12 y 30-, y que no hay problemas con ningún vecino por los ruidos. Ustedes pueden averiguar, y verán que los vecinos nos apoyan. Por lo tanto, creo que estaría todo bien.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Quisiera saber si los vecinos de la zona fueron encuestados.

**Sr. Presidente.-** Por Secretaría se leerán las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 31 vecinos, 6 respondieron en forma positiva y 25 no quisieron contestar.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Laviuzza.

**Sr. Laviuzza.-** Quisiera saber si nosotros podemos tomar una decisión sin que estén unificadas las parcelas y a nombre de la sociedad de fomento.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** En este caso sí. Pueden exceptuar del cumplimiento o posponer la obligación de la unificación. El Concejo Deliberante tiene facultades para ello.

Surgieron otras cosas que me dí cuenta que no terminé de contestar. Hay algunos artículos que se estarían incumpliendo relacionados con medidas de seguridad, y que atento a las actividad que desarrolla o puede desarrollar sería bueno tenerlos en cuenta, tales como los medios de salida o el de las estructuras.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Bruno.

**Sr. Bruno.-** ¿Qué cantidad de adherentes o afiliados tiene la sociedad de fomento? Además, quisiera saber si la eximición del pago de impuestos -al tratarse de una entidad de bien público sin fines de lucro- no estaría contemplada dentro de la temática de la excepción.

**Sr. Sotelo.-** Actualmente la sociedad de fomento cuenta con aproximadamente 150 afiliados.

Y en cuanto a la seguridad de las salidas, estamos esperando este plano para hacer una puerta de 1,60 metros con apertura hacia la calle, dado los últimos acontecimientos de la Capital Federal. Pero amén de esa puerta que se va a hacer, tenemos dos más, una en cada esquina. O sea que la gente no tendrá problemas para salir libremente a la calle. No la hicimos, pero en el plano ya figura proyectada esa puerta.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Es para aclararle al concejal Bruno que si bien es una entidad de bien público, tiene exceptuada el tema de las tasas pero no el tema de derechos. Y lo que cobra el municipio en concepto de planos justamente no es un tasa sino un derecho de construcción, por lo que es correcto el pedido que se hace.

Además, quiero que le quede en claro al peticionante que lo que le están pidiendo, justamente, es una modificación estructural por el tema de las salidas, que pienso que está vinculada con la cuestión de la protección contra incendios.

Pero no me queda en claro a qué modificaciones se hace referencia, si a la puerta que el señor manifestaba que va a hacer o a alguna otra cuestión estructural. En ese caso, habría que exceptuar lo relacionado con los desagües, techos, chimeneas, iluminación, ventilación, saliente de balcón, ventilación de baños y la altura del local en general.

Si lo que le están exigiendo es por el tema de las salidas, no me queda en claro si eso tiene relación con la puerta a que hace referencia el señor, o con alguna otra cuestión más.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** No, es específicamente la puerta de salida, con la posibilidad de un barral antipánico y demás.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejala Soest.

**Sra. Soest.-** Es para que sepan los señores de la sociedad de fomento que nos quedó en claro qué debemos exceptuar. Y lo que le debe quedar en claro a los responsables de la sociedad de fomento es que no podemos exceptuar medidas de seguridad. Por lo tanto, el tema de las salidas y de los barrales antipánico lo tendrán que cumplimentar. Es más, los tendrían que tener desde hace bastante tiempo. Pero tengan la tranquilidad de que haciendo las obras que tienen pensado hacer, cumplirán con las normas básicas de seguridad.

Para finalizar, que quede en claro que de ninguna manera vamos a exceptuar cuestiones vinculadas con medidas de seguridad. En consecuencia, les sugerimos que esas obras las emprendan ya mismo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Sotelo.

**Sr. Sotelo.-** Respecto de las medidas de seguridad para desalojar el local, la puerta que está en este momento es de una dimensión de más de un metro, y hay otra en la otra punta. Por lo tanto, en segundos se desalojaría a las aproximadamente ciento cincuenta personas que caben en lugar. Tenemos también seguros de vida, médicos y servicio de enfermería, por cualquier cosa que pudiera pasar.

Estoy abocado a todo esto desde hace seis, por eso no manejo mucho el tema. En cuanto a la puerta de 1,60 metros con apertura hacia afuera, nosotros necesitamos el plano para hacerla. Por eso pedimos que nos den prioridad.

Y reitero, creo que debe favorecerse esta obra dada la calidad humana de las personas a las que me refiero. Y sin otro particular, los saludo muy cordialmente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Es para aportar un elemento a la audiencia pública.

Consideramos sustancial y definitorio que el peticionante cumpla con las medidas de seguridad que establecen las normas vigentes. Entonces, como mecanismo me parece interesante que el peticionante obtenga en estos días un informe de los aspectos que debe cumplimentar en cuanto a las medidas de seguridad, a los efectos de que nosotros podamos avanzar con el expediente.

Creo que el Departamento Ejecutivo podría hacerle llegar -a través de sus funcionarios- los requisitos que el señor debe cumplir en su sociedad de fomento. El avanzaría con el cumplimiento de dichos requisitos, y el Concejo Deliberante podrá tratar este expediente consciente de que las medidas de seguridad están cumplidas y que no hay que exceptuarlas.

**Sr. Presidente.-** Solicito a la vicepresidenta del cuerpo que se asuma la Presidencia de esta audiencia pública.

-Ocupa la Presidencia la concejala Kreiman.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el expositor Sotelo.

**Sr. Sotelo.-** Concretamente, quisiera saber cuáles son las cosas que se me piden para llegar a buen término con este expediente.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Laviuzza.

**Sr. Laviuzza.-** Tal vez por Secretaría se le pueda facilitar la copia del expediente a los efectos de puntualizar las reformas que se le piden.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Quisiera hacerle una consulta al Departamento Ejecutivo.

Esta aprobación de planos, ¿de cualquier manera queda sin poder hacerse porque no tiene escrituración, o se puede hacer?

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** En realidad, tendría que cambiarse la carátula del plano, y en lugar de “propietario” debería figurar “poseedor a título de dueño”, que es la figura más apropiada.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Una cuestión operativa: por Secretaría podría sacarse una copia del expediente para que algún funcionario del Departamento Ejecutivo marque los aspectos que necesariamente deberá cumplir el peticionante en materia de normas de seguridad. De esta forma el peticionante -con dicha copia- podrá realizar las tramitaciones pertinentes en el menor tiempo posible.

