

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 15 y 24 del jueves 7 de junio de 2007, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal José Cruz Campagnoli, y de los concejales Ana María Domínguez, Ernesto Julio Ferreiros, Aníbal Guillermo Franco, Cinthia Victoria Frías, Rosalía Isabel García, Enrique Miguel Loureiro, Natalia Mammana, Néstor Nicolás Ponce, María Cristina Rodríguez, Tránsito Argentina Ruiz, Jorge Luis Salinas, Silvana Elisa Ada Soest, Roberto Omar Stillo, Lucía Matilde Trevisi y César Eduardo Viotti, dice el:

Sr. Presidente (Campagnoli).- Con la presencia de 16 concejales, y de vecinas, vecinos y funcionarios del Departamento Ejecutivo, damos comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha.

Esta audiencia pública se vincula con la presentación de expedientes efectuada por los vecinos presentes, a efectos de pedir algún tipo de excepción a las ordenanzas vigentes, al Código de Ordenamiento Urbano o a la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones.

El objetivo de este encuentro es permitirles a los concejales formar opinión acerca de la petición de algunos vecinos, y analizar las disidencias que puedan existir respecto de dichas solicitudes.

Este espacio -la audiencia pública- tiene por objeto transparentar los actos de gobierno, y que tanto los vecinos que estén a favor de un pedido como los que se manifiesten en contra puedan expresar opinión. Luego, los concejales podremos decidir en función de lo que se haya discutido.

El mecanismo es el siguiente: existe una nómina de participantes inscriptos -ya sea personalmente o por Internet- en el Concejo Deliberante; un vecino hará de expositor y expondrá las razones por las cuales realizó la petición; desde el Departamento Ejecutivo se plantearán los motivos por los cuales dicha solicitud debe tratarse en el marco de la audiencia pública, o sea, qué requisitos no se cumplen y, por último, se dará paso a que algún otro vecino o concejal exprese su opinión. Aclaro además que el tiempo de exposición de los expositores es de diez minutos, y el de los participantes de cinco minutos; en caso de necesitarse más tiempo, se extenderá el lapso para que puedan expresar lo que deseen.

Explicado el funcionamiento de la audiencia pública, pasará a considerarse el primer expediente.

1. Aprobación ampliación de planos

Resolución N 90/07 (Expte. N 57.776/04 HCD)

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura a la lista de expositores.

- Se lee.

- Ingresan los concejales Adán y Sabbatella.

Sr. Secretario. - Tiene la palabra el señor Pascual Certo.

Sr. Certo.- Vine al Honorable Concejo Deliberante para solicitar la ampliación de plano.

Mucho no sé explicarme, pero se trata de una ampliación de plano para mejorar el contorno de la propiedad. Por lo tanto, les ruego que me aprueben el plano. Eso es simplemente lo que pido.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- En este caso se trata de una obra que se ejecutó sin permiso a partir de un plano de obra aprobado pero por una superficie mucho menor, o sea, la que permitía el Código en ese lugar.

Durante el transcurso de la obra se construyó en exceso, se paralizaron los trabajos y se dio intervención a la Justicia de Faltas; pero de todas maneras la obra se materializó en la forma en que se encuentra hoy, es decir, sin terminar pero con el hormigón. En su momento se pidió a través de un expediente la consideración de esta obra -el cual fue denegado-, y ahora se solicita su reconsideración.

Planeamiento informa que se infringen el FOS -o sea, mayor ocupación de suelo- y el FOT -mayor ocupación total-, que se excede la altura permitida y que se incumplen artículos del decreto ley 8912.

Obras Particulares informa, con relación a las normas de construcción, que se verifica una infracción respecto del ancho de una escalera, la cual debiera ser de 1,10 metros y es menor.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Rosaria Scarmato.

Sra. Scarmato.- ¿El tema de la escalera es solucionable?

Sra. Eguiño.- Entiendo que sí, pero quiero confirmarlo en el plano.

En principio, pareciera que tendría que hacerse una nueva escalera. Por lo que figura en el plano, el problema de la escalera no es solucionable y tendría que hacerse una nueva.

Sra. Scarmato.- Esa es una escalera auxiliar.

Sr. Certo.- No es la escalera principal.

Sra. Eguiño.- Hay lugares a los que se accede exclusivamente por esa escalera, por ejemplo, a los baños. Por lo tanto, tendría que ser de 1,10 metros.

Sr. Certo.- Esa escalera es auxiliar.

Sra. Eguiño.- El tema es que a la batería de baños que se encuentra arriba se accede por esa escalera, que no cumple con el ancho exigido. Reitero, a los baños de arriba se accede por una escalera que no cumple con los requisitos necesarios.

Sr. Certo.- Es realmente una obra bastante importante la que se ha hecho ahí. Como vecino, me gustaría que esa obra también se pudiera terminar porque le daría gran valor a la zona y al partido. Eso es lo que quería expresar.

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

Tiene la palabra el concejal Aníbal Franco.

Sr. Franco.- En principio, quiero establecer dos cosas: hay una diferencia en el FOS, o sea, en el factor de ocupación del suelo, pero lo que más complica es el FOT, la cantidad de metros construidos, donde hay una diferencia de 254 metros. Digo esto para dejarlo establecido.

Por otro lado, quiero dejar constancia en actas que hubo mandamiento de pavización, violación de pavización preventiva, todo con multa. Es decir que el Ejecutivo ha actuado frente a este emprendimiento, que consta de tres pisos y que, evidentemente, llama mucho la atención.

Por otro lado, quiero explicar al peticionante que de aprobar esto, en el caso de que los concejales en su totalidad o en su mayoría presten su conformidad para esto, nosotros no vamos a aprobar de ninguna manera la falta de aplicación de normas de seguridad, como escaleras de salida, medidas de seguridad contra incendios, etcétera. O sea que solamente estaríamos “poniendo el ojo” en el FOS, en el FOT y en la altura que no es permitida en la zona y que la aceptaríamos: creo que tiene una altura de 9,20 metros y en la zona se autoriza hasta 9 metros; esa altura, junto con los servicios, se iría a 9,90 metros.

Hay otras cosas que quiero preguntar porque yo he pasado varias veces por ahí y lo he visto: realmente, es muy interesante. ¿Qué actividad total va a tener este edificio porque por la dimensión me parece que parrilla sólo es poco? ¿Qué actividad tienen prevista en el edificio? O sea, que nos cuenten cuál es la actividad, en función de esta aprobación, que van a realizar en ese edificio.

Sr. Certo.- La parte de arriba está preparado como para un pelotero y la planta de abajo estaba pensada –eso se verá con el tiempo- para un restaurante o algún negocio chico; todavía no tengo pensado qué se podría llegar a hacer ahí, pero siempre dentro de la ley. Les explico una cosa, quiero que me comprendan: cuando yo hice este edificio lo hice con todo el corazón y con todos mis ahorros. Me pasó lo siguiente: he contratado a un profesional que, en verdad, no me supo aconsejar. Me dijo “no hay problema, si querés te hacemos diez pisos.” Yo he pagado la multa por ello; si ustedes se fijan, yo tengo los impuestos al día. En verdad, lamento mucho haber cometido un error por hacerle caso a otra persona. Por eso, ruego y les pido que, si se puede hacer algo, lo hagan; yo se los voy a agradecer. Yo lo hice sin ninguna mala intención. Creo que hice algo que es lindo para Morón, porque yo soy amante de Morón y voy a morir en Morón; con eso les digo todo.

La verdad es que estoy un poco decepcionado: hace varios años que está parado y me duele que cada vez que paso por ahí veo todo abandonado. Por eso, si ustedes me dan una mano, me ayudan, por lo menos que puedan hacer, yo voy a tratar de embellecer más todavía ese lugar.

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

Sr. Franco.- Simplemente, es para confirmar lo que dice el señor. Inclusive, Obras Particulares envió las actuaciones al Colegio de Arquitectos, con denuncia contra el arquitecto Cappozoli por una construcción mayor de lo autorizado. Quería dejar en claro que lo que dice el peticionante es totalmente cierto.

Sr. Presidente.- ¿Algún concejal desea hacer uso de la palabra? ¿Los peticionantes desean agregado algo más?

Se da por concluido el tratamiento de este tema. Le comentamos a los peticionantes que el expediente ahora sigue su curso, vuelve a las comisiones para que los concejales, con las opiniones que se han vertido aquí, puedan elaborar allí la decisión final sobre este tema; seguramente, la harán algunas consultas pertinentes y una vez que se tome una decisión le será comunicada, sea cual sea. Muchas gracias por su presencia aquí.

2. Resolución N° 91/2007. Expediente N| 62.060/06 HCD – 4079-15.034/06 DE. Ref: aprobación de planos.

Sr. Secretario.- Si bien no se habían anotado en su momento, están presentes la señora Mirta Murdaca y el señor Enrique Ciocoleto.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Enrique Ciocoleto.

Sr. Ciocoleto.- Nosotros venimos por lo mismo, por la aprobación de planos. Se trata de una obra que iniciamos hace más o menos ocho años. Cuando la iniciamos había una construcción precaria ahí; estaba totalmente cubierto y era precario. Se tiró todo abajo, se hizo la mitad de la loza, habiéndose consultado previamente si se podía cubrir el total. En su momento me dijeron que sí, que se podía seguir como hecho consumado; eso era lo que yo tenía entendido. En dos años se hizo la mitad de la loza y después, hace unos años atrás, terminó de hacerla, cuya iniciación de planos queda trabada a causa de esto, de que no se podía cubrir el total. Eso fue lo que se me informó después: yo no lo sabía. No sé qué otra cosa puedo explicarles o ustedes me quieren preguntar.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- En principio, la presentación está ocupando la totalidad del terreno, por lo cual infringe el FOS admitido por nuestro código y, aparte, el artículo 46 de la ley 8912, que es la que no admite una mayor ocupación del suelo del 60 por ciento. Eso, en relación al Código de Ordenamiento Urbano.

En cuanto a la ordenanza reglamentaria de construcciones, infringe el artículo 8.1, de las estructuras, como pasa en todos los casos cuando las obras están construidas porque no hay un profesional responsable de la estabilidad estructural porque no está hecho el cálculo, ni las presentaciones correspondientes, ni el control de quién se haga cargo profesionalmente de la construcción de esas estructuras.

A su vez, infringe el 4.6.3.1, que es áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase –este es el caso de la oficina que está en la planta alta y de los dos baños que tienen dimensiones menores a las que solicita el código; el 4.4.2.4, que es saliente de aleros de marquesina, porque el alero inferior está a una altura menor a la mínima exigida, que son tres metros; es un alero de un metro alrededor de casi toda la construcción y está a 2,60 de altura...

Sr. Ciocoleto.- Perdón, no es así, hasta 5 metros de alto.

Sr. Arroyo.- No, pero en el plano hay un sector, en un corte, donde figura el alero y figura a una altura de 2,60 metros. Puede ser que sea un error en la documentación...

Sr. Ciocoleto.- Ah, perdón, está bien.

Sr. Arroyo.- Pero acá figura así.

Y, después, infringe dos artículos particulares: el tema del pozo negro, porque no está expresado y está ocupado todo el suelo, y el de tanques de bombeo y reserva de agua, por lo que entiendo no están especificados en la distancia que correspondería. Entiendo que esos deben ser elementos faltantes de la documentación, pero que se pueden resolver.

Sr. Presidente.- ¿Quiere agregar algo, señora Murdaca?

¿Algún concejal desea hacer uso de la palabra?

Tiene la palabra la concejal Ana Domínguez.

Sra. Domínguez.- Quiero preguntar si están en condiciones de pedir al profesional que construyó la obra el cálculo y el plano de estructuras. ¿Estarían en condiciones?

