

Honorable Concejo Deliberante de Morón
Audiencia Pública del 20-08-10 (11 Hs)

Sumario

1- Resolución N° 145/2010 Expte. N° 64704/07 H.C.D. 4079-17703/07 D.E. Ref:
“Aprobación de planos”.....2

2- Resolución N° 146/2010 Expte. N° 68502/10 H.C.D. 4079-22888/08-0 D.E. Ref:
“Visado previo planos reforma edilicia Hospital Municipal”.....5

3- Resolución N° 138/2010 Expte. N° 67.085/09 H.C.D. 4079-11986/09 D.E. Ref:
“Aprobación de planos”.....5

4- Resolución N° 149/2010 Expte. N° 66.197/08 H.C.D. 4079-20850/08 D.E. Ref:
“Aprobación de planos”.....7

5- Resolución N° 150/2010 Expte. N° 66595/08 H.C.D. 4079-20850/08 D.E. Ref:
“Aprobación de plano”.....8

2- Resolución N° 146/2010 Expte. N° 68.502/10 H.C.D. 4079-22888/08-0 D.E. Ref:
“Visado previo planos reforma edilicia Hospital Municipal”. (Continuación).....10

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 11 y 25 del viernes 20 de agosto de 2010, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Juan Manuel Le Bas, y de los concejales Jorge Raúl Costas, Florencia De Luca, Orlando Farías, Aníbal Guillermo Franco, Rogelia Franco, Cinthia Victoria Frías, Margarita Clelia Guarana, Silvio Hernán Gutiérrez, Leonardo Emanuel Lucero, Irma Zulema Miranda, Santiago Muñiz, Tomas Walter Norte, 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 concejales, damos comienzo a la primera de las audiencias públicas prevista para el día de la fecha.

A continuación, por Secretaría se enunciarán algunos conceptos relacionados con el desarrollo de esta audiencia pública.

Sr. Secretario.- Ingresaron 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. Por ello, el Concejo Deliberante, antes de tomar una decisión al respecto, decide realizar esta audiencia pública, para que todos los vecinos y vecinas de la ciudad puedan dar su opinión, y las y los concejales, conocerla. La audiencia pública cumple así con dos objetivos fundamentales para nuestra gestión: que los vecinos participen de las decisiones públicas y que se transparenten los procesos de toma de decisiones.

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

Se abrió un registro en el Concejo Deliberante, donde se inscribieron quienes deseaban participar de la audiencia pública en carácter de expositores, así como también se ha habilitado la inscripción vía Internet. No obstante ello, las personas no inscriptas podrán hacerlo luego de la finalización de las exposiciones de quienes se anotaron oportunamente.

Sr. Presidente.- Tal como manifestó el señor secretario, estamos en la instancia de la audiencia pública. Es decir que hoy no se decidirá nada, que hoy no se votará el destino de cada uno de los expedientes que se considerarán.

Esta es una instancia denominada, reitero, audiencia pública, cuyo fin es escuchar la opinión de los vecinos acerca de los expedientes en consideración. Asimismo, todo lo expresado aquí constará en la versión taquigráfica, la cual será anexada a cada uno de los expedientes. Por lo tanto, las audiencias nos sirven a los concejales para conocer la opinión de los vecinos, antes de que tomemos una determinación respecto de cada uno de los expedientes.

La mecánica será la siguiente: en primer lugar, expondrán los representantes del Departamento Ejecutivo acerca de cada uno de los expedientes. En segundo término, los vecinos tendrán la posibilidad de dar su opinión. Y por último, los concejales podrán hacer uso de la palabra. Posteriormente, quedará abierto el debate.

1- Resolución Nº 145/2010 Expte. Nº 64704/07 H.C.D. 4079-17703/07 D.E. Ref: “Aprobación de planos”.

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

Sra. Coimbra.- En este caso se construyeron tres viviendas, que están ubicadas en una zonificación RMA, residencial media alta. Una de ellas se construyó sobre el pulmón de manzana, por lo cual se infringen los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano: 3.3.2.0; 3.7 -estacionamiento-, y 4.5, relativo a la iluminación y ventilación de ambientes.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- También, se infringen los artículo 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.3.4 -escalera de acceso a planta alta-, por no cumplirse con el ancho mínimo, se trata de una escalera de tipo caracol, antirreglamentaria, o sea que no es considerable viable por el Código; 4.7 -medios salida-, que se relaciona con el acceso vehicular de la vivienda del fondo más el acceso peatonal; 4.10.1.0 -vistas a predios linderos-, por existir una ventana en la planta alta -en la cocina- y faltar un paramento en la terraza accesible, y 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de 1° y 3° categoría.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Fabián Díaz.

Sr. Díaz.- La obra se hizo "a los apurones". Yo vivía justamente enfrente de esa propiedad, en Norteamérica 495. En su momento, el municipio aprobó la construcción -o, al menos, fue parte de la aprobación- de la Autopista del Oeste y a mí, en el término de aproximadamente seis meses, me indican que mi propiedad había sido afectada. Yo había comprado la propiedad de enfrente en 1992 y, supuestamente, no iba a ser tocada por la autopista; los planos estaban terminados en 1982. Pero en los últimos seis meses del 98, cuando finalizó el tema de la Autopista del Oeste, me indican que me tenía que ir.