**Sra. Presidenta.-** ¿Está de acuerdo el señor Sotelo?

**Sr. Sotelo.-** Sí.

## **9. Resolución N 310/05. Expediente N 59.568/05 HCD - 4079 - 11.799/05 DE. Ref: aprobación de planos.**

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la arquitecta Flavia Buono.

**Sra. Buono.-** El interesado solicita la aprobación de un plano de obra en la calle Juan B. Justo 960/62 de la localidad de Haedo, cuyo destino es el de vivienda multifamiliar. El uso es permitido porque se trata de una zona residencial media alta; pero, en realidad, este

plano no fue sujeto a demolición. Presentaron una carpeta de obra, se le informó que salía sujeto a demolición, justamente, por el incumplimiento de la normativa, cosa que le impediría, en su defecto, poder subdividir y crear las unidades funcionales que ya tiene como hecho consumado: unas que estaban aprobadas por plano anterior y otras que son las que presenta ahora.

El plano no cumple con el FOS, no cumple con el pulmón de manzana, con ventilaciones e iluminación de locales de primera y tercera y con el artículo 46 de la 8912 que es, justamente, el decreto ley de la ocupación, que debe dejar el 40 por ciento libre de la parcela.

Con respecto al código de construcciones, no cumple el 8.1 de las estructuras, todo lo que es ventilación de locales de primera, áreas y lados mínimos de locales de primera, vistas a los predios, porque posee ventanas que dan a predios linderos, ventilaciones de cocinas, que son ambientes de tercera, y ventilaciones de baños y retretes por conducto.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el señor Caldarino.

**Sr. Caldarino.-** Esta es una casa antigua, con los planos aprobados en el año 1953, que me la ofrecieron a cambio de otra vivienda. Yo necesitaba una casa grande porque quiero reunir a la familia, pero tengo que reformarla un poco, lo que mayormente está hecho. Ahora parece que estoy cometiendo contravenciones y me han dicho que la obra es clandestina, pero tengo comprobantes de que no es así. No sé qué es lo que debo hacer.

En lo que se refiere a las ventilaciones, se va a hacer todo como corresponde. No hace falta que me digan cómo lo tengo que hacer, porque toda la vida hice eso.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el señor Diego González.

**Sr. González.-** Simplemente, vine a acompañarlos porque los conozco desde hace muchos años. Voy a tratar de aclarar un poco lo que él trato de decir: el señor Caldarino recibió esta propiedad en parte de pago de un duplex que tenía en El Palomar, que es donde él vive. Con la idea de darle a los nietos una propiedad a cada uno de ellos, trató de dividir esta vivienda e hizo dos más en la planta alta, porque originalmente tenía dos o tres departamentos en planta baja.

Con respecto a lo que es ventilaciones y todo lo que se pueda solucionar, él está dispuesto a resolverlo; no tiene ningún problema. Simplemente, que a lo mejor no lo asesoran en buenos términos en su momento y por eso que ahora está acá para pedir que le aprueben el plano de subdivisión para que cada nieto tenga su propiedad individual y no tenga problemas en el futuro porque él ya tiene ochenta años.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Quería hacer una pregunta a los representantes del Departamento Ejecutivo. Hay una parte de la vivienda que tiene plano aprobado y hay una parte que ya es hecho consumado, a la que habría que exceptuar del FOS y de algunas cuestiones de la ordenanza reglamentaria de construcciones. ¿Estoy bien ubicada?

**Sra. Buono.-** Sí.

**Sra. Soest.-** Con respecto al FOS, yo no veo inconvenientes, a priori. Sí hay que señalar algunas de las cuestiones que hacen a la totalidad de la vivienda: es el tema de las estructuras y los predios linderos que con la obra nueva son los dos temas más importantes en esto. Me gustaría que los representantes del Ejecutivo me lo aclararan.

Resumo: deberíamos tener que exceptuar FOS; centro libre de manzana; ventilación e iluminación; y lo que genera mayor dudas es el tema de las estructuras y las vistas a predios linderos.

**Sra. Buono.-** La planta baja tenía un plano aprobado anterior -eran las casas antiguas-, donde había dos cocinas pero no se interpretaba bien cómo estaban divididas, todo lo que estaba aprobado por plano anterior. Las unidades funcionales que se generaron y que ya están construidas en la planta alta no cumplen con las ventilaciones, lo que hace a la vez que si uno le diría que cierre la ventana para no mirar al vecino, cumpliría aún menos, porque acá se trata de una cuestión de distancias a ejes medianeros.

**Sra. Soest.-** No es solucionable.

**Sra. Buono.-** No. Se ve muy mal en el plano, pero según lo que figura acá como hecho consumado en planta alta las ventilaciones están a menos de dos metros de los ejes medianeros y son ambientes de primera. O sea, que no es solucionable el tema de las vistas al vecino.

En cuanto al tema de las estructuras, es lo mismo que se vino planteando a lo largo de toda la audiencia. A lo mejor, el tema de los baños...

**Sr. González.-** Eso dijo que lo solucionaría. Me dicen que ya está todo solucionado.

El señor Caldarino tiene dudas con respecto al tema de las vistas a los vecinos. No entiende de qué se trata.

**Sra. Buono.-** Era lo que le contestaba a la concejal: si uno le pide que no tenga vistas al vecino porque en este caso son, justamente, las ventanas que dan al eje medianero, que estarían mal porque la medianera tiene una altura determinada y podría generar inconvenientes al vecino, directamente no tendría ningún tipo de ventilación ni iluminación.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Tenemos en claro qué es posible de solucionar.

Con respecto al tema de las estructuras, no me quedó del todo claro de qué año es la casa.

**Sra. Buono.-** Del año 1953.

**Sra. Soest.-** Una consulta al arquitecto Gorbacz: en el caso de este particular, dado que la casa anterior, la de planta baja, sostiene a las dos construcciones nuevas, ¿qué deberían hacer con respecto a las estructuras? ¿Deberían hacer ensayos de todo el predio o de la casa que las está sosteniendo?

**Sr. Gorbacz.-** De todo. Pero como es un solo plano, en realidad, las estructuras pasan a ser solidarias y a comportarse como una sola. Entonces, el profesional tiene que presentar cálculos de todo.

**Sra. Soest.-** Con respecto a eso, quiero señalar que tal como hemos venido puntualizando en esta audiencia pública, nuestra recomendación es que se realicen las pruebas de cálculo porque no podemos excepcionar aquello que ningún profesional o bien un profesional que ha aprobado un plano pero sobre el que se ha hecho otra construcción, dado que el municipio necesita tener algún tipo de ordenamiento con respecto a la seguridad de esas estructuras. Creo que si han presenciado la audiencia saben que no es un trámite difícil de hacer y que pueden, tranquilamente, pedir colaboración al Ejecutivo, que les va a señalar cómo hacerlo.