Sr. Ciocoleto.- Sí, sé que está eso. No sabía que no lo habíamos presentado. Se lo vamos a alcanzar.

Sra. Domínguez.- Una consulta a los miembros del Departamento Ejecutivo con respecto a los pozos negros. ¿Infringe la norma porque no figuran en el plano o porque la construcción de los pozos está fuera de la distancia reglamentaria?

Sr. Arroyo.- En realidad, no figuran en el plano; tendrían que estar en algún lado. El problema del pozo ciego es que, en realidad, no hay terreno libre donde construirlo; habrá que hacer algún tipo de solución técnica para que el pozo ciego quede con la suficiente protección para que no genere ningún inconveniente después. El pozo ciego puede estar ubicado dentro de la propiedad; en este caso no hay posibilidades dentro del terreno para construirlo porque no hay espacio libre de terreno. De todas maneras, no figura en el lugar donde se encuentra ubicado en el lote. No sé si quedó claro.

Sra. Domínguez.- Con respecto a los tanques de bombeo y de reserva, la misma inquietud: ¿se infringe la norma porque no figuran en el plano o ello se debe a que están a menos de 60 centímetros de la medianera?

Sr. Arroyo.- No están en el plano. Entonces, no sabemos si cumplen o no cumplen con la normativa porque no figuran en el plano. En principio, sería necesario que estuvieran, pero no están; así que no puedo decir otra cosa.

Sra. Domínguez.- ¿El peticionante lo puede presentar, de la misma manera que en el caso del cálculo de estructuras?

Sr. Arroyo.- Sí, exactamente.

Sra. Domínguez.- Al peticionante le pregunto si va a emprender una actividad comercial.

Sr. Ciocoleto.- Esa es la idea. Tenemos que ver, cuando terminemos con todo esto, qué hacemos y qué no hacemos. A la vez, también es nuestra idea vivir ahí.

Sr. Presidente.- Agradecemos su presencia aquí.

3. Aprobación de planos

Resolución N 92/07 (Expte. N 62.717/06 HCD)

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura a la lista de expositores.

- Se lee.

Sr. Secretario.- Secretaría informa que el titular del expediente -el señor Busti- envió una nota a través de la cual autoriza al señor Javier Apostólico a officiar de expositor.

Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- En este caso se trata de una construcción consolidada antigua con un plano aprobado para vivienda y locales, la cual fue reciclada en forma importante reemplazándose la estructura. Además, se construyeron entresijos o plantas intermedias, los que superan en su totalidad los 150 metros cuadrados permitidos por la 14280 para su regularización. Ese fue el motivo de la presentación en el Concejo.

Respecto de Planeamiento se infringe el FOS; y en cuanto a la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones el artículo 4.12 -prevención C-5, escalera de hormigón-, es decir, que la escalera tiene que ser de dicho material cuando se trata de un medio exigido de salida.

Además, no está informado, pero en el plano veo que hay un problema de alturas en los entresijos que se hicieron: se indica 2,60 metros, y la mínima es de 2,70 metros. Asimismo, los entresijos no son de hormigón -como deberían serlo según el artículo 4.12- sino de madera.

También se infringe el artículo vinculado con las estructuras, ya que no hubo profesional que verificara estas construcciones sin permiso.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el señor concejal Salinas.

Sr. Salinas.- Este es un emprendimiento comercial ubicado en Rivadavia y Pueyrredón.

Respecto de dicho emprendimiento, además de las exigencias que debe cumplir sería necesario consultarle al representante del propietario -para que analicemos en forma conjunta con los demás bloques políticos la posibilidad de registrar este plano, es decir, de permitir la habilitación del lugar mencionado-, si la escalera puede ser reemplazada por una hormigón.

Esa sería la primera pregunta.

Sr. Apostólico.- Vengo en representación del señor Pedro Busti ya que soy una persona muy allegada a él. De todas formas, estoy al tanto de la situación.

Creo que no habría ningún inconveniente en reemplazar la escalera, la cual es metálica y con escalones de madera. No habría ningún inconveniente en reemplazarla por una de hormigón.

Sr. Salinas.- Una pregunta al Departamento Ejecutivo: si los entresijos son de madera, ¿serían antirreglamentarios?

Sra. Eguiño.- La ordenanza prevé que los entresijos tienen que ser de losa de hormigón, es decir, macizos.

Sr. Salinas.- Entonces, le formulo la misma pregunta al señor Apostólico: si está en condiciones, por las características del emprendimiento y para evitar un posible incendio, de reemplazar los entresijos de madera por otros de hormigón.

Sr. Apostólico.- Creo que no habría ningún inconveniente.

Sr. Salinas.- Entonces, el Departamento Deliberativo -del cual formo parte- analizaría la posibilidad de darle la viabilidad de registrar el plano en la medida en que estos dos requisitos sean cumplidos.

Estamos a disposición del señor Busti o, en su defecto, del señor Apostólico, con el objetivo de explicarnos mejor o mutuamente de qué manera ellos, al hacer estas modificaciones, deberán ingresar la documentación respectiva al expediente. Y nosotros consideraremos estas medidas de seguridad - que a nuestro criterio son muy necesarias- para poder darle curso al expediente.

4. Habilitación comercial

Resolución N 93/07 (Expte. N 62.591/06 HCD)

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura a la lista de expositores.

- Se lee.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Miriam Yolanda Vitale.

Sra. Vitale.- Estoy aquí para la habilitación comercial de un salón de belleza específicamente dedicado a la depilación.

Alquilo el local de buena fe, habiendo al lado otros negocios funcionando con habilitación plena. Pero como a mí no me habilitan por el rubro que solicito, hago los trámites por vía de excepción.

Alquilo ese local porque está dentro de mis posibilidades económicas. Necesito trabajar; esa actividad es una fuente de trabajo para mí dado que mi esposo tiene una jubilación por minusvalía y,

además, tengo a un cuñado discapacitado a mi cargo. O sea que para mí es muy importante obtener la habilitación.

Considero que la actividad que desempeño no altera el medio ambiente de la zona; si bien es una zona residencial, no afecta estéticamente el lugar. Mi actividad es tranquila y no produce ruidos molestos, situación que es avalada por el grupo de vecinos que me acompaña para ver si logro la habilitación.

Sr. Secretario.- Secretaría informa que se encuentra presente la señora Beatriz Zalio.

Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- Se trata de un local ubicado en una zona RRE, es decir, residencial de baja densidad, con un RE que impide cualquier tipo de habilitación salvo la vivienda unifamiliar.

En este caso hay un plano aprobado anterior a la sanción de la norma, por lo tanto se admitiría el uso comercial, pero el instituto de belleza -que es el rubro que se solicita- no estaría permitido. Es decir, en el caso de planos aprobados de locales comerciales se permiten los usos autorizados en la zona abarcada por el RE.

Sra. Vitale.- Una pregunta al representante del Departamento Ejecutivo.

A mí me hablan de "necesidades básicas", pero tengo una verdulería, un almacén..., fantástico. ¿Y la inmobiliaria?

Sr. Arroyo.- La inmobiliaria no requiere habilitación. Como se trata del ejercicio de una actividad profesional no es necesario autorizar una habilitación. Las inmobiliarias están consideradas como el ejercicio de la profesión del rematador o del martillero, en consecuencia, no se requiere habilitación comercial para el desarrollo de esa actividad.

Reitero, las inmobiliarias están autorizadas a desarrollar su actividad en cualquier lugar, no hay nada que se los impida porque no requieren uso del suelo. Es como si fuera una actividad profesional.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Norma Falbo.

Sra. Falbo.- Soy vecina de Yolanda Vitale y el negocio es higiénico. No es antihigiénico porque allí nos depilamos y nos hacemos la manicura y los pies. A mí la señora no me molesta para nada, y vivo justo al lado de ella. Además, hay otros negocios.

¿El gobierno no genera trabajo? Entonces, ¿por qué le quieren cerrar el negocio? A mí no me molesta el negocio. Siempre dicen que es un lugar residencial, pero hay negocios. ¿Cuánto hace que se dice que Haedo es un lugar residencial?, y tenemos negocios. A mitad de cuadra de mi casa se habilitará un negocio con el rubro ferretería, almacén y pescadería. En ese sentido, si me ponen una pescadería al lado de mi casa, protesto.

Pero a mí la señora no me molesta, y tampoco me molesta el negocio del verdulero. Siempre que sean prolijos, limpios y ordenados, a mí no me molestan para nada.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora María Angélica Garriador.

Sra. Garriador.- En cuanto a la estética, quisiera que alguno se molestara y pasara por el local de la señora: realmente da envidia, hasta la vereda está lustrada.

Y como soy docente, me expresaré como lo hacen los chicos: seré "buchona", pero en diagonal hay un negocio de arreglo de televisores que es un desastre. ¿Eso es de primera necesidad? Por lo tanto, realmente no sé cómo es esto.

Para nosotras, las mujeres, este local es de primera necesidad. Hace treinta años que conozco a esta señora y sé de su paso a paso a fin de independizarse. En consecuencia, me parece mal que ahora no le permitan habilitar el negocio.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Ángela Mammarella.

Sra. Mammarella.- La señora es lo más prolijo y limpio que pueda haber en el barrio. Es un negocio que no se nota; nadie sabe que ahí hay una depiladora porque no hay carteles, no hay suciedad, no hay nada.

Es una mujer que realmente precisa trabajar, por lo tanto, no le cierren la fuente de trabajo. Es una mujer muy buena, y tiene por hacer mucho sacrificio por delante por su familia. Solo les pido que la ayuden.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el señor José Locascio.

Sr. Locascio.- Soy vecino de la señora, y quiero decir que no hay nada de qué quejarse.

Es un negocio muy limpio, atiende muy bien y no molesta a los vecinos.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Beatriz Zalio.

Sra. Zalio.- Ya fue dicho todo por los vecinos.

La señora tiene un negocio impecable y creo que no molesta a nadie.

Realmente lo necesita para vivir, entonces, les pediría que contemplen el pedido de la señora.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora concejal Soest.

Sra. Soest.- Yo no conozco el negocio de la señora Vitale y lo han descrito con total veracidad ella misma y quienes la acompañan.

Quiero señalar que estas cosas suceden en las cuadras de nuestros barrios; la señora dijo que se sentía “buchona” y yo sé a qué negocio se refiere. También sabemos que hay algunos otros localcitos que están disponibles, así que es probable que alguien los requiera. Por supuesto que conocemos la verdulería de la esquina, que es muy tradicional en ese lugar de Haedo. Está bastante diverso el comercio, porque en la esquina enfrentada hay un quiosco, que también es sumamente tradicional – creo que nació con Haedo-, hace muchísimos años que está ahí y también hay otros localcitos; hasta hace poco hubo una peluquería, una veterinaria; o sea, que hay bastante diversificación. A la vuelta del local donde quiere funcionar la señora hay una inmobiliaria, un almacén chiquita, etcétera. Estas cosas nos van sucediendo porque creo haber percibido un cierto enojo o una situación como de injusticia con la señora Vitale; nada de eso es así. No hay una predisposición para que la señora no trabaje, sino todo lo contrario. Lo que pasa es que las ciudades se nos van armando de esta manera y, a veces, lo preexistente no se adapta a las nuevas características y lo nuevo no se adapta a las nuevas normas; entonces, nos suceden estas cosas: lo que es preexistente queda mucho más descolocado de lo que es el barrio, de cómo fue creciendo, cómo se fue conformando, y lo que aparece como prohibido está como mucho más adaptable a lo que es el barrio en ese momento. Pero las normas son así: la señora Vitale no está aquí porque cometió una infracción; todos creemos en su buena fe, los locales estaban disponibles, el rubro está prohibido. Nosotros, en realidad, nunca adelantamos posición con respecto a la decisión, pero sí puedo adelantar que este es un expediente de muy baja complejidad.

