

# Honorable Concejo Deliberante de Morón

## Audiencia Pública del 4 de Mayo de 2011

### Sumario

Honorable Concejo Deliberante de Morón.....	1
1- Resolución N° 017/2011 Expte. N° 68.258/09 H.C.D. 4079-21520/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".....	2
2- Resolución N° 018/2011 Expte. N° 68.328/09 H.C.D. 4079-21822/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".....	4
3- Resolución N° 019/2011 Expte. N° 69.231/10 H.C.D. 4079-17619/10 D.E. Ref: "Aprobación de planos".....	8
4- Resolución N° 020/2011 Expte. N° 69.557/10 H.C.D. 4079-20311/10 D.E. Ref: "Habilitación ascensores".....	10
5- Resolución N° 021/2011 Expte. N° 67.956/09 H.C.D. 4079-19217/09 D.E. Ref: "Ampliación de superficie".....	13

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 16 y 30 del miércoles 4 de mayo de 2011, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante, concejal Juan Manuel Le Bas, y de los concejales Amelia Beatriz Adán, Alejandro Bormioli, Florencia De Luca, Aníbal Guillermo Franco, Rogelia Franco, Cinthia Victoria Frías, Margarita Clelia Guarana, Silvio Hernán Gutiérrez, Enrique Louteiro, Leonardo Emanuel Lucero, Irma Zulema Miranda, Santiago Muñiz, Mónica Ochoa Magallanes, Marcelo Ríos, María Cristina Rodríguez, Claudio David Román, Silvana Elisa Ada Soest, Vanesa Judith Sosa y José María Vittorio, dice el:

**Sr. Presidente (Juan Manuel Le Bas).**- Con la presencia de 20 concejales, damos comienzo a la última de las audiencias públicas previstas para el día de la fecha.

En primer término, el secretario efectuará algunas consideraciones en relación con esta audiencia.

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

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

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

**Sr. Presidente.**- Tal como expresó el secretario, la idea de las audiencias públicas es, justamente, escuchar la voz de los vecinos y vecinas respecto de cada uno de los expedientes que hoy consideraremos.

Hoy no se votará nada; hoy no se decide si se aprueba o rechaza el expediente. La audiencia pública es un mecanismo con que cuenta este Concejo Deliberante que nos permite escuchar lo que tengan que decir los vecinos respecto de los expedientes que presentaron. Lo expuesto en las audiencias constará en la versión taquigráfica, que será anexada a los expedientes y, oportunamente, nos ayudará a los concejales a tomar una decisión.

La mecánica de funcionamiento será la siguiente: primero, los miembros del Departamento Ejecutivo comentarán, brevemente, cada uno de los expedientes; luego, los vecinos verterán sus opiniones y, por último, los concejales.

## **1- Resolución Nº 017/2011 Expte. Nº 68.258/09 H.C.D. 4079-21520/09 D.E. Ref: “Aprobación de planos”.**

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

**Sr. Arroyo.**- Se trata de un pedido de registración de plano de una serie de locales comerciales y de viviendas que tenían un plano anterior. Están en una zonificación R.

En cuanto a Planeamiento, se incumple el artículo 3.2 -uso de suelo-, por la cantidad de viviendas por lote; se excede el FOS, por lo que se incumplen el artículo 3.5.1.1 y, también, el 46 del decreto ley 8912; y se incumple el 3.5.2.1 -por exceder el Factor de Ocupación Total-, ya que se supera la altura máxima correspondiente a la

zona, que son 9 metros. Asimismo, con relación a las normas reglamentarias de construcciones, se infringen los artículos 8.1 -estructuras resistentes-, pues, al no haber un profesional que se haga responsable del cálculo estructural, no existe la posibilidad de verificar esa situación; 4.6.3.4 -escaleras principales-, aparentemente, porque falta la cota del ancho de la escalera, o sea, no figura en el plano; 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de espacios para cocinas, baños, retretes y vestuarios-; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de 1° y 3° clase-, y 4.6.5.1, ventilación de cocina por conducto.

Se solicita la registración del plano en estas condiciones.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Francisco Baruato.

- Ingresa el señor concejal González.

**Sr. Baruato.-** Soy socio junto con un cuñado y tengo los locales. Mi hija, que estaba de novia, quedó embarazada, por lo que me largué a hacer la casa sin hacer nada porque, si hacía los planos y pagaba todo, no podía construir. Me largué y después, cuando terminé, quise hacer los planos y me salió esto.

Lo hice porque mi hija no tenía dónde ir a vivir. ¿Qué iba a hacer? Me equivoqué y construí arriba. Tenía esos locales, y me dije: antes de pagar un alquiler, hago la casa arriba. La hicimos nosotros. Le llevé los papeles a un arquitecto, y me dijo "mirá, tenés que hacer así y así...". La casa la hicimos "a pulmón", nosotros. No pagamos nada. Pero cuando quise hacer los planos me surgió este inconveniente.

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

**Sr. Ríos.-** El expediente es de baja complejidad.

Le pido al Departamento Ejecutivo que explique en qué consiste la infracción al artículo 8.1, de las estructuras resistentes, y cómo podría resolverse ese tema.

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

**Sr. Arroyo.-** Una de las formas de resolverlo es que un profesional haga un informe de la situación estructural; de esa forma la infracción quedaría salvada.

**Sr. Ríos.-** Le pido también al Departamento Ejecutivo que explique la infracción al artículo 4.6.5.1, ventilación de cocina por conducto.

**Sr. Arroyo.-** Básicamente, están indicados los conductos. Pero es muy probable que no tengan la dimensión que requieren, o que en algún lugar falte expresar, en el plano o en la realidad, que ese conducto existe. Ese tipo de locales es necesario que tengan un conducto de ventilación. Es muy probable que figure en el plano, pero no leí el informe de la inspección. Puede ser que no esté, o que no figure en el plano; pero los locales "cocina" deben tener un conducto de ventilación. De acuerdo con el lugar donde esté ubicada la cocina a veces no es de fácil realización; en ese caso, habrá que resolverlo con alguna ventilación forzada. Y si es factible de realizar, se deberá hacer.

**Sr. Ríos.-** Le pregunto al peticionante si estos temas podría resolverlos.

**Sr. Baruato.-** La cocina tiene ventilación; tiene todos los conductos para afuera. Está todo hecho. Si quieren, pueden mandar un inspector. Tiene todas las salidas; tiene todo como debe ser. Después que hice la estructura no pude hacer más, porque las terminaciones no las sabía realizar. Entonces, tuve que llamar a una persona, quien me dijo cómo tenía que hacer las salidas para el gas y demás. Por eso, todas las salidas las tiene bien. Es más, el gas me lo dieron; mi hija está viviendo ahí. Vino la inspección del gas y me lo dieron.

**Sr. Ríos.-** Le pido al Departamento Ejecutivo que explique en qué consiste la infracción al artículo 4.6.3.4, escaleras principales.

**Sr. Arroyo.-** No están indicadas las dimensiones de la escalera. En principio, habría que ver eso. No veo las dimensiones de la escalera a la planta alta. Hay una escalera de acceso al tanque que parecería que le falta uno de los anchos, o sea, que no está expresado. Me imagino que la infracción se debe a eso porque, después, no veo otra escalera que esté incumpliendo. Aparentemente, es uno de los sectores de la escalera de acceso a la planta alta el que genera la infracción, ya que faltaría acotar el ancho.

**Sr. Ríos.-** Le manifiesto al peticionante que, tal como dijo el señor presidente, estos expedientes no se resolverán en esta audiencia. Lo que aquí se expresó constará en la versión taquigráfica, y el expediente volverá a comisión para su dictamen. Asimismo, le

informo al vecino que puede acercarse al Departamento Ejecutivo para aclarar las dudas que pueda tener respecto de estas infracciones.

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

**Sr. Bormioli.-** La pregunta es para el peticionante con respecto al FOS que incumple. Quiero saber si las cocheras que figuran en el plano como uso comercial, son cocheras para alquiler.

**Sr. Baruato.-** No. Son para nuestros coches. Ese es el pulmón que tuvimos que dejar por los locales y ahí guardamos los coches. Como yo en mi casa no tengo lugar para guardarlo, los guardamos todos ahí. Es exclusivamente para uso nuestro.

**Sr. Bormioli.-** A efectos de por lo menos poder solucionar este punto del incumplimiento del FOS, ¿sería factible despuntar una parte de la cubierta metálica para poder cumplir con este artículo?

**Sr. Baruato.-** No le entendí.

**Sr. Bormioli.-** La parte de estacionamiento por lo que figura en el plano es una cubierta de chapa, una estructura metálica. ¿Es así?

**Sr. Baruato.-** Sí, pero no está todo cubierto. Está cubierto un poco más de la mitad. De los 200 metros están cubiertos 100 metros, que es donde ponemos los coches.

**Sr. Bormioli.-** En el plano figura aparentemente, un 25 por ciento descubierto y un 75 por ciento cubierto de lo que sería el espacio. Entonces yo decía que si podíamos recuperar aunque sea un 25 por ciento estaríamos un poco más cerca.

**Sr. Baruato.-** Yo tenía, como dice ahí, el 75 por ciento, pero me hicieron sacar parte de la estructura para que haya más aire. Eso ya lo saqué porque la persona que me está haciendo los planos me dijo que había que sacar esa chapa.

**Sr. Bormioli.-** Perfecto. Esa era la pregunta y veo que ya está resuelto.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento de este expediente y recuerde que puede acercarse a la Dirección de Obras Particulares en el Departamento Ejecutivo, donde lo pueden asesorar sobre todos estos temas. Como decía al principio, la versión taquigráfica de esta charla que acabamos de tener, se va a anexar al expediente y nos va a servir a los concejales para tomar una determinación que ni bien la tengamos, le vamos a avisar.

## **2- Resolución N° 018/2011 Expte. N° 68.328/09 H.C.D. 4079-21822/09 D.E. Ref: “Aprobación de planos”.**

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

**Sr. Arroyo.-** Esta es una solicitud de una construcción que tiene un antecedente del año 83 y que con las incorporaciones que se hace saldría “sujeto a demolición” porque incumple con una serie de artículos de planeamiento y de la norma reglamentaria de construcciones, los cuales paso a detallar: el artículo 8.1 -estructuras resistentes-; el artículo 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; el artículo 4.10.1.2 -aberturas sobre el eje medianero-; el artículo 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; el artículo 4.10.1.1 -aberturas próximas al eje medianero-; el artículo 4.6.3.2 -áreas lados mínimos de baños, vestuarios y cocinas-; en el siguiente artículo que consta en el informe dentro del expediente, hay un error en un artículo, figura el 4.6.3.3, como escaleras principales sus características, y en realidad tendría que constar el 4.6.3.4 que es el referido a escaleras principales. En el informe que se hizo en su momento por parte del Departamento Ejecutivo había un error en la enumeración de este artículo. Infringe también el artículo 4.7 -medios de salida-; el artículo 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; en el siguiente artículo que obra en el informe realizado por el Departamento Ejecutivo también existe un error: donde dice 4.11, debería decir 4.12 -protección contra incendio-; el artículo 5.8 -muros-; el artículo 4.6.4.3 -iluminación y ventilación de los locales de tercera clase-; y el artículo 4.6.5.1, ventilación de cocinas por conducto.

