

**Honorable Concejo Deliberante de Morón**  
**Audiencia Pública del 19-08-10 (16 Hs)**

**Sumario**

[1- Resolución N° 130/2010 Expte. N° 67.310/09 H.C.D. 4079-18984/08-0 D.E. Ref: "aprobación de plano Parroquia María Reina".....2](#)

[2- Resolución N° 133/2010 Expte. N° 67.698/09 H.C.D. 4079-17335/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".....11](#)

[3- Resolución N° 134/2010 Expte. N° 68.022/09 H.C.D. 4079-19904/09 D.E. Ref: "Habilitación comercial".....15](#)

[4- Resolución N° 137/2010 Expte. N° 67006/09 H.C.D. 4079-11566/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".....18](#)

[5- Resolución N° 148/2010 Expte. N° 66.982/09 H.C.D. 4079-11397/09 D.E. Ref: "Aprobación de plano y habilitación".....22](#)

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 16 y 33 del jueves 19 de agosto de 2010, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Juan Manuel Le Bas, y de los concejales Alejandro Bormioli, Jorge Raúl Costas, Florencia De Luca, Orlando Farías, Cinthia Frías, Aníbal Franco, Rogelia Franco, Marcelo González, Silvio Hernán Gutiérrez, Leonardo Emanuel Lucero, Irma Zulema Miranda, Santiago Muñiz, Mónica Ochoa Magallanes, María Belén Paolucci, 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 señoras y señores concejales, vamos a dar comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha.

Muchas gracias a todos los vecinos y vecinas que se acercaron esta tarde a este Concejo Deliberante para la audiencia pública que vamos a realizar a continuación.

El secretario va a leer algunas consideraciones que tenemos que tener en cuenta para realizar esta asamblea.

**Sr. Secretario.**- Señor presidente: han ingresado para su tratamiento a este Concejo Deliberante diversas solicitudes referidas a aprobación de planos y habilitaciones comerciales que requieren la decisión de los señores y señoras concejales.

Es por ello que 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 puedan 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, éstas deben ser tomadas en cuenta por los señores y señoras concejales.

Se ha abierto un registro en el Concejo Deliberante donde se han inscripto quienes deseaban participar 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.

**Sr. Presidente.**- Hoy no vamos a decidir sobre los expedientes, hoy es un momento donde los vecinos y vecinas pueden dar su opinión sobre cada uno de los temas que vamos a tratar. Es un argumento más que van a tener los concejales al momento de decidir el expediente, de terminar votando por la positiva o por la negativa.

En primera instancia para comenzar con los expedientes, la arquitecta Eguiño, que es representante del Departamento Ejecutivo, va a hacer un comentario sobre el expediente que vamos a tratar, en segundo término van a hablar los vecinos que se anotaron para esta audiencia pública, después los concejales y después puede haber intercambio de preguntas y respuestas si hace falta.

## **1- Resolución N° 130/2010 Expte. N° 67.310/09 H.C.D. 4079-18984/08-0 D.E. Ref: “aprobación de plano Parroquia María Reina”.**

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

**Sra. Eguiño.**- En este expediente el peticionante solicita se considere una excepción a los indicadores de la zona, habida cuenta de una ampliación a realizar en el Colegio Parroquial Santa Teresa. En la última de las presentaciones, los distintos departamentos informan: el Departamento de Planeamiento da cuenta que esta parcela se encuentra con dos zonificaciones, la que tiene frente sobre la calle Don Bosco con zonificación C2, indicadores de FOS de 0,6 y FOT de 0,8, y la que da sobre la calle Ozanam con una zonificación RI y con indicadores de FOS de 0,5 y 0,7. A esta

situación se le genera un FOS para la parcela de 0,55. Del estudio del plano, informan las infracciones a los siguientes artículos: FOT, 3.9 –altura-, y 4.5 –iluminación y ventilación-, y omite indicarse, pero aprovecho la oportunidad para hacerlo, la infracción al artículo 3.5.1.1 ya que supera el 0,55 permitido en la zona.

El Departamento de Planeamiento informa que en la obra a construir no hay inconvenientes, pero que en caso de otorgarse esta excepción, deberían solucionarse algunos inconvenientes que tiene: una pequeña obra sin permiso que hay en la parcela y algunas modificaciones en la obra ya aprobada, que son el del cálculo de estructuras resistentes, aberturas próximas a ejes divisorios, tanque de bombeo y reserva de agua, y la iluminación y ventilación de locales de tercera, que podría resolverse mediante medios mecánicos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Germán Meling.

**Sr. Meling.-** Este pedido de ampliación no se debe a un crecimiento, sino por la reforma de la educación del colegio secundario. En nuestra escuela funciona la comunidad educativa inicial primaria y tener ciclo o ESB ahora, en lo que es María Reina, y en Santa Teresa, que queda a 10 cuadras en la calle Don Bosco, funciona sólo el Polimodal. Al cambiarse la ley y la secundaria tener 6 años ahora en vez de 3, la naturaleza de la reforma hace que tengamos que unir, o sea, que no podamos tener la mitad de la escuela en un lugar y la mitad en otro, por eso es que hacemos este pedido. Nuestra comunidad educativa, la parroquia tiene 53 años y la escuela cumple 50 el año que viene, empezó como todas nuestras instituciones, primero con un aula, después otra, hubo que ir acomodando en el camino y en los últimos 10 años nuestro promedio de alumnado es entre 1300 y 1400, que abarcan más o menos 1000 familias, depende el año, a veces más a veces menos, pero es el número de gente que tenemos.

El arquitecto va a explicar mejor algunas cuestiones, porque en realidad la gestión la empezamos en 2008 y fuimos adecuando el proyecto a lo que nos iban diciendo desde el Ejecutivo y la comisión de los concejales de la parte edilicia. Quiero explicar que si bien nuestra escuela es una escuela estatal de gestión privada, en la división de la educación entre pública y privada no están contempladas las instituciones como la nuestra, que son de iniciativa social, que si bien la gestión es privada no la administra el Estado, tampoco la administra una persona dueña de muchos recursos y capaz de adquirir fácilmente lotes o bienes para enfrentar estas cuestiones. Es más, la escuela construyó el tercer ciclo en donde está el colegio primario, con un esfuerzo de casi 10 años para hacer las seis aulas que necesitaba el tercer ciclo y ahora con esta reforma, no es que estamos en contra de la reforma, nos parece buena, pero nos pide de nuevo hacer un esfuerzo que nos va a llevar tiempo, no es que de un momento para otro podemos hacer esta construcción. Los recursos que tenemos en la actualidad hacen que podamos hacer una parte de la planta baja. En las comunidades, suele ser que en la medida que se empieza a construir se pueden pedir los recursos y la ayuda de la misma comunidad para seguir adelante.

Así que un poco el pedido se fundamenta en que no tendríamos otra alternativa de responder a la normativa del Ministerio de Educación, más que agrandar la escuela en ese lote que tenemos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el arquitecto Aldo De Paula.

-Ingresa la concejal Rodríguez.

**Sr. De Paula.-** Muy brevemente, es para decir algunas cuestiones más técnicas referidas al proyecto. En 2008 me convocó el Colegio para empezar a pensar esta ampliación. Había como antecedente un plano registrado del año 91. Desde 2008 estamos tramitando este pedido de excepción. Yo destacaría que el Colegio decidió hacer toda esta tramitación con todos los tiempos que eso significa, aún a riesgo de que pasaran unos cuantos meses y años, porque hay una decisión tomada de hacer las cosas como corresponde y pidiendo los permisos necesarios al municipio.

En primer lugar, habíamos planteado un proyecto más ambicioso, de acuerdo con las necesidades que tenía el colegio. Y después, en función de las entrevistas que fuimos teniendo con el Ejecutivo y con la Comisión de Obras Públicas del Concejo Deliberante, redujimos la superficie proyectada, de manera de adecuar mejor el edificio y el proyecto a las normas existentes.

La ampliación se basa en un volumen que, si nos lo permiten, edificaremos sobre la medianera más cercana a la calle French, que consta de planta baja y dos pisos, a razón de dos aulas por piso. Sintéticamente, el proyecto consiste en eso. Habrá una oficina en la planta baja para preceptores; dos oficinas en el primer piso -para directivos-; y baños en el segundo piso. O sea que se trata de seis aulas, en concordancia con lo que se le solicita al colegio en virtud de la nueva reglamentación de la Ley de Educación.

La superficie que necesitamos construir es de 705 metros cuadrados, y el edificio quedaría con una superficie total de 1.700 metros cuadrados. Una de las cuestiones que se nos pidió que adecuáramos fue el tema del FOS, es decir, el Factor de Ocupación de Suelo, que es la proporción del suelo que el edificio puede "pisar" u ocupar. Si bien la norma municipal pide para la parcela 0,55, el máximo permitido por la ley 8912 es 0,60. Nosotros, en nuestro primer proyecto, estábamos excedidos del 0,60- alcanzamos aproximadamente un 0,70-, y lo redujimos hasta llegar al 0,60, para cumplir con el máximo que permite la ley 8912. Creo que eso es básicamente lo importante.

Después, con respecto a algunas cuestiones menores que no se están cumpliendo, quedamos a total disposición para adecuarnos. Por ejemplo, creo que por la distancia del tanque de reserva al eje medianero habría que correrlo 60 centímetros. Por supuesto, todas esas cosas las vamos a corregir en el proyecto definitivo que se presente ante el Ejecutivo, si esto se nos permite.

En síntesis, creo que la ampliación no causa ningún impacto ambiental negativo a los vecinos ni al barrio; creo que es un edificio que le permitirá al colegio seguir brindando un servicio social importante a la zona; y creo que se ha hecho un esfuerzo importante para cumplir con la reglamentación vigente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora concejal Paolucci.

**Sra. Paolucci.-** Quiero preguntarle al párroco de la Iglesia cuántos estudiantes cuenta actualmente la secundaria, y si tienen visualizado, aproximadamente, cuántos tendrían en los próximos años con el cambio de la ley y lo demás que mencionó.

**Sr. Meling.-** De hecho, el cupo de estudiantes ya está completo, y esperemos no tener muchos más.

Tenemos 560 en el secundario. Lo que sucede es que la mitad de la secundaria funciona en la primaria; por eso estamos pidiendo poder construir en el secundario. Pero no agrandaríamos mucho más la comunidad, sino que adecuaríamos los edificios a la cantidad de estudiantes que tenemos. De los seis años, disponemos de dos turnos mañana y un turno tarde en cada año. Ahora, este año tenemos cuatro del último año y dos del tercero. Pero ya el año que viene tendríamos tres de cada ciclo: dos a la mañana y uno a la tarde. No tenemos más, porque no nos subvencionan más.

**Sra. Paolucci.-** Unas preguntas más: si actualmente tienen estudiantes becados; en ese caso, cuántos serían; y si está contemplada en el proyecto la posibilidad de tener alumnos con necesidades especiales.

**Sr. Meling.-** Sí. De hecho, por reglamentación del DIPREGEP debemos tener, por lo menos, un 10 por ciento de la matrícula becada. Pero tenemos bastante más, sobre todo en el nivel medio, ya que alumnos de colegios de gestión estatal pasan al nuestro. O sea, si bien hay muchos de la comunidad a los que se sostiene desde el jardín hasta que terminen, en el paso del primario al secundario -sobre todo muchos varones, que van a escuelas técnicas de la zona, que hay muchas- entran chicos de escuelas del Estado de nuestro partido y, también, de La Matanza, que tienen un régimen menor de cuota.

En cuanto a la integración, la comunidad tiene integraciones. No son demasiadas, pero tenemos, sobre todo en los niveles inicial y primario.

**Sra. Paolucci.-** Para finalizar, les comento a los peticionantes que este Cuerpo no exceptúa las normas relacionadas con la seguridad.

Les damos las gracias por haber participado, y en breve trataremos el expediente en comisión.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora concejal De Luca.

**Sra. De Luca.-** En primer lugar, les damos la bienvenida a todos los vecinos y vecinas que se hicieron presentes en el Concejo.

Aclararé algunos aspectos, ya que observo que vinieron varios vecinos y vecinas de la zona. Lo que solicita la parroquia a través de este expediente es autorización al Concejo Deliberante, para realizar una refacción -una ampliación- y así poder funcionar la escuela secundaria en el colegio. Pero como se infringe la normativa, el Concejo Deliberante tiene que evaluar si puede realizarse dicha ampliación.

Nosotros, cuando llega a este Concejo Deliberante este tipo de pedidos, de solicitudes, lo que hacemos es notificar a los vecinos de la zona, normalmente a los de la manzana donde está ubicado el lugar, en este caso la parroquia, los vecinos de la misma cuadra y de las manzanas linderas para que puedan tomar conocimiento de la situación de acuerdo al impacto ambiental que puede o no tener la obra que están solicitando en este caso. Por eso, y debido a que veo que han venido muchos vecinos y vecinas de la zona, sería importante para nosotros conocer cuál es su opinión con respecto a este proyecto. Lo que está pidiendo el Colegio es poder ampliar, realizar una refacción para que pueda funcionar la escuela secundaria que en este momento está funcionando en otro lugar. Reitero que para nosotros, los concejales, es muy importante saber cuál es la opinión de los vecinos y de las vecinas que viven en la zona.

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

**Sr. Muñiz.-** Antes que puedan expresarse los vecinos aquí presentes y para completar alguna de las preguntas hechas por la concejal Paolucci, quiero preguntarle al peticionante cuánto es el porcentaje de subvención de la Dirección General de Escuelas.

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

**Sr. Meling.-** El porcentaje de subvención de la escuela es el 100 por ciento y el 80 por ciento. El 100 por ciento de la ESB que serían 1°, 2° y 3° del secundario y el 80 por ciento de los cargos del secundario, o sea, directivos y preceptores y la mitad de los docentes. La otra mitad tiene el 100 por ciento porque se articula con primaria. Es todo un tema que no es sencillo de aprender pero yo más o menos lo sé. Es mixto. Igualmente, nuestra cuota por tener la mitad del 100 por ciento tiene que ser toda como si fuera el 100 por ciento aunque tenemos cargos que no lo son.

