

Honorable Concejo Deliberante de Morón

Audiencia Pública del 30 de abril de 2008 (17 horas)

SUMARIO

1- Resolución N° 011/2008. Expte. N° 64.725/07 HCD 4079-17830/07 Departamento Ejecutivo. Referente: aprobación de planos.	2
2- Resolución N° 008/2008 Expte. N° 64129/07 H.C.D. 4079-14242/07 D.E. Ref: "HABILITACION SALON DE FIESTAS".	4
3- Resolución N° 004/2008 Expte. N° 62286/06 H.C.D. 4079-16045/06 D.E. Ref: "APROBACION DE PLANOS".	7
4- Resolución N° 005/2008 Expte. N° 62871/06 H.C.D. 4079-18292/06 D.E. Ref: "APROBACION DE PLANOS".	8
5- Resolución N° 013/2008 Expte. N° 64968/07 H.C.D. 4079-15239/04-0 D.E. II Cuerpos Ref: "NOTA ESTABLECIMIENTO DEMIBELL S.A.C.I.F.I.".	11
6- Resolución N° 014/2008 Expte. N° 65027/07 H.C.D. 4079-10582/07-0 D.E. Ref: "VISADO PREVIO ANTEPROYECTO APROBACION PLANOS LICITACION REMODELACION JARDIN N° 6 HAEDO".	12

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 17 y 22 del miércoles 30 de abril de 2008, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Enrique Miguel Louteiro, y de los concejales Alejandro Bormioli, José Cruz Campagnoli, Jorge Raúl Costas, María Ester Checchi, Raúl Floreal Esteban, Aníbal Guillermo Franco, Cinthia Victoria Frías, Natalia Mammana, Irma Zulema Miranda, Andrés René Rodríguez, María Cristina Rodríguez, Hernán Sabbatella, Silvana Elisa Ada Soest, Roberto Omar Stillo, Lucía Matilde Trevisi y José María Vittorio, dice el:

Sr. Presidente (Enrique Miguel Louteiro).- Siendo las 17 y 22 y con la presencia de 17 señoras y señores concejales, vamos a dar inicio a la audiencia pública convocada para el día de la fecha, no sin antes dejar de recordar que nos encontramos a 590 días de la desaparición del señor Jorge Julio López.

Primeramente, esta Presidencia agradece la presencia de los vecinos y de los peticionantes de los distintos expedientes que vamos a dar tratamiento seguidamente.

La audiencia pública es un mecanismo de consulta establecido por este Concejo para la toma posterior de decisiones. Es una herramienta que procura conocer con mayor precisión algunos elementos vinculados con los expedientes, poder formular las aclaraciones que sean pertinentes y ayudar, justamente, al proceso de toma de decisiones que con posterioridad este Concejo tendrá que realizar de acuerdo con su misión institucional.

Se abrió un registro de participantes a esta audiencia pública para que los distintos expositores y participantes puedan inscribirse. También se encuentran presentes representantes del Departamento Ejecutivo: el subsecretario de Planeamiento Urbano, arquitecto Daniel Arroyo; la directora de Obras Particulares, arquitecta Verónica Eguiño; el director de Comercio, el señor Pablo Barril, y el director de Industria, ingeniero Roberto Gallo, a quienes agradecemos su presencia.

Cada uno de los expositores y peticionantes tendrán un plazo para hacer uso de la palabra de 10 minutos, como así también los representantes del Departamento Ejecutivo. Los participantes dispondrán de 5 minutos para hacer uso de la palabra. No obstante, si es necesario y previa autorización de esta Presidencia, se puede extender el plazo concedido para que puedan seguir haciendo uso de la palabra.

1- Resolución N° 011/2008. Expte. N° 64.725/07 HCD 4079-17830/07 Departamento Ejecutivo. Referente: aprobación de planos.

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

Sr. Córdoba.- Soy el director médico de esta institución para chicos con discapacidades mentales. Hemos construido hace un par de años un primer piso para un sector que se llama "Formación Laboral", que intenta preparar para una salida laboral al mercado competitivo a los jóvenes con discapacidades mentales.

Cuando hicimos el primer piso, hay un espacio al subir la escalera, que es un espacio de circulación. Se trata de un espacio semicubierto -semitechado- necesario para la circulación de los concurrentes, que son alrededor de 52. Ese es el motivo por el cual solicitamos aprobación.

En su momento pagamos una multa, creo que por unos 15 metros cuadrados; y pedimos que consideren esta situación teniendo en cuenta de que se trata de una institución que tiene 50 años de antigüedad en Morón. Fue fundada por mis padres y la continuaron mis hijos. En este momento pensamos que este espacio es necesario, tal vez nos equivocamos en no sacar unos metros más.

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

Sra. Eguiño.- Se trata de la ampliación de una obra que ya tenía un plano registrado por una ordenanza de excepción, de una construcción que se encuentra en la calle Julián Pérez con una zonificación RI, con un factor de ocupación total para esta actividad de 0,7 y un FOS de 0,5.

Del plano que presentaron con la idea de registrarlo o de aprobarlo, el Departamento de Planeamiento informó que se infringen los artículos del FOS de iluminación y ventilación, el 4.5 -pulmón de manzana- y el 46 del decreto ley 8912. Por el Departamento de Obras Particulares se informan los artículos de las estructuras, ventilación e iluminación de locales de primera y de segunda clase, áreas y lados

mínimos de locales de primera clase, acceso a baños y retretes, desagües de techos y azoteas, tiene el libre escurrimiento hacia vía pública -o por lo menos no está dibujado en el plano la canaleta-, el medio de salida, la escalera no cumple con el ancho mínimo reglamentario; y no está informado en el plano pero sí es una infracción, las aberturas en el eje medianero, que ya existían en la construcción anterior y que ahora, por lo menos en el plano, han agregado algunas ventanas nuevas.

Con respecto a los 15 metros que mencionó el señor, que era la dificultad del plano, no fue esa la situación. La obra que se realizó sin permiso para esta oportunidad supera los 150 metros cuadrados, motivo por el cual se ponían a demoler 18 metros cuadrados que no fueron demolidos.

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

Sr. Franco.- Siendo de 14 metros la diferencia, ¿por qué no entró por la 14280?

Sra. Eguiño.- Es lo que intenté explicar en el último momento.

La construcción sin permiso no es de 14 metros cuadrados, sino 137 metros cuadrados cubiertos, 11 metros cuadrados semicubiertos y 18,98 metros cuadrados más que ponían a demoler. Pero al momento de la demolición decidieron no hacerlo. Suman en total más de 150 metros cuadrados.

Sr. Franco.- Es decir que por 18 metros cuadrados no se entró en la 14280. Si hubieran demolido habrían entrado.