¿Podrían decir por Secretaría el resultado de las encuestas?

**Sra. Presidenta.-** Sí, cómo no.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestó a 13 viviendas: 3 vecinos contestaron en forma positiva y 10 no atendieron.

**Sra. Soest.-** Los vecinos linderos, ¿están dentro de esos 3 o dentro de los que no respondieron? ¿No podemos verificar eso?

**Sra. Secretaria.-** Contestó que sí está de acuerdo la vecina que vive en Juan B. Justo 963; que está de acuerdo una vecina Marachino, que vive en Gaona y Juan B. Justo; que sí esta de acuerdo otra vecina que vive en Juan B. Justo 980.

**Sra. Soest.-** De todas maneras, a lo que quiero llegar es que no hay quejas de los vecinos que, de alguna manera, son víctimas de las vistas de los predios linderos. No hay ningún vecino que ha planteado esa situación: o no respondieron o están de acuerdo.

**Sra. Secretaria.-** Los que respondieron en forma positiva son los vecinos de los tres domicilios que mencioné recién. Los demás no respondieron en forma negativa, sino que no se los encontró.

**Sra. Soest.-** Gracias.

**Sr. Navarro.-** Quiero hacer una aclaración con respecto a los locales de primera que ventilan hacia ejes medianeros: el eje medianero tiene el muro a más de 3.50 metros. O sea, que no perjudica al vecino en lo que es la vista. Igualmente, está a 1,85 metros.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Los peticionantes plantearon que algunos de los aspectos que están infringiendo pueden modificarlos, por lo que a mí me gustaría si ellos, por escrito y en el transcurso de estos días, indicaran qué aspectos de los que se infringen se pueden modificar y en qué plazos. Así incorporamos esa información al expediente y nosotros estamos en condiciones de tomar una decisión sobre este caso.

**Sra. Presidenta.-** ¿Pueden hacer eso los peticionantes?

**Sr. González.-** Quisiera saber si le pueden especificar bien al señor cuáles serían todos los puntos a modificar.

El no tiene problemas en hacerlo. Pero lo de la vista y la ventilación se complica porque como se dijo, sería encajonar todo.

**Sra. Presidenta.-** Entonces, por Secretaría se le acercará una copia. Y como dijo el concejal Campagnoli, esperamos en un breve plazo la comunicación de ustedes.

Si ningún otro concejal hace uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del punto 9 del Orden del Día.

### **Aprobación de planos**

#### **Resolución 311/05 (Expte. N° 59.299/04 HCD)**

**Sra. Secretaria.-** Por Secretaría se deja constancia que el titular del expediente, el señor Wollmer, Luis Guillermo, y el participante Emigliasa, Juan no se inscribieron debidamente en el registro, pero se encuentran presentes.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** El interesado solicita la ampliación en obra nueva de un plano que anteriormente estaba registrado. La ampliación que presenta es de aproximadamente 383 metros en planta alta. El predio está ubicado en la calle Corregidores 1.137/45 de la localidad de Haedo, en una zonificación industrial.

Dicha ampliación, en cuanto al COU, infringe el FOS -ya venía de un plano anterior registrado-, el FOT y el artículo 3.3.2.0, que es el centro libre de manzana; y también el artículo 46 del decreto ley 8.912.

Esa ampliación está destinada a la fabricación de equipamientos odontológicos, que de acuerdo a la grilla es un uso permitido en dicha zona. En lo que respecta al Código de Construcciones se infringe: iluminaciones y ventilaciones de locales de tercera, escaleras principales -esto se relaciona con las características de dichas escaleras-, protección contra incendios e instalaciones que afectan a los muros divisorios o que separan unidades locativas independientes -creo que no se cumple con los anchos mínimos-, medios de salida y servicios mínimos de salubridad de locales o edificios públicos comerciales e industriales, respecto de este punto habría que ver la cantidad de gente que trabaja y la cantidad de vestuarios o baños necesarios.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el expositor Wollmer.

**Sr. Wollmer.-** En primer lugar quiero aclarar que se cumplen con todas las normas, ya que se trata de un edificio que tiene no más de cinco años. Todo lo que tenga que ver con medidas contra incendios, baños y seguridad está absolutamente en regla.

Nosotros fabricamos equipos para laboratorios odontológicos. De hecho, trabajamos bajo normas ISO 9001 y 2000, por lo que obviamente no podemos tener un edificio que no esté en regla.

Debido al crecimiento de nuestra producción necesitamos ampliar la fábrica a un piso más. El pedido es justamente para poder ocupar ese piso -que es una losa-, e incluso tenemos el estudio de la capacidad que podemos poner sobre ella.

Estamos ubicados en una zona industrial y sí ocupamos más metros de los permitidos, pero ahora no lo haremos más.

Y en lo que se refiere al movimiento de vehículos, tenemos playa de estacionamiento dentro del predio, por lo que creo que no molestamos a ningún vecino.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el participante Emigliasa.

**Sr. Emigliasa.-** Le acoto a la arquitecta que hay un plano en el que creo que no se infringe el FOT. Hay una corrección en el expediente.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Viotti.

**Sr. Viotti.-** Quisiera saber el resultado de las encuestas.

**Sra. Presidenta.-** Por Secretaría se dará lectura a las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 12 vecinos, 11 contestaron en forma positiva y 1 por la negativa.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Bueno.

**Sra. Bueno.-** No está el cálculo hecho, y no tengo ahora los elementos para hacerlo. Pero respecto del plano que se presentó cuando se hicieron los informes técnicos del Departamento Ejecutivo, hay una superficie -que supongo que figuraría como libre- entre la construcción anterior aprobada y un depósito que se desea aprobar en obra nueva.

Tendría que hacer los cálculos, pero supongo que si lo dice el profesional, así debe ser. De hecho, si no es necesario exceptuar el FOT, no se lo hace.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la concejala Soest.

**Sra. Soest.-** Tengo las siguientes preguntas: este expediente, ¿tiene un plano registrado o un plano aprobado de la obra anterior?

La obra nueva -o sea lo que se va a hacer por sobre lo ya realizado, en este caso será en altura- no se ha comenzado a construir. Y a mi entender el FOS y el FOT sí tienen mucho que ver en el tema de la obra nueva, justamente por lo que estuvimos hablando acerca de la ley provincial en el sentido de que nos impide exceptuar este tipo de cuestiones en obra nueva.

Entonces, si los interesados dicen que tienen un plano en el que no superan las metros de FOS y FOT, y que además poseen un centro libre de manzana, francamente no entiendo por qué tenemos este expediente en tratamiento.