Por otra parte, creo que a todos nosotros nos resulta sumamente reconfortante que no solamente la interesada esté aquí, sino que reconforta mucho ver cómo sus vecinos, que pueden hacer uso o no de sus servicios, pueden conocerla personalmente o no, pero se han involucrado en la cuestión de su barrio y de su cuadra; de la mitad de su cuadra, es decir, lo más cercano a sus propias vidas. Así que la presencia de estos vecinos es para nosotros sumamente reconfortante, como lo es también, como ha sucedido otras veces, cuando vienen vecinos a decir que están en contra de algún emprendimiento. Esta vez la señora Vitale ha recogido la anuencia de la mayoría del vecindario, cosa que seguramente va a influir muy positivamente en la decisión.

Sr. Presidente.- ¿Algún participante quiere hacer uso de la palabra nuevamente?

Sr. Soest.- Si me permite, señor presidente, si bien seguramente estamos todos contestes de esto y lo tenemos muy en claro, quiero decir que debemos pasar por la audiencia pública, porque la señora va a tener todo a su favor, en plenitud de derecho, habiendo interpretado que esta audiencia pública se realiza porque hay una infracción a las normas; si no, no hubiéramos tenido que reunirnos acá. Pero existe esta figura de la audiencia pública, justamente, para nivel algunas cuestiones que aparecen como no equitativas porque estamos hablando de una prohibición; estamos trabajando sobre una prohibición, sobre un uso no permitido. Si no, no estaríamos acá. Pero comprendemos perfectamente que en muchos casos nuestra Morón se construyó con picardía: muchos sectores de nuestra ciudad se construyeron con mucha picardía, con poco apego a la ley. No es este el caso del que estamos hablando. Esto se trata del alquiler de un local preestablecido en el que se da que este uso no se permite; pero como dijeron las personas que acompañan a la señora Vitale el uso es de inexistente incomodidad para el vecindario.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más quiere hacer uso de la palabra?

Se da por concluido con el tratamiento de este expediente. En breve, nos comunicaremos con ustedes para transmitirles la decisión que ha tomado el Concejo Deliberante.

5. Resolución N° 94/07. Expediente N° 62475/06 HCD 4079-16.695/06 DE. Ref: “aprobación de planos”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Irma Nélica Fernández.

Sra. Fernández.- Buenas tardes. Yo vengo aquí para pedir la habilitación de un departamento que yo hice sobre dos locales comerciales que ya tenía habilitado. En 1985 había tenido la habilitación de dos locales comerciales: como mi marido es jubilado, nosotros pensábamos vivir del alquiler de uno de los locales y trabajar nosotros en el otro. Los pudimos terminar más o menos para el año 1988 y nos instalamos nosotros en uno de ellos con una despensa. Por supuesto que nos agarró la hiperinflación de 1988 y 1989, que era tremenda. En ese momento cerramos el almacén y después tratamos de volver en los años 1990 y 1991, donde nos volvió a agarrar otra hiperinflación, cuando ya era presidente el doctor Menem. O sea, que tuvimos que afrontar las dos hiperinflaciones. Entonces, con mi marido decidimos retirarnos del comercio y pasar a alquilar ambos locales.

En la década del 90 se instala Jumbo y tampoco me va bien con los alquileres porque todas las personas que vienen están dos o tres meses y se van, porque a nadie le resulta bueno tener un comercio pequeño en esa zona. Yo estoy muy cerca de Jumbo.

Tengo una hija con una pequeña discapacidad: construí arriba de los dos locales comerciales un departamento, pensando en el futuro. Y eso es lo que vengo a pedir que se me habilite porque yo lo construí en su momento con unos ahorros que tenía, pero sin saber que no era habitable en esa zona. Yo pensaba que me lo iban a habilitar porque en el barrio se han construido muchos departamentos: en un solo lote hay cinco o seis, y yo me construí uno solo arriba. Pensaba que cuando estuviera en condiciones iría a la Municipalidad y no tendría problema para habilitarlo. Desconocía que no iba a ser así.

Como le decía, cuando se instaló Jumbo ya no tuve posibilidad de alquilar los locales comerciales y la gente me los pedía como vivienda; o sea, que me los querían alquilar para vivir. Entonces, de los dos locales comerciales hice una sola vivienda. Abrí una puerta intermedia, clausuré un baño y lo hice vivienda. En el fondo de ese terreno tenía un galpón que siempre se alquilaba como taller mecánico, que no siempre se dedicaba a actividades legales, aparentemente, porque no estaba habilitado por la Municipalidad e, inclusive, un día hubo un allanamiento policial. En ese caso, mi marido y yo tratamos de ponerle fin a esa situación: le cerramos las partes que tenía muy abiertas porque cuando yo compré eso había sido un corralón, entraban camiones, tenía una puerta muy grande corrediza; le puse una puerta común, le instalé un freezer y lo alquilé como vivienda.

Entonces, yo vengo aquí a pedir la habilitación del departamentito que construí arriba y la conversión de los dos locales comerciales que tenía abajo como vivienda.

Les aclaro que la década del 90 a mí me trató feo: mi marido ganaba 1.100 pesos, Caballo me quitó el 13 por ciento, con el argumento de que ese sueldo era mucho. Yo tenía dos hijas que dependían de nosotros: una estaba como meritoria en los tribunales, sin cobrar, y la otra chiquita había sufrido un gran estrés y no pudo recibirse de maestra jardinera. Eso es todo.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- La señora fue bastante clara en cuanto al proceso que sufrió la construcción. Para terminar de ver cuál es el impedimento que surgió y por el cual no pudo resolver esto en el Ejecutivo, cabe señalar que se trata de dos construcciones dentro del mismo lote que tenían un destino comercial, no había ninguna vivienda, separadas: una era un galpón y la otra estaba conformada por dos locales, hasta que cada una de ellas se convirtieron en una vivienda. Además de ello, se construyó en la planta alta una tercera vivienda.

Como en esta construcción, al no haber sido hecha cumpliendo toda la normativa, surgieron infracciones, algunas serán menores y otras mayores, y se trata de tres viviendas en una misma parcela no se pudo resolver en el Ejecutivo.

Las infracciones que se fueron dando en esta construcción o en esta adaptación para el cambio de destino fueron de uso, porque no se podían haber hecho estas tres viviendas, y de patio de iluminación –con respecto al Código de Planeamiento.

Con respecto a las normas de construcción, distintos locales no cumplen con los lados y las superficies mínimas; no sé si tiene sentido que los enumere en este momento, porque figuran en el informe –son unos cuantos. Algunos son de primera, como estar, dormitorios, etcétera; y otros son de segunda, como baños y cocina, que no alcanzan a satisfacer las medidas mínimas que establece la ordenanza. Además, hay una escalera, que es con la que se sube a la vivienda de la planta alta, que debiera ser de un metro y dice que es de 75 centímetros, según el plano. Hay una galería que se construyó a continuación de un dormitorio en la planta baja que dificulta la ventilación de ese dormitorio; ese es el artículo 4.6.4.7; también infringe el 5.8, de los muros. En este último caso se refiere, fundamentalmente, al muro que está sobre la medianera, en la parte del departamento que se construyó en la planta alta que, como no aclara que tiene estructura independiente, cuando es en medianera debiera ser de 30 centímetros y es de 15. Por último, infringe el artículo 8.1, de las estructuras, porque al haber sido hechas sin profesional, no han sido verificadas.

Sra. Fernández.- Bueno, los planos de los locales de abajo están hechos por arquitectos y estaba previsto que iba a ser para vivienda de mi hija. O sea que todo lo que son zapatas, columnas, etcétera, está especificado en el primer plano, donde están habilitados los locales comerciales.

Con respecto a lo que dice la arquitecta, en cuanto a que hay un techito en el fondo que dificulta la ventilación, la señora que alquila ese lugar tiene aproximadamente dos metros –creo que son menos- de unas chapas removibles –que se destornillan-; eso lo tiene en un patiecito y es para cubrir el lavarropa de la lluvia; eso se saca, se destornilla. Yo pensé que la persona que fue a ver eso había visto ese detalle: se saca con tornillos, es precario, no es una construcción fija; son unas chapas más finas que el zinc, con canaletas chicas, no sé cómo se llaman; la señora las usa para tapar su lavarropa.

Sra. Eguiño.- Eso que está diciendo la señora se ve en el plano, por supuesto no con las características con que está fijada; pero sí se observa que es una pequeña cubierta sobre un patio. La relación del ancho de esa cubierta con respecto a la altura es lo que genera la infracción. Hay que informarlo, nada más.

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

Sr. Franco.- Una pregunta a los miembros del Departamento Ejecutivo. Según la zona de que se trata, yo quisiera saber si en función de la nueva modificación del COU esto correspondería a zona multifamiliar.

Sr. Arroyo.- Tendría que verificar la zona: si tiene servicio sí estaría autorizándose una mayor cantidad de viviendas.

Sr. Franco.- Mi pregunta al peticionante sería si tiene cloacas o no.

Sra. Fernández.- Perdón, tiene cloacas, tiene agua corriente, tiene gas natural; tiene todos los servicios.

Sr. Franco.- Por lo tanto, yo entendería que según la nueva modificación del COU; en este lugar se podría hacer este tipo de viviendas: dos viviendas en un terreno, porque el FOS y el FOT están bien.

Sra. Eguiño.- Una vez que se modifique el COU las infracciones que subsistirían serían las siguientes: las de las normas reglamentarias de construcciones y la del artículo 4.5, que es el patio de ventilación.

Sr. Franco.- Una pregunta a los miembros del Departamento Ejecutivo: cuando en la foja 69 Obras Particulares dice que según el plano presentado en fojas 16 la superficie construida sin permiso está conforme a obra, los tabiques a demoler fueron demolidos y construidos. Es decir, ¿el plano presentado tiene algo que ver con la obra? Porque como después tiene algunas infracciones el inspector dice que está cumplido. Yo no entiendo bien esta contradicción.

Sra. Eguiño.- Lo que quiere indicar ahí el inspector es que el plano presentado se ajusta a lo que observa en la obra, no sobre las infracciones que esta comete.

Sr. Franco.- Todo esto que después tenemos como infracción, ¿es de muy difícil resolución?

Sra. Eguiño.- En general, lo que se refiere a medidas mínimas significaría tirar abajo paredes para cumplir; sí, se eliminarían ambientes. Además, habría que reemplazar la escalera por otra que tenga un metro de ancho. Con respecto a la ventilación del techo, la señora ya explicó de qué se trataba: la cuestión sería removerlo o...

Sra. Fernández.- Tendría que hacer que la señora lo saque. Eso se puede sacar porque tiene tornillos.

Sra. Eguiño.- En algunos casos se desnaturalizarían los departamentos si se tratara de evitar las infracciones.

Sr. Franco.- Tendríamos que determinar si habría que eximir estos artículos o no.

Sra. Eguiño.- En el caso el 4.6.3.1 pareciera ser que sí porque, si no, debiera tirar abajo todas las paredes; todo lo que se refiere a medidas mínimas de locales. Lo mismo sucedería con la escalera porque, si no, debiera realizar una nueva.

Sr. Franco.- Gracias, señor presidente.

Sra. Fernández.- Salvo que ustedes tengan algo más para preguntar, esto es todo lo que tengo para decir. Ya expliqué los motivos por los cuales hice esto: no me daban ninguna utilidad como locales comerciales y la única forma que encontré para poder vivir de ellos era convirtiéndolos en vivienda; nada más.

Sr. Presidente.- Muchas gracias, señora Fernández. Al igual que en los expedientes anteriores, los concejales se comunicarán con usted para comunicarle la decisión o para hacer alguna consulta que, tal vez, haga falta cuando se realice un análisis posterior de este expediente.