Sra. Eguiño.- Exactamente.

Sr. Franco.- Entonces, lo que se está discutiendo son 18 metros cuadrados.

Sra. Eguiño.- Hasta 150 metros hubieran podido regularizarse por la 14280.

Sr. Franco.- ¿Cuál sería la forma de ventilación si cerramos sobre medianera las ventanas que están actualmente? ¿Habría otra metodología? ¿Qué podemos recomendar como ventilación e iluminación?

Sra. Eguiño.- Se plantea que esos locales son dormitorios; y las ventanas son los únicos medios de ventilación y dan al predio lindero.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Miguel Padilla.

Sr. Padilla.- Aclaro que las ventanas de esos dormitorios dan a la propiedad de Gonpa SA, que fue cedida al instituto; o sea que pertenece también a la actividad propia nuestra. Por lo tanto, ventila sobre un terreno que es usado por el instituto. Gonpa SA pertenece al mismo propietario. Es verificable el uso.

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

Sr. Franco.- ¿Esto es solo un centro de día o también hay actividad nocturna? ¿Los chicos se quedan a pernoctar ahí?

Sr. Padilla.- El instituto es un hogar que no está justamente en el predio cuestionado; el hogar funciona en otro edificio. La aprobación en cuestión se vincula con la parte de la escuela y formación técnica; y aparte está el centro de día. Las ventanas de esos dormitorios dan justo al pasillo del centro de día.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor concejal Bormioli.

Sr. Bormioli.- Señor presidente: iba a preguntar si tenían algún otro terreno o propiedad, pero ya fue contestado. ¿Está incorporado al expediente el otro terreno? ¿Figura todo unificado con la propiedad?

Sr. Padilla.- En realidad, el propietario es Gonpa SA, pero está afectado a la misma propiedad. Por eso no se hizo la unificación.

Sr. Bormioli.- ¿El terreno es de otro propietario?

Sr. Padilla.- Así es.

Sr. Bormioli.- Que cedió en forma de préstamo.

Sr. Padilla.- Exactamente; es un usufructo. La razón social es otra persona jurídica, pero hay un usufructo hacia el instituto.

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

Sr. Franco.- Esa anexión tiene que figurar en el expediente, caso contrario para nosotros esa ventilación queda obturada porque ellos mismos en el plano dicen que la van a cerrar. Por lo tanto, un contrato de locación o algún otro instrumento tiene que quedar incorporado en el expediente como parte de toda la organización.

Sr. Presidente.- ¿Les quedó claro lo que expresó el concejal Franco en cuanto a la incorporación de esa constancia documental en el expediente?

Sr. Padilla.- Sí.

Sr. Presidente.- Luego de la audiencia se contará con la versión taquigráfica. El expediente volverá a las comisiones y allí ustedes podrán incorporar la documentación necesaria.

Sr. Padilla.- Correcto.

Sr. Presidente. - Damos por finalizado el tratamiento del expediente número 1.

2- Resolución N° 008/2008 Expte. N° 64129/07 H.C.D. 4079-14242/07 D.E. Ref: “HABILITACION SALON DE FIESTAS”.

Sr. Presidente. - Les recuerdo que el instituto de la audiencia pública no tiene carácter vinculante, y que las explicaciones vertidas constarán en la versión taquigráfica.

La audiencia pública es una herramienta que permite disponer de más elementos, a efectos de que los concejales puedan tomar posteriormente una decisión con mayores fundamentos. En resumen, en esta instancia no se resuelve nada, sino que los dichos son tenidos en cuenta para una resolución posterior.

Tiene la palabra el expositor Jorge Hebert Márquez.

Sr. Márquez. - Ya habíamos enviado un escrito para ver si se podía tener esta audiencia. Les agradecemos por esta oportunidad.

Tenemos la propiedad y queremos mantenerla. La idea es hacer algo familiar, en virtud de lo cual queremos ver si se encuentra la manera de habilitarlo.

Sr. Presidente. - Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, señor Barril.

Sr. Barril. - La señora Jesica Emma Benedetto solicita la habilitación comercial para el rubro salón de fiestas; actividad recreativa Clase "C" para la ordenanza específica que regula la actividad, la cual sita en la calle Curupaytí 1.156 de Morón Sur.

El problema principal tiene que ver con que el predio afectado a la actividad comercial está en una zonificación cuyo uso es prohibido -residencial mixta-; justamente por eso el expediente está en tratamiento en el Concejo.

De aprobarse lo solicitado y a los efectos del trámite de habilitación municipal, serán de aplicación las normas -tanto municipales como provinciales- que rigen para el rubro; siempre y cuando el uso esté otorgado.

Sr. Presidente. - Tiene la palabra la señora concejal Frías.

Sra. Frías. - ¿Desde hace cuánto tiempo está en funcionamiento este lugar? ¿Tuvieron algún inconveniente con los vecinos?

Sr. Márquez. - Lo que estuvo en funcionamiento fue un tema fotográfico, pero no salón; sí hubo fiestas particulares. El lugar es grande y siempre hubo fiestas.

He hablado con los vecinos más allegados, y no tuvieron problemas.

Sr. Presidente. - Tiene la palabra el expositor Fernando Adrián Basile.

Sr. Basile. - Soy vecino del salón de fiestas. Mi casa da al fondo.

Sí hay actividad desde hace aproximadamente cinco años. El cartel de salón de fiestas existe desde hace por lo menos dos años.

En un momento se puso muy molesta la situación porque hacían toda clase de fiestas; fiestas con *after hour* que duraban hasta el domingo por la tarde, o sea que funcionaban tipo discoteca. Después eso se calmó, y de un año a la actualidad siguen haciendo fiestas, pero no hay ninguna molestia en particular.

Mi inquietud es si en el momento en que ellos tengan la habilitación volverán a hacer lo mismo, es decir, a hacer fiestas en el jardín, lo que provocaría que por todo el barrio se escuchen la música, los ruidos, etcétera. Si siguen haciendo las fiestas como hasta ahora, no habría mayor problema porque acotaron todo a un salón interno y no se producen molestias mayores. Pero si vuelven a la usanza anterior de hacer fiestas en los jardines y a poner música extremadamente fuerte -hasta llegaron a tirar fuegos artificiales-, sería sinceramente muy molesto.

No soy el único vecino que tiene molestias; no sé por qué no se han presentado más.

Sr. Presidente. - Tiene la palabra la señora concejal Frías.

Sra. Frías. - Una pregunta para el Departamento Ejecutivo: en caso de que la habilitación fuera otorgada, cuáles serían las normas que tendría que cumplir y si están en condiciones de ello.

Sr. Presidente. - Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, señor Barril.

