

Audiencia Pública del 19-04-2010 (Mañana) Sumario

1- Resolución N° 013/2010 Expte. N° 67.406/09 H.C.D. 4079-15102/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".....	1
2- Resolución N° 014/2010 Expte. N° 67.498/09 H.C.D. 4079-15938/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".....	2
Resolución N° 015/2010 Expte. N° 66.851/08 HCD 4079-22812/08 DE. Ref: "Aprobación de planos".....	6
4- Resolución N° 006/2010 Expte. N° 66866/08 HCD 4079-22872/08 D.E. Ref: "Aprobación de planos".....	7
Resolución N° 011/2010 Expte. N° 68.254/09 HCD 4079-19622/09-0 DE. Ref: "Nota ref: proyecto complejo deportivo Av. Güemes 452 Haedo".	10

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 11 y 28 del lunes 19 de abril de 2010, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Juan Manuel Le Bas, y de los concejales Patricia Beatriz Arteaga, Alejandro Bormioli, Jorge Raúl Costas, Florencia De Luca, Aníbal Guillermo Franco, Rogelia Franco, Cinthia Marcelo Daniel González, Margarita Clelia Guarana, Silvio Hernán Gutiérrez, Leonardo Emanuel Lucero, Tomas Walter Norte, Mónica Ochoa Magallanes, María Belén Paolucci, María Cristina Rodríguez, Claudio David Román, Silvana Elisa Ada Soest, Vanesa Judith Sosa y José María Vittorio, dice el:

Sr. Presidente (Juan Manuel Le Bas).- Con la presencia de 19 concejales, damos comienzo a la primera de las audiencias públicas previstas para el día de la fecha.

Les damos las gracias a los vecinos que se acercaron al Concejo Deliberante.

Por Secretaría se darán lectura a algunas consideraciones vinculadas con el funcionamiento de la audiencia pública.

Sr. Secretario.- Ingresaron para su tratamiento a este Concejo Deliberante diversas solicitudes referidas a aprobación de planos y una solicitud de habilitación por vía de excepción, que requieren la decisión de los señores y señoras concejales. Por ello, el Concejo Deliberante, antes de tomar una decisión al respecto, decide realizar esta audiencia pública, para que todos los vecinos y vecinas de la ciudad puedan dar su opinión, y las y los concejales, conocerla. La audiencia pública cumple así con dos objetivos fundamentales para nuestra gestión: que los vecinos participen de las decisiones públicas y que se transparenten los procesos de toma de decisiones.

La audiencia pública es un instituto de carácter consultivo. Si bien las objeciones u opiniones vertidas en el marco de esta audiencia no tienen efectos vinculantes para la toma de decisiones, estas deben ser tenidas en cuenta por los señores y las señoras concejales.

Se abrió un registro en el Concejo Deliberante para que se inscribieran quienes desearan participar de la audiencia pública en carácter de expositores, así como también se ha habilitado la inscripción vía Internet. No obstante ello, las personas no inscriptas podrán hacerlo luego de la finalización de las exposiciones de quienes se anotaron oportunamente. Asimismo, actuarán como expositores los funcionarios y funcionarias del Departamento Ejecutivo. Las y los expositores podrán hacer uso de la palabra por el término de diez minutos, y las y los participantes, por cinco minutos.

1- Resolución N° 013/2010 Expte. N° 67.406/09 H.C.D. 4079-15102/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".

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

Sra. Coimbra.- Estamos ante el caso de dos viviendas ubicadas en una zonificación residencial. Con respecto al Código de Planeamiento, se infringen los artículos 3.2 -uso de suelo-; 3.5.1.1 -FOS-; 3.5.2.1 -FOT-, y 4.5 -iluminación y ventilación-; y el artículo 46 del decreto ley 8912.

Respecto de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones, se infringen los artículos 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de 1° clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de 2° clase-; 4.6.3.4 -escaleras principales-, y el 5.10.1.1, relacionado con el cercado de techos transitables.

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

Sr. Norte.- Una pregunta al Departamento Ejecutivo: ¿en cuánto se infringe el FOS y el FOT?

Sra. Coimbra.- En este caso, el factor de ocupación del suelo permitido es de 113,42 metros cuadrados, y tiene construidos 133,92 metros cuadrados. Con respecto al factor de ocupación total, tiene permitidos 136,11 metros cuadrados, y tiene ejecutados 136,98 metros cuadrados.

Sr. Norte.- En primer lugar, les aclaro a los contribuyentes que nosotros no excepcionamos nada que tenga que ver con la seguridad, tanto propia como de terceros.

En segundo término, quisiera saber si los representantes del Departamento Ejecutivo podrían brindarles una explicación a los peticionantes acerca de cómo solucionar los inconvenientes que tienen.

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

Sra. Eguiño.- Con relación a la infracción vinculada con las estructuras, eso podría solucionarse con un profesional que se haga cargo y realice un informe sobre ellas. Asimismo, hay otros artículos solucionables como, por ejemplo, el 4.6.4.2 -relacionado con la ventilación de la cocina-, que podría subsanarse colocando una claraboya en el techo de la cocina, o el vinculado con la vista a predios linderos, situación que podría subsanarse elevando el cercado de la terraza transitable.

La escalera que conduce a la terraza es de tipo caracol. Además, como en la terraza está el lavadero, eso haría que ese aspecto no pudiera resolverse. A pesar de que no es grave la infracción, porque se trata de un uso limitado al de una sola familia, no hay forma de resolverla salvo que se reemplace la escalera.

Sr. Norte.- Se les acaba de explicar a los contribuyentes cómo solucionar parte de los inconvenientes. Por lo tanto, les pregunto si están en condiciones de realizar las obras necesarias.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Federico Alfredo Küenzli.

Sr. Küenzli.- Les aclaro que hubo una inspección previa, y que me sugirieron algunas pequeñas reformas, entre ellas, las que se nombraron recién. Todo eso es realizable.

Sr. Norte.- Cabe aclarar que lo que no se excepcione es de cumplimiento estricto. Y le reitero que nada que tenga que ver con la seguridad, propia o de terceros, será excepcionado.

Sr. Küenzli.- No se mencionó ningún riesgo a terceros en su oportunidad.

Sr. Norte.- Simplemente hice la aclaración.

Sr. Presidente.- Damos por finalizado el tratamiento de este expediente.

Agradecemos mucho su presencia en este Concejo Deliberante. Esto servirá para que los concejales puedan resolver el expediente en consideración. Cuando haya una resolución, se la comunicaremos.

2- Resolución N° 014/2010 Expte. N° 67.498/09 H.C.D. 4079-15938/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".

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

Sra. Coimbra.- Estamos ante un caso de dos viviendas en una zonificación semiindustrial.

Se infringen los artículos 3.2 -uso de suelo-; 3.5.1.1 -FOS-, y 3.5.2.1, FOT; y el artículo 46 del decreto ley 8912.

En cuanto a la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones, se infringen los artículos 8.1 -estructuras resistentes-, y 4.6.4.2, relacionado con la iluminación y ventilación de locales de 2° clase.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la expositora Susana Raquel Tolosa.

Sra. Tolosa.- Simplemente, quiero dar mi testimonio.

Yo vivo en la casa que está sobre esas dos viviendas, que eran de mis padres. La construcción de arriba la hizo mi padre para que, en su momento, pudiera vivir con mi familia. Y a medida que fueron naciendo mis hijos tuve que irme agrandando un poco para que mi familia pudiera vivir ahí.

Mis padres, antes de fallecer, nos pusieron las casas a nombre de mi hermana y mío. Mi madre falleció hace poco y yo he empezado a poner en orden los papeles. Realmente, no sabía qué era lo que tenía mi padre.

Y ahora me encuentro con esto y el deseo mío y el de mi hermana es poner los papeles en regla, porque somos las que vivimos ahí y las que heredamos la casa. Realmente, yo no tengo mucha idea ni conozco los artículos que ustedes están nombrando. Lo único que puedo decir es que mis padres siempre han pagado todo en término. Yo recibo lo que está. Hemos gastado muchísimo en las enfermedades de ellos y en este momento no puedo modificar nada de lo que está. Lo recibido está recibido, nada más.