En relación a los indicadores infringe el artículo 3.3.2.0 -invade el pulmón de manzana-; el artículo 3.5.1.1 -supera el FOS admitido-; el artículo 3.5.2.1 -supera el FOT-; el artículo 3.7 -estacionamiento-, está vinculado específicamente a las viviendas que hay en el lugar, que no cumplen con ese requisito; el artículo 3.9 -altura máxima-; y

el artículo 4.5 -iluminación y ventilación-, en relación a los patios urbanos que estarían en relación a la edificación. Y el artículo 46 del Decreto Ley 8.912.

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

**Sr. Bakir.-** Yo no soy un técnico en la reglamentación y demás, pero sí voy a dar un panorama de por qué se formó este edificio. Yo era textil y en su momento habíamos hecho dos departamentos y un local, para mis padres y para mí. Resulta que con todo el problema económico y demás tuvimos que irnos a un departamento y el resto lo dividí para poder alquilarlo y tener algún tipo de entrada. Tal es así, que tuvimos que cerrar el local textil y en el local formamos algo gastronómico, una empresa que fue habilitada como industria, pero por problemas de salud lo tuve que cerrarla y en su momento el gremio gastronómico lo alquiló. Se hace un convenio con la municipalidad de Morón de hacer una escuela de gastronomía. Yo no hago un juicio de valor de esto, sino que nombro las cosas realmente como fueron. La escuela tuvo un éxito que nadie esperaba. Los días de inscripciones teníamos tres cuerdas de cola y la parte del local quedaba chica. Entonces me sugieren a mí, si podía ceder la parte de atrás y ampliar la escuela. Lógicamente, con el entusiasmo propio de todos, accedí, y supuse que no iba a haber problemas. Luego el convenio se rompe entre las partes, no sé el motivo, y me queda esa parte del edificio. De todos modos, la escuela sigue funcionando, funciona muy bien y está muy bien vista.

En el segundo piso, la parte donde estaban los departamentos que iban a ser para mí, en su momento los tuve que dividir para hacer algunos departamentos para poder alquilar y tener algunos recursos para poder vivir, porque éramos una familia numerosa, tenía a mis tres hijos y a mis padres a mi cargo, mi señora y yo. Tuvimos, de alguna manera, que salvar la situación. El resto está a disposición de ustedes.

El edificio está impecable. Puedo mandar -o ustedes mismos pueden hacerlo- a un profesional para que vea la construcción que se hizo. Hasta el día de hoy, el mantenimiento del edificio es impecable. Tanto es así que sumé al expediente una nota de los vecinos, que creo que tiene aproximadamente 30 firmas, en la que expresan cómo se maneja la escuela y que no molesta a nadie. Además, se trabaja con proyección social, lo cual se nota.

Mucho más no puedo agregar. Quedo a disposición de ustedes.

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

**Sra. Soest.-** Comprendemos en principio la utilidad del predio, en cuanto a lo que expresa el interesado. Pero nuestra materia opinable, lo que nosotros debemos tratar, no es la utilidad, sino el edificio en sí mismo; es decir, sus características y las cuestiones por las cuales tuvo que venir a audiencia pública, ya que por las vías naturales de las diversas oficinas del Ejecutivo no se podía tramitar el expediente.

Además de tener una idea acerca de la escuela, le pregunto al interesado de cuántas viviendas se trata, porque no puedo identificar la cantidad de unidades para familias, más allá del uso de la escuela.

**Sr. Bakir.-** Son departamentos chicos. En la primera planta vivo yo con mis hijos. Son 6 departamentos chicos y el mío. En realidad, hay 3 que ya están destinados para mis hijos -en el caso de que ustedes aprueben el expediente-, y 3 serían un recurso para subsistir el día de mañana.

**Sra. Soest.-** ¿Cada una de estas unidades tienen baño y cocina?

**Sr. Bakir.-** Así es.

**Sra. Soest.-** En cuanto al pulmón de manzana, no se puede subsanar la infracción porque, si no, tendríamos que ir a una demolición. Ahora bien, le pregunto al arquitecto Arroyo en cuánto supera el FOS permitido.

**Sr. Arroyo.-** En aproximadamente 200 metros cuadrados. Y hago una aclaración más: en el plano figura que la calle del frente es Rosales cuando, en realidad, no lo es.

**Sr. Bakir.-** Esa es la dirección del arquitecto.

**Sr. Arroyo.-** Entonces, en el plano figura que el terreno está ubicado en la calle Rosales, cuando esa es la dirección del arquitecto.

**Sra. Soest.-** Dejo en claro que estamos tratando el expediente relacionado con el predio ubicado en la calle Intendente Grant, del 600 al 602.

**Sr. Bakir.-** Así es, entre Avenida Vergara y Tucumán.

**Sra. Soest.-** ¿Hay alguna posibilidad de que tengan estacionamiento?

**Sr. Arroyo.-** En el lugar, no.

**Sra. Soest.-** ¿Tienen vehículos? En ese caso, ¿dónde los estacionan normalmente, dónde los dejan?, porque la zona de Intendente Grant tiene bastante circulación de automotores. ¿Tienen cocheras?

**Sr. Bakir.-** La gente que está en la escuela -los estudiantes- es muy poca y no suele ir en coche. Los que van en auto los dejan sobre Tucumán, que es una calle en la que está permitido estacionar. En cuanto al resto de la gente, hay un lugar -Taller San Lorenzo, que es para chicos con capacidades diferentes- que se alquila y se le hace una colaboración.

**Sr. Arroyo.-** Una aclaración: la academia no requiere estacionamiento. Las viviendas son las que requieren estacionamiento.

**Sr. Bakir.-** Unos pocos inquilinos -serán dos o tres- tienen coches y alquilan en el Taller San Lorenzo, al que se le hace una donación, como les acabo de decir.

**Sra. Soest.-** Volvemos a la cuestión de la utilidad del inmueble y al inmueble en sí mismo. El tema es que no puede tener estacionamiento, tal como lo indica la normativa. Ese es el punto que nosotros debemos tratar.

Con relación a Obras Particulares, tendrán que entregar en el Departamento Ejecutivo -nosotros no vamos a hacer ninguna excepción a la regla- el cálculo de estructuras resistentes, que deberá ser hecho por un profesional. Eso lo tendrá que convenir con el Departamento Ejecutivo.

Ahora bien, hay una serie de aberturas en ejes medianeros que quizás puedan subsanarse, porque en términos generales eso produce incomodidad y hay terceras personas, ya que está el interesado y, además, otras viviendas sobre el eje medianero. En consecuencia, esa situación habrá que solucionarla de alguna manera. ¿Se identifica alguna forma de arreglo de esa cuestión?

**Sr. Arroyo.-** Por ejemplo, la ventana de un lavadero del tercer piso, directamente, habría que cerrarla porque no tiene sentido, ya que a su vez cuenta con una ventana hacia otro lado. Asimismo, algunas ventanas que son de paso -en escaleras y demás- deberían cerrarse. Por lo tanto, la solución es cerrarlas. El único caso en que se permite algún tipo de abertura es para iluminación, y a partir de los 1,80 metros de altura. O sea que habría que ver si las aberturas a los ejes medianeros respetan esa condición, es decir, estar a cierta altura y ser un paño fijo que sólo sirva para iluminación. Ese podría ser la situación del paso del primer piso.

Además, hay una serie de ventanas cercanas a la medianera que deberían tener, en algunos casos, un balcón -algún paramento o una pared con cierta altura- que impida las vistas a los vecinos, que es el otro artículo que se infringe.

Por lo tanto, se presentan dos situaciones: la de las ventanas que están abiertas directamente hacia los predios vecinos, respecto de las cuales habría que buscar la forma de cerrarlas; y la de las ventanas que están cercanas al eje medianero -las vistas a los vecinos-, respecto de las cuales habría que ponerles un elemento de protección de las vistas, para que no exista esa visual de los predios vecinos.

**Sra. Soest.-** Los concejales veremos esas situaciones. Pero respecto de las aberturas que están próximas al eje medianero, le pediríamos al interesado que solucione esas cuestiones, ya que no tiene sentido exceptuarlas si pueden ser subsanadas. Eso también deberá verlo con el Departamento Ejecutivo, y en cada uno de los casos tendrá que hacer lo que más les convenga a todos.

**Sr. Bakir.-** Soy muy respetuoso de las normas de convivencia entre los vecinos. En cuanto a las aberturas, en su momento le pregunté a un profesional y me dijo que si estaban a 4 metros del suelo no había ningún tipo de problemas, siempre y cuando el vecino lo autorizara. Tanto es así, que los vecinos me autorizaron y por eso se dejó. De todos modos, yo estoy dispuesto a hacer todas las reformas que ustedes crean convenientes.

**Sra. Soest.-** En cuanto a las escaleras principales ¿nos está faltando alguna medida arquitecto?

**Sr. Arroyo.-** Aparentemente, estarían. Es bastante complejo este plano, pero faltan algunas medidas en algunos lugares. Del segundo piso hacia el tercer piso en una parte falta el ancho de la escalera y algunas otras cotas de ancho de escalera en algún otro lugar.

**Sr. Bakir.-** El ancho es de 1,30 metros.

**Sr. Arroyo.-** Todo eso hay que expresarlo en la documentación. Inclusive, hay algunos locales que tienen un destino que no se correspondería con el que realmente deben tener. Hay errores en la documentación que está presentada que habría que corregir.

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

**Sra. Soest.-** Esto lo estamos haciendo en función de ver aquello que puede arreglarse y aquello que no puede. En este caso vamos viendo que hay cosas que pueden arreglarse.

Con respecto a las escaleras usted expresa que a ellas les está sobrando tamaño, así que habría que agregar la medida al plano y eso lo tendríamos solucionado.

Con respecto a los medios de salida, ¿hay alguna cuestión que sea insalvable con respecto al plano o también con buena voluntad del contribuyente se podrían solucionar?

**Sr. Arroyo.-** Entiendo que sí. Es más que nada en lo referido a ciertas medidas que hay en el acceso y también probablemente a alguna falta en el ancho de algunas de las escaleras. Habría que verificar específicamente, pero son algunas dimensiones de los accesos que podrían llegar a modificarse, ya que faltan algunas cotas que habría que ver si se corresponden con eso. Por eso digo que es bastante complejo el plano.

**Sra. Soest.-** Yo le recomiendo al vecino, que de la misma manera que lo anterior, que nos acerque toda la información y todos aquellos detalles que le están faltando al plano para, en su momento, evaluar qué tenemos que exceptuarle. Si no se puede arreglar, nosotros tenemos que tratar ese tema.

En cuanto a iluminación y ventilación, se puede arreglar con ventilación forzada, en el caso que no esté todo en orden. ¿Es así arquitecto?

**Sr. Arroyo.-** Habitualmente, se puede hacer eso.

**Sra. Soest.-** Eso también el interesado lo verá con el Departamento Ejecutivo.

Me queda bastante claro cuáles son las cosas que no se pueden solucionar, por ejemplo el tema de los muros es insalvable, y la protección contra incendio debe tenerla como cualquier edificio, así que no vamos a exceptuárselo.