Sr. Barril. - El Departamento Ejecutivo aplica la ordenanza 6497 para la habilitación de este tipo de actividades. En ella se establecen todas las condiciones para el funcionamiento de los salones de fiestas. Y uno de los elementos que están muy claros en dicha normativa es la prohibición de realizar fiestas en espacios descubiertos.

Por lo tanto, de resultar concedido el uso para el inicio del trámite de habilitación, una de las cosas que no podrán realizarse serán fiestas o actividades en espacios descubiertos. Más allá de que el año pasado este Concejo sancionó una ordenanza con

relación a la generación de ruidos. Esa normativa también establece mecanismos para evitar la propagación de ruidos fuera del establecimiento comercial que se intenta habilitar.

En ese sentido, el Departamento Ejecutivo a través de la ordenanza 6497 y de la que acabo de mencionar, dispone de herramientas suficientes para encuadrar la generación de ruidos.

Sr. Presidente. - Tiene la palabra el señor concejal Bormioli.

Sr. Bormioli. - Por lo que figura en fojas 2 a 4, existiría una deuda importante por Tasa por Servicios Generales. ¿Esta deuda sigue pendiente o ya fue regularizada? También quisiera saber si existe deuda por Tasa por Seguridad e Higiene.

Sr. Barril. - No chequeé esa información. Sin perjuicio de que no tenemos esa información de tipo tributario, de iniciarse el trámite de habilitación uno de los requisitos que deberán cumplirse es la liberación de las tasas. De existir deuda municipal, al inicio del trámite deberán regularizarla de contado o mediante un compromiso de pago, tal como está establecido por la Secretaría de Economía.

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

Sr. Bormioli. - En el caso de presentar para la habilitación los planos que tienen, ¿deberán actualizarse o sería con los mismos planos la habilitación?

Sr. Barril. - Lo que veo es que el plano tiene el uso específico, que es "Salón de Fiestas"; eso es lo que establece la ordenanza. Y después dispone superficies mínimas para los locales internos, que tiene que ver con los 200 metros cuadrados de superficie para el salón. No revisé el expediente, pero seguramente deberá ser aprobado por la Dirección de Obras Particulares.

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

Sra. Eguiño. - El plano que figura en el expediente es de una vivienda unifamiliar; o sea que debería hacer un plano actualizado con el destino específico. El que figura con el destino específico no está aprobado ni registrado. Amén de las medidas de los salones previstos por la ordenanza, es un plano que puede regularizarse por la ordenanza 14280.

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

Sr. Bormioli. - Quisiera saber si lo que está delimitado como espacio para estacionamiento realmente existe o es un parque, y si la superficie que está destinada para 6 automóviles es la suficiente para un salón de fiestas, considerando que está ubicado sobre la avenida Curupaytí.

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

Sra. Benedetto. - Quería responder la primera pregunta que se relaciona con el tema municipal. Quizás no figure en el expediente, pero a través de un plan de pago eso se saldó. Tal vez no esté en el expediente, pero ya está realizado.

Con relación a la otra pregunta, el salón cuenta con una entrada para 6 módulos o vehículos; además, enfrente hay capacidad como para estacionar 25 o 26 autos para que no queden sobre ni al costado de la avenida, ya que es muy transitada.

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

Sr. Esteban. - Quería preguntarle al Departamento Ejecutivo si las escaleras cumplen con el metraje, y si las medidas de seguridad son las correspondientes.

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

Sr. Barril. - Con respecto a las medidas de seguridad, esta actividad está comprendida en el decreto 12 del Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires por lo que requeriría los estudios antisiniestral y de carga de fuego realizados por la Dirección de Bomberos de la Provincia de Buenos Aires. Los requerimientos vinculados con el tema de la seguridad los determina bomberos, más allá de los elementos que están previstos en nuestra ordenanza, tales como las salidas de emergencia, cantidad de elementos de extinción de incendios, etcétera. Con todo eso se determina el estudio de carga de fuego, que van a tener que encargarlo a la Dirección de Bomberos de la Provincia.

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

Sr. Esteban. - La pregunta es si este parque -que tiene una piscina- entra dentro de lo que sería el salón de fiestas.

Sr. Barril. - El salón de fiestas es el espacio edificado de la propiedad y por el que se solicita la habilitación. El natatorio requerirá una aprobación o habilitación distinta a la del salón de fiestas.

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

Sra. Eguiño. - Con respecto a si la escalera estaba en regla, se citó a los peticionantes porque la documentación que habían presentado involucraba sólo la planta baja y

justamente no se sabía qué actividad se desarrollaba arriba, eso figura en la página 27. Ellos manifestaron que el uso era exclusivo familiar, pero eso no está escrito en el expediente. Al parecer, la escalera tenía que ver con un tema de ornamentación para sacar fotos y ese tipo de cosas.

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

Sra. Frías.- Una pregunta para los peticionantes: quisiera saber el lugar donde exactamente queda el estacionamiento y qué utilidad se le da a la piscina que está en ese predio.

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

Sra. Benedetto.- La piscina es algo artificial que está de vista, no se le da ninguna utilidad. Y con relación al estacionamiento de enfrente, es un terreno que se usaría para estacionar los autos así no quedan sobre la calzada, pues es una zona de mucho tránsito.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Fernando Adrián Basile.

Sr. Basile.- Más allá de todos los detalles sobre la construcción y demás medidas de seguridad, ¿quién nos va a garantizar el control de las fiestas en el espacio abierto, siendo que desde hace 6 años que vienen haciendo fiestas y nadie pudo controlarlas? Sin tener habilitación ellos han podido realizar la actividad indiscriminadamente sin ningún control. Por lo tanto, quién me garantiza a mí que a partir de ahora no volverán hacer eso. Es más, el estacionamiento que ellos refieren y que queda enfrente son unas canchas de fútbol 5 que obviamente los sábados por la noche no tienen actividad, y le prestan el lugar para estacionar autos.

Sr. Presidente.- Previamente a la aprobación tendremos en cuenta lo que usted señala o manifiesta para poder tener un mejor control de la actividad que se desarrolla.

Tiene la palabra el concejal Costas.

Sr. Costas.- Es para preguntar al Departamento Ejecutivo si de modo fehaciente se conoce que en el primer piso hay una vivienda.

Sr. Barril.- No, todavía no. En términos de habilitación comercial, cuando se inicie el trámite verificaremos a través de inspecciones las condiciones de seguridad, salubridad e higiene y, también, la superficie afectada a la actividad comercial. Esto también lo controlará la Dirección de Inspección General, porque si el salón de fiestas funciona en horarios nocturnos, seguramente la Dirección de Comercio en esos horarios no realiza inspecciones.