Teníamos la propiedad de enfrente, en la que vivía mi hermana. En el término de seis meses tuvimos que construir viviendas -vivían mis padres-, por lo tanto, no había tiempo de presentar un proyecto y demás porque, reitero, en seis meses nos teníamos que retirar de allí. Casi fue como que la autopista nos echó.

La historia cuenta que todo fue muy turbio, porque mi propiedad -en la que vivía- sigue en pie, a pesar de que la parte del fondo afectaba a la colectora. No sé cómo se hizo, pero la casa quedó. La colectora mide menos de 80 centímetros en ese sector; si algún inspector se acerca a la zona lo podrá constatar.

Nosotros nos quedamos sin alternativas económicas, ya que lo que ofreció en ese momento Autopistas del Oeste no alcanzaba para comprar una propiedad de las mismas características que teníamos. Entonces, nos inclinamos por hacer ese proyecto. Lógicamente, reconozco que muchas cosas no están reglamentarias; sinceramente, fuimos mal asesorados.

Lo que estoy exponiendo es que fuimos casi víctimas de una presión, no del municipio. Por lo tanto, lo único que pido es que se tenga en cuenta ese punto. Todo lo que digo es constatable. La propiedad que nos expropiaron en 1992 sigue en pie. Cómo hizo, no lo sé, porque yo, a esa propiedad, tuve que darla de baja en Impuestos y demás. Sin embargo, hoy está viviendo gente. No sé si el municipio se encarga también de eso, pero considero que hay cosas que deberían reverlas, ya que uno, frente al poderío económico, casi no tiene alternativa de decir "no" y tiene que irse con lo que le ofrecen.

Reconozco que están mal muchas de las cosas de la propiedad. Lo único que pido es que se tenga en cuenta el punto por el cual se llega a esa instancia.

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

Sra. Paolucci.- No me quedó en claro cuál es el destino de las viviendas.

Sr. Díaz.- El destino es familiar. En su momento, mi padre aportó la plata. Somos seis hermanos. Se hicieron dos propiedades para que vivieran mis hermanos. Lo que nos dio la autopista se destinó para construir un lugar donde pudiera vivir mi familia, y que cada uno tuviera acceso a su propiedad en forma independiente el día que alguno decidiera venderla o disponer de ella. Yo sigo viviendo allí, no está viviendo otra persona.

Lo único que pido es que se tenga ese punto en cuenta. No se hizo con fines de lucro ni nada por el estilo. Al contrario, somos una familia muy unida, y cuando nos expropiaron, con la plata que nos daban no queríamos alejarnos de la zona ni nada porque siempre vivimos en Villa Sarmiento.

Sra. Paolucci.- Le comento al peticionante que este Cuerpo no excepciona las normas vinculadas con la seguridad. Por lo tanto, le pido al Departamento Ejecutivo si puede explicarle al peticionante lo relacionado con las normas de seguridad que este Cuerpo no excepcionará.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- En cuanto a las normas de seguridad, observamos una escalera de tipo caracol que conduce a una habitación que hay en el segundo piso, la cual no es reglamentaria. Después, tenemos un problema de vistas al vecino, y, si bien no se infringe una norma de seguridad, esa situación suele provocar reclamos por parte de los linderos. Ese tema podría solucionarse, porque la cocina de planta alta tiene dos ventanas y con una sería suficiente, la que ventila para la terraza. Quizás habría que cegar la ventana que da hacia el lindero, que está a menos de 3 metros.

Después, se infringen superficies mínimas de locales, lo cual no hace a la seguridad. Y sí habrá que presentar un estudio de estructuras realizado por un profesional de la incumbencia, mediante el cual se verifique que todo es estable y que cumple con las normativas vigentes.

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

Sr. Díaz.- En cuanto a las ventanas linderas: ¿usted se refiere a las que miran al este?

Sr. Modolo.- Es una ventana en planta alta que ventila la cocina de la planta alta frente, que estaría a menos de tres metros del vecino.

Sr. Díaz.- Mi hermana es propietaria del otro lote.

Sr. Modolo.- Eso a nosotros no nos consta, la normativa está, si hay buena convivencia y demás, mejor.

Sr. Díaz.- ¿Si se zonifican los lotes?

Sr. Modolo.- Es un artículo que infringe y queda expresado, después los señores concejales evaluarán si esa ventana corresponde cegarla o no, o si le dan el artículo.

Sr. Díaz.- Cuando se refiere a cegarla ¿usted quiere decir colocarle algo que impida ver hacia el vecino?

Sr. Modolo.- Cerrarla.

Sr. Díaz.- Porque yo he visto, en muchos lados, que colocan una estructura de metal con vidrio que permite la ventilación pero no permite ver.

Sr. Modolo.- Es una alternativa.