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

**Sr. Bormioli.-** La primera pregunta es para el arquitecto De Paula, si yo mal no entendí usted habló que originalmente estaba excedido el FOS y fue readaptado volviendo al 0,6.

**Sr. De Paula.-** Sí.

**Sr. Bormioli.-** De esta ampliación que estamos hablando, de una obra nueva que se va a construir de unos 704 metros cuadrados, usted explicó que eran dos aulas por piso, serán tres o cuatro pisos.

**Sr. De Paula.-** Planta baja y dos pisos.

**Sr. Bormioli.-** ¿Cómo quedaría el FOS con esta nueva modificación?

**Sr. De Paula.-** El FOS del proyecto, tal como quedó presentado en la última presentación que hicimos es 0,60.

**Sr. Bormioli.-** O sea que queda en 0,60. No hay modificación porque hay una parte que se demuele.

**Sr. De Paula.-** No, en este momento el FOS es menor, no lo tengo en la cabeza pero se está ampliando aproximadamente, un poco más de 100 metros cuadrados al FOS, que es lo que el edificio pisa el suelo.

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

**Sra. Eguiño.-** En lugar de porcentajes, en metros cuadrados, para la zona sería 0,55 que da 627,73 metros cuadrados, el proyectado es 679,96 metros cuadrados, y el 0,6 es equivalente a 684,79 metros cuadrados, o sea que tendría unos metros más para completar el 60 por ciento.

**Sr. Bormioli.-** Estaríamos exceptuando aquí muy pocos metros. La pregunta arquitecta Eguiño es: nosotros estamos acostumbrados a autorizar registrar planos de hechos consumados, en este caso que es obra nueva, ¿cómo sería el tema? ¿También autorizaríamos a registrar el plano? ¿Podemos registrar el plano de una ley sobre algo que todavía no se realizó, que se va a infringir? Generalmente, trabajamos con hechos consumados y esto no lo es.

**Sra. Eguiño.-** Si mal no entendí creo que habló de dos situaciones distintas, una es con respecto al plano propiamente dicho, si fuera registrado o aprobado y la otra sería la Ley 8.912. Con respecto a la Ley 8.912, no habría infracción porque en realidad en la zona, una de las dos zonificaciones requiere 0,5 que es una decisión municipal, no de la 8.912 que requiere 0,6 para toda la provincia. Si bien acá no se cumple con el 0,55 de promedio de la zona, sí se cumple con el 0,6 de la Ley 8.912. La autorización, en caso de concederse, no iría en contra de la Ley 8.912, sino específicamente del Código de Ordenamiento Urbano del municipio.

Con respecto a la autorización podría autorizarse o con un sello aprobado o con un sello registrado que contendría algún tipo de infracción. Lo que tendría que quedar en claro, es la autorización a la construcción de esta situación. Creo que admite distintas formas de armar el proyecto de ordenanza, en el caso de concederse.

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

**Sr. Franco.-** La inquietud del concejal preopinante es correcta, nosotros acá tratamos todos los temas consumados, y frente a este problema en particular, tuvimos que ver si esto era importante para el bien público, entonces decidimos traerlo a esta audiencia pública en función de discutir este tema.

Nuestro bloque considera, que una entidad de bien público hay que tenerla en cuenta, hay que estudiar sus inquietudes sobre todo si lo que vamos a eximir, son ordenanzas nuestras, porque cuando la gente de la parroquia se presenta con un FOS que realmente era muy grande, lo que nosotros le planteamos, inclusive creo que participó en su momento la arquitecta Eguiño, es que nosotros no podíamos eximir leyes porque nunca una ordenanza puede superar una ley. Si ellos se adecuaban a lo que planteaban nuestras ordenanzas, que es el Código de Ordenamiento Urbano, donde plantea el 0,55, pero la ley nos permite un techo un poco más alto que es 0,6, podríamos contemplar traer el expediente a audiencia pública. Porque claro está, que la Ley 8.912 es taxativa con respecto al FOS, lo que nos permite diferenciar es con respecto al FOT. Todo lo relacionado al FOT y a las alturas es ordenanza municipal, el Código de Ordenamiento Urbano es una ordenanza municipal. Todo lo que corresponde al FOS está anclado en la Ley 8.912. Por eso, ellos se adecuaron a no utilizar más FOS del correspondiente de acuerdo a la ley, achicar y hacer bloques hacia arriba que le permitía sí tomar a todos los estudiantes y a su necesidad.

Nosotros contemplamos que el bien público estaba por encima de nuestras inquietudes o nuestras cuestiones personales, entonces tratamos traerlo a la audiencia pública para discutir ese tema, pero para lo cual también hemos compilado a los vecinos por si tienen algún reproche que hacer o algún inconveniente en la zona

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Norma Iacazio.

**Sra. Iacazio.-** De todos los vecinos de la zona creo que somos los más damnificados. En principio fui la más feliz, porque soy docente, de que se hiciera una escuela junto a mi casa. Fui la primera persona que le dio durante más de un año el agua para que se construya el edificio. Mi hija fue ex alumna de esa escuela. Pero yo hoy, me siento completamente damnificada por todo lo que ocurre con tener una escuela con el problema de convivencia que tenemos. Me tuve que mudar literalmente, esa es la palabra. La pared lindera de mi casa la tuvimos que levantar nosotros porque no se hizo cargo la escuela. Buscamos la forma de cambiar la orientación del dormitorio, porque en la pared de mi casa estaba amurada una escalera que después de un juicio, porque tuvimos que poner un abogado y demás, escucharon y sacaron el amuramiento que tenía la escalera donde subían y bajaban 300 chicos por día. Se comprobó, porque en ese tiempo estaba el señor Don Diego, muy buen administrador de la escuela, vino y comprobó todo lo que tuvimos que hacer porque se caía hasta el Cristo, perdonen la expresión, que tenía en la pared. Se caía cada vez que subían y bajaban los chicos.

No estoy en desacuerdo con tener un instituto educativo en mi zona, sobre todo teniendo en cuenta lo que era Don Bosco hace 37 o 38 años atrás, cuando vinimos. Pero hoy hay un problema de convivencia. No sé si será el sistema, los chicos, la educación o el no hacerse cargo de los directivos de la escuela, porque yo, con Juan Peadik, he sido compañera y he hablado mucho tiempo con él. Aquí hay gente que me conoce, ya que fui directora de un centro educativo de la zona durante mucho tiempo. O

sea que no están hablando con una persona que no sabe lo que es el bien común o una institución educativa en la zona. Pero tenemos que convivir todos.

Ahora está viviendo mi hija con dos niños en la casa. Y si ustedes van ahora verán que no puedo retirar el auto, porque tengo la entrada obturada por autos de los profesores que se paran allí porque están apurados, por supuesto, para entrar. Además, lo que pasa con el aerosol; vayan a ver el frente de la casa. Yo no pude progresar en el mejoramiento de la casa. Llegó un momento en que la quise vender, y no pude lograr que eso suceda. Y eso me pasa a mí y a los vecinos linderos.

Estoy de acuerdo con que haya una escuela. Pero ahora me vengo a enterar de que van a seguir edificando. Pero que se fijen dónde pondrán los ladrillos, qué pasará con las paredes linderas, qué pasará con el sistema de cloacas, y qué pasará con el agua y con todo lo que requiere una institución educativa. Y por sobre todo, esta cosa de que nadie se hace cargo de lo que pasa de la puerta para afuera. Esto me lo han respondido en más de una oportunidad. Hay expedientes presentados; hay una carpeta completa. Mi esposo, que lamentablemente hoy hace siete meses que falleció, estaba re-ocupado y preocupado por esta convivencia. Hemos hablado con cuanto sacerdote hubo en la zona, y nos han escuchado también. He hablado mucho con el padre Trotz acerca de esta situación. He contemplado lo que pude, pero finalmente me mudé. Sin embargo mi casa, sigue estando. La tengo en venta, y no la puedo vender.

Entonces, quiero saber, primero, cuál es la situación. Porque yo también pago impuestos. No debo nada -gracias a Dios-, y estoy conforme con el municipio y con todo lo que se ha hecho acá. Martín Sabbatella conocía muchísimo a mi esposo, y todos saben quién fue Rodolfo Jorge Herroz, presidente del Rotary Club de Morón, y lo que hemos hecho. Lamentablemente, un aneurisma de aorta el primer día del año me lo sacó de al lado.

Les quiero decir que está perfecto que se haga una escuela. Pero ¿qué pasa con los vecinos linderos? ¿Qué pasa con el kiosco que tengo al lado, donde se consumen hamburguesas y hace que haya olor a cualquier cosa dentro de mi casa? Eso también es un perjuicio para los chicos, porque nadie del municipio sabe qué se está cocinando ahí para darles de comer a los jóvenes. No estoy en contra de la escuela, ni de la educación, ni del proyecto de vida que tengan los chicos. Pero también quiero que se contemple la situación lindera, la más próxima a mi casa. Vayan y compruébenlo; cuántas veces pedimos que vaya un inspector.

También, está el problema de la acústica. Sábado y domingo hay fiestas de todo tipo, porque los chicos juntan planta para sus viajecitos de egresados y todo lo demás. Pero ¿quién los cuida? Nadie. En más de una oportunidad, a las 2 o 3 de la mañana -está comprobado- tuvimos que llamar nosotros a una ambulancia porque un chico tocó un cable de los equipos de música. Y como esas, miles de cosas más. Pusimos hasta un teléfono público en la puerta. Entonces, ¿quién se hace cargo de los ruidos molestos? Si hasta por el tema de los decibles y de los ruidos molestos vino un inspector a mi casa. En nuestra cocina no podíamos comer, literalmente.

Otra cosa más. La pared no estaba elevada, sino que la tuvimos que levantar nosotros. Nos tiran botellas, latas y demás cosas. Un día le dije al director -hay expedientes y cartas que mandé- "yo actúo como corresponde, pero que no toquen a un nieto mío cuando tiren una botella de Coca Cola los chicos que están jugando dentro de la escuela". Entonces, también pongámonos de acuerdo en quiénes ponen los límites dentro de la escuela y respecto de la convivencia que tenemos los vecinos.

Y ni les cuento lo que es la salida de la escuela y la puerta de mi casa; hasta me escribieron los ladrillos del frente con aerosol. Tanto yo como la vecina de al lado nos cansamos de pintarlos. Está bien, son cosas de la juventud, que ahora, en vez de comprarse un libro, compran un aerosol y dañan una pared, coma pasa en todas las escuelas de la zona. Acá hay vecinos que pueden comprender cuál es la situación del vecino lindero a una escuela que no cumple con ninguna de las normas de convivencia.

Además, lo que es la noche del sábado, cuando llegan las 6 de la mañana. Los chicos también tienen que tener su diversión. Ellos juntan las sillas para 300 chicos, y de las salas de arriba las bajan por la escalera para el acto que harán en el salón de abajo. Entonces, imagínense nuestra situación, escuchando todo eso. A mí me recomendó el médico que buscara dónde poder vivir. Gracias a Dios, llegué a Francisco

Álvarez -miren adónde me fui-, en el partido de Moreno. Pero yo quiero que mi casa se valore por lo que vale, como cualquier casa de vecino, y no que, porque tengo una escuela al lado, no la pueda vender. Quisiera que cualquiera de ustedes me diga si con lo que estoy relatando persigo un fin comercial con mi casa, que la tuve mucho antes de que llegara la escuela. Les digo más, hay un acta firmada por toda la gente, junto con el querido intendente que tuvimos en Morón, Norberto García Silva, mediante la cual se cede ese terreno al padre Jorge, para hacer una escuela. Y estuve presente en la colocación de la piedra fundamental, porque soy docente y quería una escuela. ¿Por qué no voy a querer una escuela en mi barrio? Pero quiero que los de adentro sepan cómo conducirse con los vecinos, que aguantamos desde afuera.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Gabriel Herroz.

**Sr. Herroz.-** No entiendo mucho del FOS y de lo que significa, pero me parece que no está contemplado el volumen de personas por metro cuadrado en ese predio. Y ni hablar de todo lo que pasa fuera del predio, tal como lo acaba de explicar mi mamá.

Obviamente, si estuviese más organizado el sistema -supongo que los arquitectos se ocupan más del sistema- podrían buscarle la manera, ya que tienen un sector del fondo desaprovechado. La salida del colegio podría decirse que está colapsada, porque no está controlada. Una vez le contestaron a mi madre que ellos se ocupan de la puerta para adentro y no de lo que pasa de la puerta para afuera. Sin ir más lejos, tenemos un kiosco del otro lado. O sea que nuestra casa, prácticamente es parte del colegio. El frente de nuestra casa es parte del colegio.

Estoy totalmente de acuerdo con mi mamá en que la educación es progreso, pero no de la forma en que se está manejando.

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

**Sr. Meling.-** Entiendo las molestias, y pido disculpas.

De hecho, se proyecta edificar sobre la parte de atrás, por lo que la escuela tendrá salida por las dos calles. O sea que lo que estamos pidiendo es ampliar la escuela hacia Ozanam. Hace seis años que soy representante legal de la escuela y, sobre todo en los últimos cuatro años, no hubo más fiestas los sábados. Entendemos que un gran volumen de personas en un barrio, sobre todo para los que son vecinos, ya es una carga. Entonces, todas las actividades extra escolares tratamos de realizarlas en el salón parroquial. Quizás hubo una por año, es decir, no con la recurrencia con la que sé que se hacían. Les comento a los que no son vecinos de la zona que la parroquia queda a doce cuadras; o sea que hay doce cuadras entre el secundario y la parroquia. De todas maneras, a nosotros también nos pintan el frente; o sea que también somos víctimas de muchas de las cosas que se comentan.