Sr. Presidente.- Gracias, señora Tolosa.

Tiene la palabra la concejal Mónica Ochoa.

Sr. Ochoa.- Señor presidente: este es un expediente de baja complejidad. Esta audiencia pública nos va a permitir una mayor comprensión de lo solicitado por la contribuyente, señora Tolosa. Entiendo que la información suministrada por el Departamento Ejecutivo más la que nos brindan las peticionantes es suficientemente explicativa para la interpretación de la demanda.

Sin embargo, es importante dejar en claro que este Concejo nunca excepcionará los artículos referidos a la seguridad. En tal sentido, informo a la señora Tolosa que estaremos considerando el uso de suelo y los accesos en cuanto a lo que es factor de ocupación del mismo y el factor de ocupación total. Deberá en su momento tener que cumplimentar lo solicitado en el artículo 8.1, y ahí le solicitaré al Departamento Ejecutivo que le permitan a la peticionante dar una información acerca de cómo resolver ese artículo que tiene que ver con las estructuras resistentes.

A la vez, le informo a la señora Tolosa que cumplimentando el tratamiento del expediente este pasará a las comisiones y, a la luz de lo sucedido en esta audiencia pública, se determinará el resultado del pedido de excepción.

Ahora dejo paso al Departamento Ejecutivo para ver si pueden darle una idea a las peticionantes.

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

Sra. Eguiño.- Con respecto al artículo 8.1, sí es sobre las estructuras resistentes; en este caso la ampliación sin permiso es menor porque en la planta alta ya había una construcción que se había hecho bajo responsabilidad profesional, pero era parte de la vivienda de la planta baja. Entonces, un profesional debería acá responsabilizarse por la estructura que se hizo sin permiso en la planta alta, que corresponde específicamente al comedor de la planta alta y al dormitorio que da hacia atrás, que es la parte que se hizo sin permiso.

Con relación al otro artículo que se mencionó, ventilación de cocina y de ambientes de segunda categoría, como en el caso anterior, con una claraboya sobre la azotea se solucionaría el problema, nada más.

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

Sr. Bormioli.- Señor presidente: estaba observando y escuchando lo que se está diciendo y, en principio, desde el bloque no estamos de acuerdo en considerar alegremente que el FOS y el FOT pueden ser excepcionados, y esta es una larga disputa que tenemos en el Concejo Deliberante, por lo menos desde que estoy yo ocupando el lugar.

Yo quería preguntar al Ejecutivo si es cierto que en el FOT la superficie permitida era de 150,84 metros y, según dice el plano, es de 278,04 metros la proyectada, lo que implicaría — si bien no hice números — un exceso de un 80 por ciento de lo permitido.

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

Sra. Eguiño.- Con respecto a la permitida, sí es cierto que es de 150,84 — esta la sacamos en el momento de hacer los visados y la información del FOT —; y acá, la misma persona que dibujó fue la que indicó los 278 metros con relación a lo proyectado. No sé si en ese momento hizo algún tipo de descuento con respecto a la cochera que podría ser descontada y ese tipo de cosas; o sea, que podría disminuir en algo ese FOT total, pero no fue objeto del visado en su momento.

A grandes rasgos, sería parecido a ese número; pero, a lo mejor, puede sufrir una disminución.

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

Sr. Bormioli.- Gracias, arquitecta.

En principio, lo importante es que quiero decir que no es nada en particular con respecto a este proyecto, que después se evaluará en comisión. Lo que no quiero dejar pasar es el hecho de que alegremente se piense — teniendo en cuenta que están acá muchos interesados que vienen por sus expedientes — que el FOS y el FOT, que se establecen en una ley provincial, pueden ser alegremente excedidos y que los vamos a aprobar y que no hay ningún inconveniente. Es difícil evaluar si el FOS o el FOT son más o menos importantes que las condiciones de seguridad. Creo que el FOS y el FOT también hacen a las condiciones de seguridad de la vida de los ciudadanos de los distintos distritos; en este caso de Morón.

Así que no quería dejar pasar esto por alto: no es tan sencillo y no se trata de que con el FOS y el FOT no hay problema. Creo que por el FOS y el FOT también debemos tener respeto, como ocurre con las otras condiciones. Nada más, señor presidente.

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

Sra. Eguiño.- Quiero aclarar un poco el tema del FOS.

En este caso la única ampliación que existe en estas dos viviendas se da en planta alta. Si el FOS estaba excedido, ya lo estaba excedido con anterioridad. El único elemento que incorpora en superficie y que involucra el FOS es una escalera para acceder en forma independiente a la planta alta; después, el resto de las ampliaciones, la ampliación propiamente dicha, se da en planta alta, sin modificar la ocupación del FOS, pero sí incrementando el FOT.

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

S. Franco.- Quiero hacer una aclaración: en ningún momento la concejal Mónica Ochoa adelantó posición en este Concejo. Solamente dijo que las medidas de seguridad no es tema opinable en el Concejo, porque jamás las eximiríamos y dijo que en tal sentido estaremos considerando el uso del suelo y los excesos en el factor de ocupación del suelo y en el factor de ocupación total. No fue una actitud alegre, porque dijo que lo único que podíamos considerar y que era materia opinable eran el FOS; el FOT y, seguramente, iluminación y ventilación. Pero de ninguna manera adelantó posición alguna. Por lo tanto, esto de alegremente no corresponde.

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

Sr. Bormioli.- Señor presidente: precisamente, yo aclaré que no estaba hablando en particular del expediente que estamos tratando. Aclaré que lo que estaba diciendo era en general. Y cuando digo alegremente quiero decir livianamente. No quiero que quede una imagen, entre el público presente, que si exceptuamos el FOS y el FOT es porque no tienen importancia. Eso es lo que quiero aclarar.

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

Sra. Soest.- Señor presidente: no está en el ánimo de nuestro bloque ni en el mío en particular hacer una polémica en audiencia pública entre concejales, dado que nuestra tarea en este tipo de reuniones es, fundamentalmente, escuchar, recabar opiniones y configurar una documentación que es específica de la audiencia pública y que después nos va a llevar a mejorar los análisis para tomar las decisiones que tengamos que tomar.

Además, con la presencia de las áreas técnicas del Departamento Ejecutivo, algunas cuestiones que podemos tener dudas, por ser explícitamente muy técnicas en esta audiencia pública, las vamos aclarando. Pido disculpas por hacer una excepción a la excepción. Estamos en audiencia pública justamente, porque debemos excepcionar. Los interesados que están aquí, no lo estarían si no tuvieran algún inconveniente: para normalizar su situación de planos, escrituras,

sucesiones, etcétera. Si el expediente no tuviera ningún inconveniente, no lo estaríamos tratando.

También hay una cuestión que nosotros la tenemos por dada, por experiencia, a través de la audiencia pública, que si bien los interesados siempre están en una falta a la norma, por eso están en audiencia pública, esta construcción está en una falta que se ha producido, es un hecho consumado y quedan dos caminos: o regularizar la falta o no regularizarla, con lo cual se verá después qué se hace. Naturalmente, saldrá un plano registrado pero también está la cuestión de las personas, ponerlos en una circunstancia, quienes vienen a esta audiencia pública, como en este caso, que además es una vivienda multifamiliar, en una situación de mayor zozobra no es nuestra intención. De allí que nada en esta audiencia pública es alegre, dado que estamos teniendo que trabajar sobre excepciones a la norma, lo cual no es alegre y nada liviano, porque nuestra decisión a posteriori va a llevar nuestras firmas, nos vamos a hacer responsables de nuestros actos y las personas interesadas van a tener o no la solución que están buscando. Entonces de liviano no tiene nada.

Lo único que quería que significar es que, en una cuenta muy rápida dado que acá no tengo una calculadora y mi mente no es brillante sobre todo para la matemática, lo que nos está dando de mayoría en el FOT, es decir, de exceso en el FOT es lo que ocupa una vivienda, son alrededor de 123 0 127 metros cuadrados más o menos. ¿Me lo puede confirmar el Departamento Ejecutivo, por favor?

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

Sra. Coimbra.- La diferencia en más de lo construido serían 127,20 metros cuadrados.