Por lo tanto, en la oportunidad de que se realicen fiestas se verificará qué superficie o qué parte del edificio están utilizando.

En principio, hoy no tenemos certeza de la superficie que afecta la actividad comercial ya que nunca fue inspeccionado por la Dirección de Comercio.

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

Sr. Costas.- Si como manifiesta un vecino desde hace 5 o 6 años que está funcionando, ¿en qué carácter lo hace?, ¿cómo es posible que funcione algo que no esté fehacientemente habilitado por nuestro municipio?

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

Sr. Sabbatella.- Los integrantes de mi bloque hemos conversado antes del desarrollo de la audiencia pública con las autoridades de la Subsecretaría de Control Comunal, y nos plantearon que labraron diversas actas justamente por no tener habilitación de la Dirección de Inspección General. Han tenido varias actuaciones que pueden ser acreditadas en cualquier momento o cuando cualquier vecino lo solicite, por no tener habilitación.

Como se trata de una propiedad privada, el municipio no puede tener acceso. Entonces, no se pueden verificar las cuestiones que se plantean. El control municipal es más accesible si se trata de un local habilitado; de esa forma es posible hacer mejores controles. En cuanto a la inquietud del vecino, el municipio labra actas por cuestiones de actividades desarrolladas sin la habilitación pertinente; pero como se trata de una propiedad privada, eso impide cierto tipo de control. En ese sentido la habilitación facilitaría al Departamento Ejecutivo el acceso a distintas inspecciones de contralor y de cumplimiento de los requisitos indispensables para una actividad comercial de estas características.

Así que faltaría mostrar las distintas actuaciones que ha hecho el Departamento Ejecutivo, o sea, las multas que se han aplicado.

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

Sr. Stillo.- Era para decirles a los peticionantes -y dejar tranquilo al señor Basile en cuanto al estacionamiento- que tendrían que gestionar ante el vecino que les cede la

cancha, un comodato temporario o un permiso, para que conste en el expediente que los sábados por la noche o los días de reuniones o fiestas, ese predio se destinará a la utilización de los 25 espacios para estacionar; y no que tal vez nos encontremos que por ahí están jugando al fútbol y tenemos los coches en la avenida. Entonces, les pediría a los peticionantes que incorporen al expediente un permiso o un comodato firmado con los propietarios del predio que está enfrente.

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

Sra. Eguiño.- Acabo de corroborar en la grilla la cantidad de estacionamiento que se prevé para este uso, que es del 30 por ciento de la superficie cubierta afectada a la actividad. Por lo cual de considerarse sólo la planta baja, está tomando como un mínimo de 5 módulos para la actividad. De computarse sólo la planta baja, los 6 módulos destinados estarían cumpliendo más allá de que por el lugar donde se encuentre sea útil que tenga más metros cuadrados afectados.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del expediente número 2.

Todo lo que se expresó acá va a constar en la versión taquigráfica de la presente audiencia pública y se incorporará al expediente, seguramente con las constancias que ustedes puedan acompañar en función de lo que ha surgido de la audiencia.

Tiene la palabra el concejal Franco.

Sr. Franco.- Es para decirle al vecino, que todos los concejales estamos su disposición para conversar, él solo o juntamente con otros vecinos, para así acercar posiciones y mejorar la situación de este establecimiento, porque las normas no permiten que los ruidos salgan de las construcciones, esto está totalmente prohibido. Al igual de que a pesar de que la norma prohíbe cruzar un semáforo en rojo, y puede haber alguien que lo cruce, la ordenanza actúa como un semáforo y Inspección General puede actuar en la medida en que los vecinos denuncien.

Sr. Presidente.- Tal como señalaba el concejal Franco, estamos en este Concejo a su plena disposición para las inquietudes o reclamos que sean pertinentes.

Agradecemos la presencia de todos ustedes.

3- Resolución N° 004/2008 Expte. N° 62286/06 H.C.D. 4079-16045/06 D.E. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Carlos Pariso.

Sr. Pariso.- Agradezco la oportunidad de plantear este pedido. Y les comento a los señores concejales que la propiedad se está usando como depósito de materias primas y productos terminados de la fábrica de envases plásticos que está al lado.

Esta obra se hizo sin permiso; y posteriormente por recomendaciones hicimos la compra de un lote lindero para tener una playa de carga y descarga. Eso se hizo más que nada por una cuestión de seguridad durante el movimiento de mercaderías.

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

Sr. Arroyo.- Se trata de un pedido de aprobación o registración de plano. El local está ubicado en una zona residencial mixta; y se infringen el FOS máximo -artículo 3.5.1.1- y el artículo 3.5.2.1 -FOT máximo- del COU. Y de acuerdo con un informe de Catastro, debería generarse la unificación de los lotes para que pueda llevarse adelante la registración del plano.

La construcción infringe el artículo 8.1 -estructuras resistentes- por no haber un responsable de ella; el 4.10.1.2, pues no se pueden realizar aberturas en muros divisorios; y el 4.8.1.4, que es el servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos; creo que esto último se debe a que no hay sanitarios en la construcción que están planteando.

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

Sr. Stillo.- Quisiera saber cuántas personas trabajan en el lugar.

Sr. Pariso.- Siete personas.

Sr. Stillo.- Observando los planos, no vemos que cuente con baños o vestuarios. Todo indicaría que previamente tendría que hacer los sanitarios y los vestuarios.

Sr. Pariso.- Está hecha la unificación de los lotes. Es más, creo que la Municipalidad está percibiendo los impuestos bajo esa unificación.

Ese plano rudimentario que tienen en el expediente se hizo porque hubo una cédula de interrupción de obra. Por lo tanto, lo primero que hicimos fue no seguir con el avance de obra.

A mí me interesaba hacer los baños y los vestuarios; pero antes que nada tenía que ver la forma de darle un poco de legalidad a todo esto para poder seguir avanzando. Por eso no están hechos los baños ni los vestuarios. Inclusive la propiedad ni siquiera tiene luz.

Mi idea es conectar todos los servicios y contar con baños y oficinas como corresponde.

Sr. Stillo.- Lo que se le pide -porque no figura en el expediente- es la unificación de parcelas, una cuestión fundamental para poder seguir avanzando con el estudio del expediente. De esa forma daremos cabida a las aberturas de muros divisorios. Y también necesitaríamos un cálculo de estructuras.

Todo eso tendría que incorporarse al expediente juntamente con el plano que usted presentará; caso contrario estaríamos legislando sobre una utopía. Necesitamos que todos esos informes sean acoplados al expediente para su mejor tratamiento, y para mayor tranquilidad de usted a efectos de que pueda seguir con el emprendimiento.