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

**Sra. Belossi.-** Yo lo que quiero aclarar y reforzar desde la escuela, es que creemos que la convivencia sí es difícil, no hay duda que vivir cerca de una escuela con la cantidad de alumnos que hay, como recién decía el padre Germán, implica una convivencia especial, distinta a no vivir al lado de una escuela.

Los chicos, creemos que tienen hoy, una entrada y una salida totalmente normal, está controlada por los preceptores. La construcción apunta, justamente como decían recién, a ir hacia el otro lado. No reforzar la parte que tiene que ver con Don Bosco, sino con Ozanam que es la calle que da al otro lado, que es un espacio verde hoy no utilizado como podría utilizarse, como recién decía el hijo de la señora. La construcción se va a hacer sobre ese espacio y no del lado de la casa de estos vecinos. Por eso, queremos hacer las cosas bien, con la previa autorización de las autoridades que corresponde desde el municipio, con el arquitecto y con los especialistas para hacer la obra como corresponde en cuanto a ruidos, espacios y todo lo que tengamos que tener en cuenta para la construcción. No hay duda que la señora habla, a lo mejor, de una época donde se construía desde otro lugar, como decían recién están acostumbrados a autorizar lo que ya está hecho. Nosotros no queremos hacer eso, queremos ir paso a paso y reforzar sobre todo la idea de que es muy importante para nuestra comunidad educativa poder trabajar en forma conjunta con toda la gestión. Hoy, trabajamos en forma dividida, vamos de una escuela a la otra en distintos horarios con mucha cantidad de alumnos, y desde ahí creemos que es mucho mejor desde lo educativo y desde lo social para los chicos, trabajar desde 1° a 6° año. Por eso, queremos resaltar esta

idea de la necesidad de hacer esas aulas y estamos necesitándolas hace mucho y esperando todos los tiempos necesarios para hacer las cosas bien.

Quiero, otra vez más, pedir disculpas por lo difícil que es esto, pero estamos trabajando con los chicos y no es que no nos responsabilizamos de ellos, pero sí es muy difícil porque nuestra responsabilidad civil tiene que ver con lo que pasa con ellos dentro de la escuela, pero sí orientarlos y trabajar con los padres en lo que tiene que ver con la entrada y con la salida.

Respetamos el tema de estacionamientos, sobre todo los profesores, sí puede pasar a veces que un papá deja a un chico y deja el auto un segundo pero después sigue, siempre se respetan los espacios. Eso lo puedo asegurar porque estoy todos los días ahí.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal De Luca.

**Sra. De Luca.-** Me alegro de poder haber escuchado a otros vecinos y vecinas. Es simplemente, para recordarles y poner en conocimiento de los y las presentes, que dentro del ámbito del municipio existe la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos, donde se intenta mediar ante determinados inconvenientes que pueden surgir en la convivencia entre vecinos, en este caso entre la escuela y vecinos linderos. Sería muy importante, porque es un área del Departamento Ejecutivo que fue creada con ese fin, donde los vecinos puedan resolver en un ámbito ameno y de buena convivencia y demás, algunos inconvenientes que pueden surgir, en este caso con cuestiones que son lógicas de una escuela donde van chicos y los vecinos y vecinas que viven allí.

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

**Sr. Bormioli.-** La pregunta puede ser para los vecinos: cuando hablan del kiosco, que la casa quedó rodeada entre el Colegio y el kiosco, ¿este pertenece al Colegio internamente o es un kiosco particular?

**Sr. Presidente.-** Independiente del Colegio.

**Sra. Iacazio.-** Es un kiosco que cocina hamburguesas en un lugar de 3 por 2, que tomó toda la vereda con un plástico para que los chicos tengan donde comer. Realmente, es insalubre eso, porque ni se sabe de dónde sale la comida que están comiendo los chicos, más allá que el señor del kiosco quiera hacer su comercio.

Me parece bien lo que me acabo de enterar, que puedo ir a una oficina, pero no quiero ser el dedo acusador del barrio, quiero que cada uno vea y compruebe. La misma escuela sabe que los chicos están comiendo en ese lugar que realmente es deplorable. Los chicos tienen que comer y lo más cercano que tienen es eso, y no sólo eso, la cantidad de basura ya es imposible. Más de una vez el portero me dijo: a mí me pagan para limpiar de la puerta para dentro. Por supuesto que éramos nosotros los que barríamos, papeles de todo tipo. Imagínense lo que es, que pasen 400 chicos por día.

Acá hay que convenir en algo que es cómo convivimos. Desde ya le repito, hoy me voy con una satisfacción por todo lo que estoy escuchando, que después de tantos años, en un municipio como el nuestro, se nos esté escuchando, porque no pasó en otras ocasiones y esto ustedes como concejales lo saben. Hoy, por lo menos tenemos un escucha, tenemos a alguien a quien poder decirle lo que sentimos. Los expedientes que presentó mi esposo, eran directamente con un abogado, que fue el doctor Duarte y una muy buena abogada que tuvo la escuela que se puso de acuerdo con el abogado, y dijo que la gente tenía que seguir viviendo lo mejor posible, y fue ahí donde desamuraron la escalera, que la tuvieron que hacer de nuevo, que estaba puesta sobre el muro de mi casa. Ustedes pónganse en nuestro lugar y vean como es. Esa pared famosa del fondo la levantamos nosotros porque no hubo caso. Algún ingreso que tiene la escuela creo que es para lo edilicio.

Después de mucho tiempo, logramos que se pusiera una especie de reja que tienen arriba, para que no nos griten los chicos. El tema de las latas y las botellas, por qué en mi jardín tengo que tener los residuos de la escuela. Me piden disculpas, las acepto, pero hoy es un día glorioso para mí de saber que me están escuchando cara a cara porque de otra manera no se puede.

Recién escuché muy bien, a la profesora que acaba de hablar y me parece perfecto que esté en otra tesitura y que vayamos para adelante. Pero si van a hacer el edificio que se fijan cómo van a poner las paredes linderas porque yo ya veo que va a

ser un caos esto si no la pone, el arquitecto o quién dirija la obra, en las condiciones que corresponda. A veces dicen que el ignorante sufre menos, y realmente en este caso tendría que haber sido una ignorante como pasa con muchos vecinos que no les importa si tienen o no un desastre al lado de la casa.

En este momento, me parece que nos tienen que escuchar porque los de los autos, no es verdad que el padre deja a su hijo y se va. Por supuesto que Don Bosco no es una calle donde uno puede sacar el auto como corresponde porque es una avenida, con un semáforo a menos de media cuadra. Es una gran avenida que tenemos en la puerta con 500 autos por ahí.

Quiero que por favor alguien escuche todo lo que estamos diciendo porque no es una queja, vayan y compruébenlo. Es ir un momento en la salida de la escuela.

Cuando voy a ver a mis nietos, lo digo directamente, no es una amenaza pública, que no les caiga una botella ni una lata de las que recogemos en mi jardín en la cabeza a los chicos. Yo ya no voy a tolerar ninguna cosa más.

Dicen que el edificio lo hicieron al revés porque pensaban que Don Bosco no se iba a asfaltar. Los baños dan para afuera y ahora cerraron todo eso para hacer una preceptoría. Que vaya la municipalidad y se fije si los chicos tienen el aire que corresponde en los baños, porque los baños están en la salida de la escuela y no en el fondo de la escuela. Y en cuanto al tema de la acústica, quiero que venga un inspector -si es que me escucha alguno de los concejales-, se ponga ahí adentro y me diga "señora, ¿cómo es eso?". El timbre es otro tema. Yo vivía sin despertador, por supuesto, porque iba temprano a mi escuela. Pero el timbre suena dentro de mi casa. Por eso, pongamos las cosas en orden. Y cada vez que alguien saltó, fui yo la que llamó a la policía, porque no hay nadie que custodie los bienes de la escuela los fines de semana. No sé si ahora habrá cambiado, pero el portero, por supuesto, se va a la hora en que termina su función.

Todo lo que dije es ampliamente comprobable. Si no, manden un inspector, vean las cosas como son y, a partir de ahí, nos ponemos a conversar como corresponde.

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

**Sr. Franco.-** Quiero dejar en claro que si se realiza una actividad que tiene impacto por fuera de los límites de la propiedad, se es responsable del impacto que produce. La escuela se tiene que hacer responsable siempre -al igual que cualquier tipo de actividad- de los problemas que se producen a la salida o a la entrada de los alumnos. Por lo tanto, no quiero que quede flotando que la escuela es sólo responsable dentro de los límites de su propiedad, sino que también es responsable del impacto social hacia fuera de la propiedad.

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

**Sr. Bormioli.-** Quiero destacar la importancia de las audiencias públicas. Precisamente, esta es la función que tienen cuando hay una temática que hace al orden público y al impacto que tiene en la sociedad -como dijo el concejal Franco-, o sea, la de escuchar las voces de todos los integrantes de la comunidad. Precisamente para eso se hacen estas audiencias. Por lo tanto, me alegro de que realmente funcionen.

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

Les recomiendo, tal como sugirió la concejal De Luca, que recurran a la Dirección de Resolución Alternativa de Conflicto, pues creo que es una instancia que los podrá ayudar en este tema. Esto se lo recomiendo tanto a los miembros de la escuela, como a los vecinos que se sienten damnificados por la presencia del colegio.

Todo lo que se habló aquí constará en el expediente, lo cual nos ayudará a tomar una determinación.

**Sr. Meling.-** Quiero aclarar que el compromiso con la comunidad educativa no lo tomamos en marzo, sino que a esta altura está la gente rematriculando y demás. Por lo tanto, nos sería importante tener una respuesta, no digo hoy, pero relativamente pronto, para que podamos informarles a las familias dónde estarán sus niños el año que viene. O sea, no es lo mismo que esto se resuelva en diciembre o un poco antes, en función de poder brindar la información pertinente. Ojalá que digan que sí, pero en el caso de que la respuesta sea negativa igualmente sería importante saberla con tiempo, para que podamos informar a la comunidad.

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

**Sr. Herroz.-** Entiendo que también es un fin comercial del colegio el tener más alumnos, y que obviamente tienen prisa por solucionar este tema lo antes posible. Pero, en nuestro caso, también estamos defendiendo el valor de nuestra propiedad y de nuestro patrimonio. En consecuencia, queremos que se fijen en el resto de los asuntos que tienen que ver con la educación, para que nosotros podamos, ya sea vivir ahí dignamente, o vender o valorizar nuestra propiedad, es decir, que se pueda vender como una propiedad, como una vivienda, tal como es ahora. Digo esto porque el valor de la propiedad se perdió a partir de todos estos inconvenientes.

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

**Sra. Curia.-** En cuanto a lo que acaba de expresar el vecino, no se trata de un fin comercial porque no se aumentará la cantidad de alumnos de la matrícula de la institución. De lo que se trata es de cumplir con la exigencia de la Dirección General de Escuelas, en el sentido de que se tenga a todo el secundario en un mismo edificio. En la actualidad, el colegio funciona en dos lugares diferentes. En el Colegio María Reina, se desarrolla el nivel inicial y primario, y en la parte de Don Bosco, el secundario, el polimodal y una parte del ESB. Por lo tanto, no se aumentará la matrícula -seguirá siendo la misma-, pero funcionará todo el secundario en el mismo espacio.

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

**Sr. Franco.-** Este es un proceso de pedido de excepción de las normas. Cuando es un proceso normal y no hay quejas de los vecinos, se simplifica. Pero cuando hay quejas de los vecinos, nosotros tomamos en cuenta todos los intereses que rodean a la excepción, en función de ver también el tema de los vecinos. Por lo tanto, los tiempos los marcará la posibilidad de resolver la problemática creada por la escuela y en este momento informada por los vecinos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor De Paula.

**Sr. De Paula.-** El proyecto no afectará el valor del inmueble del que se está hablando. Al contrario, me parece que lo favorecerá, porque el proyecto plantea un acceso alternativo por la calle Ozanam; es decir que el colegio podrá alternar ingresos y egresos por ambas calles. Por lo tanto, creo que se descongestionará el movimiento que existe actualmente sobre la calle Don Bosco, que es donde ellos están sufriendo este problema. Asimismo, tal como ya dijimos, el edificio se construirá sobre la otra medianera, y a una distancia muy importante como para que no se vean afectados por la nueva edificación.

**Sr. Presidente.-** Ahora sí damos por finalizado el tratamiento de este expediente.

Les agradecemos su participación a todos los vecinos y vecinas.

## **2- Resolución N° 133/2010 Expte. N° 67.698/09 H.C.D. 4079-17335/09 D.E. Ref: “Aprobación de planos”.**

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

**Sra. Eguiño.-** En este caso se trata de una construcción realizada en la esquina de las calles Aristóbulo del Valle y Bartolomé Mitre en la ciudad de Castelar, en la que sobre una construcción existente y con plano aprobado de vieja data, se construyeron tres viviendas sin permiso y que en el último plano que cuenta la parcela, se comprometió su demolición dejando a la propiedad en la misma situación edilicia que el plano de obra que tenía como antecedente.

En esa construcción sin permiso, se han cometido una serie de infracciones que son: 3.2 –uso de suelo-, 3.5.2.1 –FOT-, 4.5 -espacio de ventilación e iluminación-, del Código de Ordenamiento Urbano, y con respecto a las infracciones a la ordenanza reglamentaria de construcciones: el artículo de las estructuras por ser una obra sin permiso, lados mínimos y superficies de ambientes de primera y de segunda, la escalera principal, su ancho, el 4.7 –medios de salida- en función de ese ancho de escalera, el 4.5 -iluminación y ventilación- que sería el espacio de ventilación del COU.

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

**Sr. Parisi.-** Como propietario, venía a solicitar la excepción de la construcción de los tres departamentos que están arriba de unos locales que están con plano aprobado.