A continuación, propongo que se haga un breve cuarto intermedio para que los vecinos y vecinas que se encuentra arriba puedan bajar a este recinto a fin de que podamos dar tratamiento al resto de los expedientes.

Muchas gracias a todos por participar de esta audiencia.

-Se pasa a cuarto intermedio.

-Luego de unos instantes:

Sr. Presidente.- Se reanuda la audiencia pública.

6. Resolución N° 95/07. Expediente N° 63.015/06 HCD. 4079-18.954/06 DE. Ref: “habilitación de taller”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Héctor Robles.

Sr. Robles.- En este caso se trata de una solicitud de habilitación de taller. En ese sentido, quiero agradecer a los vecinos que se acercaron a hacer su declaración. A mi local le faltan 6 metros para el metraje que se pide comúnmente; eso es lo único que me está faltando para poder habilitar el taller. Quiero agregar que vivo solamente de eso, que es mi fuente de ingreso. Trato de no molestar a ningún vecino ni con ruidos molestos ni con desechos ni con nada por el estilo.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- Efectivamente, esta es una solicitud de habilitación de un taller mecánico en un residencial mixto donde el uso estaría autorizado. Lo que se exige es una superficie mínima de 60 metros cuadrados. El local en cuestión tiene 54 metros cuadrados, por lo que entonces no estaría

cumpliendo con ese requisito. Simplemente, se trata de eso. El resto no tiene otro inconveniente: tiene los planos aprobados y demás.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Franco D'agostino.

Sr. Franco D'agostino.- Quiero aclarar que el señor es una persona conflictiva y violenta. Arroja residuos frente de mi casa, los saca fuera de horario e, inclusive, se dedica a la venta de automóviles que estaciona en la vereda de enfrente de mi casa. Un día protagonizó una pelea justo enfrente de mi domicilio. Pienso que el artículo 16 de la Constitución Nacional dice que todos somos iguales ante la ley. Así que, es mi opinión personal, que no habría que concederle esta franquicia.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Leoncio Arístides Rubilar Cortéz.

Sr. Rubilar Cortez.- Buenas tardes. Yo acataría las leyes de la Municipalidad. Ahí también hay otros locales y debido a este local, como el tráfico viene para el lado de mi casa, yo recibo mucha suciedad en mi domicilio. Yo acato las leyes de la Municipalidad y estoy de acuerdo con ellas. Nada más.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Beatriz Claudia Bueno.

Sra. Bueno.- Lo que yo tengo para decir que él es un vecino que tiene ahí su taller, que no perjudica a nadie, que no es una mala persona, que no es una persona conflictiva, que tira residuos como todo el mundo, en el horario que corresponde; yo no tengo ningún problema. Por el contrario, en mi caso me beneficia porque mi casa está al fondo y él, con su movimiento, me cuida y me da seguridad, porque sé que él va y viene, busca repuestos, lo que sea, sale y entre, y vigila también mi casa. Así que desmiento totalmente las palabras del señor que habló antes, quien dijo que era una mala persona; por el contrario, es un muy buen vecino.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Félix D'agostino.

Sr. Félix D'agostino.- Yo estoy de acuerdo con la señora. Vivo al lado y no tengo ni un problema, ni con la basura, ni con nada. Por el contrario, me cuida la casa donde yo vivo. No tengo nada que decir de él.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Ponce.

Sr. Ponce.- Señor presidente: en realidad, tenemos dos polos. En principio, estamos en esta situación: el uso en la zona es permitido. Lo que infringiría sería que le faltan seis metros cuadrados al local; o sea que desde el punto de vista no es un expediente de alta complejidad.

Por otro lado, nos encontramos con un grupo de vecinos que manifiestan algunos inconvenientes en el lugar. Evidentemente, se agrega que existen problemas con los residuos y demás.

Creo que el municipio de Morón está trabajando muy bien en lo que hace al área de resolución de conflictos. Allí tenemos a un grupo de chicos que están trabajando muy bien y sería prudente llevar estos pequeños inconvenientes, en caso de darle la vía de excepción al vecino Robles, a esa área de resolución de conflictos para llevar tranquilidad a todos los vecinos y buscar la forma de acordar y consensuar sobre los problemas existentes.

Hay algo que me gustaría agregar: en realidad, la audiencia pública no tiene facultades para resolver este problema, pero esto va a pasar por las distintas comisiones del Concejo, donde se estudiará el expediente y seguramente se elevarán las actuaciones a Relaciones con la Comunidad para tratar de encontrar la manera de resolver este conflicto, pero cabe dejar en claro que, obviamente, este Cuerpo no va a otorgar ninguna excepción en cuanto a medidas de seguridad. Como lo decía el vecino, tampoco se pueden estacionar vehículos en la vía pública y, menos aún, repararlos allí.

Sr. Robles.- No reparo autos en la vía pública.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Franco D'agostino.

Sr. Franco D'agostino.- Quiero agregar una cosa: el locador del señor peticionante, hace unos años atrás, construyó una red de cloacas clandestina que la han pasado justo enfrente de mi casa con un caño. Después, ese caño se rompió y, como consecuencia de ello, se me rajó toda la casa.

Además, quiero agregar que a los suegros de la señora que habló a favor del peticionante yo los denuncié por estafa contra el gobierno italiano. No sé si viene al caso, pero es para ilustrar a la audiencia. Los suegros fueron a Italia, armaron una estafa y yo los denuncié y se retiraron. Quería agregarlo para ilustrar sobre el perfil de estas personas.

Sr. Presidente.- El objetivo de la audiencia pública es el siguiente: ante un pedido de un vecino, por la infracción de alguna normativa vigente, la intención es que las distintas opiniones que puedan existir acerca de ese tema puedan expresarse con total libertad, respeto y tolerancia en el marco de la audiencia pública; o sea, voces que pueden estar a favor y voces que pueden estar en contra. En ese marco sería pertinente que las voces, por más críticas que sean, se puedan expresar pero puntualmente sobre el tema en discusión, la habilitación que estamos discutiendo.

Hago este aporte, simplemente, para poder aclarar una situación que se puede presentar, cual es que no corresponde discutir en la audiencia pública cuestiones ajenas al tema en tratamiento.

Tiene la palabra el señor Robles.

Sr. Robles.- Este señor me caratula de violento y yo jamás tuve ni un sí ni un no con él porque no tengo relación. Sí, una vez tuve un altercado con una persona que se desubicó en el negocio de la

esquina; o sea, que el problema no era conmigo. Me agarré a trompadas con una persona que se desubicó en la casa de repuestos de la esquina de mi negocio. Yo defendí en esa ocasión a mi vecino comerciante: por eso me agarré a piñas.

Yo jamás tuve un problema con ningún vecino de la cuadra. En verdad, no quise molestarlos para que vinieran aquí; hay muchos vecinos. Aparentemente, este señor tiene conflictos con mucha gente, pero ese no es un problema mío. Yo vine a exponer mi caso.

Quiero aclarar que no soy un tipo violento ni me peleo con nadie. Si no me creen, puedo recoger testimonio de muchos comerciantes de Morón que pueden hablar de mí comercialmente. Yo no sé de qué vive el señor, si tiene comercio o si tiene locales en alquiler o algo por el estilo, si los tiene declarados; no me interesa porque no es mi problema. Simplemente, él me caratula como violento y jamás le dije ni buen día; así que no sé por qué dice que soy violento.

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

Sra. Soest.- Evidentemente, es una situación delicada en la que, como dijo el concejal Ponce, y usted, señor presidente, se cruzan varias cosas.

Yo quiero hacer referencia a lo que comentaba el señor que está en el fondo, que hay que cumplir la ley. Eso es absolutamente cierto: es así. Pero por eso estamos en esta audiencia. Yo quiero recordar una situación: como bien planteó el concejal Ponce, según la ley le faltarían 6 metros al local. Esta es la materia sobre la que estamos trabajando. Estamos en una audiencia pública para ver si es viable poder seguir manteniendo el taller o no a pesar de esos 6 metros que le faltan al local. Recalco la siguiente situación: estamos en este lugar y en esta audiencia pública porque, de hecho, hay una falta a la normativa; si no, no estaríamos acá.

Cuando los concejales nos reunimos y evaluamos las posiciones es porque, de hecho, hay una falta a la norma. Si no, el expediente ya hubiera salido y el plano habría sido aprobado. No es que estamos en esta audiencia pública para faltar a la ley, sino por el contrario para tratar de normalizar situaciones que son incorrectas, pero que deberíamos evaluar si el emprendimiento puede continuar o no. Esto, que parece tan obvio, probablemente sea necesario repetirlo cuantas veces haga falta. No estamos aquí porque las cosas están en regla. Estamos aquí porque hay faltas a la norma y lo que está haciendo el municipio de Morón es, frente a la comunidad, debatir sobre qué hacemos sobre esa falta a la norma. ¿Me explico?

Lo que pasa es que aquí hay una cuestión que, en mi visión, es relevante: que además de los 6 metros, que era la primera materia de la cuestión, el taller no genere por su actividad no por el carácter de sus propietarios o por la simpatía que se tengan entre vecinos molestias, como es trabajar sobre las veredas o tener vehículos en venta. Esa sí que es una cuestión que nosotros no podemos permitir: los 54 metros son para trabajar adentro del local. Así se tengan 400 ó 1.000 metros cuadrados, nadie puede hacer tareas fuera del local, con lo cual eso sí para nosotros tiene una especial relevancia. O sea, que no se genere la siguiente situación: que por el hecho de que el taller es chico su propietario o quien trabaje en él haga los arreglos fuera del local. Quiero que esto conste en el acta porque es una materia sumamente opinable a la hora de decidir.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Bueno.

Sra. Bueno.- Quiero aclarar que a mí me citaron para saber si tenía algún problema con el señor con relación a la habilitación.

Al respecto, no tengo ninguna relación con el señor. Para mí es un buen vecino. Jamás lo he visto trabajar en la calle y sí pone los autos en su vereda, pero se puede transitar, es decir, ir y venir. Por lo tanto, a mí no representa ningún problema.

Y en cuanto a la basura, viene de toda la calle; no es problema de él.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora concejal Soest.

Sra. Soest.- Es simplemente para hacer una acotación: los autos ni siquiera pueden estar estacionados en la vereda; está prohibido estacionar en la vereda en cualquier circunstancia. Ni siquiera puede estar subido el coche a la vereda. Los vehículos tienen que estar en la calle, eso es elemental.

Por lo tanto, veremos esa situación.

Sr. Robles.- Lo voy a tener en cuenta.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el señor Franco D'Agostino.

Sr. Franco D'Agostino.- Quiero decir respecto de la señora que hay una amistad de por medio.

Además está mintiendo, porque estaciona motos en su vereda, automóviles en la vereda de enfrente -en mi casa- y arroja basura por la mañana; sacaba unas bolsas que depositaba enfrente de la vereda de mi casa.

Inclusive le he hablado un par de veces, pero él tiene un carácter medio especial y por eso ahora no lo saludo y lo ignoro.

Quería dejar aclarado eso. Y si el día de mañana hace falta, tomaré unas fotos para demostrar que lo que estoy diciendo es verdad y que la señora está mintiendo.

Sr. Presidente.- Todas las opiniones que se han vertido constarán en el expediente, y serán discutidas por los concejales en las comisiones a la hora de tomar la decisión. Y si hay otra documentación que pueda aportarse -del tipo que sea- será bienvenida, porque nosotros queremos tomar la decisión con el mayor aporte documental de elementos, de testimonios y de pruebas

Para eso se realizan las audiencias públicas, y por eso nos parece importante y sumamente necesario que todas las voces puedan ser escuchadas en este Concejo, que es un ámbito que tiene que ser cada día más plural a efectos de poder tomar las decisiones con la mayor cantidad de elementos posibles. Es por ello que tanto los testimonios de los vecinos que están a favor como de los que están en contra nos son sumamente necesarios.