Sra. Soest.- Estuve bastante cerca, señor presidente. Es lo que ocupa la vivienda de la que estamos hablando. Esto es lo único que quería dejar en claro. Hay una vivienda de más y es un FOT que se liga a una vivienda. Quería dejar en claro esto y además pedirle a la interesada, en este caso a la señora Tolosa, que se quede tranquila y que las decisiones son generalmente, razonables. No adelantamos ninguna posición ya lo aclaró el concejal Franco, la concejal Ochoa, no estamos adelantando ninguna posición, porque todos los bloques luego lo discutiremos en comisión, pero su rostro de angustia cámbielo por un rostro de expectativa y de tranquilidad.

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

Sra. Tolosa.- Realmente sí, desde que llegó esto a casa, estoy realmente angustiada, porque es la primera vez que me presento a una audiencia pública. Esto es nuevo para mí, a pesar de los años que tengo, nunca me han llamado de ninguna parte, nunca, creo yo, he hecho algo fuera de la ley, y si se ha hecho esto es porque se ha hecho sin conocimiento, para que pudiera vivir con mis hijos más ampliamente. Nunca hubiera construido algo que le afecte a algún vecino, pues yo hace 48 años que estoy viviendo en la casa de mis padres, y presenté todo porque ahora esto lo tengo que hacer yo. Si hubiera querido evadir algo no hubiera presentado todos los papeles como hice y el deseo es regularizar todo como se debe y como nos han enseñado nuestros padres.

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

Sra. Eguiño.- Quiero aclarar algo que no tienen que ver con lo técnico exactamente, sino con normativas que existen hoy en el municipio y que son de tratamiento para casos similares al presente y que hubieran sido de aplicación en vida de los padres de la señora. Perfectamente, en ese caso con la misma construcción, se hubiera podido registrar sin necesidad de esta audiencia, en los términos de la ordenanza 14.280. Este es uno de los casos que en cuanto a lo técnico está previsto dentro de la ordenanza. Lo que aquí está faltando es la generación de padres con hijos que permitan la regularización.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del expediente, agradeciéndole a la señora Tolosa que se haya acercado hasta aquí. Le vamos a avisar cómo sigue el tratamiento de este expediente.

Resolución N° 015/2010 Expte. N° 66.851/08 HCD 4079-22812/08 DE. Ref: “Aprobación de planos”.

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

Sra. Coimbra.- Estamos en una zonificación RI, Residencial Mixta. Del Código de Ordenamiento Urbano se infringen los artículos: 3.3.2.0 -se invade pulmón de manzana-; 4.5 -iluminación y ventilación-; 3.5.1.1 -FOS-; 3.5.2.1 -FOT-; y el artículo 46 de la Ley 8.912. Con respecto a la ordenanza reglamentaria de la construcción, se infringen los artículos: 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.3.1 -lado mínimo y superficie mínima de locales de primera y tercera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 4.6.4.3 -iluminación y ventilación de locales de tercera clase-; 4.6.3.4 -escaleras principales-; 5.10.1.1 -cercado de techos transitables-; 4.10.1.1 -aberturas próximas al eje medianero-; y el 5.10.1.3 -desagües de techos, azoteas y terrazas-.

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

Sra. López.- Como profesional relevante del proyecto, yo soy arquitecta también, cuando la señora María Celia se acercó para la confección de los planos, me encontré con todas estas situaciones de problemáticas de FOS y FOT, y todo lo que las arquitectas mencionaron. Pero un poco como abogada, más que como arquitecta, esta abuela, María Celia, cuando compró la propiedad ante la inmobiliaria lamentablemente, le dieron una copia del plano donde no registraba la totalidad revaluada del proyecto. Evidentemente, ante la compra, una señora mayor generalmente, es difícil que pueda determinar los temas constructivos y sobre todo de FOS y FOT. Ante el relevamiento me encontré con la situación que la copia no tenía la totalidad de lo construido. Esto se trata de un PH, y hay también en la planta alta un PH que también excede el FOS y tampoco está relevado.

La situación de estas madres -porque ambas son madres- es la siguiente: una es una señora jubilada y tiene completamente al día los impuestos -es una persona intachable en cuanto a ese aspecto-; y la señora que vive en el PH de la planta alta, lamentablemente fue abandonada por su marido y creo que la Municipalidad le ha concedido, de muy buen fe, una excepción a los impuestos. Tiene dos hijos a quienes quiere dejarles como herencia ese PH.

Como este municipio -sobre todo este Concejo- siempre se ha dedicado a las personas antes que a las construcciones y a los hechos, creo que también en esta oportunidad le abrirá su corazón a dos personas que tienen realmente necesidades y que quieren heredar esas construcciones a sus hijos. No han comprado de mala fe, sino que se vieron ante esta circunstancia, cosa que a cualquiera le puede suceder. Entonces, pienso que tienen derecho a revertir esa situación.

Yo solamente soy la profesional actuante, pero creo que las personas, como decía la concejal durante el tratamiento del caso anterior, tienen prioridad.

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

Sr. Franco.- Quiero aclarar unas pocas cosas porque es un expediente de muy baja complejidad; todo lo relacionado con casas familiares o multifamiliares no tiene gran complejidad. Pero hay dos o tres aspectos que habrá que tener en cuenta.

En primer lugar, dejo aclarado que el exceso de construcción en cuanto al FOT -factor de ocupación total- es de aproximadamente 89,48 metros cuadrados. Asimismo, hay algunos temas que nos preocupan y que los peticionantes deberán cumplimentar, como el relacionado con las estructuras resistentes que nosotros no excepcionamos.

Quisiera que me expliquen los representantes del Departamento Ejecutivo el tema de las escaleras principales, que creo que están en infracción por sus características.

Sra. Eguiño.- La escalera que no cumple con las medidas ni con el desarrollo necesario es la de tipo caracol, que comunica a la vivienda del fondo con una azotea que es accesible. Se trata de una infracción menor, ya que no es la escalera de acceso a la vivienda de la planta alta. En este caso, alcanzaría con una escalera de 2° categoría y no con una escalera caracol.

Sr. Franco.- Entonces, deberán resolverse a posteriori, si nosotros concedemos la excepción, situaciones tales como el cercado de techos transitables; la abertura al eje medianero y, por supuesto, una casa no puede desagotar hacia el vecino. En consecuencia, deberá solucionarse el problema de los desagües de techos, azoteas y terrazas. El resto será materia opinable.

Nosotros no adelantamos nunca en las audiencias públicas nuestra posición. Simplemente, nos pondremos a estudiar con mayor profundidad los temas del FOT, del FOS, de la iluminación y ventilación, de los lados mínimos y superficies, y los de la iluminación y ventilación de locales de 2° clase; es decir, aspectos que, más allá de lo que opina el concejal Bormioli, no hacen a la seguridad de una familia.

Para finalizar, le explicaré a la peticionante el procedimiento de la audiencia pública. Una vez terminada esta audiencia y a la luz de las opiniones vertidas, el expediente seguramente será girado a tres comisiones -Obras y Servicios Públicos, Desarrollo Local y Legislación- y, después, considerado en una sesión ordinaria sobre la base de los dictámenes emitidos por las comisiones, que serán por la negativa o por la positiva.

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

Agradecemos la presencia de la arquitecta López.

4- Resolución N° 006/2010 Expte. N° 66866/08 HCD 4079-22872/08 D.E. Ref: "Aprobación de planos"

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

Sra. Coimbra.- Estamos en presencia de una industria que se encuentra en una zonificación semiindustrial.

Se infringen los artículos 3.3.2.0 -se invade el pulmón de manzana-; 4.5 -iluminación y ventilación-, y 3.5.1.1 -FOS-; y el artículo 46 del decreto ley 8912.

De la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones, se infringen los artículos 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de 1° clase-; 4.6.3.1 -lado y superficie mínima de locales de 1° y 3° clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de 2° clase-; 4.6.4.3 -iluminación y ventilación de locales de 3° clase-; 5.10.1.3 -desagües de techos, azoteas y terrazas-; 4.10.1.2 -aberturas en muros divisorios-, y 4.6.6.2, ventilación por medios mecánicos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Aldo Soria.

Sr. Soria.- Gracias a todos por vincularme a esta audiencia pública.