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

Sr. Franco.- ¿En el lote lindero no hay ninguna construcción?

Sr. Díaz.- Tenemos la pileta. No hay construcción.

Sr. Franco.- Tengo entendido que hay una forma de comunicar ambos terrenos con autorización del vecino, con alguna cuestión de peaje o algo por el estilo. ¿No hay ningún artículo que determina eso dentro del Código?

Sr. Modolo.- Se dan, a veces, comunicaciones con predios linderos con una servidumbre de paso. Inclusive, si tenemos un vecino que autoriza y se ponen de acuerdo en la convivencia, que la ventana puede quedar, no hay ningún problema. Los problemas se presentan cuando venden la propiedad por ejemplo, viene un nuevo propietario y dice que la ventana es antirreglamentaria. Muchas veces se hace el convenio de uso y se indica en planos que cuando el vecino lo solicite deberá cumplirse con el artículo.

Sr. Franco.- Entiendo que no es un convenio notarial, que tiene que ser un convenio entre partes, ¿verdad?

Sr. Modolo.- Es un convenio entre partes y muchas veces lo firman ante la autoridad municipal.

Sr. Díaz.- ¿Se puede colocar en el reglamento de copropiedad?

Sr. Modolo.- En el reglamento lo coloca el agrimensor y lo aprueba La Plata. Nosotros en el tema de propiedad horizontal no intervenimos.

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

Sra. Paolucci.- Al Departamento Ejecutivo: ¿nos podría explicar lo de los medios de salida?

Sr. Modolo.- Nosotros tenemos medidas mínimas para acceso vehicular y para acceso peatonal. En este caso es una sumatoria de 1 metro para acceso a vivienda única y 2,40 metros para acceso vehicular. Sumarían 3,40 metros y estamos en menos de 4 metros. Podría suprimirse la cochera y dejar que sea solamente acceso peatonal.

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

Sr. Díaz.- La única duda que tenía era con respecto a la ventana y técnicamente hay posibilidades de cegarla, y que la cochera se ponga como acceso peatonal, no sería un impedimento.

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

Sra. Paolucci.- Es simplemente para agradecer la presencia del señor Díaz en el día de hoy y para comentarle que el expediente pasa a tratamiento en las comisiones y que las y los concejales lo vamos a analizar en las mismas.

Sr. Presidente.- Damos por finalizado el tratamiento de este expediente, y le agradecemos que se haya acercado en el día de hoy hasta acá. Cuando termine el tratamiento de este expediente con una resolución, se lo vamos a informar.

2- Resolución N° 146/2010 Expte. N° 68502/10 H.C.D. 4079-22888/08-0 D.E. Ref: “Visado previo planos reforma edificación Hospital Municipal”.

Sr. Presidente.- En virtud de que respecto de este expediente no se encuentra presente ningún peticionante, postergamos su tratamiento y pasamos a considerar el siguiente.

3- Resolución N° 138/2010 Expte. N° 67.085/09 H.C.D. 4079-11986/09 D.E. Ref: “Aprobación de planos”.

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

Sra. Coimbra.- Las viviendas están en una zonificación Residencial, y se permita una vivienda cada 375 metros cuadrados de terreno, con lo cual se infringen los siguientes artículos: 3.2 -uso de suelo-, 3.5.4.0 –normas mínimas de habitabilidad- los monoambientes deben tener 24 metros cuadrados mínimos y las viviendas de dos ambientes, 35 metros cuadrados mínimos, acá no se cumple con esa medida. Se infringe también el artículo 3.7 –estacionamiento-, y el 4.5 -iluminación y ventilación- del Código de Ordenamiento Urbano. Y de la Ley 8.912 se infringe el artículo 37 –densidad-.

Sr. Modolo.- En esta obra se hicieron modificaciones a una estructura ya ejecutada y registrada anteriormente por el municipio en el año 85. Se hizo un reciclado y se agregaron unidades de vivienda. Este reciclado se hizo sin permiso, con lo cual está infringiendo el artículo 8.1 –estructuras resistentes-, el artículo 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera categoría-, el artículo 4.6.3.1 -lados mínimos y superficies mínimas de locales de primera y tercera clase-, el artículo 7.3.2.2 -características constructivas de las cocheras-, el artículo 4.6.3.2 -lados mínimos y superficies mínimas de cocinas y espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios-, el artículo 5.8 -no se indican los espesores de los muros en planos-, el artículo 4.6.3.4 -escaleras principales, características-, el artículo 4.7 -medios de salida-, y el artículo 5.10.1.3 -desagües de techos y azoteas-.

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

Sr. Speratti.- En base al plano, a la estructura de hormigón que estuvo aprobada en su momento, hice divisiones por necesidades familiares. Era la vivienda de mis padres y luego con mi hermano hicimos un lugar para nosotros, mi hijo y el hijo de él. Hicimos cuatro departamentos, y luego se dividieron con tabiques y salieron más. Quizás no tengan las dimensiones de los monoambientes ya que, según las necesidades, fuimos dividiendo.