Para finalizar, les informo que la decisión que se tome les será comunicada a los vecinos en tiempo y forma.

Sr. Rubilar Cortez.- Quería hacer mención de otro expediente. No sé si se puede porque no tiene nada que ver con esto.

Sr. Presidente.- ¿Es sobre este tema?

Sr. Rubilar Cortez.- No, sobre otro.

Sr. Presidente.- Entonces, terminaremos este tema y luego un concejal se acercará a hablar con usted sobre ese expediente.

¿Le parece bien, a efectos de cerrar el punto en tratamiento?

Sr. Rubilar Cortez.- Nada más les quería dar un número de expediente para ver si algún concejal lo puede "mover" un poquito. Tengo entendido que dicho expediente ya entró en Catastro.

Sr. Presidente.- Déjenos el número de expediente, y desde el Concejo Deliberante le informaremos en qué situación se encuentra, en qué oficina y cómo continúa el trámite.

Se acercarán por Secretaría así usted les da el número de expediente. Y mañana o la semana próxima nos comunicaremos con usted. Por favor, déjenos su número de teléfono.

Sr. Rubilar Cortez.- Muchas gracias.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Mabel Sena.

Sra. Sena.- Yo no conozco al señor, simplemente estamos sentados uno al lado de otro, pero creo que se está desperdiciando enormemente este espacio que da la democracia en cosas personales.

Morón tiene la resolución alternativa de conflictos y también la mediación; por lo tanto, si ellos tienen problemas de vecindad, que los resuelvan allí.

No conozco al señor Robles, es la primera vez que nos vemos; yo vengo por otro vecino mío. Pero acá parece que "primero yo...". ¿Por qué no espera su momento para debatirlo?

Quería decir eso, si no, me iba a ir mal.

7. Habilitación de gomería

Resolución N 96/07 (Expte. N 62.796/06 HCD)

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura a la lista de expositores.

- Se lee.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el señor Daniel Fernando Magno.

Sr. Magno.- Vine a solicitar la habilitación del local para el rubro gomería, respecto del cual se exigen 60 metros cuadrados y dispongo de 45 metros cuadrados. Me faltarían 15 metros cuadrados, y ese sería el inconveniente.

Cuando compré el fondo de comercio el dueño anterior había iniciado el trámite mediante vía de excepción, el cual tuvo resolución favorable. Pero luego de vendérmelo él no hizo el seguimiento del trámite y todo quedó en la nada, por lo que tuve que empezar todo nuevamente.

El trámite tenía resolución favorable, y yo nada más vengo a pedir la habilitación.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- Efectivamente, el local comercial está ubicado sobre un "Comercial 2" mixto de densidad baja. Tiene un plano aprobado, la superficie del local es de 45 metros cuadrados pero la exigencia es de 60 metros cuadrados mínimos cubiertos para "gomería de hasta 3 toneladas".

En el informe se aclara que se infringe el uso del suelo; y hay un tabique que figura en el plano como construido -formando parte del local- cuando en realidad ya fue demolido, pero esa es una situación que puede regularizarse sin necesidad de aprobar ninguna excepción por parte del Concejo Deliberante.

Como dije, solamente se infringe la superficie, es decir, se requieren 60 metros cuadrados y la superficie del local es de 45 metros cuadrados.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el señor Ángel Sena.

Sr. Sena.- Soy vecino de este joven que vino aquí a solicitar la habilitación como caso de excepción.

Como antecedente, tenemos entendido que hubo una persona que logró una resolución favorable en este recinto, si bien es cierto que le explicaron que la excepción o el permiso del Concejo Deliberante es para cada caso en particular.

Vine a invertir mi tiempo aquí inspirado en que a este joven lo considero una muy buena persona. Además, políticamente hablando, defiendo mucho a la juventud emprendedora, que es el futuro de nuestra patria. Que un joven de 25 años lleve a cabo el emprendimiento de poner una gomería es muy importante; muchos jóvenes -no todos- tienen otros pensamientos.

Como vecino defiendo a los jóvenes. Nosotros ya tenemos la vida casi hecha; pero como este joven es un emprendedor, quisiera que consideren su situación. En primer lugar, porque tiene ganas de trabajar y es su único sustento y, en segundo término, porque es una forma de encaminar a la juventud por el buen camino.

Por eso me apersoné aquí, simplemente para respaldar el pedido de que por vía de excepción pueda habilitarse el local que él tiene.

Para finalizar, reitero que se trata de una buena persona. No molesta con su taller a nadie y es más, no atiende ningún vehículo grande sino solamente autos. No se ocupa de camiones ni de otros vehículos grandes. Por lo tanto, no requiere de un espacio muy grande más allá de que la reglamentación así lo exige.

Espero que los señores concejales aprueben su petición.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Mabel Sena.

Sra. Sena.- Vivo pegadito al local de Daniel, y realmente es un chico que no molesta y es servicial. Personalmente, me alegro que esté allí porque me da seguridad que la gomería esté abierta.

Para que se ubiquen, estamos a dos cuadras de la autopista -donde ahora se han instalado los bomberos- sobre la Avenida Rosales, entonces, la gomería genera seguridad. Es buena persona y muy amable. Es más, ni la radio se escucha, a pesar de que los chicos jóvenes ponen la música un poco fuerte; pero yo, que vivo "pegada" a la gomería, no siento nada. Por lo tanto, no genera ninguna molestia y es un beneficio para el barrio porque no hay otra gomería hasta bastante distancia de donde está él.

Si el Honorable Concejo Deliberante determina la aprobación o la habilitación del negocio -porque lo demás está todo en regla, dice que tiene los planos aprobados, los impuestos pagos y todo lo demás-, lo veríamos con sumo agrado.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el señor concejal Ferreiros.

Sr. Ferreiros.- ¿Sabe por qué el propietario anterior no terminó el trámite de la excepción, la cual ya tenía una ordenanza -con número- en 2004?

Sr. Magno.- No sé cuál fue el problema, pero ni se molestó en venir a averiguar.

Sr. Ferreiros.- Perfecto.

En el plano figura una salida por Villegas, ¿hay alternativa de que puedan ingresar y salir vehículos por ese lado, o tiene que ser únicamente por la ochava?

Sr. Magno.- Hay alternativa.

Sr. Ferreiros.- ¿Por la ochava?

Sr. Magno.- Así es.

Sr. Ferreiros.- Hablábamos de que hace falta una cantidad mínima de 60 metros y posee 45 metros cuadrados. ¿Supone usted que en esa cantidad de metros cuadrados puede desarrollar su actividad?

Sr. Magno.- Sí, adentro del local se puede desarrollar la actividad, sin utilizar para nada la vía pública.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más quiere hacer uso de la palabra?

Tiene la palabra el concejal Franco.

Sr. Franco.- Es para hacer una aclaración: el Concejo Deliberante no habilita, sino que posibilita la habilitación ante estos 14 metros faltantes; después va a tener que registrarse por los requisitos que le pidan en el Departamento Ejecutivo. Según lo que se dijo por ahí quedó flotando en el aire la idea de que nosotros habilitamos y no es así; simplemente, autorizamos el uso del suelo con menos cantidad de metros, en caso de ser autorizados, pero después se tienen que regir por todos los requisitos de habilitación del Departamento Ejecutivo. Quería aclarar eso porque hay mucha gente que piensa que nosotros habilitamos y, en realidad, lo que hacemos es hacer las excepciones al uso.

Sra. Sena.- No quiero robar tiempo a otra gente, pero yo quiero decir lo siguiente: si se lo aprobaron al anterior locatario de ese local, porque vieron que no había ningún problema, ¿por qué no aprobarlo en este caso? Me parece que sería igualdad de trato entre las personas, si no hubo objeciones dentro del mismo gobierno del señor Sabbatella.

Sr. Presidente.- Creo entender que es un tema que se va a tener en cuenta, justamente, cuando se evalúe la cuestión. Ese es un tema que será tenido en cuenta por los veinticuatro concejales una vez que se elabore la decisión final.

Sr. Sena.- Yo lo estuve escuchando al concejal que pregunto que si bien es cierto que si él llegase a lograr la vía de excepción tiene que seguir haciendo los trámites en el Departamento Ejecutivo. ¿Esa fue la pregunta que usted hizo?

Sr. Franco.- No, yo hice la aclaración.

Sr. Sena.- Él tiene conocimiento de eso y, lógicamente, quiere llegar hasta el final y trabajar “por derecha” –como se dice vulgarmente.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más quiere hacer uso de la palabra?

Le agradecemos su presencia aquí. Damos por concluido el tratamiento de este expediente.

8. Resolución N° 98/07. Expediente N° 63.072/06 HCD – 4079-19276/06 DE. Ref: “aprobación de planos”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Viviana Pérez.

Sra. Pérez.- Buenas tardes. Nuestra intención es regularizar por el municipio nuestra situación. Les contamos que nuestra propiedad fue otorgada por nuestros padres. Mi hermano ha modificado su vivienda: era una vieja casa de Castelar, con chapa y cartón, como se usaba antes. Él la fue modificando para hacer ahí su vivienda personal. Lo fue haciendo de a poco, durante muchos años. Yo me separé en el año 2003: mis padres habían hecho dos locales, los que estaban abandonados desde hacía diez años. Es una zona céntrica de Castelar, por lo que la pueden ubicar bien. Después de mi separación no tenía recursos para comprar una propiedad en Castelar, donde concurren mis hijas al Colegio Pompeya, decidí reformar los locales que ya no tenían uso comercial y eran muy difíciles de vender y de poder usufructuar. Entonces, con el divorcio decidí construir mi vivienda para mis hijas y para mí. Los tiempos no me daban para presentar los planos, por cuanto yo me tenía que ir rápidamente de mi vivienda, por lo que viví un tiempo con mis padres hasta que pude poner el lugar en condiciones para poder vivir. Nuestra intención es poner todo en regla para poder cumplir con el municipio.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- Efectivamente, el expediente se trata de un pedido de registración de planos para un lote donde están construidas dos viviendas. En principio, infringe el artículo 3.2, porque lo construido supera el 60 por ciento de utilización del suelo; también infringe la cantidad de viviendas: en este caso podría ser una cada 250 metros de terreno y este lote tiene únicamente 230 metros cuadrados; o sea, que supera la cantidad admisible en ese terreno.

Además, infringe el artículo 3.7, que es la falta de espacio previsto para estacionamiento que tendría que haber en cada una de las dos viviendas. En el caso del FOT, que es 0.8 en este caso, la superficie construida es mayor a la que está autorizada por código. Infringe el artículo 4,5, que es la ventilación e iluminación, lo que significa que el patio al que están ventilando algunos locales no conforma, de acuerdo al código, las medidas mínimas necesarias para que sea un lugar donde se ventilan ambientes de primera o tercera categoría.

A su vez, infringe los artículos 37 y 46 de la ley 8912: el 46, porque ocupa más del 60 por ciento del terreno, y el artículo 37 es el que habla de las densidades, porque como en este caso hay más viviendas de las permitidas para el lote se estaría infringiendo ese artículo de la ley.

Por otro lado, infringe las normas reglamentarias de construcciones en cuanto a la ventilación del local comedor y cocina; el artículo que corresponde a las estructuras por no haber participado un profesional en la construcción, y hay un artículo más, el 4.6.3.4, que infringe una escalera caracol interna que comunica el comedor diario de uno de los locales con el piso superior, que no estaba informada en su momento pero que con las vistas de la documentación lo agregamos ahora.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor José Luis Pérez.

Sr. Pérez.- Como anteriormente explicó mi hermana, nosotros reconocemos que debido a situaciones de extrema necesidad nos vimos forzados a construir en una forma que infringía algunas normas, como acaban de señalar.