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

**Sr. Bormioli.-** La pregunta es para el Ejecutivo: ¿en esta zona no tiene límite la cantidad de viviendas a construirse?

**Sr. Arroyo.-** Si es RI con cloacas, no. Y creo que esta zona tiene cloacas.

**Sr. Bormioli.-** Quisiera saber la opinión del Ejecutivo con respecto a los ambientes, ya que yo veo ambientes de primera categoría que están muy lejos de cumplir con las dimensiones mínimas y hay dormitorios que no ventilan. Recién hablábamos de ventilación forzada. Quiero saber si los dormitorios se pueden habilitar con ventilación forzada, porque veo dormitorios que no tendrían ninguna alternativa de iluminación y ventilación.

**Sr. Arroyo.-** Evidentemente, hay locales que no tienen ninguna posibilidad de tener ventilación natural y ahí sí habría que hacer la excepción. De todas maneras, el destino del lugar no admitiría que eso fuera un dormitorio porque no cumple ninguna de las condiciones de habitabilidad. Hay locales que están inmersos dentro de la construcción, que es muy difícil que puedan llegar a resolverlo y a encuadrarlo dentro de la norma.

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

**Sr. Bakir.-** Estoy a disposición de ustedes para las reformas que tenga que hacer y lo que ustedes decidan.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento de este expediente. La versión taquigráfica se va a anexar al expediente y cuando tengamos una resolución le vamos a avisar.

### **3- Resolución N° 019/2011 Expte. N° 69.231/10 H.C.D. 4079-17619/10 D.E. Ref: “Aprobación de planos”.**

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

**Sr. Arroyo.-** Este es un pedido de registración de un plano de obra, ubicado en la calle Lobos de la localidad de Castelar, en una zonificación RI con un expediente anterior del año 98, en el cual se infringen los siguientes artículos: el 3.5.2.1 -FOT-; el 3.9 -altura máxima-; el 3.7, estacionamiento. De la ordenanza 10.436 que es nuestro código y de la norma reglamentaria de construcciones infringe el artículo 8.1 -estructuras resistente-; el artículo 4.6.3.4 -características de las escaleras principales-; el artículo 4.7 -medios de salida-, que estas dos están siempre vinculadas una con otra; 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 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; el artículo 4.6.2.2 -altura de los locales en general-; y el artículo 5.10.1.3, desagües de techos y azoteas.

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

**Sr. Díaz.-** Lo que se hizo, fue una ampliación para hacer la vivienda de mis dos hijos. No tiene ningún fin comercial. Ellos necesitaban tener sus casas y por eso se fue agrandando. No se hizo con ninguna otra intención.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Marta Nieves Montes de Oca.

**Sra. Montes de Oca.-** Les reitero lo que dije mi esposo, en el sentido de que el fin de esto es, simplemente, ayudar a mis hijos. Empezamos con el mayor, que estaba alquilando y en su momento no podía pagar el alquiler; después, seguimos con mi hijo más chico. Nunca tuvimos intención de alquilar o hacer algo empresarial. La intención era ayudar a mis hijos, y nada más.

Siempre presentamos planos y no adeudamos impuestos. Hemos cumplido con todo. Pero nos surgió esto que realmente nos tiene muy mal, ya que el único fin es destinarlo a mis hijos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Mariana Núñez.

**Sra. Núñez.-** Soy parte de esta familia. Si estamos todos acá es porque, obviamente, no hay animosidad de ninguna naturaleza. Aquí se habla con términos muy técnicos, pero ninguno de nosotros es ingeniero, arquitecto ni nada por el estilo.

Se trata de nuestras casas, tanto la de ellos -la de mis suegros- como la nuestra. Tal vez, sería importante que nos explicaran la parte técnica, o sea, qué es lo que estamos violando. La realidad es que estamos intentando sobrevivir en un país que está cada vez más complicado y, en consecuencia, no podemos salir a comprarnos una casa para cada uno. Entonces, quisiera que nos digan la forma de subsanar los inconvenientes, sin términos técnicos, pues, reitero, no estamos acostumbrados a esto ni tenemos idea del tema.

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

**Sr. Díaz (Leandro).-** Tanto mi hermano como yo no disponíamos de dinero para comprar un terreno. Sé que hoy en día, en muchos lugares uno se puede meter en un terreno -eso sucede en predios muy cerca de aquí- y luego edificar y escriturar. Personas allegadas hicieron eso. Pero ese no fue nuestro caso. Nosotros decidimos hacer las cosas bien, y construimos arriba de la casa de mi padre porque era la única posibilidad que teníamos. Por lo tanto, no entiendo esto de que me dicen que la cocina de mi casa la tengo que demoler.

Lo único que quiero es tener mi casa, vivir tranquilo y no molestar a nadie. Se pagan los impuestos como corresponde. Creo que no hay una sola persona en el país que calcula cuántos serán los impuestos del año, y los paga. Como no entiendo esto de que estamos excedidos, quisiera que me lo expliquen.

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

**Sr. Louteiro.-** Si es necesario se refrescarán algunas de las infracciones que tienen que ver con la seguridad de ustedes y de terceros. Nuestra voluntad es resolver las situaciones. No queremos generarles una angustia adicional. Somos plenamente conscientes de las limitaciones existentes cuando se trata de acceder a la vivienda propia o a un crédito. En estos años se evidenció una mejora en diversos indicadores

pero, indudablemente, hay mucha deuda, mucho déficit a resolver, muchas situaciones que merecen ser subsanadas.

La voluntad de mi bloque -y creo que la del resto de los concejales- y del Departamento Ejecutivo es ayudarlos a resolver esas situaciones y explicarles, con la mayor claridad posible, cuáles son las infracciones, cuáles pueden subsanarse y qué cuestiones podemos llegar a excepcionar, a efectos de que puedan solucionar su problemática. Reitero, la voluntad del Concejo y del Departamento Ejecutivo es tratar de resolver la cuestión. Obviamente, como hay infracciones a la normativa pertinente, se requiere de esta audiencia pública y de las presentaciones que sea necesario hacer, pero con la clara voluntad de tratar de encontrarle una solución a la situación que se plantea en el inmueble que ustedes habitan.

Quisiera que el Departamento Ejecutivo o los peticionantes me confirmen si, en la planta baja, existe una vivienda y un local, y dos viviendas, en la planta alta. ¿Esto es así?

**Sr. Díaz (Raúl).**- Así es.

El local de la planta baja es una estructura, que espero algún día terminarla. La idea es hacer un kiosco, porque estoy jubilado con la mínima al igual que mi señora, a quien le hacen descuentos porque se la gestionaron como ama de casa al no haber podido encontrar los papeles con los años de aportes. Entonces, ante la urgencia, tuvo que jubilarse de esa manera. La idea es que sea una ayuda, para poder pagar los impuestos y vivir. Luego, está la casa normal de abajo, y una casa para cada uno. El primer piso es para los hijos.

**Sr. Louteiro.**- Quisiera que el Departamento Ejecutivo hiciera una descripción más amplia de las infracciones, sobre todo en cuanto al tema de las escaleras y los medios de salida. Estas cuestiones son importantes a tener en cuenta, por la seguridad de ellos y, también, de terceros.

**Sr. Arroyo.**- Una de las infracciones se relaciona con el ancho de la escalera de acceso a las viviendas de la planta alta, que tiene menos del 1,10 reglamentario. Entiendo que son dos escaleras metálicas de 90 centímetros de ancho. Se establece ese ancho como medida de protección. Si llegara a haber un problema de seguridad, no son lo mismo 90 centímetros que 1,10 metros, sobre todo, si hay varias viviendas y por algún inconveniente hay que evacuar las casas. Si fuera una escalera interna, con esa medida sería suficiente. Pero ese ancho de escalera es el que se requiere por el tema de los medios de salida. Asimismo, el ancho de la cochera tampoco se correspondería con lo que debería ser.

Además, hay un local que no cumple con la altura mínima; esto es por un tema de habitabilidad. Y hay una situación que excede, por muy poco, la altura máxima permitida para la zona.

Por último, hay una serie de normas generales vinculadas, fundamentalmente, con la capacidad de los servicios de las zonas, a efectos de que haya un límite a la cantidad de vecinos que puedan vivir en una determinada área. Por ejemplo, si todo el mundo incrementara la densidad se haría muy difícil la habitabilidad. Por ese motivo están las normas que regulan esta situación, y por eso se creó esta instancia, es decir, para que los vecinos, ante determinadas situaciones, puedan ser eximidos del cumplimiento de alguna de las normativas -por ejemplo, por alguna situación familiar- y así resolver sus problemas.

Aquí nadie persigue a nadie. Simplemente, nosotros tratamos que se cumplan las normas.

**Sra. Núñez.**- Acaba de hacer referencia a la medida de las escaleras externas. Usted dijo que una escalera no puede tener menos de 1,10 metros de ancho cuando hay más de una vivienda. Pero en nuestro caso, cada vivienda tiene una escalera independiente.

Mis cuñados entran por adelante y tienen su escalera, y la otra casa que es la nuestra tiene la escalera por el lado trasero. ¿Tenemos exactamente la misma normativa, más allá que cada casa tenga su escalera de salida?

**Sr. Arroyo.**- Eso habría que verificarlo. En el plano estaba indicada esa situación que esta escalera de acceso no alcanzaba a cumplir con la norma.

**Sra. Núñez.-** Yo de normas no entiendo mucho, pero tomando textuales palabras de usted, que cuando hay más de una vivienda, la escalera tiene que tener 1,10 metros, estas escaleras tienen 0,90 metros y cada casa tiene su escalera.

**Sr. Arroyo.-** Es un tema de acceso a la vivienda del primer piso. Si fuera una escalera de acceso interno de una misma vivienda, sí podría tener una dimensión distinta. Esto es la salida de la vivienda hacia fuera. La explicación que yo di fue como si esa escalera se vinculara con más de una vivienda en la parte de arriba. También si fuera una vivienda individual requeriría de un ancho de escalera mayor a los 0,90 metros que tienen acá. Tal vez yo me expresé mal. No había visto toda la complejidad del plano y que la escalera de atrás tenía acceso a la vivienda de atrás, por eso lo dije así, pero tiene que tener esa dimensión.

**Sra. Núñez.-** Si bien nosotros podemos bajar por una u otra escalera, cada casa tiene su escalera.

Por otro lado, quiero aclarar un poco lo que acaba de decir mi suegro con respecto a lo que llaman local. No es un local, en realidad es una habitación flaca y larga que la utilizamos para festejar los cumpleaños de todos nosotros. Esa es la finalidad que tiene ese local del cual están hablando.

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

**Sr. Louteiro.-** Por mi parte no tengo otra pregunta ni otro cuestionamiento, pero reitero y no nos cansamos de hacerlo, que nuestra voluntad es poder ayudar a regularizar las situaciones. No queremos generarles un grado de angustia mayor. No somos máquinas, ni dejamos de tener en cuenta las situaciones que tienen que ver con la realidad concreta de los vecinos de nuestro municipio. Creemos que desde este lugar abonamos a la idea de poder resolver distintas situaciones y esta no es la excepción, sino que es la voluntad de este Concejo y del municipio poder ayudar a regularizar las situaciones constructivas de esta vivienda multifamiliar.