Voy a hacer una reseña histórica de esta propiedad. Esta propiedad la he comprado en el año 92, presenté una excepción que el Concejo me había aprobado en el año 93 y la había hecho mi hermana que es arquitecta. No hemos presentado el inicio de obra. Con todos los avatares del país desde el año 92, a casi 18 años de haber iniciado ese plano, se vencieron y tuvo un montón de problemas la propiedad: inhibición, embargo, que la hemos rescatado por un tema emocional porque lo he comprado con mi abuelo y esa propiedad la he destinado a mis tres hijos, uno de 21, otro de 19 y otro de 11, como un resguardo económico.

El tema es la construcción sin permiso, por eso estamos pidiendo la excepción, porque ya estaba en esa época aprobado. Son tres departamentos, tres ambientes de muy buena calidad. Eso estuvo abandonado mucho tiempo, los vecinos después se van a explayar un poco más, tuvimos problemas de usurpación, incendio, basura, infinidad de problemas que uno de los vecinos que está acá presente conoce bien, el señor Bianconi, que es vecino lindero a la propiedad.

Hemos logrado económicamente, poder hacer la construcción. Venimos a pedir la excepción para mejorar el barrio y para tener un resguardo económico para mis tres hijos.

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

**Sr. Bianconi.-** Oportunamente, los vecinos presentamos una nota emitida por el señor Parisi, en la cual nos solidarizábamos con la construcción, muy necesaria por cierto. Esa casa estaba abandonada desde hace 20 años. En reiteradas oportunidades he tenido que concurrir a la policía a pedir el retiro de extraños que venían, que dormitaban y robaban. Era un constante estado de angustia para todos los vecinos. Hasta que en una oportunidad, tuve que hablar con el padre de este muchacho y con él y conjuntamente tuvimos que cerrar de alguna forma posible, porque la persiana del frente de la construcción se la habían robado, con unas maderas, tratar de cerrar el lugar para que no se reiteraran ese tipo de inconvenientes.

Yo llevo el acuerdo de todos los vecinos de la zona, que es un lugar muy concurrido, que estamos todos de acuerdo con darle una solución a este problema, para no continuar en ese estado de incertidumbre.

Consideramos, que es oportuna la construcción que está haciendo y es de muy buena calidad. Inclusive, estaban beneficiando a una serie de personas, de trabajadores que estaban ahí y han quedado sin trabajo porque no han podido continuar con la tarea.

Creemos que sería beneficioso para el lugar y para todos, una solución a este inconveniente que ha suscitado ahora. Yo llevo la opinión de todos los vecinos, algunos por cuestiones de trabajo o por enfermedad o por otros inconvenientes no se han podido acercar, y yo lo hago en esas condiciones. Agradeceré que le den la posibilidad de dar cumplimiento a lo solicitado por el señor Parisi.

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

**Sra. Zanelli.-** Simplemente, quiero apoyar lo que dice el señor, creo que todos pensamos lo mismo. En el barrio necesitamos que eso se pueda realizar para tener una mejor calidad de vida urbanística. Tener algo abandonado es malo para todos a cambio de tener una buena obra y una construcción. Creo que es algo que puede dar trabajo, traer vecinos y mejorar la zona.

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

**Sr. Moyano.-** Lógicamente, como profesional, sé que no cumplía. No sé si se supo interpretar lo que él en su momento les quiso explicar. Esta propiedad poseía un plano aprobado del año 93 por una ordenanza por excepción. De los tres departamentos que se ejecutaron, es exactamente lo mismo que en ese momento se aprobó. Económicamente, le explicó que no se pudo ejecutar la obra por problemas económicos. Tiene un período de vencimiento el plano, para pedir el comienzo de la obra, no se ejecutó y por lógica caducó el plano. Yo pensé en un momento cuando comienzo la obra, le hablo con toda honestidad, hacía al entorno edilicio, no afectaba en absoluto y al contrario, la propiedad abandonada que estaba ahí, que eran seis locales arruinados, me daba la sensación que al entorno del barrio le iba a servir y mucho. Es más, traté mientras estuve haciendo la obra, de no molestar a ningún vecino y cuando continué la parte de arriba, que ya la arquitecta Eguiño me había dicho que no

tenía que continuar, les digo esto porque la arquitecta sabe bien cómo fue toda la historia, yo continué arriba porque corríamos el riesgo de que el lote vecino, ahora se está edificando una propiedad, pero en una época, del lado de Aristóbulo del Valle había un lote baldío y el señor Bianconi tenía mucho miedo de que suban por arriba de la obra y pueden pasar para la casa de él. Continué por ese motivo la obra. Yo sé, que no cumple con el FOS y todos los reglamentos que dice la arquitecta Eguiño. Al entorno no le afecta en absoluto.

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

**Sra. Frolani.-** Soy vecina de la calle Aristóbulo del Valle, que es una cuadra, realmente, un poco solitaria. Hay un hogar de ancianos y un hogar de niños.

Particularmente, estoy muy feliz de que pueda llevarse a cabo esta obra, porque estuvo muchos años desocupada y ahora, con los tres departamentos de arriba y los locales, vamos a estar mucho más acompañados. Además, mejorará la cuadra.

Hablo en nombre del resto de los vecinos que no han podido venir por razones de trabajo o de salud. Estamos muy felices y contentos de que esta obra pueda llevarse a cabo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Luisa Fasciolo.

**Sra. Fasciolo.-** Yo también soy vecina, prácticamente lote de por medio.

Lo que puedo decir es que se cumple el sueño del barrio, porque no es de ahora que comentábamos "cuándo Leonardo iba a poder edificar esa esquina". Porque no sólo era un basural, sino que también, al estar a dos cuadras de la estación de Castelar, nos daba vergüenza decir "esta es nuestra cuadra". En una zona céntrica, esa esquina era muy fea y peligrosa. Por lo tanto, realmente estamos felices de que se realice esta construcción.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor concejal Lucero.

**Sr. Lucero.-** Saludo a los vecinos y vecinas y les agradezco su presencia en esta audiencia pública.

En cuanto al informe de la División de Inspecciones Técnicas de Planeamiento Urbano, quisiera que el Ejecutivo nos comente qué es lo que está construido ahí. Porque según el informe, estarían ejecutadas la losa y las paredes perimetrales, y las paredes internas se encontrarían ejecutadas en forma parcial. En consecuencia, quisiera saber específicamente qué es lo que está construido.

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

**Sra. Eguiño.-** Exactamente hoy no lo sé. Justamente, hay un informe previo al detalle de lo construido que da cuenta de la existencia de varias actas de comprobación -como ya lo dijo en su momento el señor Moyano, que es el profesional de la obra-, porque se realizaron trabajos de terminación en la planta donde estaba comprometida una demolición.

O sea que no es una obra terminada. En el caso de autorizarse su culminación y de evitarse la demolición, el profesional deberá tener un contrato por la terminación de esto. El contrato que actualmente tiene es por la demolición. Entonces, el nivel de terminación, hasta donde vimos, es: paredes que delimitan el perímetro construido con la losa, y algunas paredes internas. Se hicieron algunos revoques, y después se paralizó la obra. Y se mantendrá la paralización hasta tanto se permita continuar con esta obra -si es que lo autoriza el Concejo-, es decir, se le levante el compromiso de demolición que contrajo por el último plano.

**Sr. Lucero.-** Quisiera saber qué pudieron hacer en este último tiempo los peticionantes, o sea, si hubo avances en la obra.

**Sr. Moyano.-** La obra está parada desde el 14 de diciembre, o sea que desde esa fecha no se hizo más nada. Lo que está ejecutado es: en la planta alta, la losa; las paredes perimetrales, y algunas paredes internas. Inclusive, no hay ninguna abertura colocada. Sí se hizo el contrapiso de la planta alta, porque la planta baja estaba aprobada y había muchos problemas de humedad. Pero eso estaría dentro de los planos aprobados nuevos de la planta baja, porque los seis locales que había se convirtieron en tres. Arriba no hay absolutamente nada. Reitero, la obra está parada desde el 14 de diciembre.

**Sr. Lucero.-** Al Departamento Ejecutivo: en el informe del Departamento de Planeamiento se habla de que se infringe el artículo del FOS. Quisiera saber en cuánto se excede.

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

**Sra. Eguiño.-** La parcela ya tenía agotada la capacidad constructiva antes de que comience esta construcción. El plano que estaba aprobado -que es anterior a la 8912- autorizaba un FOS que hoy sería imposible, pues se excede ampliamente el 0,6. Creo que en toda la parcela hay 5 metros cuadrados de superficie libre. Y los indicadores de la zona, que son 0,8 de FOT, estaban ya superados por la ocupación aprobada por un plano muy viejo, no el del 93 -que es el que no se construyó-, sino el anterior, en virtud del cual se aprobaron los comercios que estaban abajo. O sea que todo lo que se construyó arriba es exceso de FOT, porque lo anterior estaba aprobado.

Lo construido son 147 metros cuadrados, que es lo que debería demolerse.

**Sr. Lucero.-** En el informe de Obras Particulares se mencionan algunas infracciones que afectan a la seguridad. En el entendimiento de que este Concejo no hace ningún tipo de excepciones en materia de seguridad, mi pregunta es cuáles son las infracciones que afectan la seguridad, y qué modificaciones serían necesarias realizar.

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

**Sra. Eguiño.-** En cuanto a la seguridad, hay dos infracciones. Una, la obra sin permiso. En realidad, es una preocupación latente que estén bien realizadas las estructuras. Y la otra, la escalera, ya que sus dos tramos tienen un ancho de un metro, cuando el requisito es de 1,10 metros. Esa infracción impacta en el 4.6.3.4 y, también, en el 4.7, que se menciona como medios de salida.

**Sr. Lucero.-** Le pregunto a los peticionantes si estarían en condiciones de resolver las cuestiones vinculadas con los medios de salida y las escaleras ya que, al parecer, es mínima la diferencia que hay.

**Sr. Moyano.-** El tema de la escalera tendría que verse. Me parece que, si faltan, deben ser 4 o 5 centímetros de cada lado, porque se hizo una modificación; pero no estoy seguro. Tendría que ir ahora y hacer la medición. Lo que pasa es que no entro a la obra desde hace ocho o nueve meses. Si existe la posibilidad de que pueda ensancharse no habrá ningún problema en hacerlo, porque son 10 centímetros en cada paño. Se trata de dos paños, cuya disposición es: un paño, un descanso, y otro pedacito. La escalera tiene dos tramos.

En cuanto a la estructura, eso sería lo de menos porque yo me hago responsable por el cálculo de la estructura y, desde ya, de la obra. Además, la obra la hice yo, no es que la realizó un contratista. Por lo tanto, sé cómo está hecha, sé cómo está abajo, sé los cimientos que tiene debajo, y sé las columnas que tiene abajo. Lógicamente, no puedo saber qué tipo de hierro tiene, pero para el peso de esa estructura, por lo que soporta cada una de esas columnas tiene absolutamente de sobra. Eso se lo puedo asegurar. Además, tengo en cuenta la vibración de Mitre, que el ferrocarril está a menos de 200 metros y demás. Estamos hablando de una planta, no de un edificio. No hay ningún problema de pandeo, y es más: si la obra hubiera tenido algún movimiento, ya se hubieran advertido algunas grietas en las paredes. Pero la obra está hace casi dos años, y no hay ni una grieta marcada.

**Sr. Lucero.-** Agradezco una vez más la presencia de los vecinos y vecinas. Asimismo, les comento que lo expuesto en esta audiencia pública quedará registrado en la versión taquigráfica y que, posteriormente, será considerado por las comisiones a las que sea girado el expediente.

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

**Sra. Eguiño.-** Hay algunas cosas que no dije anteriormente y que lo manifestado por el profesional me hacen que tenga que decirlo. Es la primera vez que nos encontramos con un profesional que asume haber hecho una obra sin permiso. Esto no está bien, esto es sancionable. El profesional no puede desconocer que esa obra no se puede hacer, y el propietario tampoco lo desconocía porque antes de llegar a esta instancia estaba a sabiendas.

Hubo un intento de hacer, con el plano del 93, la obra que finalmente se hizo y se le contestó por tres expedientes, que esa obra no se podía hacer. Desde el punto de vista del propietario no podrá conocer el alcance de no cumplir con un código y con la Ley 8.912, pero el profesional no puede desconocerlo y acá está diciendo que lo construyó él. Quiero dejarlo expresado porque esta es una falta que debiera ser informada al Colegio Profesional.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Les agradecemos la presencia a todos y a todas. Les vamos a ir informando cómo sigue el tratamiento de este expediente y cuando tenga una resolución lo van a saber rápidamente.

### **3- Resolución N° 134/2010 Expte. N° 68.022/09 H.C.D. 4079-19904/09 D.E. Ref: “Habilitación comercial”.**

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

**Sra. Eguiño.-** En este caso se trata de una solicitud de una habilitación, el uso que requieren es “parrilla-restaurant” que se encuentra permitido en la zona. La zona está zonificada como C5 –comercial mixta de densidad alta- y el uso de restaurant es permitido, pero específicamente en ese lugar en un radio alrededor de esa parcela, rigen las ordenanzas 9.260/07 y 11.468/09 que regulan las características constructivas de las construcciones con este uso en esa zona, que piden para esta actividad un total de 100 metros cuadrados y un salón de 60 metros cuadrados. Esta es la parte que no cumple esta construcción, que termina teniendo una superficie de un poco más de 61 metros cuadrados y un salón aproximadamente de 45 metros cuadrados.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Rubén Graziano.