Verdaderamente, queremos hacer todo bien. Dado que tenemos esa estructura, que la hicimos despacio, ahora queremos ver si la podemos habilitar y hacerla bien, o si se puede aprobar parte de ella.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Horacio Sánchez.

Sr. Sánchez.- Soy profesional, y el propietario me contratará a partir de ahora para regularizar el tema de los planos. Lo que ustedes le marcaron yo también se lo hice notar. Por lo tanto, después habrá que estudiar en profundidad lo que se hace con ese monoambiente, que es muy chico y actualmente cumple la función de depósito. La idea

sería acoplarlo a una de las unidades, para que pueda regularizarse todo. Ese es el compromiso, tanto mío -como profesional- como del propietario, quien me acaba de llamar.

Con respecto a la estructura, el plano anterior fue aprobado en 1986. Y por lo que estuve viendo, el señor hace tabiques de división, es decir que no se toca la estructura. No pude ver en detalle la propiedad, pero al parecer sólo hizo divisiones internas.

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

Sr. Norte.- Agradezco la presencia de los vecinos, y reitero que no exceptuamos todo lo que tenga que ver con medidas de seguridad.

Le pregunto a los peticionantes qué destino tienen los locales actualmente.

Sr. Speratti.- Uno de los locales está cerrado -clausurado-, y el otro está alquilado. Yo me jubilé, y alquilé el local. Y ahora vi esta posibilidad como una entrada más a mi jubilación. En cuanto a los departamentos, en la primera planta había hecho planos sobre dos, pero dividí con tabiques y, sobre la misma superficie, hice cuatro en vez de dos.

Sr. Presidente.- ¿Qué funciona en el local que se alquila?

Sr. Speratti.- Hay una librería y un quiosco. Está frente a una escuela, en Castelar, sobre la calle Maison.

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

Sr. Norte.- Ya el profesional dijo que elevará un nuevo informe respecto de las estructuras.

Quisiera que el Departamento Ejecutivo explique cuáles de todas estas infracciones implican un inconveniente en cuanto a la seguridad y, en ese caso, si habría una forma de subsanarlas.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- Ya mencioné antes que se trata de una estructura aprobada en 1986. De todas formas, cuando se cambia un uso, se demuelen tabiques o se agregan paredes, todo eso debe estar correctamente verificado. Por ejemplo, si aprobamos un local comercial de un uso normal y luego se hace un gimnasio, esa actividad podría generar una carga dinámica dentro del local que provoque daños, rajaduras y demás; en ese sentido, hace poco se derrumbó uno en la Capital. En consecuencia, el estudio del artículo 8.1 es exigido sine qua non.

Asimismo, el inspector relevó escaleras respecto de las cuales habría que verificar los anchos, pues aquí no constan. La otra escalera también tendría que tener 1,10 metros, pero tiene un metro de ancho y por ella se accede a monoambientes y varias viviendas. Después, tenemos el faltante de una baranda metálica en la azotea, que no está acotada aquí pero, por suerte, ya está colocada.

También, hay problemas de ventilación y de lados mínimos que no son subsanables. De todas formas, no hacen a la seguridad, sino a la habitabilidad. Por ejemplo, respecto de la cochera, tenemos dudas de que entre un auto; quizás entre un vehículo pequeño.

Sr. Speratti.- Así es, entra un auto chico.

Sr. Modolo.- El largo mínimo de la cochera, para nosotros, tiene que ser de 5 metros, y tiene 4,80, y en una parte todavía es menor.

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

Sr. Norte.- En cuanto al artículo 5.10.1.3 -desagües de techos y azoteas-, ¿cuál sería el inconveniente y la forma de subsanarlo?, porque me parece que también en ese aspecto tendrá que intervenir el profesional.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- Está indicado como una infracción. Se trata de un techo de tejas que da hacia la calle Dardo Rocha. La propiedad tiene frente a dos calles, y sobre Dardo Rocha habría que colocar una canaleta que recoja el agua de ese techo.

Sr. Sánchez.- Ya teníamos previsto eso, al igual que el tema de la cochera. En el caso de que no diera la superficie, se podría unificar la cochera con un local, a efectos de

tener un espacio de estacionamiento más largo. Ese tipo de cosas pueden solucionarse modificando los tabiques.

En cuanto al desagüe, existe una canaleta de hormigón. Habría que verificar eso; de última, puede hacerse, sería viable. La idea es poner todo lo que se pueda de acuerdo con la ley. Se hizo la losa en pendiente, con canaleta incluida; incluso desagua hacia los desagües pluviales. Me refiero a la canaleta que da sobre Dardo Rocha, que ustedes mencionan sobre el techo de techas que baja. El hormigón se hizo con canaleta incluida, también de hormigón. No se ve la canaleta, pero sí va a los desagües internos.

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

Sr. Norte.- Al Departamento Ejecutivo: el artículo 4.7 -medios de salida-, ¿tiene relación con el tema de las escaleras principales y demás? ¿Cuál sería el inconveniente respecto de ese artículo?