Como se viene expresando en todos los expedientes, tanto este Concejo como el Departamento Ejecutivo, estamos a disposición para ver cómo podemos ir ordenando, en breve, estas situaciones. Este espacio de la audiencia pública es el que permite tener un conocimiento más preciso de las distintas situaciones y que a nosotros nos es útil para conocerlas en vivo y en directo.

Reitero el agradecimiento por la presencia de la familia del señor Díaz y que la voluntad de este Concejo es ayudar a poder resolver esta situación a la mayor brevedad posible.

**Sr. Presidente.-** Les recomiendo que se acerquen a la Dirección de Obras Particulares en el Departamento Ejecutivo, para poder saldar las dudas técnicas y demás, que tienen.

Damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Cuando haya una definición del mismo les vamos a avisar.

#### **4- Resolución N° 020/2011 Expte. N° 69.557/10 H.C.D. 4079-20311/10 D.E. Ref: “Habilitación ascensores”.**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el doctor Caffieri.

**Sr. Caffieri.-** En estas actuaciones, el peticionante requiere la habilitación de un ascensor hidráulico que ya se encuentra instalado en su establecimiento. El mismo no cumple con los requisitos establecidos en la ordenanza 12.439 del 2010 que es la que regula la materia. No cumple en cuanto a las dimensiones de la sala de máquinas. La misma se encuentra instalada en una superficie de 2,40 metros por 1,30 metros, y la normativa vigente establece que tiene que tener como superficie mínima de cada lado, 2,20 metros.

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

**Sr. Nayar.-** Tal como el doctor indicaba, estamos aquí por un inconveniente con la sala de máquinas del ascensor que ya se encuentra instalado. Nosotros estamos solicitando la habilitación.

Al momento de presentar los planos para su aprobación y tener la correspondiente habilitación del ascensor, se nos indica que la sala de máquinas no cumplía con las medidas mínimas de acuerdo con la ordenanza ya citada. Con respecto

a esto quiero hacer algunas aclaraciones que le van a dar a ustedes una idea de cómo está físicamente la sala y por qué nosotros entendemos y por eso solicitamos la excepción a la normativa.

Tal como dijo el doctor, el ascensor es un ascensor hidráulico con lo cual el equipo instalado en la sala de máquinas es un equipo de pequeñas dimensiones que no ocupa el total de esta sala propiamente dicha. Ello facilita que una persona, sobre todo alguien de mantenimiento, pueda ingresar a la misma y trabajar con comodidad en el caso de tener que hacer algún tipo de reparación o lo que haya que hacer con respecto al ascensor.

También me gustaría destacar, que como es un ascensor hidráulico, es un tipo de ascensor muy seguro, con lo cual no representa un peligro la falta de cumplimiento de esta normativa. No representa un peligro hacia terceros, hacia personal de la empresa o hacia los pacientes sobre todo, que es lo que a nosotros más nos interesa.

También quiero destacar una particularidad que se dio en este caso. Allí funciona un centro de diálisis, lo aclaro como para ponerlos en tema a todos y para que evalúen la función social que tiene la empresa, qué es lo que hace y el beneficio que implica hacia la sociedad, donde se tratan aproximadamente 170 pacientes y que además da trabajo en el municipio, a 70 personas, más allá de los empleos que indirectamente también puede llegar a generar. En vista de poder prestar un mejor servicio, la empresa decide una ampliación del centro y proyecta junto a la sala de máquinas un consultorio para la atención a los pacientes. Todo esto se colocó en el plano, de hecho la sala de máquinas en el plano de obra aprobado figura con las dimensiones reales y actuales que recién nosotros tomamos conocimiento de que infringía la norma cuando pedimos la habilitación del ascensor. Con esto quiero decirles que la empresa no se lanzó a construir algo por fuera de la normativa sino que, en función de un plano de obra aprobado, se actuó y se construyó. Básicamente, esa sería la situación actual.

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

**Sr. Pérez.-** Uno podría corregir la diferencia de superficie que se requiere por la normativa, pero eso implicaría avanzar sobre un consultorio, que, precisamente, es un espacio que requerimos para la atención de los pacientes. Además, esto fue aprobado originalmente, y nosotros nos encontramos con que violaba lo establecido una vez que vinieron a hacer la inspección.

Los ascensores convencionales, como tienen un motor, requieren de esa superficie, sobre todo, para que la gente que los repara pueda trabajar segura, estimo yo, que no soy técnico en la materia. Pero tratándose de un ascensor hidráulico, desde el punto de vista operativo, para quien tenga que entrar al lugar y trabajar, consideramos que es un espacio más que suficiente.

Pero lo fundamental es no querer avanzar sobre un consultorio, que es lo que nosotros necesitamos, aparte de la sala de diálisis y de todos los locales necesarios para el funcionamiento de un centro de diálisis. Además, es importante, para la atención de psicólogos, asistentes sociales, nutricionistas, nefrólogos, etcétera, que estén todos los consultorios de que disponemos por la ampliación que hicimos y que fue aprobada.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Rodolfo Garbaccio.

**Sr. Garbaccio.-** Les agradezco la invitación a participar de la audiencia pública.

Soy vecino del lado donde está instalada la que, supongo, es la casilla de la sala de máquinas de que estamos hablando. Esa casilla está en una terraza, no tiene consultorios al lado y, cuando la construyeron, instalaron en la medianera de mi propiedad una baranda -tipo balcón- para proteger al personal que tiene acceso a esa terraza, que según los planos que he visto en el expediente no es de libre acceso. Ahí construyeron una baranda, que es un balcón que da hacia la medianera de mi propiedad.

La terraza figura inaccesible y ellos dicen que los planos los tienen aprobados. Pero si uno mira en ARBA la vista aérea de la propiedad advertirá que - en el plano que figura en el expediente hay dos tanques de 10 mil litros en el fondo, donde tienen la playa de estacionamiento- que hay instalados 6 tanques de 10 mil litros, más un grupo electrógeno, más un equipo de aire acondicionado. Esa playa no se utiliza como playa de estacionamiento, y no sé si el ascensor que han instalado está cortando el acceso

desde la calle hasta la playa de estacionamiento. El edificio que está arriba, está justo arriba del pasillo por el que tienen que pasar los vehículos para estacionar en el fondo.

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

**Sr. Lucero.-** Lo comentado por los interesados fue bastante claro, al igual que la información adjuntada en el expediente. Ahora bien, me preocupa la situación que acaba de plantear el vecino. En el expediente no encuentro esa situación. Por lo tanto, les pregunto a los representantes del Departamento Ejecutivo si ellos visualizan alguna situación de estas características.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, doctor Caffieri.

**Sr. Caffieri.-** Sí, concejal.

A través del expediente se requiere la habilitación de los ascensores; no está contemplado lo que nos está poniendo en conocimiento el vecino.

**Sr. Arroyo.-** ¿Cuál sería la situación irregular que detecta el vecino?

- El señor Garbaccio se acerca a los representantes del Departamento Ejecutivo y realiza unas indicaciones en los planos obrantes en el expediente.

**Sr. Arroyo.-** El vecino plantea que en la azotea estaría la sala de máquinas del ascensor, pero eso no lo veo en el plano de obra. O sea, no figura en el plano de obra.

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

**Sr. Pérez.-** Interpreto que lo que el vecino fotografió no es la sala de máquinas. La sala de máquinas está abajo, a nivel de la planta. Por eso digo que modificarla implicaría ir sobre un consultorio. Si verifican en el plano -no lo tengo presente al centímetro- podrán observar que la sala de máquinas está ahí. Además, el inmueble fue inspeccionado en varias oportunidades. Esto de las dimensiones que estamos planteando fue detectado por las inspecciones que hubo.

Asimismo, el ascensor no está sobre la línea de acceso a lo que sería esa playa de estacionamiento que el vecino ve en el fondo -donde observa esos tanques de agua-, sino que está del otro lado. Lo que plantea el vecino no coincide con la realidad del inmueble, y eso lo pueden verificar en el plano. Además, un tanque de agua de plástico, más allá de que sea de 10 mil o de 20 mil litros, creo que no es una ocupación de superficie sobre un lugar vacío; pero no soy experto en la materia para interpretar cuándo se afectan el FOS y el FOT con algo accesorio.

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

**Sr. Lucero.-** Les comento al vecino y a los peticionantes que el municipio de Morón cuenta con un área específica para conversar estas cuestiones, que es la de Resolución Alternativa de Conflictos. Por lo tanto, sería interesante que se acercaran a ese ámbito para conversar, conocer en profundidad la cuestión y llegar a un acuerdo. Además, no sé si el vecino trajo algunas fotografías. En ese caso, sería bueno que sean adjuntadas al expediente, para que los concejales las tengamos en cuenta a la hora de evaluar esta situación.

No tengo más preguntas que formular, ya que fue muy contundente lo comentado por los interesados y en el expediente se ve reflejada esta situación.

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

**Sr. Pérez.-** No tenía presente que algún aspecto de la construcción o del funcionamiento del lugar pudiera traerle algún tipo de inconveniente a un vecino. Pero si existe el ámbito, dentro o fuera del municipio, para resolver cualquier tipo de diferencias, con todo gusto me pongo a disposición del vecino. Y los invito, nuevamente, a que se inspeccione el lugar, a efectos de verificar las cuestiones que se plantearon hoy aquí.

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

**Sr. Bormioli.-** De todo lo que veníamos hablando, me parecía que lo más conflictivo era si existía la utilización de la terraza, aparentemente inaccesible, por parte del personal que por ahí podría provocar al vecino molestias visuales. Quiero preguntarles, a los propietarios, si se utiliza esa terraza para uso del personal.

**Sr. Pérez.-** Como ustedes pueden ver en las fotos que aporta el vecino, es un lugar donde se puede llegar a subir para algún tipo de reparación de un equipo de aire acondicionado o algo por el estilo. De hecho, la baranda fue colocada precisamente por

requerimiento, creo que del inspector que vino a revisar el lugar, para que hubiera una medida de protección en el caso de una reparación. Pero de ninguna manera, es un lugar donde habitualmente hubiera personal de la empresa o terceros.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento de este expediente, recomendándoles, como decía el concejal Lucero, la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos que justamente tiende a tratar de resolver estos problemas de convivencia que a veces se pueden dar entre vecinos. Los vamos a mantener informados sobre cómo avanza este expediente.

## **5- Resolución N° 021/2011 Expte. N° 67.956/09 H.C.D. 4079-19217/09 D.E. Ref: "Ampliación de superficie".**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el doctor Caffieri.

**Sr. Caffieri.-** Estas actuaciones tratan de un establecimiento comercial ubicado en la calle Sarmiento 3.371 y con un rubro de polideportivo. El mismo se encuentra habilitado, bajo el registro 73.457, con fecha 5 de diciembre del 2003. En la misma se autorizan los rubros cancha de paddle, buffet, cancha de fútbol y gimnasio. De las actuaciones se desprende que hubo una ampliación de superficie, lo cual se encuentra prohibido por la normativa vigente, que en materia de habilitación estamos hablando de la ordenanza 12.192/09 y también por el Código de Ordenamiento Urbano, ya que está ubicado en una zona residencial de densidad media baja.