Digo esto porque todo lo demás -iluminación, escaleras, protección contra incendios, etcétera- depende del FOS y del FOT. Si no podemos exceptuar eso debido al decreto ley 8.912, todo lo demás cae por su propio peso.

En consecuencia, los señores tendrán que revisar nuevamente la obra para que se adecue al FOS y al FOT, ya que se trata de una obra nueva.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Bueno.

**Sra. Bueno.-** El plano anterior está registrado en cuanto al FOS y al decreto ley 8.912. Eso era lo que figuraba en el plano anterior.

Actualmente, sobre un plano registrado no tenemos posibilidad de aprobar una obra nueva. Y nosotros vimos un plano que no es el que ahora no infringe el FOT. Por lo tanto, habrá que calcularlo y verificar la situación.

Asimismo, el plano sigue infringiendo el FOT porque de hecho está registrado, no tiene una aprobación con el incumplimiento de la normativa del decreto ley 8.912.

**Sra. Soest.-** A ver si comprendo. ¿Nos referimos al plano de la obra anterior, de la obra hecha?

**Sra. Bueno.-** Así es.

**Sra. Soest.-** Entonces, ¿por qué no se realizó la aprobación del plano? ¿Porque no se ajusta al FOS y al FOT?

**Sra. Buono.-** En este caso el FOS es como si lo acarreará del plano anterior. Al presentarse una obra -donde tiene que existir un profesional responsable-, no podemos aprobar sobre un “registrado”, no tenemos la parte legal correspondiente para decir “sobre un registrado nosotros le aprobamos una obra nueva”.

O sea que tendría que llevarse el plano anterior de “registrado” a “aprobado”.

**Sra. Soest.-** Dado que el primer plano no está aprobado pero sí registrado, comprendo que los interesados estén orgullosos de su equipamiento y de cómo están trabajando. Pero en realidad tienen un problema relacionado con la aprobación de ese plano.

Además, ¿en qué situación se encuentran en cuanto a la habilitación?

**Sr. Wollmer.-** Está habilitado.

**Sra. Soest.-** Entonces, tendremos que ponernos a trabajar sobre la posibilidad de exceptuar el FOS, el FOT y algunas otras cuestiones -salvo aquellas que tengan que ver con salubridad y seguridad- de la primera obra, para que luego puedan presentar un proyecto de la obra que quieren realizar a futuro, que obviamente deberá adaptarse a la normativa vigente.

¿Esta es la secuencia?

**Sr. Buono.-** Así es.

**Sr. Emigliasa.-** Nosotros presentamos un proyecto para ampliar la fábrica. Y no se cumple el FOS, pero sí el FOT. Y lo demás está todo en orden, tenemos todo al día.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Una consulta al Departamento Ejecutivo.

¿Lo único que habría que exceptuar en este expediente es el FOS?

**Sr. Gorbacz.-** El FOT todavía tiene margen. El hecho es que desde el Departamento Ejecutivo no tenemos herramientas para continuar aprobando obras sobre obras que están registradas porque incumplen ciertos requisitos; en este caso sería el FOS y otros más.

Si bien agotaron el FOS -lo sobrepasaron, por eso les sale “registrado”-, todavía tienen posibilidades de construir más metros cuadrados hasta agotar el FOT.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Pregunto: entonces, el FOS sería lo único que están incumpliendo. El FOT todavía no aparece como un incumplimiento.

Para ordenar esta discusión, me gustaría que los miembros del Departamento Ejecutivo pueden mencionar, punto por punto, cuáles son los aspectos que se incumplirían y ver cuáles de esos aspectos los peticionantes pueden resolver para saber nosotros sobre cuáles puntos tenemos que trabajar en torno a la excepción y sobre cuáles puntos no, ya que los peticionantes pueden, en el corto o en el mediano plazo, resolverlos. No sé si entiende mi idea.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** La arquitecta Flavia Buono va a completar esta respuesta. Antes de ello, quiero reflexionar sobre este punto: en esta situación nos encontraríamos con una nueva figura, porque sería aprobar una obra sobre un hecho registrado, con el cual el aprobado nuevo no borraría la situación del registrado anterior. Entonces, en esta o en otras situaciones que sean similares se debería generar una nueva figura para la aprobación de esta obra o que la obra se autorice aunque siguiera quedando como registrado el plano, porque sigue incumpliendo.

**Sra. Buono.-** Con respecto a lo que solicitaba el concejal Campagnoli, volviendo al plano anterior -que es lo que tenemos al día de hoy como registro en el municipio-, tenemos que debería cumplimentar el FOS, la 8912 en su defecto porque en este caso el indicador máximo es al 60 por ciento y debería cumplimentar ventilaciones de ambientes de tercera. Si se retrotrae este plano a un aprobado, entonces ahí sí podría darse curso a la ampliación de obra nueva, que debería cumplimentar la normativa. En realidad, la presentación que hace el profesional es justamente esa: no cambiar esta actualidad de plano, que es la ocupación que tienen del suelo y, asimismo, poder hacer la obra nueva.

No sé si queda claro lo que estoy diciendo: retrotraer este plano implicaría demoler un sector para que cumpla el plano o salga aprobado y, en su defecto, si al día de hoy dicen que con esta nueva presentación, que nosotros no teníamos en estudio, cumplen el FOT no habría excepción; sí de algunos artículos que figuran, por lo menos, en el código de construcciones que tienen que ver con esto y que se refieren a temas de protección contra incendio, medios de salida. Esto tiene que ver, incluso, hasta con el funcionamiento de un local industrial que, según supongo, al ser una obra nueva se podrían llegar a revisar y a hacerlos cumplir. Pero creo que la situación es esa: sobre un plano registrado generar una posibilidad de ampliación en obra nueva, que es lo que el arquitecto Gorbacz decía que se genera como una nueva figura.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Resumiendo, el tema sería así: una posibilidad sería una ordenanza de excepción para pasar el plano registrado viejo a que sea un plano aprobado, donde estaríamos exceptuando el tema del FOS y algún elemento más y nada más. Luego, la obra nueva la podrían hacer como ampliación de ese plano aprobado. En este caso, el peticionante debería cumplir la ordenanza de construcciones, en lo que respecta a los temas de iluminación, escalera principal, protección contra incendio, medios de salida; esto, para la parte de obra nueva.