Haciendo un seguimiento el expediente observamos que hay algunas cuestiones señaladas que no son así o que, por ahí, en los bosquejos que se presentaron no constan. Por ejemplo, el tema del estacionamiento, porque cada vivienda tiene su lugar de estacionamiento.

Además, en cuanto a la ventilación de un local, que es un comedor diario, también ese local sí dispone de una ventilación, es un ventanal de 2 metros por 1,5 metros, que no consta en el dibujo por error –quizá. Creo que ese es el artículo 4.6.4.1.

En lo que se refiere al artículo 4.6.4.2, que si no recuerdo mal son las dimensiones de un patio de aireación de una de las viviendas, quiero dejar aclarado que las dimensiones de ese lugar son 3,30 metros por 4,40. Sinceramente, yo no estoy al tanto acerca de si esto es una infracción o no.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- En realidad, las medidas del patio no son las mínimas exigidas por el Código. Pero me parece que lo que infringe la norma no es el comedor diario de la planta baja, sino el dormitorio que está arriba y que ventila a un patio que no tiene las medidas mínimas.

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

Sr. Franco.- Señor presidente: a mí me preocupan dos cosas, que paso a señalar.

Una primera consulta es para el Departamento Ejecutivo: de acuerdo a lo que ustedes observan en el plano, ¿se puede superar el tema de la escalera caracol? Porque eso es muy difícil de eximir dado que, según tengo entendido, se trata de una escalera de primera clase.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- Sí, porque comunica locales internos, o sea, dos ambientes de primera.

Sr. Franco.- ¿Tienen posibilidades de modificar eso?

Sr. Arroyo.- Habría que preguntarle a los peticionantes.

Sr. Franco.- Yo le estoy preguntando a los miembros del Ejecutivo si de acuerdo a lo que observan en el plano eso se puede modificar.

Sr. Arroyo.- Indudablemente, yo entiendo que se puede resolver. Técnicamente se puede llegar a construir una escalera con los requerimientos de la normativa.

Sr. Pérez.- ¿Me permiten una aclaración?

Si bien yo no tengo mucho conocimiento en construcción participé mucho en la construcción de mi casa porque la fui haciendo tramo a tramo, con mucho esfuerzo y durante varios años. En este sentido, creo que sí es posible llegar a modificar esa escalera caracol y transformarla en una de hormigón.

Sr. Franco.- Porque es probable que el Concejo Deliberante tenga en cuenta algunas cuestiones de ventilación, pero lo que seguramente no vamos a tener en cuenta ni vamos a otorgar una excepción es con relación al tema de la escalera, porque eso sí está lindando o muy cerca del tema de la seguridad.

Por otro lado, quiero hacer otra pregunta a los miembros del Departamento Ejecutivo: si bien existen los dos estacionamientos, por dos calles distintas, la pregunta es si las medidas de los garages son los que establece la ordenanza de construcciones.

Sr. Arroyo.- Eso tendría que verificarlo. Porque, realmente, lo que indica es una cantidad de estacionamiento y, aparentemente, viendo la documentación parecería que lo estaría cumpliendo. Habría que calcular la superficie, pero entiendo que sí, que está cumpliendo con la superficie. No sé por qué, pero el informe que se hizo en su momento puede haber tenido un error. Lo vamos a verificar. Si quieren después trasladamos una respuesta sobre esa situación, para determinar si incumple o no con esa normativa.

Sr. Franco.- Me da la impresión que en el nuevo Código de Ordenamiento Urbano, las construcciones multifamiliares, en el caso de que tengan los servicios, estarían autorizadas. Pero, aún así, está excedido en el FOS y en el FOT. O sea, que tendría que volver acá aunque estuviéramos permitiendo la construcción de vivienda multifamiliar.

Lo que vamos a tratar de discutir con los demás concejales son el FOS y el FOT; algunas cuestiones de iluminación que, si no perjudican en demasía a la seguridad, se van a tener en cuenta. Pero desde ya adelanto que no se va a excepcionar el tema de la escalera caracol, que va a tener que ser modificada.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más quiere hacer uso de la palabra?

De esta manera damos por concluido el tratamiento de este expediente. Les comunicaremos la decisión en tiempo y forma. Si quieren, se pueden retirar.

9. Aprobación de planos

Resolución N 99/07 (Expte. N 63.334/06 HCD)

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura a la lista de expositores.

- Se lee.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el señor Juan Luis Ciancio.

Sr. Ciancio.- Les recuerdo que el Centro de Jubilados Barrio Seré es una institución sin fines de lucro.

Estamos pidiendo que nos "den una mano" para la aprobación de los planos. Sé que hay cuatro o cinco puntos respecto de los cuales tienen alguna duda, por ejemplo, con relación a una escalera de un metro de ancho que es de hormigón armado, como corresponde. No sé cómo figura eso en el Departamento Ejecutivo.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- No se indica en el plano la existencia de parapetos ni el ancho de la escalera.

Sr. Ciancio.- ¿El otro punto es el de los matafuegos?

Sra. Eguiño.- No, no son los matafuegos.

Probablemente usted leyó o tuvo acceso al informe vinculado con las diversas infracciones que se indicaron. Sí se indica una infracción al artículo relacionado con las medidas contra incendios en el informe de Obras Particulares, pero eso no tiene que ver con los matafuegos sino con las características de la construcción. Tal como está dibujado, se indica muros en todo el perímetro de la construcción de 0,15 metros, y para esta superficie la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones exige muros de 0,30 metros. La infracción es por ese lado, y no respecto de los matafuegos.

Sr. Ciancio.- En la parte de abajo, a 3 metros de altura tenemos paredes de 0,15 metros; es verdad.

Aclaro que siempre hemos tenido colaboración del área de arquitectura de la Municipalidad, es decir que no hemos hecho todo al azar. No pensábamos que estábamos en una infracción con eso.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el señor concejal Louteiro.

Sr. Louteiro.- Haré unas observaciones respecto de algunos puntos surgidos del expediente.

En cuanto al tema de la protección contra incendios, quisiera saber si es posible contar por parte de la entidad con algún informe o constancia expedida por los bomberos. Es decir, un análisis o un estudio que efectivamente acredite -no surge del expediente- que disponen de elementos de protección contra incendios.

También sería bueno contar con un cálculo de estructuras.

Sr. Ciancio.- Lo que sucede es que la entidad no tiene recursos económicos para realizar un cálculo de estructuras. Tenemos una pequeña entrada, y con eso nos mantenemos.

Sr. Louteiro.- Hago estas preguntas en razón de que es de nuestro interés resolver ese tipo de cuestiones.

Sr. Ciancio.- Eso podría llegar a solicitarse; no habría ningún problema.

Sr. Louteiro.- Le comento esto porque en los últimos días, en el seno de nuestro bloque hemos estado tratando algunos temas vinculados con las cuestiones de seguridad a resolver por parte de las entidades de bien público.

La entidad tiene más de quince años de antigüedad y reconocimiento municipal y provincial, pero desarrolla una cantidad importante de actividades que requiere que sean realizadas con determinadas medidas de prevención y de seguridad.

De ahí el interrogante acerca de la escalera, lo cual no estaba informado en el expediente y por ello necesitamos que se acompañen las características constructivas de la misma. En ese sentido, estamos a su plena disposición para efectuar las aclaraciones necesarias, o para ayudarlos a lograr la solución de las situaciones planteadas.

Sr. Ciancio.- Aclaro que la parte del fondo del salón tiene dos puertas grandes de 4 metros cada una. Es decir que hay salida al exterior, no es un salón que está completamente cerrado.

Sra. Eguiño.- ¿Usted habla de unas aberturas que figuran desde el salón hacia el patio?

Sr. Ciancio.- A la parte trasera del salón.

Sra. Eguiño.- ¿Dentro de la misma parcela?

Sr. Ciancio.- Así es.

Sra. Eguiño.- No figura que sean puertas, pero aparecen unos vanos.

No se ha informado acerca de los medios de salida, es decir que no aparece esa información como infracción.

No había terminado de enunciar los diversos artículos informados en Planeamiento y en Obras Particulares. Con respecto a las normas de construcciones, el tema de las estructuras ya fue mencionado por el señor concejal Louteiro.

Cuando se informan los muros, estos están ligados tanto a la parte estructural como a la de incendios. Con relación al tema de los incendios, tendrían que ser de 0,30 metros; y respecto de las estructuras, no fueron verificados.

En la parte principal tiene una estructura independiente, así aparece en el dibujo. Y en cuanto a la escalera, usted dijo que tiene un metro de ancho pero en el plano no estaba dibujada, por lo tanto, no se sabía de cuánto era ni las características constructivas.

Con relación al uso, Planeamiento informa que era permitido. Y las infracciones vinculadas con el Código de Planeamiento eran respecto del FOS y del FOT.

En cuanto a la estructura, sin llegar a hacerse un cálculo -a lo mejor dentro del contrato profesional que deberá hacerse para la presentación de los planos, lo cual es inevitable- tal vez un informe técnico sobre la estabilidad podría solucionar en parte este tema.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Nelly Olivera.

Sra. Olivera.- Estoy totalmente de acuerdo.

Respecto de los extinguidores, eso está previsto; por lo tanto, no habría peligro de incendio.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Sara Suppa.

Sra. Suppa.- Como miembro de la comisión que componen los señores, cualquier ayuda que nos puedan brindar será para beneficio de las personas de la tercera edad y de los jubilados, ya que allí pasamos muchas horas acompañados, protegidos y apoyados.

Por lo tanto, si este Honorable Concejo Deliberante nos puede "dar una manito" les vamos a quedar muy agradecidos.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra el señor concejal Louteiro.

Sr. Louteiro.- Reitero la disposición de este Concejo y del Departamento Ejecutivo para ayudar a resolver esta situación.

Más allá de las condiciones de seguridad, todo lo relacionado con la protección contra incendios tendría que ajustarse a lo exigido. Por ejemplo, los muros deberían tener la medida correspondiente, ya que en vez de ser de 0,15 metros tendrían que ser de 0,30 metros. Espero que eso sea solucionable, y reitero la disposición de este Concejo y del Departamento Ejecutivo a efectos de orientar a los miembros del centro de jubilados a resolver los incumplimientos.

Se exige eso con el fin de regularizar la situación, y de permitir que las actividades que desarrollan usualmente -que son bien conocidas y valoradas en el barrio- se realicen en las mejores condiciones de seguridad.

Sr. Presidente.- Seguramente los presidentes de las comisiones que intervienen en el tema se comunicarán con ustedes para buscar la forma de que se avance en la resolución de esta temática.

Muchas gracias por su presencia, nos pondremos en contacto con ustedes.

10. Aprobación de plano

Resolución N 100/07 (Expte. N 62.832/06 HCD)

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura a la lista de expositores.

- Se lee.

Sr. Secretario.- Tiene la palabra la señora Gladys Nilda Brandan.

Sra. Brandan.- Quiero aclarar que no es que no esté de acuerdo con lo que quieren hacer; yo no estoy de acuerdo con que quieran hacer un plano de dos plantas porque lo ya hecho ya me tapa bastante el sol.

Mi terreno es de 12 metros por 32 metros. La edificación actual cubre bastante, y si llegan a hacer ese plano directamente voy a ser un hongo. No sé qué es lo que tengo que hacer. Quisiera que me digan qué tengo que hacer para que ese plano no se apruebe.

No tengo problemas con el centro de jubilados ni con la gente que está al lado, pero no quiero que hagan dos plantas. No sé a quién tengo que dirigirme para que no se haga el plano de dos plantas. No tengo problemas que pongan un teatro o lo que sea, de hecho, no tengo inconvenientes con la gente del barrio; pero no quiero que me saquen el sol que tengo.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Caputo.

Sr. Caputo.- Buenas tardes.