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

**Sr. Goldbaum.-** Es un centro deportivo, un club, un lugar donde se practican diferentes actividades deportivas todas con carácter educativo y formativo. En su momento, cuando se construyó cambió básicamente en que hicimos una ampliación de un sector de la confitería porque lo que se había propuesto como primera idea quedaba escaso. Por suerte, la gente aceptó la propuesta en el lugar, de que haya un espacio que pueda brindar la posibilidad de que los chicos, los grandes y las familias se acerquen a practicar deportes y básicamente por este motivo nosotros excedimos un poco esos metros permitidos en el plano original. No responde más que a eso. Lo que se planificó en un primer momento quizá excedió un poco lo que en realidad después fue y por un poco de inexperiencia nuestra de no haber previsto ciertas dimensiones para ciertos espacios eso hizo que en su momento agrandáramos un poco algunas áreas y es lo que hoy tenemos como tema en conflicto.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Rando de Colella.

**Sra. Rando de Colella.-** Cuando recibo la nota me inquieté porque es una zona residencial y decía aquí que se iba a construir, y me interesa por sobre todas las cosas, que mi casa no pierda intimidad con la construcción. Claudio anticipa que lo están pasando por hecho consumado y que no van a construir más. Me interesa mantener el cerco vivo de la zona, por eso compré allí. Creo que de los vecinos acá presentes soy la más nueva, hace 4 años que estoy en ese lugar. La avenida Sarmiento fue oportunamente embellecida, requiere cerco vivo y no quiero perder lo que tengo. Eso es primordial, no sólo para mí sino para todos los vecinos lindantes. Si se construye de alto ahí sonamos. Estamos viendo que hay variaciones sobre la avenida Sarmiento, se ha hecho recientemente un tinglado que no tiene nada que ver con el gimnasio pero está pegado al mismo. Estamos viendo estas modificaciones y sentimos que estamos perdiendo la zona si no participamos. Eso tiene que ser tenido en cuenta.

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

**Sr. Franco.-** En el Concejo Deliberante de Morón no se tratan obras nuevas. Todo lo que nosotros tratamos son hechos ya consumados, de manera que lo que está construido no puede avanzar. Hoy no estamos discutiendo, estamos conversando sobre algo que ya está hecho, no que van a hacer. Lo que está hecho está hecho, ahora discutiremos si está bien o está mal, si están de acuerdo o no están de acuerdo. Por ese motivo, los citamos a ustedes. En principio en el Concejo Deliberante de Morón sólo se tratan hechos consumados, no nuevos hechos porque sería imposible.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Rando de Colella.

**Sra. Rando de Colella.-** No sabía que era un hecho consumado. Aquí dice "Solicita la ampliación de la superficie". Y pido que, si es por un hecho consumado, sea como

excepción. Es decir, supongo que el expediente tendrá, como única excepción en su trayectoria, esto. Porque si después pedimos otra excepción, "sonamos".

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

**Sr. Arroyo.-** Simplemente, quiero aclarar que, en realidad, es regularizar la documentación de la ampliación que ya está realizada. Para permitir incorporar a la habilitación comercial esta nueva superficie, que ya está consolidada, se requiere que en el plano esté incorporada esa superficie. O sea que acá no se está autorizando ninguna construcción nueva, sino que se está evaluando la posibilidad de regularizar en la documentación -o sea, en el plano- algunas superficies que ya están construidas. ¿Se entiende la situación?

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Nicolás Venditti.

**Sr. Venditti.-** Solamente, para decir dos cosas. Acá se está tratando como un hecho ya consumado pero, lamentablemente, ya hubo anteriormente en ese predio también un hecho consumado; o sea, se construyó sin previo aviso. A mí, lo que realmente me preocupa, es esta situación: ir haciendo cosas y, después, que lo den por hecho consumado y se siga habilitando.

Como bien dijo la señora Marina, estamos preocupados por la zona, porque se están viendo muchas irregularidades dentro de lo que es Sarmiento -una zona residencial-: se construyen tinglados, se tiran árboles. Entonces, queremos, en cierta forma, parar un poco toda esta embestida de devastación de la zona. Porque es una devastación; tarde o temprano seguirá siendo así. Ahora, se quieren construir locales, una cosa que no está permitida; pero se van a construir como hecho consumado.

Entonces, no sé dónde están las normativas, o sea, cómo influyen en hechos consumados. Después, se habilita todo. Ese es el punto.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor José María Guillermo García Biale.

**Sr. García Biale.-** Señor presidente: el motivo de mi presencia acá es que hace unos días me llama Ana María Parra de Meza para comentarme de la cuestión en tratamiento en este momento. Me pedía si la podía asesorar y, finalmente, por cuestiones médicas ella no podía estar presente aquí. Entonces, me pidió enfáticamente, habiendo sido compañeros de casi treinta años de la sociedad de fomento -hoy desaparecida- Rafael Obligado, que leyera la carta que elaboró, en la que expresa su posición.

La carta dice lo siguiente: "Fuimos convocados una audiencia para tratar un proyecto edilicio que transgrede las normativas vigentes en todos los aspectos. Quisiera proponer un proyecto sobre el respeto.

Respeto a los vecinos y su comunidad.

Respeto a las normas existentes que regulan el crecimiento y desarrollo de una sociedad, un barrio, o una zona.

Respeto a las funciones para las cuales ustedes, señores concejales, fueron elegidos por la gente.

Si se siguen aprobando obras por excepción, cualquier ciudadano reclamará su igualdad de derecho, y todo lo establecido para asegurar lo mejor para una comunidad, se verá desbordado y desvirtuado.

Con respecto a la obra en cuestión, se trata de algo realizado a espaldas de los vecinos y las autoridades. De hecho, un polideportivo, es algo totalmente prohibido en esa zona residencial por el impacto medioambiental que ocasiona. Debemos sufrir el inconveniente de la falta de estacionamiento propio, y por ello los autos estacionan sobre Sarmiento, impidiendo la visualización del tránsito para el que debe cruzar, o sobre Álvarez Jonte encima de lo que debería ser una vereda obligando al transeúnte a bajar hacia la calle de tierra, intransitable con lluvia y con peligro de vida por los autos que doblan.

Debemos sufrir la iluminación intensa propia de sus canchas y los golpes y gritos de partidos realizados durante la noche, aun hasta pasadas las 24 horas.

Debemos sufrir una construcción precaria de chapas, lonas y maderas en su mayoría, pues no cumple con los materiales resistentes e ignífugos que debería tener un complejo de éstas características.

Debemos sufrir la falta de espacios verdes en tres terrenos de grandes dimensiones, puesto que las construcciones ocupan la totalidad de la superficie.

Además, se realizan fiestas infantiles y fiestas nocturnas con música a un volumen tal, que es audible hasta los 200 metros del lugar, hasta horas de la madrugada sin que, creo, tenga autorización.

Se aduce que la existencia de un natatorio, beneficia a 300 jubilados. En realidad no es un acto caritativo, sino un negocio puesto que se cobra por su concurrencia. Los jubilados son trasladados en micro que perfectamente pueden llevarlos a clubes de la zona con natatorios habilitados, que cuentan con la infraestructura adecuada a tal fin, cosa que no ocurre en el citado establecimiento.

El hecho que haya funcionado el natatorio como colonia de niños y esparcimiento de mayores, sin habilitación, me hace preguntar qué responsabilidad les cabe a los propietarios del negocio, y a la Municipalidad, si Dios no lo permita, ocurriera un accidente.

La Avenida Sarmiento ha sido orgullo de la zona, por su característica de parquización, y lindas casas y jardines que la bordean. Hoy día está desapareciendo, éstas características y se ven veredas desoladas y sin vegetación, y convertidas en estacionamientos de comercios.

Así como reclamo el derecho como vecina, no dejo de reconocer el derecho de ganarse la vida de las personas que quieran dedicarse a explotar lugares como el mencionado, y el derecho de los usuarios que quieran aprender, practicar un deporte, o tomarlo como esparcimiento. Sin embargo, no debemos olvidar que existen zonas destinadas y habilitadas para tales fines comerciales, que evitan las constantes molestias e inconveniente a las que los vecinos estamos siendo sometidos.

El barrio no tiene necesidad de un polideportivo comercial, y sí sufre su existencia, para beneficio económico de unos pocos, y perjuicio tanto económico como de la calidad de vida de muchos.

Estoy segura que los señores concejales, de cualquier bloque o partido, legislan y actúan sin sombras de corrupción, amiguismo o nepotismo, por ello pido escuchen los reclamos de sus contribuyentes, quienes somos los que tenemos voz y voto".  
(Aplausos).

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Ricardo Zabala.

**Sr. Zabala.-** Como vecino, ya estuve en otra ocasión parecida a esta y les anticipé a los señores presentes que, por lo general, este tipo de cosas se van superando; pero superando así, en el momento. Pero tenemos que regirnos por las normas; las normas, para algo están. Hay que cumplirlas, y el que no las cumple...; por lo menos de diez, podemos tener errores en una o dos, pero en no más, porque esto cada vez se va agrandando, y las condiciones cada vez son más desfavorables, principalmente, por la multitud, por la cantidad de gente... Pero hay que tener cuidado en las normas. Si hay una norma que hay que, por lo menos, modificar, modifiquen. Pero no que cada uno hace su cosa, y después se dice "ya está hecho...". Ya me lo dijeron varios esto: "vos hacé las cosa que, después, de alguna forma se arreglan...". Pero eso no es así; hay que pensar un poco más para adelante.

Acá, lo que ha dicho el señor es, verdaderamente, lo justo y recomendable. Yo vivo en la calle Jonte, y hay un estacionamiento de vehículos que no deja vereda para pasar. Entonces, respecto de todo ese tipo de cosas, hay que tener un estacionamiento propio. Ese tipo de estacionamiento hay que tenerlo en cuenta, pero muy en cuenta.

Otra cosa ya no les puedo decir porque, como vecino, es todo lo que ha dicho el señor.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Ana Ludadio.

**Sra. Ludadio.-** En el informe no decía que era una audiencia por un hecho consumado. Por eso yo me asusté, al igual que todos, cuando vi que iba a haber avances y demás.

Yo me mudé hace muy poco, y coincido con ellos en que es una zona que siempre se mantuvo muy residencial. Creo que hay que cosas que pueden estar haciendo que se pierda, como el tinglado que están haciendo al lado de lo de ustedes, que, en un momento, se creyó que venía un supermercado chino.

Y creo que hay que tener cuidado con el hecho consumado, para que no se siga avanzando con algo que nos perjudique a nosotros, que invertimos en una zona que se

supone que es residencial y que no va a perder su valor. Por lo tanto, queremos que no se den por hechos consumados cosas que hagan que sí pase eso.