No obstante, tengo una duda: entiendo que en la obra nueva, en el proyecto que ellos tienen, no están violando el FOT, porque deben tener premios en cuanto a retiro de frente o algo por el estilo. Porque según el expediente a mí la cuenta me da que están pasando casi 150 metros del FOT. Sobre los 1.008 metros que podrían construir en un terreno de 8,40 metros, siendo el FOT 1,2, ustedes presentaron un proyecto que da un total de 1.145 metros. A menos que haya algún premio por el proyecto estarían violando el FOT, cosa que echaría por la borda la solución que planteó la arquitecta y que reformulé yo, de considerar el pase de registrado a aprobado del plano anterior. Eso serviría en la medida en que la obra nueva no viole el FOT y no viole ningún punto de la ordenanza reglamentaria de construcciones. Me gustaría saber si el peticionante comprendió la idea y si piensa que la puede llevar adelante.

**Sr. Wollmer.-** El plano no supera el FOT.

Con respecto a las ventilaciones, está todo correcto. Tenemos todas las habilitaciones de la provincia y demás; está todo habilitado. Las escaleras cumplen las reglamentaciones. O sea, que todo lo que nos pidan con respecto a eso, lo adecuamos...; perdón, está adecuado.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Bruno.

**Sr. Bruno.-** Si al plano registrado se le indica como sujeto a demolición, haciendo la salvedad de hacer la aprobación, ¿no da lugar a que después la obra nueva pueda solucionar este problema? ¿No sería una forma de solución?

**Sr. Wollmer.-** El tema es que nosotros no podemos demoler lo que ya tenemos construido. O sea, lo que necesitamos es crecer, no destruir. La fábrica es nueva y no podemos ni queremos demoler un metro. Lo que sí necesitamos son más metros para poder seguir creciendo industrialmente y poder dar más trabajo y generar más mano de obra. Pero demoler es imposible.

**Sr. Bruno.-** Yo no hablo de demoler, sino que diga que figura en el plano sujeto a demolición para dar lugar a la aprobación.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Justamente, lo que se planteaba recién como una salida era no un pedido de demolición, sino que el plano viejo, la obra vieja, que está registrado, considerar una eximición para que pueda pasar a ser aprobada esa obra vieja, con lo cual los señores van a poder hacer la obra nueva sin inconvenientes. Pero, eso sí, la obra nueva va a tener que cumplir con la ordenanza reglamentaria de construcciones -que recién decían que lo podían hacer- y el profesional me asegura que no incumplen el FOT. O sea, hay una diferencia de algunos metros donde tendrán que adecuar el proyecto. Pero en este

momento estamos hablando del plano viejo, y no del plano de la obra nueva, que según el Ejecutivo sería una solución viable.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Dos cosas: una, remontándonos un poco para atrás, quiero comentar que sobre hechos consumados no solemos ni aplicamos premios, justamente porque hay un hecho consumado donde se está incumpliendo. Los premios se utilizan para el FOT cuando está todo bien.

En otro orden de cosas, en esta búsqueda de una tercera figura, una solución que yo no digo que sea para este caso únicamente sino también para casos similares, es la autorización de obra sin que cambie el sello de registrado. Digamos que no necesariamente tiene que ser una obra aprobada, sino una autorización de obra sobre el hecho subsistente. Incluso, se ha estado debatiendo en el Ejecutivo el problema que tenemos a raíz de que sobre obras que todavía tienen posibilidades de crecimiento, y que ya sea por el uso o por alguna cuestión de FOT, en cuanto a superficie total, estamos por remitir un proyecto de ordenanza para que se nos permita a nosotros autorizar obras en estos casos. Así que esa sería una probable solución.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Otra alternativa, en el mismo sentido, sería que, como decía recién el arquitecto Gorbacz, dado que no hay premios al tratarse de una obra que ya viene con una violación previa del FOT, se estableciera la reducción de unos 45 ó 46 metros cuadrados de la superficie de la obra nueva. En lugar de hacer 383 metros, que se hagan alrededor de 235 metros cuadrados. Yo pregunto, para saber la opinión del peticionante, si eso es posible o no.

**Sr. Migliana.-** Nos adecuamos al FOT. Adecuamos el plano al FOT.

**Sra. Buono.-** Quiero hacer una aclaración: los informes técnicos que figuran en el expediente refieren al proyecto presentado con anterioridad. Entonces, hay cosas del código de construcciones que no se cumplen y que se podrían cumplir, mientras que no sucede en otros casos, como las medidas de las escaleras. Pero cuando hablamos de ventilaciones y todo lo que tiene que ver con el código, realmente es otro proyecto que se evaluó. Así que podría volver a analizarse si realmente cumple el FOT o no, si utilizaron premios o no. Eso debe evaluarse nuevamente.

**Sr. Migliana.-** ¿Por qué las escaleras no cumplen? Observen que hay escaleras secundarias. Inclusive, una escalera tiene 1,50 metros de ancho.

**Sra. Presidenta.-** Si no entendí mal, la arquitecta aclaró que se iba a hacer una nueva evaluación.

**Sra. Buono.-** Debería hacerse una evaluación distinta. En el plano veo que hay una escalera que, a simple vista...

**Sr. Migliana.-** Es secundaria. Adelante tengo la principal.

**Sra. Buono.-** Sí, pero la escalera del depósito no cumple con la medida, porque deben acceder personas que trabajan y, a lo mejor, se necesita una medida mínima de 1,10, y creo que esta no lo tiene. Pero, de cualquier manera, hay que hacer una evaluación nueva. No lo puedo hacer acá, porque ni siquiera tengo las herramientas necesarias para poder hacerlo.

**Sra. Presidenta.-** Con esto, damos por concluido el tratamiento de este expediente.

Les agradecemos su presencia aquí.

### **Aprobación de planos**

#### **Resolución N° 312/05 (Expte. N° 59.085/04 HCD)**

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Se trata de un pedido de aprobación de planos para una vivienda en la Avenida Sarmiento 1.985/87. En la actualidad hay un centro de capacitación e investigación informática educativa.

Es una localización que cuenta con un plano de 1948 y otro de 1971, y un cambio de destino de 1995 que, justamente, fue producto de una vía de excepción por parte del Concejo Deliberante.

Sobre esta localización se pretende generar una modificación haciendo demoliciones de hechos existentes, construcciones nuevas y construcción de una planta, con lo cual no es que linealmente se suma superficie a la totalidad de lo existente, sino que se demuele y se vuelve a construir. Pero aun así, se superan los valores permitidos de FOS y de FOT. En realidad se estaban superando de antes, ya que desde 1948 y 1971 -cuando no estaba en vigencia el decreto ley 8.912- se arrastraba una mayor superficie que la admitida.