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

Sr. Arroyo.- Una breve aclaración. Como la obra está paralizada y todavía no se autorizó la incorporación de los sanitarios, indudablemente el Concejo deberá excepcionar el cumplimiento del FOS y del FOT. Pero si no se excepciona el artículo que exige el servicio mínimo de salubridad a los locales, deberá cumplir eso cuando presente la documentación correspondiente.

Es decir, se lo puede autorizar a no cumplimentar el FOS y FOT máximos permitidos, pero si no le excepcionan el resto de los artículos tendrá que presentarlos cuando acerque la documentación.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Pariso.

Sr. Pariso.- Eso está claro. Lo que sucede es que el personal que tenemos trabajando hace uso de las instalaciones de la fábrica de al lado. Actualmente estamos utilizando ese galpón como depósito; además, lo tenemos unido con el galpón de al lado; o sea que hay libre tránsito. Tuvimos que hacer eso por una recomendación de los bomberos, pues nos pedían que tuviéramos una mayor circulación de personas para salvaguardar la integridad del personal ante un supuesto accidente. De todas formas, nos pusimos en regla poniendo las aberturas antipánico; pero ellos preferían que por el tipo de material con que trabajamos -polietileno- tuviéramos un lugar en el que se saliera mucho más fácil al exterior. Por ese motivo utilizamos ese sector para depósito de materias primas. Pero actualmente todo el personal usa los servicios que tiene el local de al lado, que obviamente está habilitado.

Sr. Presidente.- Damos por finalizado el tratamiento del expediente número 3.

Como señalamos en todos los casos, a la brevedad se tendrá la versión taquigráfica de la audiencia pública y a partir de ese momento los concejales integrantes de las diversas comisiones procederán a analizar nuevamente el expediente.

4- Resolución N° 005/2008 Expte. N° 62871/06 H.C.D. 4079-18292/06 D.E. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Jesús Fernández.

Sr. Fernández.- Se trata de poner los planos en orden de este galpón, el cual compré hace mucho tiempo. Unifiqué las parcelas pero lo compré ya construido, por lo cual después me encuentro con la sorpresa de que el plano existente no tenía validez.

Ese es el motivo por el cual estoy aquí tratando de solucionar el problema y de que se pueda aprobar.

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

Sr. Arroyo.- Se trata de una solicitud de registración de plano de una construcción en una zona industrial. Se infringen el FOS máximo, y la ventilación e iluminación no se corresponde con el retiro de frente que va por zona. Y como se acaba de decir que las parcelas ya están unificadas, ese es un dato que habría que corregir en el expediente. Ya no serían las parcelas 5 A y 6 A sino que se unificarían en la parcela 5 B.

Sr. Fernández.- Tributan como unificadas.

Sr. Arroyo.- De la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones se infringen la iluminación y ventilación natural de locales de 1°, 2° y 3° clase; la ventilación de cocina por conducto -faltaría indicar en el plano el tipo de ventilación-; las estructuras resistentes -no se verifican porque no hay un profesional responsable-; los medios de

salida; la protección contra incendios, y respecto de las escaleras, la de uno de los locales no cumple con las dimensiones mínimas necesarias.

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

Sra. Soest.- Señor presidente: se entiende perfectamente la preocupación del señor Fernández.

Pero el tema que nos convoca es cómo regularizamos la situación, cuestión que el peticionante ha dejado muy bien expresada. Ante esta solicitud, en principio tendríamos que conversar acerca de qué es posible solucionar y qué no, ya que el expediente es de una mediana complejidad.

Si bien el FOS es eximible, habría que analizar si algunas cuestiones son posibles de revertir, tales como el retiro de frente. A simple vista esa situación no parece solucionable

Sr. Fernández.- La construcción tiene veinticinco años. Cuando la recibo y voy a constatar a la Municipalidad para hacerle algunas mejoras, me encuentro con que en gestiones anteriores lo daban por aprobado. No sé cómo se manejan esas cosas.

Sra. Soest.- Me refiero a si hay algún tipo de solución. Si no la hubiera en cuanto al retiro de frente, no solamente estaríamos hablando de tener que exceptuar el FOS, sino también el retiro de frente. Tenemos que ir parcializando las cuestiones que finalmente harán que se regularice la situación. De todas maneras, el plano tiene varias cuestiones y es difícil que sea aprobado; pero ese es un tema que se verá después.

En primera instancia, no parece posible solucionar el tema del retiro de frente.

Sr. Arroyo.- No, indudablemente porque tiene locales construidos sobre la línea del frente y tendría que cambiar las condiciones de la construcción. Pero por otro lado, el retiro de frente que se exige en las zonas industriales es, justamente, para evitar inconvenientes al tránsito, porque en estas zonas en general los vehículos son de mediano y gran porte. Ese es el concepto por el cual se pide el retiro de frente. Ese retiro de frente está exigido para que pueda maniobrar convenientemente un vehículo que ingresa a un galpón de estas características. Si se autoriza a que ese artículo no se cumpla, estaríamos generando por ahí algún inconveniente en el tránsito de la zona, porque los vehículos no podrían acceder de una forma conveniente y complicarían la calle.

Sra. Soest.- En el expediente surgen 30 metros cuadrados de un entrepiso. No me queda en claro dónde está el entre piso y qué uso se le da.

Sr. Fernández.- No se le da ningún tipo de utilidad, no tiene escalera, no tiene acceso.

Sra. Soest.- ¿Es una abertura?

Sr. Fernández.- Son dos habitaciones dentro del mismo galpón, que tienen dos puertas para guardar elementos. Pero el techo no tiene utilidad; no hay acceso ahí, no hay escaleras.

Sra. Soest.- ¿Ese entrepiso no tiene uso?

Sr. Fernández.- No. Y otro detalle que me gustaría aclarar respecto de lo que decía el arquitecto acerca del retiro y demás, nosotros estamos en una calle de tierra, frente al paredón de Carraro. Tenemos un paredón, no hay viviendas.

Sra. Soest.- Continúo con el entrepiso. ¿Usted tiene previsto que ese entrepiso tenga algún funcionamiento en algún momento?

Sr. Fernández.- No, honestamente no. Ahí había una pequeña casa que se utilizaba como oficina. El entrepiso y los dos locales dentro estaban construidos.

Sra. Soest.- Tenemos algunas cuestiones con Obras Particulares: infracciones respecto de la iluminación, ventilación, ventilación de cocina; todo eso lo tendría que mejorar y acondicionar de acuerdo a las normas vigentes.

Sr. Fernández.- Eso no sería problema. Y en cuanto a la iluminación del galpón en sí, tiene un 40 por ciento de elementos lumínicas.