Me asusté por eso, porque pensé que seguía agrandando. Ya de por sí hay cosas que creo que no están siendo bien mantenidas, como la falta de luz y hay bastante suciedad de escombros, por lo general, en la puerta, el alambrado está medio oxidado. Pero no sabía que era por hecho consumado. Igual, creo que hay que tener cuidado con este hecho consumado, para que no vayamos agrandando para todos lados y, después, se apruebe como hecho consumado.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Mónica Panizza.

**Sra. Panizza.-** Quiero reafirmar lo que había dicho el señor. Es un centro que ya está habilitado, o sea que en su momento habrá cumplido con los requerimientos para esa función, pero lo que nosotros vemos como vecinos y lo que más nos molesta es justamente la suciedad y la falta de lugar para estacionar. Considero que se le tiene que pedir que tenga un lugar adecuado, porque utilizan la vereda. Además, hay una columna de luz que la mitad de las veces la chocan y nos quedamos sin luz y cuando pedimos que la reparen, dicen que es un problema de ellos que no quieren ir a colocar la luz nuevamente. No es que la luz se quema por el uso natural o por las horas de uso que tiene, sino por los golpes que se producen. El amontonamiento de autos que hay en determinados horarios, es una de las cosas que creemos que hay que exigirles que deban respetar por el bien de todos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Adriana Panizza.

**Sra. Panizza.-** Simplemente, quiero reafirmar lo que ya dijeron. El uso del gimnasio a mí en lo particular no me molesta, pero sí con respecto al estacionamiento, a los autos y a la falta de vereda y sobre todo a la estética que tiene que acompañar a la de la zona.

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

**Sr. Bruno.-** Hoy se han manifestado, con otras situaciones que se han planteado, que se tiende a resolver las cuestiones. En este caso, seguramente van a intentar resolverlo, y esperamos que lo resuelvan en beneficio de nosotros que somos los vecinos y que en este momento también nos sentimos un tanto perjudicados por la acción de este gimnasio, que si bien va a continuar operando porque lo van a resolver de esa forma, que solucione los problemas que le acarrearán al vecindario conforme se expresó en la carta que leyó el señor.

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

**Sra. Iglesias.-** En primer lugar quiero decir que no fui invitada, vine porque me enteré por un vecino. Yo tuve que ir a hacer una compra y el señor Venditti me comentó lo que pasaba. Como primera medida, no estamos todos los vecinos invitados. No piensen que es así. En segundo lugar, mi hijo y yo hemos sido clientes de Claudio, y en algún momento no molestaba, pero ahora molesta y mucho y Claudio lo sabe muy bien. El estacionamiento es tremendo, cuando uno quiere cruzar Sarmiento hacia Jonte es imposible porque no tenemos visibilidad. Felicito a mi vecino que no lo conocía, el señor Biale, porque estuvo muy bien. Pero esto no es de ahora, yo tengo memoria, ahí antes estaba el ombú y como estaba el ombú todos los funcionarios se hacían los distraídos y ahora se siguen haciendo los distraídos, porque a 600 metros vive el diputado Sabbatella y a 500 metros vive también el funcionario Diego Spina y todos ven lo que pasa ahí. No somos tarados. Para poder habilitar eso, que quisiera saber si está habilitado, van a tener que pedirnos la firma a todos los vecinos. Cuando yo fui concejal en Hurlingham, cada vez que teníamos que aprobar un expediente en un caso así, teníamos que pedirles la firma a los vecinos y acá no fuimos ni siquiera avisados. Entonces que los concejales se pongan los pantalones. Acá están faltando por lo menos seis o siete concejales. Y las mujeres también que se pongan las polleras como corresponde. De distraídos estamos cansados. Podrán ser muchas estrellas mediáticas que están diciendo quién va a ganar o no la elección, pero no jodan a los vecinos.

¿Saben cuánto pago yo de impuestos?, 480 pesos por mes, solamente del frente de mi casa y del costado pago 48 pesos por cada terrenito que tengo sin construir, donde hay pasto. Busquen las firmas y quiero ver el expediente como corresponde.

Claudio acá estas presente y me conoces muy bien. Yo quiero ver si está habilitado todo como corresponde. Quiero verlo. No quiero que sigas construyendo más

cosas que no corresponden, porque estas jodiendo a todos los vecinos. Nos mudamos ahí para vivir tranquilos.

Una noche fui en pijama al local de Claudio y tuve que pelearme con todos los que estaban presentes porque la música me reventaba los oídos. O se consiguen la firma de todos los vecinos o traemos a los vecinos acá. Claudio vos sabes muy bien que fui en pijama porque te lo tienen que haber dicho todos los invitados que tenías.

Me gustaría que algún concejal diga lo que está pasando en esa zona si es que la caminan, porque podrá ser muy residencial pero me gustaría que los concejales la caminen y que se fijen lo que pasa, porque hay mugre. La calle Sarmiento está llena de mugre. Caminen los concejales. Quiero que se defiendan.

**Sr. Presidente.-** Usted sabe que este Concejo Deliberante hace mucho tiempo que ha abierto distintas instancias de participación y de transparencia como es esta, la audiencia pública, donde escuchamos absolutamente todas las voces que quieran participar, al igual que la banca abierta. Estamos absolutamente a disposición para tener el mayor diálogo con todos los vecinos que quieran discutir estos temas.

Tiene la palabra la señora Puppio.

**Sra. Puppio.-** Ante todo estoy de acuerdo con la carta de Ana María Parra que me pareció muy bien escrita y que expresa lo que la mayoría de los vecinos pensamos.

Quiero hacer un comentario, un concejal dijo que un hecho consumado prácticamente habilita para una habilitación. Yo digo que eso no es cierto. Mi marido, por ejemplo, construyó un edificio para su empresa en Castelar y tuvo que demoler parte de lo construido porque no se atenía a lo que estaba permitido. Quiere decir que lo que ya está hecho no es obligatorio para ser habilitado. Entonces, ¿dónde están las reglas? A mí se me ocurre construir un edificio de diez pisos y porque está hecho, ¿va a estar siempre? No lo entiendo.

Por otra parte, también coincido con el tema de las veredas, que a veces se dificulta bastante pasar y caminar por allí sobre todo en días de lluvia porque están rotas, hay barro, los vehículos suben y bajan y realmente dejan un poco que desear.

Estoy de acuerdo con que Claudio tenga una empresa con éxito, pero también es cierto que es una zona residencial y es muy importante para todos los vecinos y para todo Castelar. No sólo los vecinos que vivimos ahí. Esto es como un pequeño Leloir de Castelar. Necesitamos ese pulmón verde. Es muy importante para todos, para los que vivimos ahí, para los que caminan y para los que transitan.

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

**Sr. Bormioli.-** Quisiera que el Departamento Ejecutivo informe de cuántos metros estamos hablando en cuanto a esta ampliación; de qué superficie estamos hablando.

**Sr. Arroyo.-** Aproximadamente, entre 450 y 500 metros cuadrados.

**Sr. Bormioli.-** Para el propietario: nos podría decir qué antigüedad tiene esta ampliación.

**Sr. Goldbaum.-** Calculo que, más o menos, 8 o 9 años.

**Sr. Bormioli.-** ¿Y la habilitación del local de cuándo es?

**Sr. Goldbaum.-** De 1997.

**Sr. Bormioli.-** ¿Hubo anteriores modificaciones a los planos por exceso de superficie, como estamos tratando hoy, o algún otro tipo de problemas para habilitar?

**Sr. Goldbaum.-** No. Está habilitado desde el primer momento.

**Sr. Bormioli.-** ¿Qué actividad se desarrolla en esos 450 metros cuadrados?

**Sr. Goldbaum.-** Es parte de la misma actividad. Se usan para deporte. En un lugar se hace taekwondo, y se agrandó un poco un salón, donde se hace baile. O sea, todo lo que implica el uso tiene que ver con lo deportivo; no se hace otra cosa. Es decir, se hace lo que está permitido por la habilitación, no es que se hizo una construcción y se hace otra cosa. Es como haber agrandado espacios -que es lo que expliqué al principio-, porque nos quedamos cortos. Fuimos agrandando esos espacios, que es el conflicto que tenemos ahora.

**Sr. Bormioli.-** ¿Realizan fiestas para adultos mayores?

**Sr. Goldbaum.-** Sí. Nosotros, en un primer momento, hacíamos fiestas de cumpleaños. En realidad, fuimos uno de los primeros que empezamos con la modalidad de los cumpleaños deportivos. De hecho, compramos un pelotero, y lo colocamos como una

alternativa más a lo que se brindaba como servicio. A partir de inspecciones de la Municipalidad, que nos dijeron que por la zonificación que teníamos no podíamos hacer fiestas, excepto pidiendo un permiso, dejamos de hacer fiestas. Ahora bien, lo que hacemos en este momento es: vienen los chicos a jugar a la pelota -que está permitido- y se comen una torta.

Y algún vecino hizo una referencia acerca de una situación, real, de la que yo también me acuerdo. En ese momento, nosotros habíamos pedido un permiso -porque nos dijeron "si llegás a hacer una fiesta nocturna, pedí un permiso"-, y me lo dieron. Reconozco que la música estaba fuerte; sinceramente, yo no lo sabía, porque estaba metido dentro de donde estaba la música. Y a partir de eso pedí que, por favor, me ayudaran a controlar los decibeles, porque, sinceramente, no me gusta tener conflictos con mis vecinos. O sea, escucho perfectamente los reclamos y los entiendo un montón, pero, la verdad, no creo que seamos conflictivos en este punto. He tomado los recaudos. Si a mí me viene un vecino y me dice "bajá la música porque está fuerte", la bajo; yo no tengo problemas. Sinceramente, hubo un exceso, el año pasado, en una fiesta que hicimos con el PAMI. La pusimos fuerte, pero no nos dimos cuenta de que estaba tan fuerte.

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

**Sra. Boggi.-** Con respecto a las fiestas, la fiesta que mencionó la señora se realizó con la gente del PAMI, por el cierre de la actividad, un sábado a las 7 de la tarde. Estábamos haciendo un baile de disfraces, creo que fue en enero o febrero, o antes...

**Sr. Goldbaum.-** Creo que fue en noviembre o diciembre.

**Sra. Boggi.-** ...fue un sábado a las 7 de la tarde. Inclusive, pasó la inspección. Es decir, vino la gente del municipio; nos labraron un acta, y automáticamente se bajó la música. La fiesta era de 7 a 9 de la noche. La inspección pasó entre las 19 y 30 y 19 y 45; se bajó la música; la gente de la inspección se quedó escuchando, a ver si estaba en condiciones de continuar el evento, y así fue como continuamos. Eso fue lo que pasó.