Lo que se estaría incumpliendo serían los artículos 3.5.1.1 -FOS-, 3.5.2.1 -FOT- y 3.4.1.0 -retiro de frente-, pero este último artículo se incumple desde el origen de la obra. Algunos de los puntos que mencionamos acá son desde el origen de la obra, cuando no existía el COU. También referente al FOS, se incumple el artículo 46 del decreto ley 8.912.

Cuando en 1995 se hizo el cambio de destino, se registra en base a lo que en ese momento eran observaciones al COU y a la ORC, ya existentes. Pero la obra sigue arrastrando los incumplimientos de la obra anterior, es decir, al 4.6.2.2 -altura mínima de escaleras-, 5.10.1.3 -desagües de techos y azoteas-, 5.11.1.2 , 4.6.5.1 -ventilación de cocina por tubo-, 4.8.1.4 -servicio de salubridad- y 4.6.3.1, áreas por lados mínimos.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la expositora Pinto Corsaro, Alejandra.

**Sra. Pinto Corsaro.-** Tanto mi esposo como yo somos analistas de sistemas, y compramos esta propiedad con la intención de desarrollar nuestra actividad profesional. Somos universitarios recibidos en la UBA, y nuestra intención era ejercer la profesión. Cuando logramos comprar la propiedad teníamos una hija de un año, pero luego tuvimos otra más. Actualmente mis hijas tienen once y cuatro años.

La propiedad la compramos tal cual está. Lo que hicimos fue mejorarla porque estaba muy dañada, pero mantuvimos la estructura original. En realidad, lo que hacemos en este lugar es dar clases de computación. Mi esposo tiene sus alumnos y yo los míos, y de hecho no tiene una categoría de instituto porque no poseemos profesores ni empleados; simplemente realizamos una actividad profesional.

Cuando llegó el momento de comenzar a trabajar nos acercamos a la Municipalidad, y ahí nos enteramos de que para brindar clases de computación necesitábamos tener una habilitación. A partir de ahí surgió la necesidad de solicitar -también por vía de excepción- que nos permitieran ejercer la profesión, por lo que a través del Concejo Deliberante iniciamos el expediente tal como lo estamos haciendo ahora.

Hace once años atrás no pensábamos vivir ahí. Nuestra aspiración era tener un lugar de trabajo y una vivienda. Actualmente vivimos en un departamento prestado. Es decir que el único inmueble que poseemos es esta casa, respecto de la cual once años atrás nos planteábamos como pareja que solventar el lugar profesional nos iba a dar seguramente la posibilidad de concretar nuestra vivienda.

Pero no fue así, y en todos esos años no pudimos resolver nuestra situación. Por eso recurrimos al Concejo Deliberante, porque pensamos en la posibilidad de construir nuestra casa, y en mantener nuestro lugar de trabajo pues trabajamos los dos en lo mismo -en el mismo lugar-, y si perdiéramos el lugar de trabajo no tendríamos sustento.

Quizás por inexperiencia, cuando compramos lo hicimos con una alegría fantástica porque la casa estaba pegada al Instituto West -que tiene más de treinta años-, y tenía el Sagrado Corazón enfrente y el Inmaculada a la vuelta. Por eso nunca imaginamos que en la zona íbamos a tener conflictos. Ya aprendimos que lo primero que se debe hacer es ir a consultar a la Municipalidad y después resolver.

Comencé este trámite en agosto del año pasado. Me guió el arquitecto García Viale del Concejo y como ustedes bien dicen, hay una parte que se demuele. En un primer proyecto que presentamos con la arquitecta que me acompaña esa demolición no estaba pensada. Pero el arquitecto nos sugirió que respetáramos los metros libres. De hecho los respetamos, y creo que vamos a liberar un poco más.

La demolición que se hace es de la construcción de los dueños anteriores, que data de 1970. Nosotros no hemos construido nada sobre el lugar. Y nos extendemos hacia la planta alta, en la cual hemos hecho un diseño de tres cuartos y un baño. ¿Por qué? Porque tenemos dos hijas con una gran diferencia de edad y eso ya nos está trayendo problemas. De hecho, hoy las tenemos en un cuarto mínimo del departamento que no es nuestro, y aunque ustedes no lo crean, en un cuarto de 2 metros por cuatro metros tenemos las camas de las dos nenas. Es por eso que nos vemos en la necesidad urgente de resolver este tema.

Si logramos que se apruebe el expediente, el paso siguiente es solicitar un crédito bancario. Pero no estamos acá porque necesitamos el plano para poder conseguirlo, sino porque nuestra iniciativa siempre fue hacer las cosas como corresponde, lo que queda demostrado a partir de que tramitamos la habilitación para poder trabajar. De hecho, no empezamos a trabajar hasta que no salió la habilitación.

Solicité el año pasado la resolución con urgencia porque al dar clases de computación, en el verano nuestro trabajo es mucho más leve. Queríamos aprovechar los meses de verano para resolver el grueso de la obra.

Esperamos que este tema se resuelva favorablemente. De ser así, deberíamos pedir el crédito y reservar al albañil. De hecho, del año pasado hasta ahora el presupuesto se nos incrementó en un cincuenta por ciento. Y solo podemos pensar en refaccionar. Ya hemos analizado esta situación y solo podemos ampliar, porque el crédito al cual podemos aspirar nos alcanzaría solamente para refaccionar o ampliar, y no para otra cosa.

También pensamos en mudar nuestro trabajo, pero no podríamos adquirir otra propiedad. Además, a lo largo de estos diez años la gente nos empezó a conocer, y sería tirar por la borda todo lo que hemos cultivado con el trabajo de estos años. Una decisión así implicaría aventurarnos en algo que ya, con dos hijas, no podemos afrontar.

Además está el tema de la vivienda, de lograr tener nuestra casa propia y darle ese ejemplo a nuestras hijas, en el sentido de que con esfuerzo y cumpliendo con lo que se debe, en este país se puede.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el participante Guillermo Belelli.

**Sr. Belelli.-** Simplemente quiero acotar que aparte de ser una necesidad, actualmente es nuestra única oportunidad.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Para preguntarle al Departamento Ejecutivo si estamos en las generales de la ley en cuanto a la obra a construir.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Se plantea una diferencia con los casos que vimos anteriormente. Por eso hacía mención a que tienen un plano aprobado de 1948 y otro de 1971, en donde se viene arrastrando la misma superficie que poseen actualmente.

Siempre el problema es con el FOS, ya que el decreto ley 8.912 dispone valores tope. En este caso las superficies que sobrepasan estos valores son anteriores a la existencia de la ley, y se cuenta con un plano aprobado de 1995 con estos mismos valores, con posterioridad a la sanción de la ley.