Yo poseo un taller de autos en la zona de Morón; hace 18 años que estoy en la localidad. Tenía un local establecido -alquilado- en la calle Intendente Grant, muy pequeño, y le causaba muchos problemas a los vecinos porque debía hacer las reparaciones en la vía pública.

Tuve la suerte con el tiempo de poder adquirir este galpón que, en su momento, fue un taller. Y amplié el taller para no tener ningún problema con ningún vecino, o sea, para que todas las reparaciones se hicieran dentro del local y no en la vía pública. Realicé una obra, a mi criterio, de muy buena calidad. Sé que no molesto a ningún vecino, que no le he traído ningún problema a los vecinos.

Sé que me he pasado con la cantidad de metros construidos. Pero lo hice para comodidad nuestra, es decir, para poderle dar a la gente que trabaja allí un lugar mejor, con un baño con vestidor, con una cocina para poder almorzar; es decir, un lugar donde puedan disponerse bien para sus tareas. No quiero pecar de que desconocía la infracción. En su momento, cuando empezamos a hacer la obra, el arquitecto que manejó el proyecto me comentó la situación. La parte que habría que haber sacado del techo estaba construida anteriormente, o sea que yo no la construí. Me dio pena volver a levantar ese techo para cumplimentar el valor de FOT que el plano requería.

Sé que no estoy molestando ni infringiendo ninguna ley. Por el contrario, trato de respetar las normas anticontaminación: elimino todos los desechos tóxicos a través de empresas dedicadas a eso, es decir aceites, filtros y demás elementos contaminantes. Tenemos registros y facturas que avalan que nosotros no

eliminamos desechos tóxicos a la atmósfera, y que no producimos ningún daño a ningún vecino aledaño a nuestra propiedad.

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

Sra. Soest.- Espero que no se ofenda el señor Soria, pero a confesión de parte, relevo de prueba. La verdad es que debemos señalar que, a veces, el desconocimiento es un atenuante y en este caso no ha habido desconocimiento, sino que ha sido una cuestión de conveniencia que el señor ha detallado como una pena tirar abajo algo que ya estaba hecho. Eso es lo que nos conduce a estos problemas. Por eso es que, en general, hay que acatar las normas para no tener después que pasar por todas estas situaciones que nos complican, fundamentalmente siendo que en este caso no se trata de un tallercito — no lo digo en tono peyorativo — sino de una empresa importante en Morón que se dedica a la inyección electrónica en nafta y diesel, que tiene relación con empresas brasileras por la venta de repuestos multimarca; digamos que estamos hablando de un taller de relativa envergadura que no debería haber llegado a esta situación.

Después de algo que parece como un reto, y lo es, vamos a un detalle que se me ha pasado por alto: le quería preguntar al Departamento Ejecutivo si hay algún problema con el estacionamiento. Porque surge del expediente, pero no lo han mencionado. No sé quién de los dos está en problemas.

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

Sra. Eguiño.- Sí, fue un error al momento de realizar el informe: donde se consignó el artículo 4.5, como aclaración se puso estacionamiento cuando, en realidad, el 4.5 no corresponde al estacionamiento sino a los espacios de ventilación. No tiene problemas con respecto a eso.

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

Sra. Soest.- Aquí también surge del expediente, y esto se lo quería preguntar al interesado — no lo voy a retar más —, quería saber algunos de los detalles acerca de cómo fue la situación en que ustedes han demolido una parte y han construido otra. ¿Cómo fue esa sucesión de demoliciones?

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

Sr. Soria.- La demolición que se hizo fue en la parte delantera del local; o sea, lo que da a la calle. Tenía un techo de chapa de zinc y se construyó una losa en doble piso, donde se encuentran oficinas en la parte superior y en la parte inferior está alojada otra oficina, baños y recepción de clientes. Esa fue la zona que se demolió y la que se volvió a construir. La zona trasera del galpón, el tinglado en sí mismo, estaba construida cuando adquirimos la propiedad.

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

Sra. Soest.- Al interesado: la ocupación del pulmón de manzana y sobrepasar el FOS, entonces, resulta de la parte trasera del taller.

Sr. Soria.- Sí, exacto, así es. Pero esa parte ya estaba construida cuando nosotros adquirimos la propiedad y estaba dibujada en el plano original. Lo que sucede es que ese plano tampoco estaba aprobado. En su momento, cuando compramos la propiedad y refaccionamos la parte delantera, nos encontramos con que en el plano estaba dibujado el techo de chapas, un tinglado, pero no estaba aprobado por el municipio.

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

Sra. Soest.- No sé si entendí bien: ¿ustedes tenían un plano registrado?

Sr. Soria.- Sí, teníamos un plano registrado.

Sra. Soest.- Al Departamento Ejecutivo quería preguntarle cuánto sobrepasa el FOS que tenemos en tratamiento.

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

Sra. Coimbra.- El FOS se sobrepasa en 152,72 metros cuadrados.

Sra. Soest.- Quiero mencionar algunas cuestiones que hacen al edificio en sí mismo, al taller en sí mismo, a las normas de construcción.

Resulta que el interesado deberá hacer indefectiblemente el cálculo de estructuras resistentes; eso no lo eximimos nunca, porque hacen a un tema de seguridad, con lo cual el Departamento Ejecutivo le dirá cómo, con un matriculado que firme y se haga responsable de las estructuras, se solucionará.

Quería preguntar al Departamento Ejecutivo, tanto iluminación, ventilación, desagüe de techos, azotea y terrazas, deberían tener solución para este taller.

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

Sra. Eguiño.- Hay distintas infracciones: por ejemplo, iluminación y ventilación de locales de tercera categoría, que son los que tienen que ver con una actividad comercial; tiene que ver con el lado del local. Si la iluminación no puede satisfacerse en forma natural debe haber una ventilación complementaria. Y, en ese caso, deberá intervenir un profesional que justifique que es la necesaria para esa superficie y para esa actividad.

Además, incumple el artículo 4.6.3.1, que es el referido a lados mínimos. Esto tiene que ver con una cocina comedor que hay al fondo de la parcela y que es menor; la única forma de resolver esto sería demoliendo paredes. Tiene oficinas de menor tamaño en la planta alta, en ese entresuelo que hizo nuevo en la parte de adelante, donde hay oficinas que no cumplen con los lados mínimos. Tiene que ver con una ventana: aparentemente, en la vista hay una abertura en la medianera. ¿Sería así?

Sr. Soria.- Da a un galpón que es de la gente que era dueña de este local.

Sra. Eguiño.- Pero está en la medianera, ¿no es así?

Sr. Soria.- Sí, exacto, pero ya estaba en el local cuando nosotros lo compramos.

Sra. Eguiño.- Hay una ventana ejecutada en el muro medianero.

Sr. Soria.- Esas ventanas quedaron tal cual estaban cuando adquirimos el local; me refiero a las ventanas laterales; inclusive, consultamos a los vecinos si les molestaban, diciéndoles que si querían las sacábamos. Pero de ninguno de los dos lados tuvimos ninguna queja; por lo tanto, se dejaron implementadas, se les cambiaron los vidrios y se les pusieron vidrios de protección para que si se llegan a romper no traigan inconvenientes a los vecinos. Eso se implementó y se organizó con los vecinos de cada lado del local.

Sra. Eguiño.- No sé si faltaría aclarar algún otro artículo.

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

Sra. Soest.- Sí, aberturas en muros divisorios...

Sra. Eguiño.- Sí, es el que comenté recién y que tiene que ver con el hecho de que hay una ventana en la medianera.

Sra. Soest.- Correcto. Faltaría el artículo sobre desagües, techos y terrazas.

Sra. Eguiño.- No termino de darme cuenta qué es lo que indicó acá la persona que lo visó. Está indicado en ese mismo muro, pero no termino de darme cuenta cuál es la infracción. Es en ese mismo muro: a lo mejor, porque está la pared y no corre paralela al sentido de la caída de las chapas y debiera tener una canaleta que no está indicada. No veo otra cosa.

No es como en otros casos que cae al vecino; no es así.

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

Sra. Soest.- Señor presidente: en realidad, ya hemos visto lo que hace al FOS, al pulmón de manzana y demás.