Sr. Modolo.- Está relacionado con la escalera, que tiene un metro de ancho cuando, en realidad, debería ser de 1,10 metros, por la cantidad de unidades de habitación que tiene. Y agregó que creo que tiene lugar para ponerla de acuerdo con el Código, es decir, para ensancharla.

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

Sr. Norte.- Le pregunto al peticionante si tiene la voluntad y está en condiciones de subsanar todos estos inconvenientes que se le indicaron.

Sr. Speratti.- Sí, por supuesto. Se hará todo lo que sea necesario para regularizar la situación.

Sr. Norte.- Por mi parte no voy a agregar nada más. Quiero decirle que tanto este Concejo Deliberante como el Departamento Ejecutivo, están a disposición para las consultas que tengan que hacer en beneficio de esto, y esperamos el nuevo informe del profesional.

Sr. Presidente.- Le agradecemos nuevamente, que se haya acercado hasta acá en el día de hoy. La versión taquigráfica se va a anexar al expediente y va a ayudar para que los concejales podamos tomar una decisión, la cual se la vamos a informar.

4- Resolución N° 149/2010 Expte. N° 66.197/08 H.C.D. 4079-20850/08 D.E. Ref: “Aprobación de planos”.

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

Sra. Coimbra.- Estamos en una zonificación RI -residencial mixta-. En aquellos lugares donde no hay servicios, se permite la construcción de una sola vivienda cada 300 metros cuadrados de terreno, de contar con servicios se permite el uso multifamiliar. Aquí se infringe el artículo 3.2 -uso de suelo- del Código de Ordenamiento Urbano, el artículo 3.5.1.1 -FOS-, el artículo 3.5.2.1 -FOT-, y el artículo 4.5 -iluminación y ventilación de ambientes-; y de la Ley 8.912 se infringe el artículo 37 -densidad-, y el artículo 46 -factor de ocupación de suelo-.

Sr. Modolo.- También infringe el artículo 8.1 -estructuras resistentes-, atento a que es una construcción que se realizó sin intervención profesional, el artículo 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-, el artículo 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-, el artículo 4.6.5.1 -tubo de ventilación en cocina-, el artículo 4.6.1.1 -aberturas próximas a eje medianero-, el artículo 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera categoría-, el artículo 4.6.3.10 -lado mínimo de local o comunicación contigua a eje divisorio-, el artículo 4.6.5.2 -ventilación de baño por conducto-, el artículo 4.7 -medios de salida-, el artículo 5.8 -muros-, y el artículo 4.12 -protección contra incendios-, que supongo que está referido al local comercial.

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

Sra. Díaz.- No entiendo muchas de las cosas que se dijeron. Lo que yo intento decir es que necesito la aprobación de planos para poder poner el negocio en el local, porque mi marido está alquilando, tengo tres hijos y al mayor lo operaron y se quedó sin trabajo.

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

Sr. Farías.- En primer lugar quiero saludar a los vecinos y vecinas presentes, y agradecerles desde ya su presencia en este recinto. Dado el informe de este expediente de baja complejidad, me gustaría preguntarle al Departamento Ejecutivo si le pudiera explicar a la señora lo referido a la infracción al 4.7 y al 4.12.

Sr. Modolo.- Quisiera hacerle una pregunta a la señora: ¿la construcción en planta alta es una sola vivienda?

Sra. Díaz.- Sí.

Sr. Modolo.- El artículo 4.7 de los medios de salida, está referido, a lo mejor es un error del plano, a una escalera que tiene 0,90 metros de ancho, cuando en realidad el mínimo es 1 metro. Pero arriba está acotada 0,90 metros y en planta baja está acotada 1 metro. A lo mejor es un error de dibujo. También, dentro de esa escalera hacia la calle, tenemos una cochera que comparte el medio de salida, con lo cual el ancho no le daría. Le sugiero suprimir esa cochera para que quede todo un acceso peatonal.

Si bien no está muy especificado, la vivienda de planta baja que está alejada de la esquina, aparentemente es una vivienda prefabricada de madera, con lo cual tiene que ver con la normativa de incendios. Los espesores en los muros de madera, no son los que requiere el Código y la distancia al eje medianero tampoco es la correcta. Se trata de una vivienda precaria, eso es lo que quería que quede en claro para los concejales.

Sr. Farías.- Quisiera preguntarle a la señora Díaz, si está realizando alguna actividad comercial en los locales.

Sra. Díaz.- No.

Sr. Farías.- Para finalizar quiero agradecer nuevamente la presencia de la señora Díaz y cabe aclarar que este Cuerpo no exceptúa medidas de seguridad y que los expedientes en tratamiento en esta audiencia pública volverán a las respectivas comisiones, tomando en cuenta lo aquí expuesto.

Sr. Presidente.- Damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Le comento a usted y a todos los participantes que la Dirección de Obras Particulares está a disposición para asesorarlos sobre algún tipo de modificación que tengan que hacer. Pueden contar con ellos para ese asesoramiento y si tienen alguna duda podrían acercarse allí. Cuando termine el tratamiento del expediente le vamos a informar cómo se resolvió.