Lo que se propone es demoler parte de esa superficie y reemplazarla de otra manera dentro del terreno. Sería readecuar la obra manteniendo la superficie admitida. En este caso se superarían los valores del FOT, pero serían los que fija el municipio. Incluso existiría un margen de un 10 por ciento más de FOS, ya que el máximo de la zona 0,5, y el FOS máximo admitido por el decreto ley 8.912 es de 0,6.

Desde la interpretación técnica esta es una situación distinta a la de los casos anteriores.

**Sr. Franco.-** Es decir que cumpliría con la mayor cantidad de requisitos exigibles.

¿Cuál sería la gravedad de los requisitos que se infringen?

**Sr. Gorbacz.-** Posiblemente algunas cosas sean difíciles de reformar. Otras tienen que ver con desagües de techos y azoteas que, en general, se relacionan con las distancias del desagüe a los linderos o cómo desaguan a los frentes. Respecto de la ventilación de cocinas por tubo, creo que eso es factible de ser mejorado.

En cuanto a los servicios de salubridad, tendrían que detallar mejor la actividad. Actualmente la actividad es la que se desarrolla en la academia, y se informaba en función de ello. Ahora tendrían la posibilidad de reformar el tema de los sanitarios, o adecuar la información en relación con la actividad que realizan.

Por último, del hecho existente no se pueden cumplir las áreas por lados mínimos.

**Sr. Franco.-** Solicito que se dé el resultado de las encuestas.

**Sra. Presidenta.-** Así se hará, señor concejal.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 12 vecinos, y los 12 respondieron en forma positiva.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la expositora Pinto Corsaro.

**Sra. Pinto Corsaro.-** Trataré de aclarar algunos ítems.

Respecto del tema salubridad, quiero dejar en claro que necesitamos mantener la habilitación del centro. Es decir, que la construcción de la casa no nos impida seguir trabajando.

Imagino que el tema de salubridad debe estar relacionado con uno de los cuartos que no tiene ventana.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** No. El tema de salubridad se relaciona con los baños, y a veces tiene que ver con la medida de los sanitarios. Esto generalmente se informa cuando hay alguna actividad específica, sobre todo con concurrencia de gente.

Por eso pedimos que nos informen con mayor claridad qué tipo de actividad se realiza, cantidad de gente que concurre y demás porque en base a eso se hace el cálculo.

**Sra. Pinto Corsaro.-** Respecto de ese tema solo tenemos dos salas -una que utiliza mi marido y la otra yo-, y creo que tienen 3,5 metros por 3,5 metros. Hay solamente cuatro computadoras, y si logramos tener un grupo completo de vacantes se trataría de solo cuatro personas, una persona por computadora. Hay cuatro computadoras, y las personas que asisten se quedan entre una hora y cuarto y una hora media. Ese es el tiempo en el cual llegan, toman su clase y se van. No tenemos clases de más tiempo. De hecho, nosotros trabajamos a puerta cerrada. Es decir, nuestro trabajo es muy profesional. Cuando hablo de que trabajamos a puerta cerrada no es porque no tengamos habilitación, sino que nos tocan el timbre, nosotros atendemos la puerta y recibimos a nuestros alumnos -uno, dos o tres por turno-, los que se ubican y después de dictada la clase se retiran. Tenemos dos baños y prácticamente no son utilizados.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra la arquitecta Díaz.

**Sra. Díaz.-** Buenas tardes.

Mi nombre es Mariana Díaz. Primero, quiero dejar en claro que con la demolición y el proyecto nuevo que estamos planteando estamos dejando cinco metros más libres para el FOT de los que tiene en este momento la propiedad.

Con respecto a lo que recién estábamos planteando con relación a los baños, la arquitecta de Obras Particulares, cuando le fui a preguntar a qué se refería con "servicio de salubridad", me contestó que el baño de atrás que figura en el plano viejo no tenía ventilación. Eso es lo que ella me planteó.

En lo que se refiere a la altura mínima de escalera, yo calculo que se debe tratar de un error de dibujo, porque yo planteé tres metros de nivel de piso a losa terminada y serían 2,70 más 20 de losa, son 2,90; esto me da 18 escalones. No sé si se refieren a esto.

En los cortes se puede modificar la altura para solucionar esto. En el plano que ustedes tienen, y que figura en el expediente, dice tres metros desde el nivel de piso terminado hasta el techo. Entonces, con los escalones que yo tengo dibujados, me da 16 escalones y una altura de 2,90 metros.

**Sr. Gorbacz.-** De cualquier manera, hay algo que tiene que ver con los hechos subsistentes y que se viene arrastrando de aprobaciones o de planos anteriores, y otro de lo que surja de la obra nueva. Precisamente, de lo que surja de la obra nueva, no habrá nada que pueda incumplir porque se trata, precisamente, de una obra nueva.

En realidad, el plano del año 1995 ya contempla estos incumplimientos y es producto de una ordenanza de excepción, donde ya fue contemplado. Si bien no tengo la ordenanza de excepción donde se exceptúen estas situaciones, sí ya figura con el sello del plano aprobado del año 1995.

**Sr. Franco.-** Evidentemente, una parte de la vivienda va a estar arriba: concretamente, las habitaciones. Pero, ¿el comedor estaría abajo?

**Sra. Díaz.-** Sí. En la parte de abajo habría una cochera, una recepción y una cocina comedor. Estamos ocupando la misma superficie que actualmente ocupa el instituto. Y en la parte alta de la casa se ubicarían los tres dormitorios, con un baño.

**Sr. Franco.-** ¿Esto tendría entrada diferenciada entre lo que es el instituto y la casa?

**Sra. Díaz.-** Sí.

**Sr. Franco.-** Según observo en el plano, ustedes correrían el garage para un costado.

**Sra. Díaz.-** El garage se mantiene en el mismo lugar en que se encuentra actualmente; simplemente, lo que se hace es adelantarlo. Lo que ocurre es que esta propiedad tiene doble numeración: entonces, nosotros mantenemos la entrada actual del instituto por 1.987 y generamos en el garage actual, que es más ancho que uno normal, una entrada independiente para la casa. O sea, hay dos entradas independientes una de otra.

Con respecto al baño de atrás, creo que en el croquis no está marcado que tiene una ventana que da al exterior, en la parte superior, a la altura del techo. Creo que esa ventilación no está marcada en ningún lado.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Por lo que escuché de parte del Ejecutivo, quiero dejar bien en claro algo: están planteando que pueden aprobar el plano de esta obra sin necesidad de excepción del FOS. En caso de que sea necesaria una excepción de FOS me gustaría que lo dejen expresamente aclarado.