**Sr. Bormioli.-** ¿El pelotero sigue existiendo?

**Sr. Goldbaum.-** No, lo sacamos. No nos permitieron poder tener el pelotero. Inclusive, en su momento, en las reuniones que tuvimos dije "mirá, yo tengo muchos chicos que vienen a hacer una actividad que vienen con hermanos. Mientras un hermano hace una actividad, el otro hermano está esperando. Sinceramente, me parece mucho más peligroso poner una hamaca o una calesita -hablo en términos de peligrosidad-, que tener un lugar que está cerrado, que tiene una estructura fija, en la que el chico juega por dentro de un circuito, y que, sinceramente, considero que no se va a lastimar"; sería como lo que viene poniendo el municipio en las plazas. Les dije: "mirá, llamémosle 'pelotero', llamémoslo como quieran", pero yo veía que la palabra "pelotero", dentro de lo que son las normas municipales, encerraba un tipo de explotación comercial. O sea, tener un pelotero era un lugar para hacer fiestas. Pero no era sí. Les decía: "si yo no puedo hacer fiestas, no las hago; pero el pelotero dejámelo para los chicos, para que tengan un lugar para jugar". Me dijeron que no y lo saqué. O sea que no está el pelotero.

**Sr. Bormioli.-** Hice la pregunta, precisamente, porque recuerdo el expediente que se presentó en el Concejo.

**Sr. Goldbaum.-** Sí, lo saqué cuando me dijeron que lo tenía que sacar. Seguramente se acuerden de lo que habíamos hablado fuera del mote de "pelotero". Yo, en su momento, creo que les dije "es una plaza blanda; es un circuito psicomotriz". Le podemos poner 20 mil nombres. El punto era que si ustedes consideraban que no va, no va. Yo sigo teniendo a los hermanitos corriendo con una pelota. Me parecía que era algo bueno, algo saludable. Me parecía que era algo que sumaba a darles a los chicos una alternativa mientras esperaban que su hermano terminara baile, fútbol o la actividad que estuviera haciendo. Pero lo sacamos.

**Sr. Bormioli.-** En cuanto a las actividades de los jubilados, ¿tienen actividades acuáticas?

**Sr. Goldbaum.-** Nosotros somos prestadores del PAMI, y tenemos dos tipos de servicios: la colonia de verano y la actividad de invierno. La colonia de verano, básicamente, funciona como funcionaba anteriormente nuestra colonia de chicos.

Nosotros hace 25 años que trabajamos con chicos, hace 12 años que estamos en Castelar, y nuestra idea fue poder continuar con esta actividad con los chicos. De a poco fuimos trabajando con los jubilados. A esta edad nos gustó más el trabajo que se podía hacer con tercera edad. Dejamos de trabajar con los chicos y lo que hicimos fue una colonia de vacaciones, igual que la de chicos, pero para grandes. Les damos natación, natación terapéutica, actividad de *aquagym*, hacen baile, hacen canto, hacen arte. Alguna vez hacemos alguna actividad lúdica o de juego, tienen un lugar donde hacen esparcimiento y hacen juegos tranquilos. Tenemos una actividad que se llama actividad socio-recreativa donde hacemos juegos que tienen que ver con la estimulación de la memoria y de las capacidades cognitivas. Hacemos un montón de cosas que tienen que ver con un proyecto pedagógico que el PAMI aceptó que hagamos.

En invierno puntualmente, hacemos la actividad de *aquagym*, le damos una merienda y hacemos una actividad que es una actividad socio-recreativa donde hacemos un poco lo que les conté.

**Sr. Bormioli.-** La última pregunta es para el propietario: dada la dimensión de la superficie excedida, estamos hablando casi de 500 metros cuadrados, si él tenía conocimiento o no que para ampliar se requiere de la autorización y de los planos aprobados y que una ampliación también modifica la habilitación. Supongo que después de tantos años lo sabría.

**Sr. Goldbaum.-** En realidad, donde se produjo un poco el desconocimiento es con el tema del techo de la pileta. Yo hice un techo de lona movable y en su momento me habían dicho que como es una cobertura movable era justipreciable. Como que era algo que no computaba, que no pagaba rentas. Ahora lo tomaron en cuenta, pero en su momento yo sabía que era algo que no computaba. Eso es lo que pasó.

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

**Sr. Venditti.-** Quiero saber si en el expediente consta que anteriormente también se habilitó, dentro del predio, una construcción sin previo aviso. En el mismo predio donde funciona el polideportivo, anteriormente se habilitó una construcción sin previo aviso. Lo mismo que está pasando en este momento, un hecho consumado. Yo tengo entendido que sí.

**Sr. Arroyo.-** No está en este expediente específicamente. El último plano está aprobado en el año 97.

**Sr. Venditti.-** Yo tengo entendido, incluso vi el expediente anteriormente y hay una parte del polideportivo que fue habilitado sin previo aviso. Es decir, como hecho consumado también. Me mueve venir a este tipo de audiencia por ese motivo. Si cada construcción sin previo aviso se da como hecho consumado, me voy a encontrar con tres pisos y no me voy a dar cuenta. Ese es el punto.

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

**Sr. Bormioli.-** El vecino habla de que fue habilitado, ¿estamos hablando que fue utilizado sin habilitación municipal, o fue habilitado por la municipalidad?

**Sr. Venditti.-** Estoy diciendo que fue construido sin previo aviso y después fue dado como hecho consumado.

**Sr. Bormioli.-** Esto va a la pregunta que yo hice, si hubo anteriores ampliaciones y me contestaron que no.

**Sr. Venditti.-** Por eso hago la rectificación y me parece que sí. Por eso, quiero que se fijen en el expediente, no sé si en este o en uno anterior si es que hay otro expediente. Yo tengo entendido que sí.

**Sr. Goldbaum.-** No te entiendo lo que me estas preguntando.

**Sr. Venditti.-** No estoy preguntando nada.

**Sra. Boggi.-** ¿Antes de que tengamos la concesión nosotros?

**Sr. Venditti.-** Estoy hablando del predio, no estoy hablando de concesiones. Estoy hablando del mismo predio donde están ustedes ahora.

**Sra. Boggi.-** Nosotros lo habilitamos.

**Sr. Venditti.-** Yo quisiera que se fijen en el expediente, yo no soy técnicamente potable en este tipo de cosas.

**Sr. Presidente.-** En este expediente no figura. Podemos buscar en otro lado. Lo que está diciendo el señor Goldbaum es que no.

**Sr. Venditti.-** Yo creo en la palabra de él. Cuando estuve viendo el expediente, lo vi con una persona que entendía lo que estaba viendo y muestra, el expediente, que había una parte construida anteriormente que fue sin previo aviso y se hizo como hecho consumado. Entonces mi preocupación es que si cada cosa que se hace, se hace como hecho consumado voy a encontrar atrás de mi casa una construcción de dos pisos y va a ser como hecho consumado y ya está construido. Esa es mi preocupación fundamentalmente.

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

**Sr. Arroyo.-** En realidad el plano anterior, que es el antecedente inmediato, está aprobado. Puede haber un hecho consumado que se regularice pero que indudablemente cumplían con las normas, por lo menos las que estaban en el año 97. Si bien lo que corresponde es la aprobación de la construcción, puede ser que a veces alguna construcción podría cumplir con las normas, que no excede los límites del FOS, FOT y demás. Aparentemente este caso, que es la construcción que se hizo, si bien no fue presentada como corresponde para autorizarla, se debe haber construido y se pudo regularizar porque cumplía básicamente con las normas que corresponderían para esa zona. Igualmente, habría que ver los antecedentes pero es un plano del año 97 y consta un plano aprobado. No está registrado, tiene un plano aprobado de esa fecha.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Rando de Colella.

**Sra. Rando de Colella.-** Quiero saber si lo que se está pidiendo aprobar en esos 400 metros cuadrados está incluida la pileta o ya estaba la misma.

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

**Sr. Arroyo.-** Una parte es la cubierta de la pileta.

**Sr. Goldbaum.-** Originalmente cuando se presenta el plano, nuestra idea era hacer una pileta de 25 metros. Nosotros veníamos trabajando específicamente el tema de natación. Se iba a hacer una pileta chica y una pileta grande y como no nos dieron los costos, entonces hicimos únicamente la pileta chica. El dibujo está en el plano, tanto de la pileta chica como de la pileta grande. La grande no la pudimos hacer y nos quedamos con la pileta chica porque no nos daban los números.

**Sra. Rando de Colella.-** Pero está aprobada la pileta.

**Sr. Golbaum.-** Sí, está aprobada la pileta.

**Sra. Rando de Colella.-** Vos lo que estas pidiendo es el techo.

**Sr. Goldbaum.-** Yo le hice un techo movable a la pileta, que me dijeron que era algo que se podía hacer en su momento, por eso lo hice.

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

**Sr. Venditti.-** Yo quisiera saber si no hay una normativa municipal que impide construir después de los 25 metros cuando es esquina.

**Sr. Arroyo.-** No entiendo cuál sería la línea a la que usted se refiere.

**Sr. Venditti.-** 25 metros de la línea municipal hacia atrás. Si es un lote de 50 metros no se pueden construir los 50 metros, se pueden construir 25 metros.

**Sr. Arroyo.-** No. La única restricción que tienen los lotes es el pulmón de manzana, después el lote es construible siempre y cuando no esté afectado el pulmón de manzana en toda su dimensión. A lo que usted por ahí se refiere es que ciertas actividades están restringidas a una cantidad de metros cuando dan frente a lineamientos comerciales. Pero después, no hay una limitación del lugar donde se puede construir en un lote. Hay retiros de frente, que en este caso tendría que haberse hecho y no se hicieron, pero no hay otra restricción. El pulmón de manzana y la ocupación del suelo, son las restricciones que hay. No hay límite de construcción en el terreno.

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

**Sra. Iglesias.-** Una pregunta a Claudio: si es el propietario del predio o alquila.

Al lado se comenta que están por hacer un supermercado chino. Es como que yo no quiero que después sea un hecho consumado. Basta de hechos consumados, porque esta es la Municipalidad de la transparencia. Entonces, basta de hechos consumados: transparencia.

**Sr. Goldbaum.-** ¿Le cuento lo que sé?

**Sra. Iglesias.-** ¿No sos el propietario?

**Sr. Goldbaum.-** No.

**Sr. Presidente.-** Les informo a los vecinos que el Código de Ordenamiento Urbano prevé excepciones. Las excepciones son absolutamente legales y son parte de la norma. La diferencia que tenemos acá es que, entre otras cosas, al votar excepciones, se las comentamos a los vecinos, lo charlamos -queremos su opinión- y, después, lo analizamos. En otro momento, en Morón no se hacía así. Entonces, quiero explicarles que esta posibilidad está absolutamente dentro de la norma. El Código de Ordenamiento Urbano prevé excepciones. Nosotros, lo que impulsamos es que, cuando un vecino solicite una vía de excepción, ésta se trate, se haga una audiencia pública, y luego se decida. Por lo tanto, quiero que quede en claro que no estamos fuera de la norma; esto es legal.

Tiene la palabra el señor Goldbaum.

**Sr. Goldbaum.-** Le puedo contar lo que sé, porque el dueño del lugar que alquilo es el mismo dueño del lote. Hasta donde yo sé, lo alquilaron unos chinos para hacer un supermercado. Venían de hacer un supermercado enorme en Hurlingham; se lo habían permitido hacer.

Esta gente viene a hacer el supermercado, y después de que pasan la medianera 3 metros, paran la obra -porque hasta los 3 metros yo no sabía lo que estaban haciendo; pensé que estaban haciendo una medianera por algo-, porque se veía un techo desde la avenida hasta el fondo.