Con respecto a las normas de construcción, lo que observamos es que estaría necesitando una demolición el lado mínimo de superficie mínima de locales. Yo quería preguntar si al Departamento Ejecutivo solamente demoliendo esa construcción que se refería a baños y a algunos de esos medios de salubridad se podría resolver ese inconveniente. O sea, ¿no habría otra posibilidad que no fuera demoler?

Sra. Eguiño.- El artículo 4.6.3.1, en cuanto a la medida de ambientes, en la planta alta es una oficina y tiene 2,20 metros cuando debiera ser 2,80 metros, y la superficie tampoco le da, y se choca con un baño. Salvo que demoliera la pared del baño y fuera todo una oficina es imposible de cumplir. Algo parecido pasa en una construcción que está en el pulmón, que es una cocina comedor que no cumple con la superficie de cocina comedor.

Sra. Soest.- Estaríamos evaluando en todo caso, esta situación a posteriori, pero para el interesado todo aquello que es perfectible: estructuras resistentes, iluminación y ventilación de locales, los desagües, la abertura que no puede estar, por más acuerdo que se haga entre privados, el acuerdo se hace con las normas reglamentarias del municipio, por más que estén de acuerdo eso vamos a evaluarlo, pero en términos generales las aberturas en medianeras no las estamos eximiendo, y todo aquello que sea ventilación por medios mecánicos que requiera su empresa, va a tener que hacerlo. El Departamento Ejecutivo lo guiará en esto, y sobre lo ya visto y mencionado estaremos evaluando la situación.

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

Sr. Bormioli.- La pregunta es para el propietario: según entiendo ustedes compraron esta propiedad que ya estaba cubierta en su totalidad incluido el martillo de terreno que hay al costado.

Sr. Soria.- Sí. Había una construcción muy precaria en ese martillo, en muy malas condiciones, llena de bichos. Nosotros lo que tratamos fue de no generar ningún conflicto a ningún vecino, ya que tenemos linderas dos casas y cuando empezamos a construir el local la gente se había puesto contenta porque dijeron: por fin nos sacaron este nido de ratas de acá al lado, que era un depósito de basura. Los invito a que vengan a ver mi local, trato de cumplir con todas las normas como les dije anteriormente, y principalmente con las de limpieza, para no tener ningún conflicto con los vecinos y no molestar a nadie. Yo sé que infringí leyes, pero fue para construir algo en beneficio de la gente que trabaja conmigo, y además en lo que más hice hincapié fue en no molestar a ningún vecino en la vía pública, ni entorpecer el tráfico como me pasaba en la calle Intendente Grant, que cuando teníamos que trabajar en un auto cortábamos la calle y producíamos grandes conflictos a los vecinos y a los transeúntes que pasaban por el lugar. Por eso, traté de hacer una construcción infringiendo la ley, pero con comodidad para no molestar a nadie.

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

Sr. Bormioli.- Una nueva pregunta: usted está en la calle Sucre, ¿suele inundarse cuando hay tormentas importantes?

Sr. Soria.- No, gracias a Dios no es como Intendente Grant que cuando llovía teníamos 1,20 metros de agua dentro del local. No hay inundación.

Sr. Bormioli.- En el plano figura un espacio libre, ¿ese espacio es con terreno absorbente?

Sr. Soria.- No, falta terminar el piso de ese patio que es un patio que quedó al aire libre. Tiene un piso de concreto pero sin terminar su carpeta.

Sr. Bormioli.- Usted decía que cuando estaban en Intendente Grant se inundaba.

Sr. Soria.- Exacto. Nosotros estuvimos 18 años en un local que alquilábamos en la calle Intendente Grant 612, donde cada vez que llovía teníamos 1,20 metros de agua dentro del local.

Sr. Presidente.- ¿Cuánta gente trabaja con usted?

Sr. Soria.- Cuatro personas.

Sr. Presidente.- Damos cerrado el tratamiento de este expediente, agradeciendo la presencia del señor Soria que se ha acercado hasta aquí esta mañana.

Tiene la palabra el concejal Franco.

Sr. Franco.- Señor presidente: es para pedirles disculpas a los contribuyentes pero me tengo que ir a hacer un tratamiento que no puedo postergar, así que me voy a retirar en este momento.

Resolución N° 011/2010 Expte. N° 68.254/09 HCD 4079-19622/09-0 DE. Ref: “Nota ref: proyecto complejo deportivo Av. Güemes 452 Haedo”.

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

Sra. Coimbra.- En este caso estamos en un terreno que tiene dos zonificaciones, Comercial 4 sobre la calle Güemes y Residencial de Transición Media Alta sobre las calles Defensa, Llavallol, Pichincha y Rubens. Y lo que se infringe es el uso de suelo. El complejo deportivo o el rubro que se solicita, no está permitido de acuerdo al artículo 3.2.2.0 del Código de Ordenamiento Urbano, dentro de la zonificación RTMA. Otro tema que habría que aclarar es que se requiere para dicha actividad un espacio para estacionamiento igual al 10 por ciento de la superficie del terreno en cuestión.

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

Sr. Lispio.- Estamos acá por el tema de un complejo deportivo que se va a hacer dentro del área de Makro y lo que estamos pidiendo es el uso. Es un proyecto familiar donde no vamos a traerles ningún tipo de problemas a los vecinos de la zona, porque nos vamos a retirar con las canchas, 20 o 30 metros hacia adentro, haciendo todo un espacio verde que va a quitar un poco el ruido a los vecinos. Vamos a tener un estacionamiento para 30 autos dentro del predio para no molestar tampoco a los vecinos. La intención es esa.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora De Melo.

Sra. De Melo.- Lo que quiero agregar también, es que todos los servicios se van a dar sobre lo que está ya construido. No hay nada nuevo para construir. Lo que se está pidiendo es poder hacer estas actividades al aire libre, que ocupa 3.000 metros cuadrados sobre 23.000 metros cuadrados que tiene el predio.

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

Sr. Bevilacqua.- Yo vengo como vecino del barrio Güemes, formo parte de un grupo que se reúne todos los primeros domingos de mes, desde hace tiempo, y enterados por casualidad de este proyecto, vine el viernes 9 a echar un vistazo al expediente. Y sobre la base de lo que rápidamente pude evaluar ahí, lo volqué en la reunión del domingo 11; reunión que no se realizó el primer domingo por las Pascuas y que, por ese motivo, se pasó al segundo. Y los vecinos ahí reunidos aceptaron mi opinión de que el proyecto era atractivo, sobre todo por lo del espacio verde de 20 metros de ancho a lo largo de la calle Defensa. Pero siempre y cuando se cumplieran dos condiciones de cumplimiento inexorable: primero, horario de funcionamiento, que no debería exceder de las 22; y segundo, la no emisión de música ni el uso de altavoces. Tenemos mala experiencia con el local bailable que está sobre lo que era Showcenter y que ahora se llama Al Oeste.

Una tercera condición, que es un pedido a la Intendencia, es que se reserve el uso -en un horario restringido- de una parte de este complejo deportivo para que los jovencitos que utilizan el playón deportivo de la Plaza Güemes puedan trasladarse ahí, ya que estamos pidiendo la supresión de dicho playón deportivo por razones que no vienen al caso exponer en esta audiencia pública. En ese sentido, dirigiremos notas a la Intendencia municipal y a Makro y, en la semana, recibirá una nota el señor presidente del Concejo Deliberante que contará la firma de los vecinos, no de todos, sino del grupo coordinador.

Estas son condiciones que brotan de la experiencia que tenemos los que desde hace 44 años vivimos en la zona. Y les comento una anécdota: a mediados del año pasado, voy con mi esposa a tomar un café al Bonafide de Al Oeste. Llamo a la camarera y le pido si por favor le decía al que manejaba el equipo de sonido que bajara el volumen, porque me molestaba el ruido al que llaman "música". Pero la señorita me dice "no es de acá, esto viene de arriba". Se trataba del sonido que atravesaba la losa del techo, ya que en ese momento estaba funcionando como matiné para los mocositos de doce a catorce años de edad; más allá de los problemas de hipoacusia que seguramente tendrán esos jóvenes.