**Sr. Graziano.-** Yo le alquilé el local a la señora Otero en el mes de mayo del 2009, en función de poder montar este comercio del cual hicimos mención. Primero que nada obviamente, vinimos al municipio para ver cuáles eran los requisitos de acuerdo a esta ordenanza, la 6.495/04, que en su artículo 4° dice que todo local destinado a gastronomía, sea restaurant, parrilla, etcétera, en esa zona, tiene que tener 100 metros cuadrados de los cuales 60 metros cuadrados tienen que estar destinados a salón. Cuando presentamos los planos, el municipio me lo rechaza porque dice que no cumple con esos requisitos. Por plano catastral la superficie total es de 126 metros cuadrados, de los cuales 60 metros cuadrados, un poco menos son cubiertos. Acá me dijeron que no, que estaba claro que son 100 metros cuadrados cubiertos. Yo les pido que por favor agarren la ordenanza y me digan en dónde dice la palabra cubierto, construido, techado. Dice: 100 metros cuadrados de los cuales 60 metros cuadrados tienen que estar destinados a salón. No dice cubierto, no dice techado, no dice con lona, no dice si tiene que tener paredes alrededor. En función de eso, yo seguí, el local estaba en condiciones, no óptimas, para eso lo adecue para hacerlo funcionar a tal fin. Me gasté todos mis ahorros y hace un año que estoy parado, por eso estoy aquí apelando a la buena voluntad de todos ustedes. Quise hacer las cosas bien, y si quieren les puedo dar una innumerable lista de lugares en el partido de Morón donde funcionan un montón de cosas destinadas a gastronomía que son deplorables y sin embargo a mí hace un año que me tienen parado. Si hacemos memoria, en el caso que tratamos primero, había una señora que se quejaba de un kiosco que hacía comida.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Stella Maris Leguiza.

**Sra. Leguiza.-** Yo soy abogada del señor Graziano, es cliente del estudio en otros temas y me quise acercar hoy por esto de la interpretación de la normativa. Cuando él viene yo leo la norma y realmente ésta exigencia de la cantidad de metros cuadrados cubiertos o que aquellos destinados al salón se sobreentiende, se interpreta, se hace una interpretación de la norma en cuanto a que se entiende que deberían ser cubiertos, la norma no lo dice y me parece que esta interpretación, que en realidad todos sabemos lo que es la interpretación de la ley y me parece que está condicionando el ejercicio de industria lícita.

Cuando viene mi cliente al estudio lo primero que se me ocurre es decir si hay una autoridad que restringe, altera, corresponde una acción de amparo en un caso. La realidad es que preferíamos esta instancia donde me parece que los vecinos y mejor

los concejales, eran los que iban a poder entender la gravedad de esta restricción al ejercicio de la industria lícita, más la inversión que realizó el señor Graziano. Esto deviene en que para mí, existe además una posibilidad de ir y avanzar sobre un posible daños y perjuicios que puede ser oneroso o no para el municipio, pero que a la vez implica honorarios, tiempo, una inversión que se pierde, en el medio hay un contrato de alquiler, la señora es la propietaria del lugar, está dejando de percibir su contrato de alquiler, hubo gente que fue convocada para trabajar y hubo que decirle que no, el señor perdió sus ahorros. Hay un montón de daños que tienen que ver con esta interpretación, no quiero decir la palabra arbitraria pero por lo menos unívoca de pensar que 100 metros cuadrados son igual a 100 metros cuadrados cubiertos o que aquellos destinados al salón deben ser cuadrados cubiertos. En realidad mi única intención era aclarar los alcances de esta interpretación que puede traer consecuencias onerosas para todos, si esto deviene en una cuestión judicial.

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

**Sra. Eguiño.-** Una aclaración: "salón", por definición, es cubierto. No existe un salón descubierto. El salón es una construcción cubierta -tiene un techo-, pero además está definido en el Código de Ordenamiento Urbano. Es decir que no es una apreciación o una postura. Leyendo la ordenanza, podría haber una indefinición con respecto a la superficie mínima total de 100 metros cuadrados, pero no respecto del salón de ventas, pues una superficie cubierta siempre es un salón. Siempre, una sala o un salón es una superficie cubierta.

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

**Sra. Leguiza.-** En cuanto a lo expresado por la arquitecta, más allá de lo que pueda referir la misma definición de "salón", sigo manteniendo esto de que 126 metros cuadrados de superficie total no es igual a 126 metros cuadrados cubiertos, si es que eso quisiera la ordenanza haber exigido en su redacción original.

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

**Sra. Otero.-** Simplemente, quiero comentar que cuando me presenté ante el señor Stillo -estaba él en ese entonces-, me dijo que no había problemas, que él me daba el okey, que trajera todo. Pero cambiaron las autoridades y, como siempre, cada uno trae su librito. Entonces, vengo, me atiende el señor Norte, y me dice que esto es imposible, que está mal enfocado. Vengo de vuelta, me llama el señor Aníbal Franco, y me dice que no, que esto no podía ser. A mí me atendió en forma muy destemplada, y me molestó mucho.

Creo que ustedes están acá para atender a los vecinos, que somos quienes los votamos. Entonces, yo vengo y un señor me da el okey para que empiece esto por vía de excepción. Después, cambian las autoridades, traen un nuevo reglamento o "librito", y un señor me dice "esto no es posible", levanta un teléfono y luego me dice "está equivocado, esto no va". Vengo a hablar con el señor Tomás Norte, me muestra una carpeta, y me trata destempladamente.

Eso me molestó mucho, y por ello hoy no iba a venir. Vine por respeto al señor. Pero estoy enojadísima y muy molesta, porque si un señor que está en la gestión anterior me dice que sí, que puede ser que sea -no me aseguró nada, lo cual me parece lógico-, pero después vienen las nuevas autoridades y le hacen semejante desplante a la gente.... Me parece que yo no tendría que haber venido, por la falta de respeto que es. ¿Cómo va a desautorizar a la persona que estuvo en la gestión anterior a la de él? Además de una falta de respeto, es de muy mal gusto que tire un expediente sobre un escritorio, y con su secretaria me diga cómo resuelven cosas. A mí me interesa mi cuestión, no las cuestiones que ellos resuelven.

Con respecto a lo que dijo ella, son 60 metros cuadrados y 100 metros cuadrados. Yo tampoco interpreto que tienen que ser 100 metros cuadrados cubiertos; en ningún lado dice eso. Tuve funcionando una parrilla del 94 al 2000, y a mí me dieron la habilitación. Entonces, ¿por qué ahora no? Yo se lo alquilé al señor confiada de que podría hacer lo mismo. Podrá haber una reglamentación, pero es una locura lo que están haciendo. No lo tiene ni mal puesto ni en malas condiciones, sino que está perfectamente puesto, tiene salida de emergencia y está todo bien. Entonces, creo

que queda a criterio de ustedes. Y tengan en cuenta que el señor gastó mucho dinero ahí.

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

**Sr. Franco.-** Quiero dejar aclarado que nosotros, si la abogada quiere iniciar una acción judicial, no lo vamos a evitar. Pero no es eso lo que estamos discutiendo acá.

Lo que estamos discutiendo aquí es lo que yo le expresé a la señora, en el sentido de que cuando hay una ordenanza específica no podemos exceptuarla, pero que de acuerdo con lo que veíamos en la zona y por ser límite de zona en la ordenanza específica, trataríamos de llevar el tema a audiencia pública. La señora me dijo que no nos creía. Y yo le dije que la única forma de darle una excepción era a través de una audiencia pública, para que entre todos los concejales viéramos si era posible excepcionar una ordenanza específica.

Porque esta es una ordenanza específica que, cuando se sancionó, se lo hizo también con la anuencia de muchos vecinos, quienes pedían una mejor organización de los negocios de la zona. Dicha ordenanza fija en todo el perímetro de Gaona -y abarca a Castelar- una determinada cantidad de metros cuadrados cubiertos, incluidos los baños -que también son cubiertos, aunque no lo diga la ordenanza-, y 100 metros cuadrados más. Quizás, haya que modificar la ordenanza para hacerla más explícita, o dejar que la interpretación la haga un juez. Sin embargo, no es eso lo que estamos discutiendo acá. Si los señores se sienten perjudicados, podrán recurrir a los estamentos administrativos o judiciales para llevar adelante la gestión.

Lo que estamos tratando de dilucidar en esta audiencia pública es si vamos a excepcionar o no lo vamos a hacer, si se justifica excepcionar o no se justifica una ordenanza específica.

Cuando junto con la presidenta de bloque fuimos a ver el local, advertimos que realmente estaba en un lugar muy interesante. Por eso lo mandamos a audiencia pública, caso contrario lo hubiéramos denegado. Cuando vimos que estaba en el límite de zona establecido por esa ordenanza específica, y que a una cuadra estaba Showcenter y, muy cerca, Makro, que había un movimiento muy interesante en la zona y que eso, sin actividad, estaba "muerto", dijimos "llevémoslo a audiencia pública" para que luego, cuando el expediente sea girado a las comisiones respectivas, entre todos los concejales determinemos si le damos o no le otorgamos la excepción a la señora.

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

**Sra. Leguiza.-** De ningún modo vinimos a esta instancia a pedir permiso para iniciar acciones judiciales; no es esa nuestra intención. Tampoco vengo a hacer aquí un planteamiento judicial.

Simplemente, es la vía que correspondió a este problema: venir por la vía de excepción. La urgencia es conseguir una habilitación. Y como la necesidad es venir a esta audiencia pública para plantear el problema, por eso estamos aquí planteándolo. Lo que tenga que ver con cualquier consecuencia judicial se tratará en el lugar en que se tenga que tratar, y no es mi intención, como abogada del señor ni como profesional, venir a hacer acá un dispendio de situaciones judiciales. No lo es.

Si esta es la vía correspondiente, venimos a solicitar que por excepción se haga una interpretación textual, literal, de la ordenanza y que, por tanto, no le sea negada la habilitación al señor, quien tiene toda su inversión puesta en un negocio que no puede hacer funcionar. Además, la señora tiene su propiedad detenida por un contrato que está en vigencia pero que no está vigencia, y que no la están usando. Además, es una esquina muerta, cuando, en realidad, tiene todo adentro. Entonces, se dan estas circunstancias. Si lo ideal es venir y plantearlo por vía de excepción, porque consideramos que es necesario, porque va a ser más rápido y porque es lo que corresponde: acá estamos.

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

Agradecemos a los peticionantes que se hayan acercado hasta aquí.

Cuando tengamos una resolución del expediente les avisaremos prontamente.

#### **4- Resolución Nº 137/2010 Expte. Nº 67006/09 H.C.D. 4079-11566/09 D.E. Ref: “Aprobación de planos”.**

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

**Sra. Eguiño.-** En este caso, se trata de una construcción ubicada en la calle Chivilcoy, en una zonificación R, residencial de densidad baja. Cuenta con un plano antecedente registrado con destino "geriátrico". Dicho trámite se registró en los términos de la ordenanza 14280. Con posterioridad a eso se hizo una construcción, que es la que ahora se presenta, en la que se provocó una ampliación de 135 metros cuadrados cubiertos y 25 metros cuadrados más de superficie semicubierta, que no puede encuadrarse en el artículo 2° de la ordenanza 14280 por haberlo hecho en la presentación anterior.

En esta construcción se infringen la ocupación de suelo -FOS-, la ocupación total -FOT- y los espacios de iluminación y ventilación, y el artículo 46 del decreto ley 8912. En cuanto a las normas constructivas, se infringe el artículo 8.1 -estructuras-, por ser una obra sin permiso-; y los artículos relacionados con: ventilación de locales de 1°, lados mínimos y superficies de locales de 1° y 3°, alturas de locales, escaleras, aberturas próximas a ejes medianeros, y cercados de techo transitable.

El uso es permitido en la zona.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Alejandra Cabot.

**Sra. Cabot.-** Soy la titular de la residencia geriátrica. La actividad que desarrollo está motivada básicamente por dos razones: una es la económica y la longevidad de nuestros abuelos y la otra es su calidad de vida. Esto se ofrece a través de múltiples ítems como ser lugares cómodos, limpios, luminosos, aireados, buena alimentación, buen control sanitario, actividades fisioterapéuticas, actividades recreativas, contención psicológica y afectiva. Esto se logra también con personal calificado, dedicación y reinversión constante.

Abocándonos al tema de la reinversión el propósito de la misma es la modernización, jerarquización y confort de las instalaciones para que nuestros abuelos cuenten no solamente con dormitorios con baño privado, como se han hecho, sino fundamentalmente con lugares de estar, comedor con mucha luz, aire y también alegría, que ellas puedan estar en contacto con el verde y con el parque.

La obra que se realizó, se realizó sobre una pileta que estaba en desuso y sobre una zona de servicios que fue demolida y trasladada al primer piso, que ya estaba existente pero que no tenía acceso. Ahí se hizo una escalera para lo cual se instaló lo que estaba abajo. Se hizo un depósito y el lavadero.

En toda la etapa de remodelación se trató siempre de resguardar los amplios espacios verdes. También fue motivo de dicha obra las nuevas ordenanzas que rigen nuestra actividad: se tuvo en cuenta las salidas de emergencia, se hizo un plan de evacuación, se instalaron detectores de humo y gas, se trabajó con materiales ignífugos y se dejó preparado también el lugar para la instalación de tecnologías modernas como de vigilancia, control y seguimiento de nuestras abuelas.

Quiero remarcar que no sólo se amplió la residencia sino que se remodeló toda la edificación para el mejoramiento de todo, para que el edificio mejore estéticamente y también mejore el barrio. Se mejoró, por ejemplo, toda la vereda y el frente.

Nuestro crecimiento es para nosotros importante y por ende es bueno para la comuna que en su área se continúe ampliando y jerarquizando la atención en salud con espacios más óptimos y mejor equipados para la tercera edad.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Andrea Cabot.