La segunda pregunta está dirigida al área de habilitaciones: la señora recién comentaba la posibilidad de estar en obra y poder seguir trabajando; ¿cómo sería el trámite para mantener la habilitación? Esto es algo parecido a lo que pregunté en el caso del taller de matafuegos. Quiero saber si pueden mantener la habilitación o cómo deberían hacer en caso de que no puedan hacerlo.

**Sr. Doti.-** Si las aulas no son modificadas, directamente mantendrían la habilitación.

**Sra. Corsaro.-** Lo único que modificamos es la recepción, que la vamos a cerrar. Eso también lo pensamos en el proyecto: en primera instancia el instituto para que después se construya la estructura que dará soporte a la planta alta. Lo que hacemos en este proyecto es reducir la recepción, que es un comedor antiguo de 7 metros, que lo partimos para que quede una recepción de ingreso al instituto, y las aulas quedan tal cual están en este momento. Lo mismo que en el caso del baño del instituto.

**Sr. Doti.-** En ese caso, por la ordenanza de habilitaciones 4.221/01, se permite una tolerancia de hasta el 20 por ciento dentro de la superficie que ya está habilitada. En caso contrario, hay que modificar la habilitación y presentar la habilitación.

En el caso de la reducción, no habría inconveniente porque ahí no se trata de que se está incorporando una superficie, sino al revés: se está suprimiendo una superficie. Directamente haría falta sólo comunicarlo para hacer los ajustes tributarios que correspondan.

**Sr. Gorbacz.-** Sobre lo que decía el concejal Fernández, entiendo que como es una situación distinta y diferente de las que veníamos observando anteriormente, en el caso de que la intención fuese aprobar esta obra entiendo que la forma sería la siguiente: autorizar las nuevas construcciones hasta los valores de FOS que actualmente se estén utilizando y sí excepcionar los valores de FOT. Porque si tuvieran la necesidad de excepcionar los valores de FOT estarían en la misma situación que los expedientes anteriores.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Un esquema posible sería la aprobación del plano sin excederse en el FOS actual del plano aprobado. Este podría ser un esquema de solución.

**Sr. Gorbacz.-** Sí, y excepcionando el FOT.

**Sr. Fernández.-** Sí, el FOT y, en todo caso, la ORC y las cuestiones que acá se estaban planteando.

**Sr. Gorbacz.-** Sí.

**Sra. Corsaro.-** También tenemos el tema del retiro del frente.

**Sr. Franco.-** Ya está excepcionado.

**Sra. Corsaro.-** Con respecto al tema de la habilitación quiero hacer una consulta: cuando habilitamos este lugar, como se hizo por vía de excepción el expediente original, se habilitó toda la estructura; es muy grande, son 200 metros cuadrados y siempre hemos utilizado lo mismo, las dos aulas, la recepción y los baños. Así fue que llegó un momento que el valor del impuesto por seguridad e higiene era muy alto y manteníamos una deuda con el municipio. Nos suscribimos en un plan de pago cuando asumió el intendente Sabbatella que, gracias a Dios, ya estamos a punto de terminar de pagar. Nos dirigimos a Habilitaciones y solicitamos una reducción de superficie, porque entendíamos que realmente nos estaba costando mucho mantener una estructura que no estábamos usando. En aquel momento logramos hacerlo, pero no se cambió el destino del plano que, a lo mejor, es algo que también debería contemplarse -no lo sé. Finalmente, se redujo a 60 metros cuadrados y yo creo que la estructura nueva va a estar más o menos en esa medida.

**Sr. Doti.-** Si queda en esa medida no es necesario realizar ningún trámite. Si se trata de una superficie inferior hay que comunicarlo porque en ese caso habría que ajustar en menos el valor de la tasa por seguridad e higiene.

**Sra. Presidenta.-** De esta manera damos por terminado el tratamiento de este expediente.

Agradecemos su presencia aquí.

## **12. Resolución N 214/05. Expediente N 56.719/03 HCD - 4079-53.639/03 DE- Ref: designar con el nombre Saverio Laiacona calle en Morón.**

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el señor Giménez.

**Sr. Giménez.-** Varios vecinos nos presentamos a pedir que se analizara la posibilidad de cambiar el nombre de la calle en la que vivimos. Porque cuando hacíamos algún trámite, porque se llama "media calle", nos preguntaban si era una villa miseria. Entonces, iniciamos este trámite hace casi tres años para ver si llegamos a buen puerto, y ponerle el nombre de un benefactor del barrio como fue el señor Saverio Laiacona. El colegio que él donó está a 70 metros de este lugar.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Tengo entendido que hay un informe del Instituto y Archivo Histórico del municipio de Morón que plantea que la denominación "media calle" no tiene un

significado, sino que más bien expresa la falta de nombre. Como no lo tiene, se la denominó de esta forma.

A su vez, también tengo entendido que el señor Saverio Laiacona forma parte de una familia histórica de la zona y de este barrio que goza de un gran prestigio.

Lo que quisiera saber es si se han realizado encuestas de opinión en la calle que llevaría ese nombre. De esa manera sabremos la opinión de los vecinos.

**Sra. Presidenta.-** Por Secretaría se dará lectura.

**Sra. Secretaria.-** Se entrevistaron 40 vecinos, 28 respondieron en forma positiva, 7 en forma negativa y 5 no respondieron.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** ¿Cuál es el porcentaje de frentistas de dicha calle?

**Sra. Secretaria.-** Cuando se trata de un cambio de nombre de calle se encuesta toda la arteria, en ambas manos.

**Sr. Fernández.-** O sea que sería la totalidad de los frentistas.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Petricca.

**Sr. Petricca.-** Creo que a ese tramo antes se lo denominaba “la cortada”. Media Calle era porque había una fábrica que nacía en Lainez, y quedaban solo cincuenta metros de calle.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Quisiera saber la longitud del tramo a modificar.

**Sra. Presidenta.-** Tiene la palabra el expositor Jiménez.

**Sr. Jiménez.-** Son tres cuadras.

**Sra. Presidenta.-** Si ningún concejal hace uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del punto 12 del Orden del Día.

Esta Presidencia le informa al señor Jiménez que el objeto de la audiencia pública es el de recabar la información necesaria a los efectos de que los concejales cuenten con todos los elementos para resolver, *a posteriori*, respecto de los expedientes. Por lo tanto, en esta instancia no se aprueba ni deniega ninguna solicitud.

No habiendo más asuntos que tratar se da por concluida la audiencia pública.

*-Son las 16 y 05.*