Reitero, todo esto será expuesto en una nota que se les entregará en la semana a Makro, a la Intendencia municipal y al Concejo Deliberante, por su intermedio. Creo que si se cumple con estas condiciones estaremos conformes con el proyecto, el cual no conocemos en detalle. Por lo tanto, mediante la nota que dirigiremos pediremos que, por lo menos, los concejales de la zona de Haedo o de Villa Sarmiento tomen contacto con nosotros -la próxima reunión será el domingo 2 de mayo- para que podamos interiorizarnos más en profundidad. A mí no me pareció ver en el expediente ninguna referencia al funcionamiento de este complejo deportivo.

Con respecto al espacio verde, y sobre la base de los casi 20 años que lleva Makro ahí, diría que es la primera vez que esta empresa permitirá que alguien haga algo en beneficio del urbanismo de la zona.

Por último, no les llame la atención que esté yo solo como vecino; pero ocurre que un día hábil, a las 11 de la mañana, salvo aquellos que ya hemos dado vuelta la hoja en la vida, el resto está muy ocupado.

Sr. Presidente.- De todas maneras, hay otros vecinos presentes.

Tiene la palabra el señor Emilio Rescigno.

Sr. Rescigno.- Como se iba a tratar una excepción, quería tener la oportunidad de conocer el proyecto. Para considerar una excepción, generalmente uno debe conocer de qué trata el asunto. Vine, más que nada, a informarme. Hasta ahora, no me queda muy en claro si se trata de todo el playón; si es todo el predio de Makro; si es sólo la parte que da contra Defensa; si se barajan otras posibilidades o y si hay un proyecto armado.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Darío Battistoni.

Sr. Battistoni.- Vivo en la calle Defensa, y represento a cinco o seis vecinos que habitan sobre dicha calle. Tal como manifestó el vecino preopinante respecto del

proyecto, nadie sabe en qué consiste, es decir, si habrá canchas de fútbol, de pádel, etcétera.

Y como dijo anteriormente el señor que está delante de mí, nosotros tenemos problemas, especialmente en esas dos cuadras de la calle Defensa, por el terrible ruido que genera el boliche de Al Oeste. Por lo tanto, si ahí van a poner canchas de fútbol, diez o doce personas jugando -o las que sean- y gritando un viernes o un sábado por la noche -o un día de semana- implica que todos los que estamos en esa parte sufriremos demasiado.

Quisiera saber si está previsto poner alguna pared o algo. Queríamos tener algo más firme sobre lo que van a hacer, porque nosotros vivimos ahí y sentimos todos esos ruidos de Al Oeste. Entonces, figúrense lo que sucedería con 30 o 40 personas gritando y saltando hasta no sé el horario que les permitirán. Ese es otro problema grave que tenemos los que vivimos en esas dos cuadras.

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

Sr. Lispio.- Se trata de un proyecto deportivo con canchas de fútbol, que ocupará las dos cuadras de Defensa. Simplemente es eso; no se construirá nada; es lo que está ahí.

Con respecto a lo manifestado recién, las canchas estarán separadas 20 o 30 metros de la calle Defensa, y sobre la línea municipal se pondrán árboles para que el ruido no llegue hasta las casas y no molestemos. Y el horario será el habitual de cualquiera de las canchas de la zona, es decir, hasta las 11 o 12 de la noche. No se pasará de ese horario.

Tampoco existe otra intención, pues es un proyecto familiar. Es un complejo deportivo: no habrá música alta. No tiene por qué haber música a volumen alto. Además, les comento que soy vecino del lugar desde hace 33 años, que conozco bien el barrio, y que sé las intenciones de los vecinos del barrio. Por eso les digo que se queden tranquilos, pues no vamos a generar ruidos ni a traer problemas. Nosotros queremos trabajar y, reitero, se trata de un emprendimiento familiar.

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

Sra. Eguiño.- -Como consta en el expediente un croquis mediante el cual se plantean las intenciones del proyecto, trataré de explicarlo con palabras.

Se trata de un espacio de canchas que se pone paralelo a la calle Defensa - justo ahí no es exactamente paralelo porque el terreno está torcido-, separado aproximadamente 22 o 23 metros de la línea municipal. En esa línea municipal se proponen un cantero -donde estaría la parte verde- y, pegado a él, los espacios de estacionamiento propios del lugar. Eso se hace sobre el mismo terreno que ya está hoy como playa de estacionamiento. Y el desarrollo del sector de canchas está entre dos líneas de columnas de alumbrado -que son existentes-, manteniéndose como único acceso el que existe actualmente, por la esquina de Güemes y Defensa. No sé si se entendió de qué se trata, más o menos, el proyecto y dónde estaría localizado. Es una superficie de canchas de 2 mil metros cuadrados, más o menos.

Si este proyecto, en lugar de estar localizado cercano a la calle de atrás, estuviera pegado al frente, donde la zonificación es comercial 4 no hubiera necesitado venir al Concejo Deliberante. Como esto está previsto hacerlo en la parte donde la zonificación no es comercial es que el uso no es permitido.

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

Sr. Battistoni.- Para tranquilidad de los vecinos, si nosotros estamos escuchando ahora la música del Shopping Oeste y, después, con algunos arbolitos y con algunos coches, vamos a tener a 60 ó 70 personas... ¿Cuántas canchas de fútbol van a hacerse ahí? ¿Cuatro, cinco? Acá me dicen cuatro. Entonces, todas las personas de la calle Defensa va a tener que escuchar ese griterío: ¿nadie va a decir malas palabras, todos se van a callar la boca? Ese es un problema grave que pensamos mucho también.

Yo tengo una hija discapacitada que tiene una cierta edad y que tiene que dormir a una hora determinada. No soy el único caso, porque sé que hay otras personas con distintos problemas. Yo entiendo que esto es un negocio, que hay que hacerlo, pero hay que hacerlo sin perjudicar a los demás. Yo estoy de acuerdo en que lo hagan, pero debe haber ciertas restricciones: tal vez, una pared o algo que no permita pasar el griterío del otro lado. Porque no me van a decir que 70, 80

ó 90 personas jugando al fútbol no van a hablar, no van a gritar y no van a estar hasta las 12 de la noche sin gritar. Y hay muchas personas que a esa hora ya están durmiendo.

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

Sr. Lispio.- Es para decirle que serían 30 ó 40 personas. No se grita... Sí, se grita un poco jugando al fútbol...

Sr. Battistoni.- Yo jugué al fútbol.

Sr. Lispio.- Sí, está bien. Yo entiendo lo que usted dice, pero tampoco es tan... Iguualmente, lo que se va a hacer estará bastante retirado hacia adentro, unos 20 ó 30 metros.

Sr. Battistoni.- Debemos tener la seguridad de que no pase el ruido. Porque, si no, una vez que está aprobado...

Sr. Lispio.- Está bien. Yo sólo quería decirle que estando todas las canchas ocupadas serían 30 ó 40 personas.

Sr. Battistoni.- Si son diez o doce van a gritar igual.

Sr. Lispio.- Sí, está bien.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora De Melo.

Sra. De Melo.- Para agregar algo, le digo que nosotros no asegurar, sinceramente y en un ciento por ciento, que no haya ningún tipo de ruido en el predio. Para ello, tendríamos que estar controlando permanentemente a que cada persona no elevara su tono de voz.

Ahora bien, sí nos comprometemos — porque es nuestra intención trabajar así — a que se mantenga cierto orden en el área, tanto para que todos puedan convivir sanamente y para que nosotros también podamos trabajar. Hoy, y en todas partes, deberíamos respetarnos en las calles y en todos lados.

Por otro lado, el señor había hecho mención al tema del horario. En cuanto al horario, todavía no lo tenemos totalmente definido, porque hasta ahora se ha venido trabajando en cuestiones de arquitectura y de asesoramiento, pero no abordamos el tema del horario. Sí sabemos cómo trabajan este tipo de lugares, pero nosotros no tenemos definido totalmente el tema del horario. Eso se verá en el futuro en función de las sugerencias, preocupaciones y comentarios que podamos recibir.