**Sra. Cabot.-** Yo soy por un lado partícipe y también soy vecina, vivo justamente enfrente de la residencia. Era un chalet muy lindo y antes de hacer la ampliación se acomodó todo lo que ya existía con arreglos por dentro y por fuera. Lo que nosotros como barrio vimos es que por ejemplo se han cambiado aberturas viejas por aberturas con mejor cierre y con salida de emergencia, la ventilación y ventanales para que estén en contacto directo con el exterior, se ha hecho una vereda de pórfido, que nos reímos porque el 70 por ciento de la cuadra nos vino a preguntar en dónde lo habíamos hecho

y somos como cinco vecinos que tenemos pórvido. Creemos que en la zona la repercusión fue positiva porque la cuadra mejoró mucho debido a la parte edilicia exterior que se ve.

Como partícipe veo a éstas personas grandes sentadas en un porche, cómodas, charlando, los chicos del barrio que pasan. O sea, no están resguardadas sino que están compartiendo el día a día con la sociedad.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Alejandra Cabot.

**Sra. Cabot.-** Quiero agregar que una de las características de lo edilicio es que nosotros podríamos haber hecho arriba habitaciones y no las hicimos, porque consideramos que para la autonomía de las personas, era bueno que fuera en planta baja. Por eso, tuvimos dificultades que es lo que estamos pidiendo se nos autorice, para funcionar.

Todo esto fue presentado también ante el Ministerio de Salud Pública, y éste vino a hacer las inspecciones del lugar y está aprobada toda la construcción. Todo lo que se ha hecho ya fue inspeccionado y aprobado por ellos.

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

**Sra. Soest.-** Quiero decirle a los interesados, en primera instancia, que la responsabilidad directa de la habilitación pertenece al municipio. La provincia lo que hace es cubrir la situación de los que están hospedados y las condiciones de vida de los mismos. Nosotros somos los responsables directos de la construcción. He dicho esto para que no queden dudas, no hay habilitaciones contrapuestas o situaciones contrapuestas. Una jurisdicción se encarga de una cuestión y otra jurisdicción de otra.

Quiero preguntarles a los interesados cuánto hace que está funcionando el geriátrico, sé que hace tiempo pero quería escuchar al día de hoy cuánto hace que está funcionando.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Alejandra Cabot.

**Sra. Cabot.-** Nosotros tenemos la habilitación desde el año 91. Hace muchos años que venimos desarrollando esta actividad. La residencia se llama doctor Oscar Cabot, él fue uno de los primeros geriatras del país y toda la familia trabaja desde entonces. Es un proyecto familiar y la idea también es que la residencia guarde la fisonomía, no de un instituto ni de un edificio de dos o tres pisos, sino algo familiar también. Por eso, la construcción está hecha sobre tres terrenos, es un frente de más de 20 metros y la última parte que se hizo, se hizo sobre un terreno que no estaba edificado, el que tenía la pileta y nosotros la tapamos. Acá hay algunas fotos no sé si mostrárselas para que tengan idea. Estaba vacío el terreno y no quisimos hacerla sobre la construcción preexistente porque estaba en un primer piso y las abuelas para bajar no están ni acostumbradas a manejarse con ascensores y si realmente tuvieran que bajar todos los días por la escalera estarían necesitando ayuda, y creo que lo importante es que ellas puedan hacer las cosas solas.

**Sr. Presidente.-** Acá me acercaron unas fotos y las vamos a agregar al expediente.

Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Con posterioridad, veremos algunas cuestiones de escaleras principales. Yo quiero mencionarle que alguna cuestión con escaleras hay.

**Sra. Cabot.-** La escalera que existe es una escalera exterior, no interior. Es una escalera que sólo sirve para ir al lavadero.

**Sra. Soest.-** Después la vemos en particular. Quiero preguntarles cuántas camas en este momento están ocupadas. Creo que en un principio eran 20.

**Sra. Cabot.-** Claro. Nosotros lo que queremos agregar, justamente, son tres dormitorios y la capacidad total sería para 30 personas. Además, todo tiene vista hacia el parque. También hay otro patio grande. Son ventanales de 3 metros.

**Sra. Soest.-** Por lo que he entendido, son alrededor de 160 metros cuadrados los que se han construido.

**Sra. Cabot (Alejandra).-** Lo que pasa es que hay construcción existente, que es la parte de arriba. Ya hay un entrepiso. Les puedo mostrar la foto.

**Sra. Soest.-** Gracias, la veo después en el expediente.

A la arquitecta Eguiño: ¿cuántos son los metros cuadrados construidos?

**Sra. Eguiño.-**Son 135 metros cuadrados cubiertos, y 25 metros cuadrados semicubiertos. En cuanto a la construcción a que se refiere la señora, que es específicamente un depósito y un lavadero, lo que se hizo fue aprovechar el espacio que quedaba entre la cubierta de tejas y un cielorraso, que no sé si es de madera o de losa. Ahí es donde se da el problema con la altura, porque como no hicieron la obra nueva, eso es lo que quedó debajo de la cubierta.

**Sra. Soest.-**Entonces, el lugar para habitaciones más estar sería de 135 metros cuadrados.

**Sra. Eguiño.-**Eso sin permiso. Se trata del estar, los dormitorios y los baños, contabilizando también ese lavadero con el depósito.

**Sra. Soest.-** ¿Y sin el lavadero?

**Sra. Eguiño.-**El lavadero está computado como de 2,60 metros por 11 metros.

**Sra. Soest.-**Esta capacidad construida sin permiso, ¿cuántos hospedados más significan?

**Sra. Cabot (Alejandra).-**Son 450 metros cuadrados en total, en los cuales vivirán, en total, 30 personas.

**Sra. Soest.-**O sea, 10 personas más.

**Sra. Cabot (Alejandra).-** Así es. En total, serán 10 personas más.

**Sra. Soest.-**Pasamos ahora a lo que se demolió, que son 14 metros cuadrados. ¿Dónde se realizó esta demolición y qué significación tienen en la obra en general?

**Sra. Eguiño.-**Habría que buscar en el plano anterior, porque en este está indicado sólo como un rayado. No está en este plano, sino en el antecedente.

Era un local que estaba por fuera de la construcción. Se trataba de un pequeño depósito, que decía "vestuarios". Ahora no existe, sino que es parte de un patio y de los dormitorios que se hicieron nuevos. Ese uso es el que se trasladó debajo de la cubierta.

**Sra. Soest.-**Considerando lo que se demolió, ¿cuánto se supera el FOT?

**Sra. Eguiño.-**El FOT permitido es de 384,76 metros cuadrados, y realizaron casi 440 metros cuadrados. Son 56 metros cuadrados más: 40 metros cuadrados más 16.

**Sra. Soest.-**Por supuesto, el cálculo de las estructuras resistentes tendrá que realizarlo un profesional.

En cuanto a la iluminación y ventilación de los locales, ¿hay alguna manera de solucionarla?

**Sra. Eguiño.-**Tanto en la parte que ya tienen registrada con el anterior plano como en la de éste, la infracción al artículo de la iluminación y ventilación se hace a expensas del espacio urbano. No es que no tenga ventanas o un contacto con el exterior, sino que el espacio al que ventila no es el suficiente. Esta situación se da específicamente en dos de los dormitorios nuevos. Uno de ellos tiene una ventana que da a un pasillo que tiene un ancho de 1,15 metros. Esa es la infracción más grande en cuanto a la ventilación. Reitero, no es que no tenga ventanas. Sí tiene ventanas al exterior, pero el espacio al que ventilan no es el necesario.

**Sra. Soest.-**Planteamos todas estas cuestiones porque los concejales, al momento de decidir -y esto es a favor de los interesados-, queremos saber qué se puede reformular y mejorar y qué se debe exceptuar, caso contrario, ustedes tendrían que demoler y construir todo nuevamente. Entonces, por ese camino estamos transitando, es decir, por el de ver qué es solucionable, para que en el caso de tener que exceptuar, saber por qué.

¿Hay alguna manera de que mejore esta situación de la iluminación y ventilación?

**Sra. Eguiño.-**No, porque como lo que está en infracción es el artículo 4.5, es decir, lo relacionado con el espacio urbano, la única salida sería la demolición de lo existente.

**Sra. Soest.-**Y lo mismo está sucediendo con los lados mínimos y la superficie mínima.

**Sra. Eguiño.-**Exacto.

**Sra. Soest.-**Vamos a la famosa escalera, que está en el exterior. ¿No tiene ninguna vinculación con la construcción nueva?

**Sra. Eguiño.-**La escalera no tiene que ver con los dormitorios, sino que es un acceso -que antes no existía- a una terraza. Es una escalera nueva, que sirve para acceder a una terraza y, desde ahí, al lavadero y al depósito.

**Sra. Soest.-** ¿En qué condiciones está la escalera?

**Sra. Eguiño.-** En realidad, no hay demasiada información. Lo único que se informa es el ancho, respecto del cual, si solo fuera para el acceso a las dependencias de la terraza, sería suficiente. Lo que no está indicado es quiénes son los usuarios de la terraza. Desde ese lugar está la infracción. Si esto fuera limitado, y fuese un acceso exclusivo a las dependencias del lavadero, podría estar dentro de lo normado, ya que alcanzaría con otro tipo de escalera.

**Sra. Soest.-** Les pregunto a los interesados: ¿quiénes utilizan esta escalera?

**Sra. Cabot (Alejandra).-** La utiliza solamente el personal que va al lavadero, y la persona que lleva a veces, por ejemplo, una silla ortopédica.

**Sra. Soest.-** Las aberturas próximas al eje medianero, ¿en qué situación están y cómo podrían reformularse?

**Sra. Eguiño.-** Esto tiene que ver también con las visuales desde esa terraza. Tendrían que levantarse los muros, para impedir las visuales a las parcelas linderas.

**Sra. Soest.-** Les pregunto a los interesados si están en condiciones de levantar el muro para mejorar esta situación.

**Sra. Cabot (Alejandra).-** No entiendo a cuál muro se refieren.

**Sra. Eguiño.-** Según lo indicado en el plano, hay una azotea accesible que tiene un parapeto de 0,30 metros de altura; se trata del cerco que la separa con la parcela lindera. Es una medida de seguridad, porque una azotea accesible tiene que tener un parapeto más alto, y, también, una cuestión de visuales hacia la parcela lindera.

**Sra. Cabot (Alejandra).-** No habría inconvenientes en hacer eso.

**Sra. Soest.-** Se nos presenta también la misma cuestión en cuanto al cercado de techos transitables.

**Sra. Eguiño.-** Así es; es el mismo artículo.

**Sra. Soest.-** Entonces, tienen que mejorar la situación tanto del parapeto como del cercado de la terraza.

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

**Sr. Bormioli.-** Ustedes hablaron de 10 abuelas más, ¿no son 8?

**Sra. Cabot.-** Pero la habilitación es para 30 personas.

**Sr. Bormioli.-** Anteriormente ustedes tenían 22, o sea lo que incrementan es 8.

**Sra. Cabot.-** En la parte nueva, los tres dormitorios son habitaciones para 8, pero lo que se hizo sería en total para 30 personas.

**Sr. Bormioli.-** Los dormitorios serían para tres, tres y dos.

**Sra. Cabot.-** Exacto. Las capacidades están dentro de lo que piden los decretos.

**Sr. Bormioli.-** Hay un dormitorio con iluminación al paso, al sector nuevo. ¿Eso sigue funcionando como dormitorio?

**Sra. Cabot.-** Sí.

**Sr. Bormioli.-** Y por último, me hubiera gustado que trajeran a alguna de las abuelas a conocer el Concejo Deliberante.

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

**Sra. Miranda.-** A los solicitantes del expediente les quiero preguntar, ya que se habla de tres dormitorios, si esos dormitorios están contemplados solamente para los ancianos que van a estar ahí y dónde estaría contemplado el personal y quiénes estarían cuidando a estas personas.

**Sra. Cabot.-** El personal es según la capacidad y hay que incorporar nuevo personal en la residencia.

**Sra. Miranda.-** A lo que yo me refiero es al personal del cuidado de los ancianos, porque en el plano lo que se ve es que son tres dormitorios. Esos tres dormitorios van a estar habitados por las abuelas. El personal que cuidaría a las abuelas ¿cuál es la habitación o lugar físico que estaría destinado para el cuidado de las personas?

**Sra. Cabot.-** Hay lugares de estar, hay una oficina, hay una cocina. El personal está en toda la residencia mirando y circulando, viendo las necesidades de las abuelas. No está en un lugar sentado esperando que lo llamen. Van por toda la residencia. No tienen un lugar donde descansar, ellas están activas, por eso va rotando el personal, trabaja y se va. No descansa dentro de la residencia.

Todo lo que se ha hecho es para que las abuelas estén mejor. Nosotros también necesitamos ir creciendo y sabemos que es de utilidad, en este momento, todo lo que es tercera edad. Hay mucha necesidad de lugares donde vayamos tomando todas las precauciones edilicias, también en la parte médica, la parte de actividades, pero para esto hay que tener en cuenta que tienen que ser lugares donde las abuelas estén cómodas y puedan trasladarse solas. Pedimos que se considere y que realmente se tenga en cuenta, no lo que se ve en un plano sino también lo que se ve cuando uno va al lugar.

**Sra. Andrea Cabot.-** Hemos sido felicitados por la higiene del lugar, porque no hay olor. Toda la residencia se encuentra en el mismo nivel, no hay ningún escalón en ninguna parte, entonces las abuelas deambulan con mucha tranquilidad, tienen los pasamanos en toda la residencia. Hay cosas que hacen que ellas puedan movilizarse, a pesar de la edad, con mucha más tranquilidad. Mismo los servicios de emergencia nos felicitan por como están las abuelas.

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

**Sra. Soest.-** Lo voy a tener en cuenta, de acuerdo a la sugerencia del concejal Bormioli, para cuando requiera los servicios.

Quiero aclarar sencillamente, que no se está poniendo, en esta audiencia, en tela de juicio el funcionamiento del geriátrico. Lo que sí está claro es que han hecho una obra sin permiso. El reto está. La obra fue construida sin permiso, sin además adecuarse a las normas, es por eso que estamos en esta audiencia pública y no para juzgar el trabajo del cuidado de las personas adultas mayores que conviven con ustedes. Lo habrán escuchado ya con los otros interesados, esto lleva un tiempo, va a comisión y los concejales vamos a analizar el caso y ustedes tendrán a la mayor brevedad la respuesta que están necesitando.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento del expediente, les agradecemos a los tres que se hayan acercado esta tarde hasta el Concejo Deliberante.