Sra. Soest.- Falta la verificación de las estructuras resistentes, y eso es obligación hacerlo. A pesar de que es una obra vieja, como usted la compró sin un profesional interviniente, va a tener que hacerlo intervenir ahora para que haga la carga y la adose al expediente.

Con respecto a los medios de salida, ¿cuáles son las condiciones y de qué estaríamos hablando? ¿De la escalera principal?

Sra. Eguiño.- Con respecto a los medios de salida, esto tiene que ver con una característica de la construcción. En esta parte es donde se produce el incumplimiento de los medios de salida, porque era una construcción que tenía planos pero los destinos eran otros; y subsiste tal como estaba, o sea, es una casita sobre la cual se construyó un gran techo parabólico. Esa construcción que quedó dentro del techo

parabólico mantiene la circulación propia de una casa. Pero con el cambio de destino, las puertas y las circulaciones no son las que corresponden a los destinos que hoy tienen. Esa es la situación con respecto a los medios de salida, y no la del gran galpón, que tiene un acceso fluido hacia adelante, sino de lo que quedó como oficinas de la antigua construcción, que tiene una circulación bastante entrecruzada.

Con respecto a la escalera, figura al final del galpón y comunica la planta baja con el entresuelo. Pero se trataría de un local industrial.

Sr. Fernández.- ¿Es una escalera metálica?

Sra. Eguiño.- No lo dice.

Sr. Fernández.- Lo único que hay es una escalera metálica como en un subsuelo, y hay una pequeña escalera metálica; pero no hay otras escaleras. ¿Está en el fondo del galpón, al final?

Sra. Eguiño.- En el plano se indica una escalera que da acceso a un local que figura a 3,20 metros del nivel del piso del local; es una pequeña superficie. No estamos hablando de una gran superficie, el local tiene 5,15 por 3,44 metros y se tiene acceso por esa escalera. Dice que arranca desde un nivel de menos 0,90 metros y termina en 3,20 metros.

Sr. Fernández.- Sí; es una escalera metálica con barandas.

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

Sra. Soest.- ¿A dónde lleva esa escalera?

Sr. Fernández.- Está al final del galpón, tal cual como lo adquirí. Tiene un bajo suelo y un entresuelo que ya estaba construido. Esa escalera nace a esos 90 centímetros y va hacia abajo. Es metálica con barandas.

Sra. Soest.- Vamos a estudiar el expediente. Entiendo que el FOS hay que exceptuarlo al igual que el retiro de frente. Habría que emprolijar un poco la situación de ese galpón, porque si el interesado dice que no se usa todo lo que está molestando, es decir, el entresuelo, la escalera y los medios de salida, todo eso complejiza mucho situación. Habría que ver de qué manera -con el Departamento Ejecutivo o con la Comisión de Obras y Servicios Públicos- ese galpón puede llegar a tener menos cosas a exceptuar.

Porque si los medios de salida no son los correctos pero pertenecen a una construcción que no se usa, ¿para qué está esa construcción? Nosotros no podemos exceptuar medios de salida de una construcción que aparentemente no se usa. Y si hay una escalera que no se usa o que da a un subsuelo, hay que colocarla en el plano adecuadamente para que podamos regularizarlo.

Me parece que el peticionante tiene algo muy complejo pero que puede hacerse muy sencillo. Simplemente tendría que ver la utilidad que tiene cada cosa; y si no la tiene, deberá presentar un croquis de funcionamiento nuevo adaptado a la realidad a efectos de que pueda exceptuarse el FOS.

No sé si el Departamento Ejecutivo piensa lo mismo.

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

Sr. Arroyo.- Así es.

Hay una cierta cantidad de desniveles. Y las escaleras no son de gran dimensión, pero conducen a desniveles dentro del mismo galpón; además, no cumplen con la normativa por los anchos y demás.

Asimismo, hay dos locales bajo nivel en donde las escaleras no cumplen con la normativa. Ahí, con pequeñas intervenciones en algunos de los lados podrían llegar a resolverse los problemas y adaptarse el plano a mejores condiciones.

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

Sr. Fernández.- Voy a hacer todo lo que sea necesario para que sea aprobado. Vamos a presentar un plano o algo similar para ver qué es exactamente lo que hay que hacer. No tengo ningún tipo de problema.

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

Sr. Bormioli.- ¿El FOS es de 0,6?

Sr. Arroyo.- Así es.

Sr. Bormioli.- ¿Y la superficie total del terreno es de 1.151,28 metros cuadrados?

Sr. Arroyo.- Sí.

Sr. Bormioli.- ¿Cuál es la superficie construida, la real?

Sr. Arroyo.- Para el FOS es la totalidad; y para el FOT, además hay que tener en cuenta los entresuelos que tenga.

Sr. Bormioli.- O sea que tiene el cien por ciento de la superficie cubierta, incluyendo todas las parcelas.

Sr. Arroyo.- Así es.

Sr. Bormioli.- ¿Las parcelas están unificadas?

Sr. Fernández.- Sí, están unificadas.

Sr. Bormioli.- ¿Cuánto hace que el peticionante tiene la propiedad, y si la compró con esta superficie de construcción o él agregó superficies?

Sr. Fernández.- La compré con la superficie totalmente cubierta. Lo que hice fue mejorarla porque no tenía pisos; era un galpón abandonado con un plano seudo aprobado. Hasta la escribanía consideraba que estaba aprobado por el municipio, pero cuando intenté habilitarlo surgió que eran dos parcelas y que había que unificarlas. Desde hace dos años estamos detrás de esto. Cuando el Concejo Deliberante determinó que a lo mejor teníamos la posibilidad de hacer los planos es que llegué a esta instancia.

Sr. Bormioli.- ¿En el 95 compró la propiedad?

Sr. Fernández.- Si.

Sr. Presidente.- Si nadie más desea hacer uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del expediente número.

Señor Fernández: le sugiero que se ponga en contacto con los concejales o con las comisiones que intervienen en el tratamiento de su expediente para poder aclarar algunas de las situaciones que están sin poder resolverse.

5- Resolución N° 013/2008 Expte. N° 64968/07 H.C.D. 4079-15239/04-0 D.E. II Cuerpos Ref: “NOTA ESTABLECIMIENTO DEMIBELL S.A.C.I.F.I.”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Miguel Ángel Colombo.

Sr. Colombo.- Soy gerente de la firma, que es una fábrica de indumentaria.

Están construidos unos mil metros cuadrados. Teníamos dos terrenos en medio del establecimiento -con forma de "U"-, y por necesidades de expansión tuvimos que ampliarlo.