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

Sr. Bevilacqua.- En primer lugar, cuando les dije a ustedes que no les extrañara que hubiera venido solo me refería a nuestro grupo, del barrio Güemes. Sí sabía que iba a venir Rescigno porque no pudieron venir ni la madre ni el padre por razones de trabajo. No sabía que iba a venir el vecino, que no hace mucho que vive ahí; los estuve buscando en la entrada pero realmente no los descubrí. Y me parece que sería conveniente que en la próxima reunión que realicemos nosotros, el domingo 2 de mayo, que ustedes estuvieran presentes. Yo les voy a dejar una tarjeta con mis teléfonos y demás para que confirmen si van a ir a esa reunión o no: será el día 2 de mayo, a las 19. Los vecinos que nos juntamos ahí somos bastante pacíficos, argumentamos, pero creo que es inexorable la exigencia de las 22 horas y de todo lo que tenga que ver con altavoces y con música, aunque nos quieran conformar con que van a pasar todas las sinfonías de Beethoven.

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

Sra. Soest.- Señor presidente: debo confesar a usted y por su intermedio a los presentes que no sé por dónde empezar.

Vamos a ver una cuestión que aquí todavía no se ha mencionado, porque es una cuestión bastante técnica, y debemos verla en esta audiencia pública. En el mismo expediente la empresa Mackro presenta una solicitud de continuar con el servicio, con la servidumbre, por parte del municipio de aceras y parques de las calles de la zona para la entrada de vehículos y de peatones. Esta es una ordenanza que ha cumplido ya veinte años y que deberíamos tratarla, si bien es una prolongación en el tiempo — digamos así — dado que está vencida y vuelve a ser utilizado el espacio público, por lo que entendemos que este aspecto forma parte del expediente. Entonces, esta prolongación de servidumbre pasaría a ser parte de esta audiencia pública.

Esta ya es una cuestión más técnica. Por ahí, para los vecinos y para los peticionantes esto no es tan interesante, pero yo quiero dejar constancia en la

versión taquigráfica que estaremos tratando en esta audiencia pública la prórroga de servidumbre hacia la empresa Mackro.

Con respecto a dos cuestiones que han comentado los vecinos, me gustaría decir que por distintas causas sumamente razonables lo han mencionado y lo han puesto dentro del contexto urbano en el que viven, por lo que no van a ser tratados en esta audiencia pública sino en otros ámbitos, como mediación, como las comisiones, este propio Concejo Deliberante, pero no forman parte de esta audiencia pública ni el playón de plaza Güemes ni el Shopping Oeste. Voy a tratar de mencionar, sobre todo para tranquilidad de los vecinos y de los interesados, que entendemos perfectamente lo que es el contexto urbano: los vecinos viven en una zona en la que tienen un mercado mayorista, "Showcenter", la plaza, los comercios, buenos vecinos a los que quieren mucho y algunos otros a los que no quieren tanto — este es un chiste.

En ese contexto urbano, en esta audiencia pública quisiera centralizar qué es lo que estamos tratando para que todo lo conexo sea de alguna manera con el muy buen criterio que ha tenido el vecino que ha invitado a sus futuros vecinos de este emprendimiento a una reunión conjunta. Este es un muy buen criterio a utilizar en estas contradicciones de lo urbano, para ponerse de acuerdo, conversar, conocerse, etcétera. En esta audiencia pública nosotros estamos tratando el uso del emprendimiento polideportivo y estamos tratando la solicitud de Makro de prórroga de servidumbre. Todo lo que sea conexo a esto, tanto los horarios y demás, me remito en principio al acuerdo entre vecinos y en el caso de que no haya acuerdo la cuestión irá por otra vía que es la mediación y demás circunstancias.

Con respecto a lo que es el proyecto en sí del polideportivo, quería hacer algunas recomendaciones para que queden en la versión taquigráfica, que se refiere a que todo aquello que ustedes vayan a utilizar que ya está construido dentro del predio Makro, deberá ser estrictamente, según las normas municipales. Es decir, no porque exista tal o cual medida, o tal o cual construcción, sería lamentable que tuviéramos que recibir nuevamente en audiencia pública una solicitud de ustedes de excepción porque construyeron dentro del predio Makro lo que la municipalidad prohíbe. Lo estoy diciendo por precaución. Si tienen que hacer baños, vestuarios con la ventilación adecuada, con todas las medidas y si hay que tirar algo abajo se tendrá que tirar porque la verdad es que sería verdaderamente lamentable y hablaría muy mal del emprendimiento si tendríamos que volver a audiencia pública para excepcionar un vestuario. Esto quería dejarlo en claro. No se ofendan, no me miren mal. Es mejor explicarlo acá que verlo después.

Con respecto a la cuestión del borde de vegetación, solemos llamarlo barrera sonora, una pequeña recomendación, porque nos ha sucedido con otros emprendimientos, en los que la barrera sonora no se hace con la vegetación adecuada. Consulten a profesionales en la materia, pueden consultar al vivero municipal gratuitamente, porque se hace muy linda a la vista pero no cumple con la función, porque las especies arbóreas o los arbustos utilizados no son los adecuados y solamente es una barrera visual pero no es una contenedora de sonidos.

La superficie del estacionamiento será cumplida porque no se ven dificultades en el proyecto. Estas son las cuestiones que este Concejo Deliberante deberá tratar: uso para el polideportivo, continuación prórroga de servidumbre, y todas aquellas cuestiones que hagan al proyecto deberán ser consultadas permanentemente con el Departamento Ejecutivo y si es en acuerdo con la mayoría de los vecinos, ojalá fuera la totalidad, los detalles que aquí se han planteado muchísimo mejor y sino estaremos al servicio de ustedes para mediar y regular la situación,

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

Sr. Bormioli.- Nosotros tendríamos que exceptuar este predio porque no cumple con las normas de lo que sí está permitido, que es la utilización del espacio para uso recreativo de locales cerrados y como esto no va a ser un local cerrado tenemos que exceptuarlo. ¿Es así o estoy equivocado?

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

Sra. Coimbra.- En la grilla está asimilado a equipamientos recreativos, actividades deportivas en general. Ese es el uso que es prohibido en la zona.

Sr. Bormioli.- Hemos tenido aquí en el Concejo casos similares de otros complejos deportivos o canchas y problemas con los vecinos. Así que como que decía la concejal Soest, lo bueno sería prevenir y no tener que volver al Concejo en otra instancia por este tipo de cosas. Existen ordenanzas que hacen a la cuestión de ruidos molestos y de horarios de funcionamiento de estos complejos. Escuché por ahí que podrá ser hasta las 23 o 24 horas, yo no recuerdo la ordenanza, no sé si alguno de los concejales o del Ejecutivo la recuerda, pero creo que en la semana el horario máximo son las 22 horas y viernes y sábado es hasta las 23 o 24 horas el funcionamiento, si no me equivoco. Sería bueno que si se van a reunir los vecinos con los interesados en este proyecto se informen un poco sobre este tipo de ordenanzas que ya existen y que pueden ayudar a la convivencia.

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

Sr. Costas.- El uso de mi intervención es para hacer algunas reflexiones y algunas preguntas. Al Ejecutivo: ¿qué se tiene pensado sobre la servidumbre de paso? Una recomendación en el punto 8 dice: catastro debe verificar la vigencia de la ordenanza.

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

Sra. Eguiño.- La ordenanza hoy está vencida. En el momento que informé catastro no sé si lo estaba o estaba por vencerse, pero la servidumbre de paso ha caducado en mayo del año pasado y fue dada por ordenanza al Concejo Deliberante. La misma establecía que al vencimiento, cuál era el mecanismo que seguía y aquí está decidir si se va a dar la ampliación del plazo de esta ordenanza o se permite el ingreso y salida por todas las calles del barrio, que a lo mejor provocaría más problemas que dar esta servidumbre.

Sr. Costas.- En este caso, seguramente es competencia de nuestro Cuerpo analizar esta vigencia de la ordenanza, porque evidentemente de alguna manera haríamos una atención en hacer la centralidad del ingreso por el cual el uso está permitido como lo habíamos establecido en el ámbito de la esquina de Defensa y Güemes. En este caso generaría una molestia extra a los vecinos, porque entrando por el lado de atrás seguramente, se van a dejar coches estacionados, va a haber más ruidos molestos que van a implicar una distorsión en los horarios nocturnos sobre todo, en las zonas donde hay viviendas.