## **5- Resolución N° 148/2010 Expte. N° 66.982/09 H.C.D. 4079-11397/09 D.E. Ref: “Aprobación de plano y habilitación”.**

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

**Sra. Eguiño.-** En este caso se trata de un pedido doble, por un lado la posibilidad de aprobar un plano y además, luego hacer una habilitación. Se trata de un predio ubicado en una zonificación RTMA –residencial de densidad media alta- en la calle Joaquín V. González de Haedo. El uso que está solicitando es “depósito de herramientas y materiales para la construcción, mantenimiento y reparación de los mismos” tratándose en realidad de elementos propios utilizados en la construcción, ya que el que lo solicita es un arquitecto. Esta actividad requiere un estacionamiento de un 20 por ciento y un 10 por ciento de la superficie cubierta para carga y descarga.

Las infracciones que la obra contiene son: FOS, y el artículo 46 de la Ley 8.912, y no consta en el informe de planeamiento, porque en ese momento la documentación que había en el expediente no lo contenía, que hay una infracción al FOT luego de una inspección que realizaron.

Con relación a la ordenanza reglamentaria de construcciones: el 8.1 –estructuras-, ventilación de locales de tercera, escaleras principales, medios de salida, servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, y el 4.12 porque el entepiso que detectó la inspección es de madera.

Hay un ascensor o un montacargas que en el caso de estar, debería contar con la habilitación por parte de la ordenanza pertinente.

**Sra. Soest.-**A la arquitecta Eguiño: al ser residencial de transición media alta, ¿es uso prohibido?

**Sra. Eguiño.-**A lo mejor lo omití, pero sí, es prohibido.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Claudio Viviani.

**Sr. Viviani.-** Les agradezco que me dejen exponer.

Relataré una pequeña historia. Esto lo compré en 2002, y creo que es una edificación de, aproximadamente, la década del 60. El estado en que se encuentra ahora es el mismo que cuando la compré. O sea que todas esas infracciones que

informó la arquitecta -y que son correctas- estaban cuando compré. No sé si en la década del 60 este Código existía. A mí me citó una jueza, y yo comprobé -y estoy declarado sobreseído- que no hice ninguna obra.

Lo que estoy pidiendo es la regularización de los planos y la habilitación, para que pueda guardar todos los enseres de la construcción, llámese maquinaria, un camión, tapias, etcétera. También, a veces tengo herramientas, tales como maquinarias de carpintería o de herrería, y hago ahí su mantenimiento.

Quiero regularizar la situación. Sé que en toda la manzana, antiguamente -en la década del 60-, había industrias, las cuales existen actualmente. Por lo tanto, reitero, pido que se me deje regularizar la situación porque no existían planos anteriores. Pedí los archivos, y no hay planos de esa época. Calculo que la construcción es de 30 o 40 años atrás.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Daniel Milano.

**Sr. Milano.-** Traigo una nota de los vecinos de la zona. Estamos rodeados de locales y de depósitos, y ahora se quiere habilitar otro depósito más. Inclusive hoy ese depósito, bajo persiana, está trabajando, lo cual está prohibido. Es un depósito que les genera mucho ruido a los vecinos que hace 60 años que vivimos en esa zona. Se han hecho muchos depósitos, y cada día se agregan más. Las veredas están rotas, los coches estacionan en la acera, los camiones descargan de noche, etcétera. Es una cosa imposible.

Por lo tanto, traigo una nota firmada por todos los vecinos de la zona para que no habiliten ese depósito.

**Sr. Presidente.-** Esa nota será adjuntada al expediente.

Tiene la palabra la señora María Cristina Vázquez.

**Sra. Vázquez.-** Ahí no había galpones antes, eran casas. Yo estoy ahí desde el 70, y era una manzana con casas. Había uno que otro galpón, pero no en esta cantidad.

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

**Sr. Viviani.-** A los señores no los conozco, porque voy muy poco por ahí.

Creo que el señor está equivocado en algo. En estos momentos no se está trabajando ni nada por el estilo. Puedo comprobar, porque tuve una inspección y me pidieron un plano -esto fue hace aproximadamente tres años, cuando comienzo este expediente-, que retiré a la gente de mantenimiento. Sí guardo el camión o llevo algunas cosas para guardar. Pero se tarda unas horas, se descarga y nada más. Por lo tanto, o el señor está mal informado o se refiere a una situación distinta.

Lo invito a que vayamos y vea si hay una sola máquina. No existe ninguna máquina en ejecución desde hace tres años. ¿Por qué? Porque, como profesional, conozco los riesgos, y sé que pongo en juego mi matrícula. Soy trabajador de la zona, es decir que tengo obras en el distrito de Morón. Quizás, el señor se confundió de local o de depósito, pues, como él dijo, es una manzana de depósitos. Y no sólo eso, ya que también los hay enfrente del mío y en dos manzanas más.

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

**Sr. Milano.-** Estamos rodeados de depósitos, hay ruidos, coches arriba de la vereda y demás. Y llega un momento en que la gente se cansa.

No se puede permitir otra habilitación más. Para eso, hagan un parque industrial en la zona, nos vamos todos y ya está, si total estamos rodeados de depósitos, concesionarias, etcétera. Es una locura vivir ahí. Y nosotros pagamos los impuestos, no nos regalan nada.

Creo que no es lógico que lo habiliten. No tengo más para explayarme; con esto basta. Por eso traje la nota de todos los vecinos, la cual entregaré al señor presidente.

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

**Sr. Bormioli.-** Entiendo lo de los planos. Ahora bien, ¿para qué sería la habilitación?

**Sr. Viviani.-** Averigüé en Planeamiento, y no existe una habilitación para guardar cosas propias. O sea, no está caratulado el "depósito de herramientas". Yo estoy guardando cosas de mi propiedad, en mi propiedad. Entonces, como no hay planos, quiero regularizar la situación. Y como quiero guardar mis cosas, pido la habilitación. Insisto: entiendo a los vecinos. Pero a lo mejor el señor se equivoca, porque en mi caso no se trata de un comercio. Al lado de mi depósito, hay dos depósitos.

**Sr. Bormioli.-** Le hice la pregunta a la arquitecta porque no entiendo la situación.

**Sra. Eguiño.-** En realidad, hay una actividad relacionada con la construcción, que es la otra actividad que desarrolla. Y este sería el depósito u obrador, que está en función de la actividad primaria que desempeña el arquitecto, que es la de la industria de la construcción. Entonces, no sé si la figura es exactamente la que está poniendo o es un obrador -de todas maneras, también ese uso estaría prohibido en la zona-, pero se vincula con la actividad de guardar sus elementos de trabajo y con la reparación de elementos relacionados con una actividad económica.

**Sr. Viviani.-** Es más, a veces acopio cosas que compro para las obras, y las guardo ahí. A lo mejor con eso se podrá habilitar. Realmente, no sé bajo que "signo" sería la palabra "habilitación". A lo mejor, el señor cree que habilitando ejerceré un trabajo comercial. Pero reitero, el depósito está desde hace años.

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

**Sra. Soest.-** Vamos a tratar de poner algunas cosas en claro. No nos interrumpamos por un momento, para ver que hay caminos que se pueden seguir sin perjudicar a nadie, sin perjudicar a los vecinos, ni al estudio de arquitectos que utiliza este depósito.

En principio todo lo que se registra en esta audiencia pública tiene valor de documento público. Esto es para tranquilidad de todos. A partir de aquí se pueden hacer todos los chequeos, verificaciones e inspecciones que hagan falta. Es decir, tiene el valor de un documento público, no es solamente lo que se diga acá, sino lo que éste Concejo Deliberante o las áreas del Departamento Ejecutivo puedan comprobar. Esto es para la tranquilidad de todos, no es solamente que vienen, dan la versión y se acabó. No, tenemos formas de comprobar, por eso se hace la audiencia pública, para explicitar toda la situación y poder verificar cada cuestión que aquí se ha dicho o se ha expresado.

Vamos a ir primero por lo que es el depósito en sí mismo. Si bien el señor Viviani tiene una historia ya con este depósito, van cambiando las situaciones de las ciudades urbanas, usted como arquitecto debe saberlo mejor que nadie. Y sabe perfectamente que la norma con la que usted se movía hace 10 años atrás no es la misma con la que tiene que construir hoy. Es decir, su depósito en este momento está bajo estas circunstancias, por eso es que necesitamos llegar a esta excepción. Digo esto para ir dejando cuestiones en claro. Lo que pasó ya pasó. Estamos en un uso prohibido, con lo cual tenemos que intentar ver de qué manera viabilizamos la situación o no.

Usted ha dicho que se guardan maquinarias y otros elementos que son utilizados en las obras que ustedes construyen o tercerizan. Ahora bien, ¿hay alguna cuestión que se haga dentro de este depósito, ya sea el mantenimiento de maquinaria y demás que pueda causar algún mínimo ruido o las cosas que ustedes entran se quedan quietas ahí y el ruido que se puede provocar es solamente el traslado de esas maquinarias?

**Sr. Viviani.-** Hasta hace 3 años había una cepilladora, es una herramienta de carpintero, con la que se podía reparar algunos muebles, que la retiré hace 3 años, por eso estoy atestiguando que no hay ninguna maquina. Esas sí pudieron haber provocado ruidos. Las retiré, lo quiero usar como depósito. Si yo tengo que hacer el mantenimiento de una máquina que se me rompe, pero no es un uso constante. Si se me rompen todas las cosas todos los días no puedo mantener el depósito. Es circunstancial. No es una producción.

**Sra. Soest.-** ¿Podría usted darnos una idea de cuán circunstancial es? Puede haber ruido una vez a la semana, una vez al mes, tres veces a la semana, etcétera

**Sr. Viviani.-** Yo no puedo decir con exactitud el ruido porque yo no voy. Pero a las 7 y 30 de la mañana va un chofer a retirar con el camión, levanta una cortina, sale y cierra. Generalmente, las obras empiezan a las 8, a las 7 y 30 se va a buscar con el camión, se carga alguna herramienta y se va hasta las 5 y 30 de la tarde. O sea que en ese periodo podrá haber ruido una vez por semana, si lo hay. No quiero mentir, hay veces que es un poco más.

**Sra. Soest.-** De alguna manera ha explicado también cómo se realiza y cuánto es la carga y descarga, de algún elemento que ustedes tengan que llevar a la obra que están construyendo. Esa es la carga y descarga que se realiza.

**Sr. Viviani.-** Evidentemente, se va con gente y los operarios a veces pueden gritar, no lo puedo asegurar eso. Ese podría ser un ruido un poco más molesto.

**Sra. Soest.-** Es evitable.

El 20 por ciento de la superficie cubierta de estacionamiento y el 10 por ciento para carga y descarga no lo tenemos.

**Sra. Eguiño.-** No. La construcción está sobre línea municipal así que el ingreso se daría directamente dentro del galpón o de la construcción. No cumple con esa cantidad de metros cuadrados. Lo que no estaría, seguro, es el estacionamiento. La carga y descarga la podrán hacer dentro del galpón y lo que no estaría es la parte de estacionamiento porque si no, no le va a quedar espacio para depósito.

**Sr. Viviani.-** El estacionamiento existe, tengo menos depósito. Es más, la carga y descarga la hago interiormente.

**Sra. Eguiño.-** No habría otra forma de hacerla.

**Sr. Viviani.-** En la vía pública muy rara vez.

**Sra. Soest.-** En la vía pública está prohibido.

Vamos al entrepiso de madera para arrancar con el edificio en sí. ¿Qué sucede con el entrepiso de madera? ¿Qué función tiene y cuánto riesgo significa en este caso? No cuantificar el riesgo, sino el uso que se le esté dando a ese entrepiso en relación a las normas de seguridad o al potencial peligro que significa.

**Sra. Eguiño.-** El uso es el mismo que el resto, acá no está identificado como algo distinto, es parte de la misma actividad que se desarrolla abajo. Entiendo que será también depósito, no sé de qué tipo de cosas o algún lugar de reparación, pero no está diferenciado el uso. Es bastante importante, no es un entrepiso pequeño, son 153 metros cuadrados sobre 238 metros cuadrados que tiene la planta baja.

**Sra. Soest.-** Quiero preguntarle al interesado cuál es el uso que se le da a ese entrepiso.

**Sr. Viviani.-** Depósito de almacenaje de cosas. Yo estoy en condiciones de ponerlo en valor, cambiar el entrepiso para que cumpla las reglas. La intervención que le pueda hacer cumpliría dentro de Seguridad e Higiene.

**Sra. Soest.-** ¿Poner en valor significa hacer un entrepiso de losa?

**Sr. Viviani.-** De losa o algún material ignífugo, porque no se permite madera.

**Sra. Soest.-** Ese entrepiso no existiría más en el caso de que usted tuviera su uso aprobado.

**Sr. Viviani.-** Me comprometo a cambiarlo, porque me sirve.

**Sra. Soest.-** Con respecto a las escaleras: ¿está relacionado con el entrepiso?

**Sra. Eguiño.-** Hay muchas escaleras. Hay una que aparentemente va a una azotea.

**Sr. Viviani.-** Es una escalera existente de hormigón que va directamente a la azotea que es inaccesible.

**Sra. Eguiño.-** Se ve que estaba planificado seguir construyendo.

**Sr. Viviani.-** Donde está el hueco del ascensor, que yo lo uso para guardar varillas altas. Todo comprobable ya.

**Sra. Eguiño.-** Las dos escaleras que existen para subir al entrepiso ninguna de las dos cumplen con los anchos reglamentarios.