Yo soy el presidente de la asociación. Hicimos un club. Vinieron a inspeccionar y encontraron todo bien; lo único que observaron fueron la apertura de adelante. Nosotros tenemos ahí un portón de rejas de 3,50 que abre hacia fuera; después, tenemos una puerta que abre hacia adentro. Cuando uno entra, a la derecha tenemos un baño para la gente que no puede subir. A la derecha está el baño de los hombres y a la izquierda el baño de las mujeres. Tenemos un salón de 200 metros cuadrados, con cuatro puertas corredizas que dan a un patio. Hay siete matafuegos, tenemos una cocina con tres ventanas; la cocina y el horno están ventilados por una campaña arriba; tenemos una parrilla que cuenta con dos extractores grandes y cuatro ventanas. La construcción es nueva y la hicimos con mucho sacrificio.

La verdad es que no sé qué problema tengo para aprobar el plano.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el arquitecto Daniel Arroyo, en representación del Departamento Ejecutivo.

Sr. Arroyo.- En principio, el club está ubicado en una zonificación RI, donde la sociedad de fomento es un uso que está permitido; o sea, que no infringe el uso porque en la zona está permitido desarrollar esta actividad. Lo que sí infringe es la ocupación del suelo y una mayor superficie de la permitida para la zona RI, que es 0,7. No tenemos acá exactamente en cuánto infringe la cantidad de metros cuadrados sobre el máximo admisible, pero está superando el 0,7. Infringe el artículo 46 de la ley 8912.

Yo quiero aclarar un poco el tema de por qué a veces se infringe algún artículo de la ley y otras no. En el caso del FOT la ley es muy clara en cuanto a que no se puede superar el 60 por ciento de la ocupación del suelo. Pero en el caso el FOT hay un FOT máximo que impone la ley y, después, es el

municipio el que regula dentro de la comuna cuáles son las zonas que tienen un FOT mayor o menor, de acuerdo a la prestación de servicios que exista en tal o cual lugar.

En este caso está infringiendo lo que el municipio ha decidido otorgar a la zona como FOT, pero no supera los máximos que permite la ley. Por eso no está infringiendo la ley.

En el caso de la ordenanza reglamentaria de construcciones, es una construcción donde no ha participado un profesional, por lo que infringe el artículo relativo a las estructuras resistentes, los locales cocina están en el fondo y no tienen la ventilación suficiente y las oficinas que están en la entrada tampoco. Igualmente, infringe el artículo de protección contra incendio porque los muros tienen 15 centímetros y no 30, al igual que en el caso del anterior expediente. Las dimensiones de los medios de salida tampoco están de acuerdo a lo que se requiere y en lo que se refiere a las medidas mínimas de las escaleras principales, si bien no sé si falta algún dato, no cumple con las medidas mínimas requeridas de acuerdo al código.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Carmen Perazzeli.

Sra. Perazzeli.- Yo soy una vecina que está casa de por medio con esta asociación, la cual de por sí nos resulta demasiado molesta por el hecho de que hay allí un salón de fiestas, que se alquila los sábados y domingo. Yo vivo en la esquina y, desgraciadamente, es centro de reunión de toda la gente que viene a las fiestas. Más aún, hace cuatro viernes atrás tuvimos que llamar al 911 porque había una guerra de botellazos y balas. Entonces, la gente que viene a la fiesta termina de ese modo. A mí me molesta muchísimo. Ya de por sí me molesta ahora, pero más me va a molestar si, como me comentaba una vecina, se van a hacer dos plantas.

Esta construcción me quitó la luz cuando se hizo por primera vez; yo estoy justo en la esquina. Pero si se construyen dos plantas más, directamente no voy a tener ni sol ni luz. No estoy de acuerdo.

Sr. Presidente.- Me informan que la señora Gladis Palermo no se ha hecho presente.

Tiene la palabra el concejal Stillo.

Sr. Stillo.- Ante todo, agradezco al señor Rodolfo Caputo por el hecho de que se haya acercado hasta acá porque sé que estaba enfermo y que, incluso, tuvo que levantarse de la cama para asistir a esta audiencia pública.

Yo leí el expediente y este es un hecho consumado donde se infringe el artículo 8.1, de las estructuras resistentes. Quiero preguntar a los funcionarios del Ejecutivo si, al igual que en el caso anterior planteó el Centro de Jubilados, existe la factibilidad de que algún profesional *in situ* se presentara e hiciera las verificaciones del caso, a fin de dar por escrito su opinión, señalando si hay rajaduras o algunos elementos que pueden alterar la obra. Yo sé que en alguna oportunidad se hizo: si se pudiera hacer, sería conveniente que se haga; si no, trataríamos de que la institución realice el cálculo de estructuras.

Por otro lado, le quiero hacer una pregunta al señor Caputo. Acá ya se aclaró cuál es la infracción al área de protección contra incendios, que tiene que ver con los muros. El señor Caputo comentó que la institución tiene siete matafuegos, pero quisiéramos saber si esos matafuegos fueron recomendados y si existe un estudio de carga de fuego realizado por los bomberos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Caputo.

Sr. Caputo.- Sí, hay siete matafuegos puestos por los bomberos.

Sr. Stillo.- En cuanto los medios de salida, yo tengo entendido que al lado hay un parque donde hay tres ventanales o puertas ventana que tienen acceso directo a ese parque. Quisiera saber si la puerta de salida del parque es antipánico: o sea, si abre hacia adentro o hacia fuera.

Sr. Caputo.- Son corredizas. Las cuatro puertas que dan al patio son corredizas.

Sr. Stillo.- Bueno, en ese caso habría que hacer que abran hacia fuera y que cumplan con las características de las puertas antipánico.

En cuanto a las escaleras principales, no tenemos las características y quisiéramos saber cómo están conformadas.

Sr. Caputo.- Las escaleras son de 90 centímetros de ancho, son de mármol y tienen bandera. Yo creo que son reglamentarias: tienen las medidas normales. Por allí se sube a los baños: tenemos una para los varones y otra para las mujeres.

Sr. Stillo.- La ventilación de la cocina, ¿es forzada?

Sr. Caputo.- Sí, en cuanto a la ventilación de la cocina hay tres ventanas y, después, tenemos la campana grande para la cocina y para el horno.

Sr. Stillo.- Si me permite, señor presidente, quisiera aclarar que estamos tratando de eximir un plano de una obra que ya está construida. Nosotros no autorizamos, bajo ningún punto de vista —porque no lo permite la ley 8912-, obras nuevas. Así que, simplemente, estamos tratando un plano ya existente y una obra existente. Digo esto para que se queden tranquilos los vecinos.

También quisiera saber si dentro del local está la señalética que identifica las salidas de emergencia, que son necesarias para cualquier evento que se pueda realizar allí.

Sr. Caputo.- Sí, están en las cuatro puertas.

Sr. Stillo.- Yo pregunto si hay carteles de salida o cómo está determinada la evacuación en caso de algún problema mayor.

Sr. Caputo.- Casualmente, estamos pintando el salón. Una vez que termine puedo poner los indicadores de las salidas de emergencia. No hay ningún problema.

Sr. Stillo.- Por último, dos cosas: primero, quisiera que la institución acercara al expediente el estudio de carga de fuego realizado por los bomberos para que los concejales, cuando tengamos que estudiar el expediente, tengamos más elementos de análisis.

En segundo lugar, quiero hacer una aclaración con respecto a la vecina que tiene una inquietud por los ruidos molestos. Siendo vecino de El Palomar y conociendo profundamente la actividad filantrópica que tiene la institución, no solamente con los asociados sino con las otras instituciones, yo recomendaría a la gente de la comisión directiva que cada vez que tenga que hacer algún evento se lo comunique a lo que es Inspección General para que esta área dé las condiciones mínimas para su funcionamiento, ya sean horarios, sonido, ocupación de la vía pública, etcétera. Esto sería conveniente para tratar de conjugar los intereses y que tanto la institución como los vecinos puedan convivir en plena armonía y que se sientan identificados unos con otros.

Como ya se dijo antes, en el Departamento Ejecutivo existe una Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos que, en tal caso, podría llegar a tener una conversación con los vecinos y con los miembros de la comisión directiva.

Sr. Presidente.- Quiero hacer una aclaración: el pedido de registración del plano no implica la posibilidad de construcción de más pisos. Entonces, el pedido de la institución no comprende la construcción de más pisos, sino solamente la registración del plano. O sea que en caso de avanzar con el pedido de la institución no se estaría autorizando de ninguna manera, desde ningún punto de vista, la construcción y tampoco me parece que está, por la lectura del expediente, en el espíritu de la comisión directiva construir en altura. Quisiera que usted, señor Caputo, aclare eso.

Sr. Caputo.- Nosotros ya no pensamos construir más nada; llegamos hasta acá y no vamos a construir más nada. Lo que está hecho se hizo con mucho sacrificio. Eso se lo puedo garantizar. Todo lo hicimos con esfuerzo, trabajando de la mañana a la noche durante cuarenta días para levantar las paredes.

Sr. Presidente.- Como conocemos la institución, porque hemos estado allí, sabíamos que no era intención de ustedes construir para arriba. Lo que pasa es que como existía una preocupación de parte de una vecina, queríamos dejar en claro esto para tranquilidad de todos: de ustedes, de los concejales y de la vecina. De esta manera, ha quedado en claro ese punto.

Sr. Caputo.- Ya tuvimos reuniones con la mujer en la delegación. A la mañana, cuando la gente sale actualmente hacen lío. Pero mientras se hace la fiesta, hasta las 3 de la mañana se mantiene el nivel de volumen de la música, pero de ahí en adelante se baja un 50 por ciento el volumen. La gresca a la que se refiere la señora yo no la vi.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Perazzelli.

Sra. Perazzelli.- Si no recuerdo mal, esto ocurrió tres o cuatro viernes. Yo estoy en la esquina de Chubut y Río Negro. Era una balacera y una guerra de botellas entre los chicos que salieron del salón de fiestas. Puede ser que se porten en el salón de fiestas, pero cuando salen de ahí nosotros tenemos que soportar todo eso. Esto se genera porque hay una reunión, una fiesta. Si no existiera el salón de fiestas...

-Varios participantes hablan a la vez.

Sr. Presidente.- Por favor, les pido que hablemos de a uno por vez para que podamos escucharnos.

Sra. Perazzelli.- Por ejemplo, si salimos, cuando queremos entrar a nuestra casa no podemos hacerlo, porque en mi esquina están ahí sentados tomando alcohol. ¿Cómo hago yo para entrar un sábado un domingo? Y es gente que concurre al salón de fiestas. Más aún, mi jardín está lleno de maracas, cotillón y botellas; eso no viene de otro lado, sino del salón de fiestas. No siempre ocurre lo mismo: depende a quién se le alquile el salón. Debería haber un control sobre la gente a la que se le alquila el salón.

Si ustedes quieren podemos ver lo que estoy diciendo en el 911: ese viernes hubo más de quince llamados. No se podía entrar ni salir, y yo no tengo la culpa de eso.

Sr. Presidente.- ¿Quiere agregar algo, señor Caputo?

Sr. Caputo.- Señora: los que están en la esquina son muchachos que viven ahí. De la colectividad de nosotros no hay nadie que viva por ahí cerca. Y con respecto a las botellas y a la basura, el camión pasa el domingo a la noche y carga todo. Puede ser que haya alguna bolsa rota que la rompa un linyera o algún perro.

¿Usted dice que nosotros ensuciamos el barrio? Nosotros le dimos al barrio, porque cuando nosotros nos fuimos a instalar ahí el lugar era un potrero. Yo compré el terreno, yo soy el presidente y estuve todos los días trabajando ahí. Todos los vecinos estaban contentos, porque el barrio tenía un adelanto con nosotros. Ahora, no sé por qué, algunos tienen un poco de “pica”; son algunos, no todos. Nosotros alquilamos el lugar para fiestas: nosotros no vamos a llamar a la gente a sus casas, sino que viene sola.