Se diseñó el *layout*, y se construyó -después nos dimos cuenta del error cometido- en esos mil metros cuadrados dos plantas de aproximadamente 500 metros cuadrados, dejando en la parte de adelante un espacio muy grande en el que entran aproximadamente 25 autos. Después nos enteramos -una vez que habíamos hecho las losas- de que no se había dejado el pulmón de manzana. Pero los metros cuadrados estarían en la parte de adelante y no en la de atrás.

El *layout* preveía la unión de los nuevos metros cuadrados con todo el establecimiento. Después se hizo la unificación de todos los lotes; y estamos con el inconveniente de que se construyó en el pulmón de manzana.

- Se retira el señor presidente.
- Ocupa la Presidencia la señora concejal Frías.

Sra. Presidenta (Frías).- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, ingeniero Gallo.

Sr. Gallo.- El peticionante solicita la aprobación de planos. La construcción se encuentra en una doble zonificación: sobre la Avenida Presidente Perón es comercial mixta de densidad media, y sobre la otra calle es zona industrial. En ambas zonificaciones el uso es permitido.

Del informe del Departamento de Planeamiento surge que se infringen, respecto del COU, el FOS, el pulmón de manzana y la iluminación y ventilación; y el artículo 46 del decreto ley 8912.

Del informe emitido por el Departamento de Obras Particulares, se estaría infringiendo la ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto; ventilación de cocina por conducto; ventilación de baños y retretes por conducto; iluminación y ventilación de 1° clase; ventilación de sótanos y depósitos por conducto, y escaleras.

Con respecto a la habilitación industrial, la firma posee una habilitación industrial sobre una de las parcelas. Obviamente, de lograrse una respuesta afirmativa tendrá que ajustarse a lo establecido por la Ley 11459 de Radicación Industrial, o sea que deberá recategorizarse. Y de acuerdo con la Resolución 5/97, tendrá que efectuar el reempadronamiento por ampliación de superficie; además de cumplimentar con todos los requisitos necesarios para hacer el reempadronamiento y la recategorización.

Sra. Presidenta (Frías).- Tiene la palabra la señora concejal Mammana.

Sra. Mammana.- Entre los artículos que infringe el plano de obra presentado con relación a la ORC, está el de la ventilación por conducto de la cocina, baños, sótanos, depósitos y locales.

En consecuencia, le consulto al señor Colombo si la ventilación de esos espacios existe pero no figura en el plano de obra presentado en el expediente.

Sr. Colombo.- Eso me sorprende pues creo que tengo todo en regla. Por eso quisiera que se acercara un inspector a detallarnos lo que se estaría infringiendo. Tengo iluminación, ventilación y calefacción; y estoy en regla con las protecciones contra incendios y demás. Estoy casi convencido de que tenemos todo en regla. Por eso me extraña lo que se informó y, por lo tanto, pediría que se realice una inspección.

En cuanto a la iluminación, hay ventanales en toda la fábrica; y no emitimos humo ni ruidos molestos. Ahí se hace el corte de la tela, y luego la revisión final y la expedición. La carga y descarga es interna, y nunca hemos tenido conflictos con los vecinos, prueba de ello es que no hay ninguno aquí para hacer observaciones. Desde hace aproximadamente veinte años que el establecimiento está en la zona. Además, la gran mayoría de los autos están estacionados internamente.

Tal vez no figure en el informe todo lo que hay.

Sra. Presidenta (Frías). - Tiene la palabra la señora concejal Mammana.

Sra. Mammana.- Teniendo en cuenta lo que acaba de plantear, le solicito al señor Colombo que se acerque al Departamento Ejecutivo a efectos de corroborar esas situaciones y, en su defecto, incorporar al plano de obra todas aquellas cuestiones que en el actual aparecerían como infracciones cuando en realidad estarían subsanadas.

Sr. Colombo.- Por supuesto que si hay algo que falta, lo haríamos inmediatamente.

Sra. Presidenta (Frías).- Tiene la palabra el señor concejal Bormioli.

Sr. Bormioli.- No encontré informes acerca de seguridad e higiene. Quisiera saber si se puede agregar algo respecto de ese punto.

Sra. Presidenta (Frías).- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, ingeniero Gallo.

Sr. Gallo.- Del expediente no surge nada. Obviamente, como la empresa dispone de una habilitación por una de las parcelas, tiene visitas periódicas de inspección a través de las cuales se verifican las condiciones de funcionamiento. Más allá de eso, de resultar favorable la petición, entre la documentación que tendrá que adjuntar cuando inicie el reempadronamiento deberá figurar el correspondiente estudio de carga de fuego con el plano indicando las salidas, demarcaciones, ubicación de extintores, etcétera; y la certificación final de cumplimiento de lo que surja de ese estudio de carga de fuego.

Sr. Colombo.- Tenemos todo el estudio hecho; fue aprobado por los ingenieros y creo que presentado aquí. Estimamos que no tenemos deudas por impuestos ni otros incumplimientos.

Por lo tanto, esperaremos la inspección para que nos marquen si hay algo pendiente.

Sra. Presidenta (Frías).- Le agradecemos su presencia, y tanto el Departamento Ejecutivo como este Concejo espera darle pronta resolución a su expediente.

Damos por finalizado el tratamiento del expediente número 5.

6- Resolución N° 014/2008 Expte. N° 65027/07 H.C.D. 4079-10582/07-0 D.E. Ref: “VISADO PREVIO ANTEPROYECTO APROBACION PLANOS LICITACION REMODELACION JARDIN N° 6 HAEDO”.

Sra. Secretaria.- Tiene la palabra la expositora Mabel Salas.

Sra. Salas.- Les brindaré un panorama general de por qué se llegó a la obra de remodelación.

Fue un largo camino que se inició a partir del año 2000. Se trata de un jardín que tiene dos plantas: baja y alta. Hasta hace dos años funcionaban dos salas en planta alta, y una sala construida con paneles de madera en la planta baja. La única salida de la planta alta a la baja era a través de una escalera interna que daba a un pequeño SUM.

A partir de 2000 se empezó a considerar la necesidad de contar con una salida de emergencia, preocupación que fue compartida por toda la comunidad educativa. Tanto los padres como los docentes estaban muy preocupados por este tema; y desde el municipio se trató de dar una solución.

Además, contamos con el asesoramiento de los bomberos y de las inspectoras pertenecientes a la DIPREGE -que son las que reconocen al jardín-, entre otras directoras. Esto fue en primera instancia a lo que se apuntó.

Ante la posibilidad de contar con los consejos consultivos y asesores, con todos los padres y la cooperadora, todo apuntaba a solucionar esta necesidad. Entonces intervino la Dirección de Proyectos, que empezó a repensar la obra. Se llegó así a la reestructuración del edificio mediante una escalera que va al piso de arriba y que sale hacia la calle, y una escalera de emergencia que va hacia el patio libre.