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

Sra. Eguiño.- Es para hacer una aclaración con respecto a la servidumbre y a quién estaría destinada. El problema fundamental sería con el ingreso y egreso de los camiones, porque la del frente se mantendría. El problema es que los camiones no tienen espacio para pegar la vuelta por detrás de la parte construida si no es a expensas de esta servidumbre que existe hace muchos años.

Entonces, la única forma posible de que esto funcione es que tengan salidas e ingresos por las calles que hoy no tienen ingresos y salidas, que son Punchauca y Rubens. El ingreso y salida de camiones por esas calles modificaría sustancialmente la actividad del barrio. Esa es la situación de la servidumbre, y no tiene que ver específicamente con el emprendimiento que estos vecinos quieren encarar, sino propiamente con Makro.

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

Sr. Costas.- Hago la aclaración, como vecino de la zona, de que hay una servidumbre de paso para peatones y que, evidentemente, en este caso ese era el foco de mi mirada: que esa servidumbre de paso no sea utilizada por el emprendimiento. Ese es uno de los aspectos.

Otro de los aspectos: me parece que el complejo deportivo por ahí llena una necesidad en la recreación en la zona. Entonces, debe tenerse muy en cuenta, cuando se proyecta un proyecto de esta magnitud en el cual hay actores sociales que se ven por ahí molestos o perjudicados, que hay una responsabilidad social y empresaria que debe ser cuidada, en función del emprendimiento y de la responsabilidad que toman por hacer una tarea vinculada con una actividad comercial.

Evidentemente, a lo largo de estos años, y habiendo presenciado el uso y manejo en las audiencias públicas, he visto que pocos son responsables de tomar

en cuenta la responsabilidad que tienen al instalarse. Y bienvenido sea que pueda hacerse una actividad productiva. Pero hay que tener en cuenta también al vecino, que también es contribuyente y, evidentemente, también tiene derechos que no son fungibles o intangibles, sino reales y ciertos. Evidentemente sabemos, por muchas audiencias que hemos visto, cómo algunas veces los horarios se estiran en algunos momentos y no se hacen con la responsabilidad y el compromiso como funciona un centro comercial, por ejemplo. Algunas veces hay extensiones y/o ruidos que ayudan a acentuar una molestia.

Evidentemente, como estamos en una audiencia pública, estamos expresando miradas para que tanto los actores interesados en el emprendimiento como los vecinos afectados pongan claridad y pueda encontrarse el punto de encuentro, para que todo lo nuevo no sea un conflicto, sino el encuentro de un aspecto deseable. Es deseable que esta economía se desarrolle y asiente con otros nuevos usos y emprendimientos. Eso es deseable y se necesita. Lo que sucede es que también veo que nosotros tenemos que ver sobre la actividad de los espacios cerrados. Por lo tanto, le pediría al Ejecutivo una aclaración: cómo podría aprobarse un proyecto que estaría no permitido en este caso.

Sra. Eguiño.- No me quedó en claro la pregunta.

Sr. Costas.- Tengo que por la RMA -residencial media alta-, en esta zona no estaría permitida la actividad al aire libre, sólo y únicamente si está techada.

Sra. Eguiño.- Según la grilla, la actividad que plantean los señores no está techada, y está dentro de lo que no está permitido en el RTMA, que es donde desean localizarla. Por eso se requiere el uso de suelo, que lo otorga el Concejo. Una vez otorgado el uso de suelo se podrá desarrollar o no. Es decir, de otorgarse el uso de suelo podrá desarrollarse la actividad. Y no hay una construcción prevista dentro de ese lugar, sino que piensan reciclar o recuperar la construcción que ya existe, que forma parte de Makro.

Sr. Costas.- Entonces, debo entender que nosotros deberíamos excepcionar el uso de ese suelo sin el techado correspondiente.

Sra. Eguiño.- No está previsto en el proyecto que ellos presentaron ninguna cubierta de nada. Se trata de una remodelación. Ellos reciclarían parte de la construcción que ya tiene aprobada Makro, para adaptarla al uso de vestuarios, a algún tipo de sector administrativo, etcétera. Por lo tanto, no se estaría construyendo nada; por lo menos, en el proyecto que presentaron.

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

Sr. Vittorio.- Quiero hacer un comentario, para acompañar algunas de las apreciaciones de la concejal Soest, que quizás ayude a la reflexión general, sin tomar partido por un lado u otro.

Es lógico pensar que si se pone una actividad donde no hay actividad, habrá más ruido que cuando no existía nada; eso es casi obvio. Pero esa misma reflexión también nos ayuda a pensar que no es lo mismo poner una metalúrgica, que un espacio que genera vida, recreación, más movimiento en la zona, etcétera; lo cual colabora con cosas tales como la seguridad y otros aspectos más que deben tenerse en cuenta. Incluso, alejándonos de este hecho puntual, en el mundo se están implementando proyectos para reciclar espacios y destinarlos a recreación, deportes, cultura, etcétera.

Por lo tanto, me parece que tenemos que lograr ver el "todo" de esta situación, y encontrar puntos de acuerdo entre los vecinos y las personas que realizarán el emprendimiento para ver cómo podemos lograr que las cosas que no son ventajosas para el barrio, puedan ser mejoradas. Me parece que ahí hay que tratar de poner esa reflexión, que no depende del Concejo, sino de los ciudadanos que viven en la zona. Creo que por ahí habría que pensar la cosa, y llegar directamente a las cuestiones vinculadas con la ordenanza o con lo que se lleve adelante para que pueda utilizarse el espacio. Pero no traer aquí un aspecto que tiene que dirimirse en otro lado.

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

Sra. Soest.- Una pequeñísima recomendación, tanto para los vecinos como para los interesados. Creo que a través de Internet pueden obtenerse las ordenanzas - caso contrario, nos las pueden solicitar a nosotros y les daremos una copia- relacionadas con los horarios de funcionamiento de las canchas de papi fútbol y de pádel. Para esas actividades hay ordenanzas que están vigentes. Lo que no

puede hacerse es sobrepasar los horarios que establecen. Si hay algún acuerdo privado, será exclusivamente entre las partes privadas. Pero el municipio tiene la obligación de verificar que las ordenanzas vigentes no sean malversadas.

Simplemente quería explicarles eso.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora De Melo.

Sra. De Melo.- En cuanto a lo manifestado por un concejal -del que no recuerdo su nombre-, debo decir que comprendemos la intención de esta audiencia. La idea es nutrirnos tanto de los vecinos como de este espacio, justamente para saber cuáles son las ordenanzas pertinentes. Días atrás ya hablé con alguien y, justamente, nuestra pregunta era cómo hacíamos para saber cómo tenían que ser las cosas, porque uno debe encargarse del montaje de su negocio y del cuidado de la gente y de sus clientes para que las actividades se lleven a cabo como corresponden. Por lo tanto, en cuanto a los horarios -tema que vemos que preocupa-, debo decir que nosotros también somos vecinos y que sabemos cómo es el barrio. Por ese motivo, nos comprometemos a conocer esas ordenanzas y a respetarlas.

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

Sr. Battistoni.- Quiero que me aclaren una cosa: lo que quieren hacer es construir algo en un lugar donde por ahora está prohibido. Eso es lo que yo entendí.

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

Sra. Eguiño.- No se trata de construir: en el playón de Mackro, que ya existe y que está destinado a estacionamiento, se trata de una gran fracción que tiene una parte que tiene uso comercial — en ese sector sí se puede desarrollar esta actividad—, pero en la parte más de atrás, que está zonificada como RTMA, no es permitida. El proyecto que ellos presentan tiene que ver con la ocupación en ese sector o parte y parte, razón por la cual estamos acá. O sea, hay una parte donde no está permitida la actividad que ellos quieren hacer, pero no tiene que ver con una construcción.

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

Si no es así, agradecemos a los vecinos por haberse acercado hasta aquí. Espero que esto haya servido para que empiecen a conocerse y ponerse de acuerdo en diferentes cuestiones que tienen que ver con el funcionamiento de este emprendimiento, si finalmente se da.

No habiendo más asuntos que tratar, doy por finalizada esta audiencia pública.

— Son las 13 y 14.