5- Resolución Nº 150/2010 Expte. Nº 66595/08 H.C.D. 4079-20850/08 D.E. Ref: “Aprobación de plano”.

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

Sra. Coimbra.- Hay construidos 5 locales comerciales y 5 departamentos, que están en una zona RI, residencial mixta. En esta zona no hay servicios, por lo cual se permite la construcción de una vivienda cada 300 metros cuadrados. En consecuencia, se infringen los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano: 3.2 -uso de suelo-; 3.5.1.1 -Factor de Ocupación de Suelo-; 3.5.2.1 -Factor de Ocupación Total-; 3.7 -estacionamiento-, y 4.5, iluminación. Asimismo, se infringen los artículos 37 y 46 del decreto ley 8912.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- Debemos destacar que ya tenía un plano empadronado de 1999, con 4 departamentos y 5 locales. El señor peticiona porque agrega una nueva vivienda.

En consecuencia, también se estarían infringiendo los artículos del Código de Ordenamiento Urbano 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de 1°-; 4.6.3.2 -lados y superficies mínimos de baños, cocinas y vestuarios-, y 4.6.3.1, lados y superficies mínimos de locales de 1° y 3° categoría.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Sergio Castro.

Sr. Castro.- No entendí los detalles.

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

Sra. Miranda.- Le agradezco al vecino su presencia.

En el plano se observa que en el local comedor, situado en la planta baja, no hay iluminación ni ventilación correspondientes. Además, se advierte que linda con el patio interno. En consecuencia, le pregunto al peticionante si, para cumplir con la normativa, existe la posibilidad de que haga una ventana.

Sr. Castro.- ¿Una ventana dónde? Estoy en el primer piso, y tengo tres ventanas dan hacia la avenida y dos hacia el fondo. No sé dónde podría ubicar otra ventana.

Sra. Miranda.- Me refiero a la planta baja, en el local que figura como comedor.

Quizás el Departamento Ejecutivo lo pueda explicar mejor.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- Debo aclarar que nosotros, en este informe, consignamos artículos que ya habían sido condonados mediante una moratoria a la que se acogió el señor en 1999. Por lo tanto, los artículos que indicamos son los que ya infringía en 1999, cuando se le consignó al plano el sello de "empadronado". Ahora, el señor agregó una vivienda más, y por ello supongo que viene a peticionar, pues el plano le sale como "sujeto a demolición".

La nueva vivienda estaría cumpliendo con las áreas y lados mínimos. Lo que sucede es que tiene infracciones de planeamiento en cuanto al FOS, FOT y el uso que son cosas insalvables.

Sr. Castro. ¿Qué cosas serían insalvables?

Sr. Modolo.- El tema es que se construyó más de lo que se podía, y eso no tiene solución: o se demuele, o se acepta.

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

Sra. Miranda.- Como se ve en el plano, se trata de una obra multifamiliar donde también hay locales comerciales. Asimismo, se observa que el espacio para estacionamiento no estaría contemplado. Por lo tanto, ¿de qué forma podría asesorárselo al señor para que pueda cumplir con la normativa?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- La planta baja está totalmente ocupada, salvo un patio interno. Creo que la única salida sería suprimir algún local comercial para adaptarlo a cochera. No tiene otra posibilidad, porque son todos locales comerciales. Además, hay una escalera que sube a la planta alta y una cochera sobre la calle Josefina B. de Márques.

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

Sra. Miranda.- Le pido al vecino que se acerque al Ejecutivo para que le brinden asesoramiento y así, de la mejor forma y de acuerdo con sus posibilidades, pueda solucionar estos temas.

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

Sr. Franco.- Al Departamento Ejecutivo: a fojas 10 figura un plano empadronado por la ordenanza 188, en 1999, donde dice que la superficie aprobada es de 296,21 metros cuadrados. Sin embargo, en la carátula de fojas 11, figuran aprobados 429,06 metros cuadrados. Pero no hubo una aprobación -por lo menos, que se desprenda del expediente- intermedia, por la que se haya pasado de 296 metros cuadrados a 429 metros cuadrados. ¿Cómo es esta situación?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- Suponemos que se trata de un error en el balance de la superficie del plano empadronado en 1999. Evidentemente, es un error de sumatoria.

Sr. Franco.- Entonces, ¿qué decisión tomamos? Cuando debamos resolver y discutir en las comisiones esta problemática, ¿qué superficie consideramos? Tendríamos que saber si la sumatoria del plano cuya carátula figura a fojas 10 es la de todos los ítems que van por debajo de los 296 metros cuadrados, y la sumatoria final da 496, o si el vecino debería ingresar un nuevo plano que corrija estos números, pues se trata de dos superficies diferentes.

Sr. Modolo.- En el plano de 1999 está todo desglosado, y es correcto porque los derechos tienen valores diferentes. La vivienda tributa de una manera y el comercio de

otra. Y en el nuevo plano, evidentemente han puesto la sumatoria. Pero ahora no le puedo decir con exactitud que los metros estén correctos.