En esta remodelación se pudo ampliar el patio libre, ya que se sacó la escalera interna y un cuarto que había. Por otro lado, también pudo llevarse la sala que estaba en la planta baja -que era toda de madera- a la planta alta. Entonces nos quedó un SUM, que era nuestra segunda preocupación porque para muchas de las actividades que los niños realizan a diario -como educación física y música- teníamos que pedir un espacio prestado a la sociedad de fomento cercana al jardín, ya que no había espacio libre techado para realizarlas. En esta reestructuración se logró todo esto.

Actualmente se cuenta con mayor seguridad, lo que permite realizar un plan coherente y certero de evacuación. Y con relación a lo pedagógico pudo encararse un nuevo proyecto, porque muchas veces el espacio es importante para la tarea pedagógica.

Sra. Presidenta (Frías).- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- En realidad, en este momento no sé de qué lado estoy, porque un área mía fue la que elaboró el proyecto de remodelación, y otra área también dependiente de mí, tendrá que controlar que la normativa se cumpla.

La remodelación del jardín nace básicamente para resolver los problemas edilicios. Al respecto, nuestro criterio fue no solo resolver las goteras y los problemas de la edificación, sino ejecutar mejoras que optimizaran las condiciones del jardín.

El primer inconveniente que se presentó fue que no había ningún tipo de documentación; no había planos, tal como sucede habitualmente con los edificios municipales. Nosotros, a partir de hace unos años -durante la gestión del intendente Sabbatella-, intentamos regularizar toda la documentación de los edificios municipales ya que las obras generalmente se realizaban sin que existiera una documentación que avalara esas construcciones o remodelaciones.

En este caso, si el edificio hubiera tenido un plano municipal no hubiera sido necesario remitirlo al Concejo Deliberante a efectos de que se autorizaran las modificaciones. Hubiera sido casi un trámite porque la situación estaría comprendida dentro de las generales de la ley, y por una ordenanza como la 14280 se hubiera regularizado la situación. Pero como lamentablemente no había antecedentes de lo que ya estaba construido, se fue trabajando en conjunto con las direcciones para que se infringieran la menor cantidad de artículos posibles a la normativa vigente y la nueva construcción cubriera la mayor cantidad de necesidades del jardín desde el punto de vista educativo.

Creo que esto es suficiente para explicar lo que se está solicitando. Por otro lado, en la página 28 del expediente hay unos escritos firmados por mí mediante los cuales se justifica gran parte de la forma en que se realizó la obra; y en la página 41 hay algunas aclaraciones.

En su momento se dio una especie de discusión -más que nada interna-, acerca de si realmente el mismo municipio podía excepcionar el cumplimiento de cierto tipo de normas. Los otros jardines que ejecutamos -el 2 y el 14- eran obras nuevas y no fue necesario el requerimiento de la vía excepción al Concejo, sino que se cumplió con la normativa y los planos se hicieron aprobar como corresponde.

En este caso -la remodelación de un edificio existente-, por no existir la documentación previa que nos permita la regularización es que se solicitó al Concejo la autorización por vía de excepción para la registración de los planos.

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

Sra. Soest.- Dada la remodelación hecha, lo que hay que exceptuar es el FOS; esto es lo central de la cuestión para que el municipio pueda tener los planos completamente en orden. Nuestra responsabilidad es solamente respecto del FOS.

Sr. Arroyo.- Una aclaración más. Cuando se licita la obra y se le exige a un profesional de la empresa que se haga responsable de la presentación de la documentación, nosotros mediante una carpeta la tramitamos como si fuera un tercero. Pero nos surgió un inconveniente pues hubo un cambio de zonificación en la zona donde se estaba ejecutado el jardín, que era RA. En virtud de esa modificación actualmente el FOT está

excedido en relación con el que habíamos previsto inicialmente. Por lo tanto, cuando nosotros hicimos el planteo la obra no estaba excedida; el cambio de zonificación fue el que impidió que se pudieran construir más metros.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Bormioli.

Sr. Bormioli.- ¿Esto requiere de habilitación por parte del área de Educación de la Provincia?

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra la señora Veiga.

Sra. Veiga.- Tenemos el reconocimiento de la provincia de Buenos Aires. El jardín está oficializado por la provincia de Buenos Aires y fue una exigencia de nuestras inspectoras, que son las del sector privado y las que supervisan las certificaciones de habitabilidad de todos los espacios educativos. Ellas exigían en un primer momento de la gestión -en el 2000- ir haciendo una serie de remodelaciones y reacomodamientos. Programamos en el año 2000 ir haciendo esos acondicionamientos en 10 años -hasta el 2010-, pues era lo que la Provincia nos exigía para continuar con ese acompañamiento. Pero a medida que las normas fueron poniéndose en vigencia hubo que hacer algunas reacomodaciones.

La certificación de habitabilidad de los espacios educativos es responsabilidad de la Municipalidad. La Provincia le solicita a la Municipalidad que verifique los espacios educativos y los habilite. En realidad, nosotros cubrimos esto porque nuestras inspectoras dependen de la educación privada y el tratamiento para nosotros es exactamente igual que el de un instituto privado, es decir, llegan las inspectoras; van a la Municipalidad y le piden al municipio que habilite el espacio privado. Es una contradicción, pero ese es el formato. Las inspectoras se acercan al municipio y piden la certificación de habitabilidad del propio edificio que el municipio está ofreciendo como dador de educación.

Lo único que les puedo decir es que hemos dignificado fuertemente el lugar. Las salas están en condiciones y ya no están los caños de la cloaca que pasaban por el techo de la cocina, y que si perdían el agua caía sobre las ollas. Todo el edificio se pudo dignificar. Actualmente contamos con el espacio necesario, el cual siempre aspiramos a que sea más amplio. El jardín hoy tiene su propio espacio cubierto, y no hay que ir más a la sociedad de fomento. Además, los chicos dos veces por semana tienen su esparcimiento al aire libre, con los profesores de educación física.

En el edificio propio estamos buscando lo mejor para los niños. Buscamos la mayor exigencia que nos permita garantizar un proyecto.

La medición de las aulas no era la correcta, pero actualmente sí. Tuvimos que hacer baños especiales para la integración de los alumnos de 5 años que todavía usan pañales. Necesitábamos un lugar de higiene especializado, y logramos construir estos espacios para dignificar la atención de esos niños y niñas.

Por lo tanto, nosotras estamos muy complacidas.

Sr. Bormioli.- Quería agradecerles por sus extensos y correctos informes.

Sra. Presidenta.- Si ninguna persona más va a hacer uso de la palabra, damos por finalizada la última audiencia pública del día de la fecha.

- Son las 18 y 49