**Sra. Soest.-** En relación a los medios de salida, tenemos solamente el de adelante por donde entra el camión.

**Sra. Eguiño.-** Está la circulación vehicular que es donde se produce la carga y descarga, y hay un vano aparentemente por debajo de esa escalera de hormigón.

**Sr. Viviani.-** Exacto.

**Sra. Eguiño.-** Y también tienen que ver los medios de salida con las propias escaleras, que no cumplen. La salida desde el entrepiso se hace por escaleras que no cumplen. Eso también es un medio de salida.

**Sra. Soest.-** En el hipotético caso de que se le apruebe el uso, usted tendría que cambiar el entrepiso y, además, la escalera que lleva a ese entrepiso.

**Sr. Viviani.-** Correcto. Al cambiar el entrepiso, se podría cambiar también esa escalera. Lo que no sé es qué sucederá con la de hormigón; la tendría que tirar. Debería hacer un acceso directo con puerta, para no usar la de la cortina. La cortina tiene una puerta de escape, y la otra está sellada. Sería por un tema de seguridad mía.

**Sra. Eguiño.-** Hay una puerta debajo de la escalera...

**Sr. Viviani.-** Exacto.

**Sra. Eguiño.-**...y hay una gran persiana, que es la que da acceso a la carga y descarga.

**Sr. Viviani.-** Esa puerta no se comunica con el depósito, por el tema que me pueden entrar por allí.

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

**Sra. Soest.-**Entonces, la situación sería la siguiente: ninguna de las medidas de seguridad serán exceptuadas en ninguno de los casos; en cuanto a las estructuras resistentes, el estudio hasta lo podría realizar usted; respecto de la ventilación e iluminación de locales estamos en algunos problemas, verá cómo los soluciona; el tema de las escaleras habrá que solucionarlo, al igual que el de los medios de salida, y, por supuesto, deberá asumir el compromiso de subsanar la cuestión del entepiso y de la escalera.

Con relación a los vecinos que se encuentran hoy aquí y que han manifestado la situación de su entorno -de cómo viven por diversos factores-, nosotros podemos darles la tranquilidad de que todo lo que aquí expresó el señor Viviani, en cuanto a los ruidos y demás, será chequeado; y de que no vamos a dejar ninguna cuestión sin analizar, no porque no creamos en la palabra, sino porque es nuestra obligación, como Estado, chequear todo aquello que pueda causarles molestias. Y en el último de los casos, si existiera alguna cuestión por la que tuvieran que verse los vecinos con el señor Viviani, utilizaremos el servicio de mediación de este municipio para allanar la situación, así como también si algún tema no quedó demasiado claro o los vecinos continúan teniendo dificultades con la obra.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Ludovico Chovanec.

**Sr. Chovanec.-** Quería hacerle una pregunta al señor Viviani: ¿seguro que ahí no se habilitará una carpintería?

**Sr. Viviani.-** Yo retiré las herramientas de carpintería a otro lugar a partir del momento en que tuve una inspección y me pidieron los planos. Yo pensaba que tenía planos; pero no los tenía. Ahí fue donde descubro que tengo que hacer una habilitación, y comienzo este trámite.

No puedo aprobar un plano, porque me saldrá como "registrado" o "sujeto a demolición". Y si obtengo un plano con el sello de "sujeto a demolición", no puedo habilitar. A partir de ese momento es que inicio el expediente. Y no es que haya habido una carpintería, en el sentido estricto de la palabra. Insisto, hacíamos los trabajos de reparación o de restauración de obras. Yo, además, me dedico a la restauración de edificios, en algunos de los cuales a veces hay escaleras de principios de siglo. Entonces, las arreglábamos ahí.

Usted, desde su casa, me ve porque tengo una parte que ventila hacia ahí. Por eso tiene razón en lo que dice. Lo que no es verdad -y no digo que el señor esté mintiendo- es que en este momento haya maquinaria. Lo único que hay es un torno, que no lo sabe usar nadie. Esa es la única maquinaria que hay.

Quiero guardar mis cosas en mi propiedad. Lamento, primero, haber comprado algo sin planos; ese fue un error mío. Y segundo, lamento que esa manzana esté llena de depósitos. Sé cuáles son los problemas que tienen, pero yo no soy el problema en cuanto a los ruidos. Y si se trata de otro problema, jamás me lo dijeron personalmente.

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

**Sr. Chovanec.-** Yo soy carpintero, y conozco de máquinas y de elementos de carpintería. Cuando funcionaba la carpintería, el ruido que provenía de ahí, por esa parte de cortina que falta, era tremendo. Mis hijos lloraban, porque querían dormir y no podían. Yo no hice nunca una denuncia ni nada por el estilo. Pero para mí fue una solución cuando dejó de operar esa carpintería, que no sé por qué fue.

**Sr. Viviani.-** ¿Cuánto tiempo hace?

**Sr. Chovanec.-** Debe hacer aproximadamente dos años.

En ese momento vino el señor que estaba trabajando en la carpintería y me dijo "Tenemos problemas; a mí me gustaría conversar con los vecinos -con usted primero, me dijo- porque tenemos intenciones de presentar una nota en la Municipalidad para

que nos habiliten este galpón y el funcionamiento de las máquinas", a lo cual yo me negué porque estaba afectado. Por eso le hice esa pregunta al señor Viviani, en el sentido de si volvería a funcionar esa carpintería.

Por otro lado, en la época de primavera y verano, los polillones que venían de ahí eran tremendos; era una invasión. Entonces, se hace necesaria la desinsectación. El depósito, si no se desinsecta, fomenta la crianza de toda clase de alimañas.

Esa es mi inquietud y la de los vecinos.

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

**Sra. Soest.-** Aclaro que el expediente o la situación que nos ocupa hoy es, exclusivamente, el relativo al "depósito de herramientas y materiales para la construcción, mantenimiento y reparación de los mismos". Informo, además, que si el interesado instala una carpintería, será clausurada. Quiero que se entienda la diferencia entre un uso prohibido-que tendremos que evaluar- vinculado con un depósito quieto, sin trabajo -salvo alguna carga y descarga-, y, como dijo el señor, en condiciones higiénicas para todos -para quienes trabajen allí y para el barrio-, y una carpintería. Son rubros totalmente diferentes.

El señor Viviani solicita la habilitación solamente como depósito. Y en el caso de que, por ejemplo, perdiera la memoria e hiciera funcionar una carpintería, ella sería clausurada. Le hemos preguntado al señor Viviani largamente, para que quede más o menos en claro, qué es lo que repara, ya contestó y constará en la versión taquigráfica.

De todas formas, le pido al señor Viviani que reitere lo que repara.

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

**Sr. Viviani.-** Se repara cualquier tipo de mobiliario de obras en restauración; herramientas; maquinarias y, a lo mejor, una reja. Una obra puede llegar a tener mil rubros; en consecuencia, se pueden reparar mil rubros. Y dejo en claro que me refiero a "reparar" y no a "fabricar". En este último caso, estoy de acuerdo con que se trataría de una carpintería. Pero yo necesito herramientas, insisto, como un pañol, al igual que el vecino, que puede tener herramientas en su casa para arreglar, por ejemplo, una luz.

Pero yo necesito unas herramientas, como un pañol, al igual que usted pueda tener herramientas en su casa para arreglar algo, pero de ahí a que yo fabrique y que se instale una carpintería hay una distancia abismal, y perdería mucho la memoria.

Volviendo al tema de la higiene, hace 2 años y medio que van y sacan cosas. Antes estaba más prolijo que ahora, eso lo reconozco, pero yo no me puedo meter a hacer arreglos o algo porque ya pagué una multa, por qué voy a pagar si yo no me siento infractor, es mi propiedad. Parece que estuviese entrando a escondidas a mi propiedad. Yo desconocía que ustedes estaban desconformes. Llegaron unos inspectores por unos camiones porque había muchos problemas con eso, y el pato lo pagué yo. Reconozco que hay que habilitarlo, pero no creo que yo haya sido el causal de todo eso, al menos nunca me lo expresaron.

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

**Sra. Soest.-** Es tarde ya, estamos desde esta mañana temprano, pero reconocamos que sí es infractor en este momento, porque hay un rubro en un lugar que en este momento está prohibido. Eso está claro. No quiero echar nafta al incendio, lo que quiero decir es razonable, que se escuchen todas las voces en una audiencia pública. Los vecinos tengan la tranquilidad de que más molestias no van a tener, por el contrario, puede haber mucha menos. Esto hipotéticamente que se apruebe.

Por mi parte, señor presidente, diría que lo vamos a estudiar como todos los expedientes, vamos a tomar en cuenta la versión taquigráfica que para nosotros es importantísima y a partir de allí nos mantenemos en contacto si es que surge alguna aclaración o cuestión que amerite conversar con cualquiera de ustedes, tanto los vecinos como el interesado.

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

**Sra. Eguiño.-** Ante la inquietud que tenía el señor de que esto no se confundiera con una carpintería o con un taller de reparaciones, a lo mejor la figura más correcta, es "obrador" y no "depósito de herramientas y materiales y reparación" que no se sabe hasta dónde incluye, mientras que el "obrador" está más acotado a guardar en depósito, no personal, sino de una actividad económica, las herramientas, los materiales y la

reparación en muy pequeña escala, pero en función del obrador, no que se pongan a fabricar muebles que después utilizan.

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

**Sr. Chovanec.-** Yo lo único que pido es no volver a vivir ese ruido infernal de máquinas funcionando, sea reparando, sea fabricando, sea remodelando, es lo único que pido. Fuera de eso si tiene el depósito en las condiciones que debe ser, está bien, pero no ruidos de máquinas, porque afecta notablemente la vida de todos los vecinos y fundamentalmente, la nuestra que estamos justo enfrente.

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

**Sr. Viviani.-** Le pido disculpas públicamente. Lo desconocía realmente.

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

**Sr. Bormioli.-** Es para que quede claro, como decía la arquitecta Eguiño, lo que es un obrador. Yo le quiero preguntar al arquitecto Viviani usted habló que es restaurador también o me equivoco.

**Sr. Viviani.-** Me dedico un poco al restauro del patrimonio.

**Sr. Bormioli.-** Y por ejemplo puede ser que usted necesite reparar carpintería, aberturas.

**Sr. Viviani.-** A veces sí.

**Sr. Bormioli.-** ¿Trabaja con vigas de pinotea por ejemplo?

**Sr. Viviani.-** A veces las deposito ahí, ahora no las trabajo ahí. Anteriormente, se pudo haber trabajado.

**Sr. Bormioli.-** ¿Usted necesitaría trabajar con un tupí, con una garlopa?

**Sr. Viviani.-** Esas son las herramientas que estaba hablando el señor y que retiré. Para mí en estos momentos es más importante guardar las cosas que ejecutar otro trabajo. Por eso está este pedido.

**Sr. Bormioli.-** Una cuestión es reparar un andamio, un mueble de cocina.

**Sr. Viviani.-** A veces un restauro de una escalera de principio de siglo lleva un mes de trabajo y no con ruido constante pero con un artesano permanente.

**Sr. Bormioli.-** Quería que quede claro y constancia de esto.

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

**Sr. Costas.-** Es bueno demostrar la función de la audiencia pública, donde se encuentran los dos aspectos del dilema: los vecinos que manifiestan y que exigen, y el arquitecto Viviani que ha hecho pública su responsabilidad de cumplir muchos de los pedidos que usted decía desconocer. Acá podemos vincular un principio de correspondencia, que el compromiso tiene que tener responsabilidad de cumplimiento y este es un tema evidente que creo que es el logro justamente, del equilibrio justo, para que los vecinos que manifiestan que como es un depósito algunas veces hay alimañas y perjudican la calidad de vida del vecino. Evidentemente, nosotros como concejales tenemos la obligación de señalar esto en esta audiencia para tomar en cuenta los dos sectores que tienen intereses en conflicto: los vecinos que también son contribuyentes y tienen una calidad de vida que debe ser respetada y usted como responsabilidad empresaria de hacer vinculante este compromiso y responsabilidad. Me parece que logrado esto podemos encontrar el equilibrio y la armonía para que cada cual tenga lo suyo.

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

**Sr. Franco.-** Es para hacer dos aclaraciones: en principio una cosa es la decisión que va a tomar, de denegar o de aprobar esto, y otra cosa es el tema habilitación. En la habilitación tienen la obligación de hacer un control de plaga permanente, una vez por año, es decir tienen que mostrar los certificados del control de plagas. Eso es obligatorio. Y en la habilitación le van a pedir la insonorización del lugar para que los ruidos no salgan. Lo que estamos discutiendo acá, más allá de eso, es que ninguna actividad debe molestar a un vecino. Hay elementos técnicos que evitan que molesten a los vecinos y eso lo van a cumplimentar, porque si no, no va ser habilitado el lugar.

Lo que nosotros estamos discutiendo acá, es el nivel de perjuicio de otra naturaleza. Todo eso está en el área de habilitaciones una vez que nosotros dispongamos o bien la negativa, o bien la positiva, pero eso se estudia. Creo que ustedes dejaron una nota, tienen sus teléfonos, y en cada momento se los va a

consultar. Nada se va a hacer a espaldas de ustedes, se los va a hacer intervenir también en los comentarios de lo que está pasando y están las puertas abiertas para que vengan cuantas veces quieran tanto a la comisión de obras o de legislación, quien tenga en ese momento el expediente; y todos los despachos de los concejales están a disposición de todos los vecinos para traer los reclamos y para que juntos lo resolvamos mejor. Teniendo en cuenta que ustedes son vecinos y el señor también es vecino, lo que tenemos que tratar es de buscar una ligación entre vecinos. Una audiencia pública logra que dos personas que viven uno enfrente de otro se puedan conocer y eso para nosotros es importante.

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

No habiendo más asuntos que tratar, damos por finalizada la última de las audiencias públicas del día de la fecha.

- Son las 19 y 25.