Sr. Franco.- Es decir que deberíamos analizar lo último que se presentó, junto con los planos.

Sr. Modolo.- Eventualmente, nosotros podemos hacer una revisión del balance para la tranquilidad de ustedes, e inclusive si hubiera en el plano del año 99 algún metro cuadrado que no haya tributado, podemos realizar una nueva liquidación.

Sr. Franco.- En todo caso, en el momento que estudiemos esto vamos a pedir la colaboración de ustedes para poder cerrar este capítulo.

Sr. Castro.- Tengo una pregunta: ¿cuál es la diferencia que hay entre que sea un garaje o un local? El espacio lo estoy ocupando igual, como garaje o como local.

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

Sr. Modolo.- La pregunta de la concejal anterior es porque quería mejorar la habitabilidad de la vivienda, teniendo una cochera más. Los metros están, pero si usted suprime un local y agrega una cochera, está mejorando el funcionamiento de todo el edificio, porque las viviendas requieren una cochera cada 120 metros cuadrados en esta zona.

Sr. Castro.- Voy a hablar con mi arquitecto para ver cómo soluciono ese detalle.

Sr. Presidente.- Muchas gracias por haberse acercado hasta aquí y le vamos a avisar cuando haya una resolución del expediente.

2- Resolución N° 146/2010 Expte. N° 68.502/10 H.C.D. 4079-22888/08-0 D.E. Ref: “Visado previo planos reforma edilicia Hospital Municipal”. (Continuación)

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el ingeniero Ferella.

Sr. Ferella.- Esto se trata de una obra de refuncionalización edilicia y operativa del hospital de Morón. Como es sabido, el actual hospital fue creciendo en forma desordenada sin tener previsto cuál era el crecimiento a futuro.

Es un hospital que data de 100 años y las características propias de la construcción no están acordes con lo que es el servicio y la calidad de servicio que se pretende dar al vecino.

Se decidió hacer una nueva obra, mediante un proyecto que contemple todas las situaciones y las falencias que hoy tiene. La implantación es en el mismo predio al cual sólo se anexó una propiedad lindera que se compró para anexarla a la obra, y otro condicionante es que la obra perdurara y conviviera en el hospital en funcionamiento. Esto le dio un condimento muy especial a la temática de lo que es el proyecto en sí.

Tuvieron que tenerse en cuenta puntos muy concretos, como son estos, lo cual nos hizo pensar en un proyecto dividido en etapas, de forma tal que mientras que vaya creciendo la obra el remanente del hospital siguiera en funcionamiento con la calidad que ello se merece.

El hospital hoy, tiene falencias edilicias en cuanto a la superficie que ocupa, dado que fue creciendo en forma desorganizada, no se contemplaban, muchas veces, o las circulaciones o las superficies mínimas para atención. En el nuevo proyecto se exceden esos valores de superficie justamente, para darle una mejor funcionalización. Complementado esto que hablaba, de la división de la obra en etapas, hace que tenga un tratamiento muy especial.

Les comento un poco la metodología del proyecto, después si quieren avanzamos un poco más en el contenido. El tema es liberar espacios del actual emplazamiento, para, en ese lugar, ir creciendo con una primera obra. Se buscaron pulmones para sacar servicios del hospital, dentro de ello es la parte de consultorio que es menos traumática para sacarla del lugar, porque tiene un funcionamiento independiente, y de esa forma se generan pulmones a los cuales se pueden ir trasladando servicios que estarían hoy ubicados en la parte de estacionamiento, que tiene que ver con el avance de la primera etapa.

Esos consultorios, se estarían trasladando a la vieja Clínica Morón y al lugar que hoy ocupan esos consultorios, se estaría trasladando parte de lo que es laboratorio y

oncología. De forma tal, que son todos los servicios que están dando el servicio en el área del estacionamiento. Es la construcción que está pegada al edificio actual. Así todo un proceso, en el cual la parte de lavandería se estaría trasladando, la parte de esterilización, la parte de mantenimiento de grupos electrógenos y una vez liberada esa zona, en esa área, se empieza la construcción con un bloque, un cuerpo de seis plantas, con cocheras en el subsuelo y todos los servicios hacia arriba. Servicios que tienen que ver con mantenimiento, con parte de administración en los niveles superiores, con lo que es internación, quirófanos, maternidad. Una vez trasladados ahí, se liberarían otras áreas propias para dar por iniciada la segunda etapa.

En este volumen que se levanta es donde se infringe la primera de las normativas, que es la altura máxima. Estamos avanzando en seis plantas, cuando lo permitido son sólo 9 metros.

Una vez terminada la primera etapa que son dos años de obra y trasladados los servicios, se genera el segundo pulmón que nos habilita para la segunda etapa que es la parte donde actualmente está la guardia al frente e internación en la parte de atrás. Liberado esto, con los traslados que se van haciendo, se demuele esa parte y nace ahí la segunda etapa que tiene una duración estimada de 11 meses. Al cabo de esos 11 meses, con la obra terminada, vuelve la parte de guardia, viene la parte de resonancia y de diagnósticos por imágenes y otros servicios que nos permiten ser nuevamente operativos, al 100 por ciento.