Sra. Perazzelli.- Hace quince años que yo vivo en esa esquina...

Sr. Caputo.- Nosotros compramos ahí en el año 1994.

Sra. Perazzelli.- El problema es el salón de fiestas. Yo veo toda la gente tirada ahí...

Sr. Caputo.- ¿Qué puede hacer uno con toda esa muchachada?

Sr. Presidente.- Por favor, les pido que hablen de a uno por vez.

Tiene la palabra la señora concejal Soest.

Sra. Soest.- En verdad, yo me perdí. Les pido disculpas: o me perdí o no entiendo demasiado bien. En la asociación, ¿se alquilan salones a terceros para hacer fiestas?

Sr. Caputo.- Sí, se alquilan; si no, ¿cómo nos mantenemos?

Sra. Soest.- En ese caso lo que está diciendo la vecina tiene un contexto en el siguiente sentido: cualquier salón de fiestas que se instale en el distrito tiene que cumplir con ciertas obligaciones, que son el sonido, la seguridad para la salida y demás. Si la institución, que si bien es una entidad de bien público, alquila a terceros el salón de fiestas sí pasa a tener responsabilidad sobre lo que suceda en su entorno, como lo tiene cualquier otro salón de fiestas, con los que a veces tenemos que lidiar en Villa Sarmiento, en Castelar o en Morón.

Acá mismo han venido vecinos a la banca abierta a presentar sus quejas sobre lo que sucede después de la fiesta. Siempre decimos que ojalá haya muchas fiestas, que la gente sea feliz y que tengamos que festejar y compartir con los demás. Ahora bien, ustedes tienen que tomar las precauciones como si no fueran una entidad de bien público, sino en ese momento un emprendimiento que está alquilando a terceros y tomar todas las precauciones del caso. Porque acá se mezclan las cuestiones y no deben mezclarse: a lo mejor, por allí surge la confusión. Como institución de bien público es absolutamente loable la tarea de ustedes y apoyable y no sólo los concejales sino el Ejecutivo y toda la vecindad vamos a apoyar lo que ustedes hacen. Pero ustedes realizan una actividad para la manutención de la sociedad civil, para la organización, cual es la de alquilar el local: allí, en ese punto, tienen que moverse como si fueran privados, o sea, un salón de fiestas que debe tomar todas las precauciones como cualquier otro, que no fuera una entidad de bien común. ¿Me comprende, señor Caputo?

Sr. Caputo.- Sí.

Sra. Soest.- Por un lado, nosotros tenemos un gran beneplácito sobre toda la actividad altruista que ustedes realizan, cultural y de contención y demás. Pero, por el otro, es razonable que la señora los observe desde el punto de vista de que ustedes alquilan un salón a terceros, ante lo cual ustedes dicen que no tienen nada que ver. Pues no es así: ustedes sí tienen que ver. Este es el punto donde van a tener que ponerse de acuerdo con los vecinos: o sea, cómo van a poder solucionar, cuando ustedes alquilen a terceros, los temas relativos a la seguridad y todo lo que se le pide al resto de los salones de fiestas – las cuestiones del sonido, bajar el volumen a la hora que corresponde, los medios de salida que sean absolutamente seguros, por lo visto ahora no lo son. Creo que ustedes van a tener que trabajar en materia de seguridad en el barrio o con nuestra propia seguridad del municipio, para ver cómo se va educando, cómo se va resolviendo la cuestión de la salida de la gente. Si no, es muy lamentable que una institución, tan honorable como la de ustedes y que seguramente es muy querida en su ciudad, vaya teniendo cada vez más problemas con los vecinos. Porque hoy son uno o dos pero a lo mejor en el futuro se suman más. Sólo estamos hablando del caso en que ustedes alquilan el salón.

Sr. Caputo.- Perdón, cuando nosotros alquilamos contratamos a una persona de seguridad para que vigile afuera del salón. En todas las fiestas que se hacen hay un hombre de vigilancia que es contratado por nosotros, lo pagamos nosotros.

Sra. Soest.- ¿Seguridad privada?

Sr. Caputo.- Sí.

Ahora bien, con respecto a lo que dice la señora, que en la esquina hay gente que toma cerveza, no es gente de la asociación, sino que son del mismo barrio. Nosotros nunca tuvimos problemas con esos muchachos del barrio.

Sra. Soest.- Lo que usted dice es que, muchas veces, el grupo que se junta en la esquina no proviene de la fiesta que se organiza en la institución. ¿No son lo mismo?

Sr. Caputo.- ¡No, ni pensarlo!

Sra. Perazzelli.- Usted no me entiende: yo no lo estoy acusando. A mí me parece fantástica la asociación y que se reúnan. El problema se presenta cuando ustedes alquilan el salón. Yo hablé con el señor de seguridad ese domingo. Él estaba presente el día que empezaron los botellazos y los tiros y dijo que no pudo hacer nada más que llamar al 911, porque no tiene arma. Yo estuve hablando y me dijo que no pudo hacer nada: el señor que cuida en la esquina de mi casa los automóviles que se me suben a la vereda, lo que también está prohibido. Él me dijo que no pudo hacer nada. Y no son ustedes, sino la gente que alquila, que vienen a bailar y a divertirse. Cuando cierra el salón se siguen divirtiendo en mi vereda, en mi esquina y provocan ruidos y molestias. La verdad es que no los tolero más.

Usted dice que los que se juntan en la esquina son muchachos del barrio. Pero lo que sucede es que cuando ustedes no alquilan el salón ahí no se junta nadie; es un barrio tranquilo y en paz. El problema se presenta cuando se alquila el salón, porque estacionan por toda la cuadra y a la salida hay problemas.

Sr. Presidente.- Por favor, señor Caputo, sin micrófono no se lo puede escuchar.

Podemos continuar el diálogo, sin problemas, pero voy a hacer notar dos cuestiones: por un lado, el concejal Stillo hizo mención a una suerte de acuerdo, de mediación, que se hizo por este mismo tema en la Unidad de Gestión Comunitaria de El Palomar, porque había un grupo de vecinos que manifestaban preocupaciones e inquietudes similares a la de la señora y la instancia que se encontró para intentar armonizar las posiciones y mejorar el funcionamiento del barrio, por lo menos cuando había fiestas en el salón, fue llegar a un acuerdo en la Gestión Comunitaria de El Palomar. Ese acuerdo consta de varios puntos, algunos de los cuales mencionó el concejal Stillo y otros que no mencionó y que, por ahí, es bueno que se mencionen. La única manera de resolver o encontrar un punto de solución es seguir dialogando que, tal vez, no sea hoy la ocasión en que se pueda llegar a un punto de acuerdo, sino que en la instancia de mediación, en la Unidad de Gestión Comunitaria de El Palomar, se puedan aunar posiciones para lograr que pueda haber actividad en la sociedad de fomento sin perjudicar ni perturbar el funcionamiento del barrio. Porque, además, el tema en cuestión aquí, que es la registración del plano, no está atada al funcionamiento del salón de fiestas y al impacto que tiene ese salón afuera después que se terminan las fiestas. O sea que si bien se trata de la sociedad de fomento, en términos prácticos no hay relación técnica entre la discusión aquí vinculada a la registración y el salón de fiestas.

Sí es muy importante y nos parece bueno que los vecinos, ustedes, puedan acercar sus preocupaciones para ver, en el marco de esta audiencia pública, si podemos resolverlas.

Los concejales nos vamos a comprometer para reabrir esta instancia de diálogo la semana próxima porque la verdad es que tanto la comisión directiva de la institución como los vecinos no tienen ganas de perjudicar al otro. Eso quedó claro acá: por el contrario tenemos ganas de seguir avanzando juntos, sin molestarlos, y poder colaborar para que el barrio pueda ser mejor. Entonces, la única posibilidad que visualizamos para eso es una instancia de diálogo que nos comprometemos desde el Concejo a poner en marcha en los próximos días.

Sra. Brandan.- Yo, al igual que la vecina, no tengo un problema en sí con la asociación. Mi gran temor es que construyan arriba. Hoy comprendo que la edificación queda como está y no van a ir más para arriba.

Entonces, yo sugiero que además del muchacho que cuida en las afueras del salón que a la salida de las fiestas se agregue la policía. Yo estoy pegadita al lado de la asociación y hace tres viernes atrás hubo un disturbio que, realmente, asustó al barrio. Los muchachos que salieron de la fiesta se enfrentaron unos a otros, con piedras que encontraron en el lugar: se agarraron a pedrazos, a botellazos y hasta hubo tiros. Eso no pasa siempre. Es verdad, como dijo el señor Caputo, que la música la bajan a las 3 de la mañana. Es verdad que son limpios y que la basura la juntan en un canasto tremendo. El municipio se porta muy bien con nosotros: son limpios, juntan las hojas y cuando las luces están en mal estado y llamamos en seguida vienen y las arreglan; nosotros no tenemos problemas con eso. En todo caso, sugiero que haya policías cuando sale la gente del salón.

En verdad, yo estoy contenta: incluso, como yo estoy sola en mi casa con la perra, cuando escucho un tema que me gusta me pongo a bailar. Pero el problema acá está con la seguridad cuando se retira la gente del salón.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Stillo.

Sr. Stillo.- Para ir finalizando, quiero decir que en el acta de acuerdo que se fijó en la UGC N° 3 de El Palomar el 14 de junio de 2005, entre varios ítems, figuran los temas de sonido y de seguridad. Precisamente, en el punto 5 se dice que en caso de surgir alguna dificultad los vecinos se comprometen a manifestar a cualquier miembro responsable de la institución los hechos sucedidos. En caso de ser necesario, recurrir a este centro para abrir un nuevo espacio de diálogo y entendimiento, que es lo que estamos buscando en este momento.

Sr. Presidente.- Concejal Stillo: sería importante que usted propicie también esa instancia de diálogo para llegar a un entendimiento.

Tiene la palabra el señor Caputo.

Sr. Caputo.- En el salón se hicieron muchas reuniones con los vecinos y con la policía. Incluso, para el día del niño se hizo la fiesta ahí. Hay una asociación, la 17 de Agosto, que no tiene sede y, entonces, se juntaron en nuestra asociación. Nosotros no tenemos ningún problema. Nosotros estamos juntos a los vecinos. Ahí ha estado el intendente, el comisario y se hicieron reuniones para tratar el tema de la seguridad. Las puertas están siempre abiertas.

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

Sr. Franco.- Es para ratificar a las vecinas que nosotros hoy no autorizamos ni un centímetro más de construcción con el plano, lo cual no significa –porque hoy se está tratando la autorización de algo que hizo sin permiso- que la asociación quiera construir por su cuenta. Lo que nosotros estamos autorizando ahora es lo que está consumado, lo que está hecho; esa es la autorización que vamos a dar. Lo que pasa es que el señor, la asociación, en su momento construyó sin permiso.

En segundo lugar, hay que tener en cuenta que una asociación de este tipo, cuando tiene un salón de bailes, tiene que cumplir los requisitos de esa actividad; o sea, que no tiene que salir ni el más pequeño ruido del lugar donde se está pasando música. Seguramente, cuando vayan a hacer la habilitación del salón van a tener el problema de la insonorización.

Sr. Presidente.- Muchas gracias, concejal Franco. Como dijo usted, la registración no habilita nuevas construcciones y el señor Caputo ha manifestado que no tiene intención de hacerlo. Por lo tanto, ese tema está saldado. Vamos a continuar con la instancia de diálogo para avanzar con los temas pendientes.

Muchas gracias por su presencia aquí.

No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 18 y 6 doy por concluida la audiencia pública prevista para el día de hoy.

-Son las 18 y 6.