Después de esto viene la tercera etapa que tiene que ver con la esquina de Montes y Córdoba. Ahí quedaría liberada la zona con los traslados que se fueron haciendo en la primera y en la segunda etapa.

Otra vez, entramos en el proceso de esa tercera etapa que tiene que ver con un tiempo estimado en 13 meses, y terminada la obra, son dos plantas que se levantan, se estaría volviendo a trasladar parte del servicio administrativo, parte de lo que tiene que ver con kinesiología, con estimulación temprana y un auditorio.

Terminada esta obra, vuelven a su lugar originario los consultorios, que en una primera instancia se trasladaron a la vieja Clínica Morón y se recupera la operatividad total de lo que es el hospital. El tiempo total estimado son 4 años.

A raíz de toda esta refuncionalización y de las necesidades que hoy no están totalmente satisfechas con las instalaciones actuales, es que se pasan a superar algunos de los indicadores como los que están marcados en el expediente. Uno de ellos es la altura, otro son las condiciones de ventilación e iluminación, que en cierta medida son una necesidad implícita al servicio, porque hay locales que no requieren ventilación directa por cuestiones de sanidad y de contagio.

La iluminación y la ventilación no son naturales en todo el edificio. En algunos lugares la ventilación es forzada mecánicamente en forma directa, previo proceso de filtrado del aire. En otros lugares, además de la ventilación, hay climatización frío-calor.

En cuanto a la iluminación, hay locales que no tienen una iluminación directa, porque la propia funcionalidad del Hospital requiere pasillos interiores para la circulación técnica y del público. Por lo tanto, ciertos consultorios o áreas quedan enmarcados en esa área y, en consecuencia, se hace imposible la iluminación directa. Pero la iluminación artificial cumple con la normativa vigente relativa a la intensidad.

Otro de los factores que se infringen es el relativo al espacio para estacionamiento. Se está preparando un subsuelo, en el bloque nuevo, con capacidad para aproximadamente 60 vehículos, que es la planta estable de médicos y ambulancias. Es imposible asignar más espacio para estacionamiento, porque si vamos hacia arriba, incumpliríamos todavía más el tema de la altura, y hacia abajo, no es factible porque las napas freáticas son variables. A punto tal que, cuando hicimos el primer estudio, a aproximadamente 4 metros no se encontró nada, pero actualmente, cuando se volvió a hacer el estudio, surgió a los 2 metros aproximadamente. Entonces, reitero, es imposible ir más abajo. Por una condición física no se puede llegar a lo que las normativas solicitan.

Respecto de la carga y descarga, a pesar de los condicionamientos que impone el predio actual queda un remanente para carga y descarga, y si bien no se puede ampliar, cumple con las expectativas mínimas en cuanto al movimiento, el abastecimiento y la logística del Hospital.

Creo que no hay otros condicionamientos.

Considero que se trata de una obra muy ambiciosa y que pondrá en calidad el servicio que presta el Hospital, no sólo a nivel profesional, sino también físico, con el grado de excelencia que el vecino se merece.

Pienso que abordé, en líneas generales, el proyecto. Quedo a disposición por si los concejales desean hacerme alguna consulta puntual.

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

Sr. Salinas.- Me remitiré al escrito del ex secretario de Salud, licenciado Gustavo Uhalde, mediante el cual solicita a este Cuerpo legislativo el análisis de este proyecto dada la envergadura de la obra, el objetivo de ella -como principal centro de salud de nuestro Sistema Único Municipal de Salud- y el hecho de que el predio donde se realizará la refuncionalización está destinado exclusivamente a hospital. Paralelamente a eso -como bien lo marcó el señor Modolo a fojas 25-, se cumple con el reglamento general de construcciones, salvo las excepciones a que ya hizo mención el ingeniero Ferella. El resto, ya sea seguridad, confort para los enfermos, plan de evacuación, en fin, todo lo que la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones exige, no en cuanto al plan de evacuación, pero sí respecto de la estructura y demás, está en regla.

Obviamente, fiel a su criterio, este Departamento Ejecutivo, como hizo en otras oportunidades, presenta para su consideración por parte del Cuerpo legislativo una obra propia, la cual, por ser propia, no tendría que infringir nada. Pero en virtud de las características del lugar, en homenaje a los cien años del Hospital y a la familia que brindó desinteresadamente ese predio para que pudiera funcionar el Hospital, y, además, teniendo presente a los vecinos de los diversos distritos que se atienden en él -a quienes se les brinda, como dije anteriormente, todas las condiciones que necesitan-, este Departamento Ejecutivo le solicita al Concejo el análisis y la aprobación -descuento que la resolución será favorable- de esta iniciativa.

Sr. Presidente.- No habiendo más asuntos que tratar, damos por finalizada la primera de las audiencias previstas para el día de la fecha.

- Son las 12 y 34.