De charlas que tuve con el inspector, porque venía y me dejaba las cédulas a mí porque no había nadie, le dije "cómo es la cosa", y me dijo "mirá, sé que no tienen planos y que la obra está parada". Clausuraron la obra un año, y de repente vimos el techo. Y en el techo creo que iban a hacer cuatro locales, que era algo que tenían permitido. Ahora volvieron a parar la obra porque, aparentemente, en el plano figura que tienen que tener los cimientos que sirven como apoyo de las divisiones de los cuatro locales, y no están hechos. Entonces, supongo -se supone- que querían poner durlock o alguna construcción similar, para después unir. Pero hasta ahí sé. Sinceramente, lo que hago es estar ahí, porque veo que tiran la madera, se meten. Ahora se llevaron todos los materiales. Les pregunté "qué van a hacer, van a seguir", y me dijeron "yo no sé nada; yo me vine a llevar las cosas". Y el dueño me dice "Claudio, a mí me pagan; todos los meses me pagan, y hace dos años que está eso así". Eso es todo lo que sé, y no tengo nada que ver con ese lugar.

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

**Sra. De Luca.-** Me interesaba particularmente poder transmitir desde el bloque que represento, Nuevo Morón -Encuentro por la Democracia y la Equidad-, a modo informativo, que la instancia de la audiencia pública que está establecida en el Concejo Deliberante no sólo tiene por objetivo cumplir con la normativa que exige la legislación a nivel provincial y local, sino también -y fundamentalmente para nuestra fuerza política- transparentar este tipo de sesiones. Hago hincapié en esto porque, tal como lo expresaba hace unos instantes el presidente de este Concejo Deliberante, en otros años, en este Cuerpo este tipo de excepciones estaban directamente relacionadas con negocios espurios, coimas y demás, situación que todos los vecinos moronenses conocen acabadamente. Por eso, por un lado, la audiencia pública intenta cumplimentar claramente lo que exige la normativa, y, por el otro lado, transparenta este tipo de decisiones.

El Concejo Deliberante es la instancia, a nivel local y municipal, que se encarga de sancionar la normativa vigente, que rige en todo el distrito. Tiene esa facultad. Asimismo, tiene la facultad de excepcionar esa normativa. Esas son las facultades del Concejo Deliberante y de quienes representamos a la comunidad, desde las diferentes fuerzas políticas.

Con respecto a los expedientes que se presentan, la ordenanza y toda la normativa que regula el funcionamiento de esta audiencia pública establecen que, en el caso de que se presente un expediente que pueda ser de interés colectivo para los vecinos -generalmente, son aquellos que tienen que ver con alguna actividad comercial y/o industrial-, debe notificarse a todos los vecinos y vecinas que puedan ser, de alguna

u otra manera, afectados por el desarrollo de esta actividad o por la solicitud que se hace. De ninguna manera que se esté solicitando una excepción a la normativa en función de un hecho consumado quiere decir que vaya a ser aprobada. Eso no es así de ninguna manera. Lo cierto es que muchas veces existe, desde el sector empresarial, inmobiliario, de gestores y demás, algún tipo de especulación con respecto a esto, y puede ocurrir que alguna persona que se crea más inteligente que otra genere algún hecho consumado, de modo tal de después solicitar su aprobación. Pero solicitar la excepción a la normativa respecto de un hecho consumado de ninguna manera quiere decir que este Concejo Deliberante lo vaya a aprobar. Lo cierto es que, muchas veces, ocurre que se presentan solicitudes de excepción de hechos consumados relacionados, por ejemplo, con una pequeña industria en la que trabajan 80 operarios. Entonces, muchas veces no aprobar una excepción significa obligar a demoler gran parte de lo que hoy está funcionando. Por eso son casos particulares. Quise aclararles, fundamentalmente, que de ninguna manera un hecho consumado tiene que ser aprobado por este Concejo Deliberante.

Con respecto a las expresiones de algunos vecinos y vecinas, me parece importante informarles que en el municipio existe la Oficina de Acceso a la Información Pública, a la que cualquier vecino o vecina de Morón puede acercarse y solicitar información sobre alguna actividad comercial o industria, si está habilitada y, en ese caso, cuál es su categoría, cuáles son los permisos que tiene y demás. Es decir, todo lo que quiera saber sobre el funcionamiento. Por supuesto, los vecinos y vecinas tienen derecho a hacerlo. Reitero, el municipio de Morón tiene la Oficina de Acceso a la Información Pública, a la que cualquier vecino y vecina del distrito puede dirigirse y solicitar, también, revisar un expediente que haga al interés colectivo.

Con respecto a alguna duda que se pueda generar sobre la habilitación de algún comercio o a cualquier tema vinculado con una cuestión poco clara, también existe la Oficina Anticorrupción, a la que, ante el mal desempeño de algún funcionario público, los vecinos y vecinas pueden acercarse a realizar la denuncia correspondiente, tal como lo informamos permanentemente. Si algún funcionario público no cumple con la obligación o la carga pública que le compete, los vecinos pueden denunciar la situación en la Oficina Anticorrupción.

Les garantizamos que este Concejo Deliberante seguirá manteniendo las puertas abiertas para que los vecinos y vecinas puedan expresarse. Creemos que hemos generado muchas instancias de participación. Somos una fuerza política que gobierna desde hace doce años en Morón y que está plenamente convencida de que la participación de la ciudadanía es la que garantiza la eficacia y la eficiencia de las políticas públicas. Así lo venimos haciendo. Así hemos recibido el acompañamiento. Celebro que los vecinos puedan venir a expresarse a esta "casa de la democracia". Es lo que nosotros hacemos; es la obligación que tenemos. Es muy importante escucharlos.

Con relación a la resolución que vayamos a tomar respecto de esta solicitud puntual -y de las que estuvimos tratando ayer y hoy-, debo decir que nosotros tomamos decisiones políticas. Los técnicos y profesionales forman parte del Departamento Ejecutivo, y los concejales que forman parte de este bloque político se hacen plenamente responsables de la carga pública que significa ser concejal. Por lo tanto, estamos a su disposición todos los días de la semana para saldar cualquier tipo de inquietud que tengan. Ustedes saben que a este expediente se le anejará la versión taquigráfica que resulte de esta audiencia pública; luego, pasará las comisiones competentes -que generalmente son las de Obras, de Infraestructura, de Desarrollo Económico Local y de Legislación- que decidirán sobre esta temática. Igualmente, pueden comunicarse con cualquiera de los concejales que integran este cuerpo deliberativo, para que puedan informarles en qué estado se encuentra este expediente.

Por último, les reitero que estamos a su disposición y les agradecemos su presencia.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor García Biale.

**Sr. García Biale.-** Mi intención era no hablar. Pero dada las circunstancias y tal como se está desarrollando la audiencia quisiera clarificar algunas cosas, sobre todo,

basándome en mi actuación de casi cuarenta años al frente -o en la Comisión Directiva- de la vieja sociedad de fomento Rafael Obligado.

Nosotros, en el año 2001, si no recuerdo mal, hicimos una petición a este Honorable Concejo Deliberante, que presidía el doctor Salinas. Y se estableció un proyecto de resolución mediante el cual solicitábamos para estas manzanas largas, de 90 por 200 metros, el cambio de zonificación, de R -y corrijo al doctor, quien dijo que era RMB- a RE, residencial exclusivo, atento exclusivamente a la morfología urbana que tenía toda esa zona, y al modo de vida, también de esa zona.

Esta petición siguió su curso, nunca entendimos bien por qué durante tantos años no se dio respuesta a esa petición de los vecinos que por supuesto fue acompañada por la sociedad de fomento. En el año, creo que, 97 y participando en la comisión de Ordenamiento Urbano, se dijo que se iba a tratar un poco más adelante el petitorio de modificación de la zona porque como se estaba en vísperas de elecciones, convenía no mover tanto las aguas al respecto. En el 2009 sucedió lo mismo y todavía hoy esa zona sigue siendo R y no residencial exclusiva. Si ustedes ven del otro lado de Sarmiento, es toda una zona RE y participa de la misma problemática y es que los lotes son fuertemente arbolados. Nuestra zona en particular, a diferencia de la que está del lado sur de Sarmiento, es una zona de calles angostas con presencia de mucho césped en las veredas, tanto es así que muchísima gente va a caminar.

Hace no muchos años tuvimos un conflicto con un gimnasio que se instaló en Los Indios y Rauch y pretendía ser aprobado. Finalmente, a pesar de que había tenido tres denegatorias previas, logró llegar a la audiencia pública y luego de la misma ese gimnasio definitivamente fue denegado. Quiero decir al respecto que en realidad, en este expediente en particular y por lo que yo pude ver muy rápidamente por pedido personal de la señora Ana María Mesa, que en función de su estado de salud me pidió que la acompañara a ver el expediente, lo que yo vi efectivamente, espero no equivocarme, pero creo que desde la primera construcción se viene trabajando sin permiso y esto es un lenguaje absolutamente contradictorio para todos los que estamos en construcción y queremos estar dentro de las normas. Porque estar dentro de las normas implica respetarlas de antemano no a posteriori.

Este predio en particular tiene una triste historia porque acá se hacían unas fiestas nocturnas realmente de dudosa moral y muchas molestias para los vecinos. Lo pueden acreditar los que vivían más cerca. De todas maneras, el gimnasio, el tinglado y una parte, creo que el gimnasio de musculación, se aprobaron sin permiso. Con esa superficie enorme que tenían los lotes se podía aprobar, pero yo creo que si esto hubiera tenido la instancia previa, tal vez algún funcionario le hubiera advertido que iba a hacer un tinglado contra una zona netamente residencial. Se está apoyando prácticamente en el fondo del lote, creo que queda 1,15 metros aproximadamente.

La señora Ana María Parra de Mesa una mañana se levantó y encontró una chapa colgada de su árbol. Una chapa se desprendió de ese gimnasio y la frenó el árbol. Gracias a Dios la frenó el árbol que ella tiene. Otro día se levantó, tiene una pileta en el fondo, y ve a unos muchachos que estaban haciendo escalamiento en el fondo de su casa. Gracias a Dios esa pedana se desactivó, se desarmó y salió.

Ese uso es prohibido, lo dice planeamiento en este expediente. Un polideportivo es prohibido para esa zona. Entonces evidentemente, esta política de construir sin permiso y después tratar de conseguir la aprobación vía audiencia pública, que gracias a Dios existe y nos permite manifestarnos, creo que es totalmente contradictorio a la realmente clara, porque realmente es muy clara la política de este municipio respecto al respeto de normas y a la transparencia. Advierto esto a los señores concejales nada más que porque en general y hablando con los vecinos más de una vez cuesta hacerles entender que esto es una motivación que a veces sale de muchachos emprendedores que tiran para delante, y no es que haya una mala intención, porque lo primero que hace una parte de la población es decir que hay algo raro, que hay algo escondido y cuesta bastante hacer entender. Gracias a Dios hay muchos ejemplos de parte de este municipio como para decir que esto es transparente, que esto no existe. Esto es simplemente la actitud de un emprendedor que quiere ir más allá, que quiere ir muy rápido y que no quiere esperar las instancias de aprobación previa.

Quiero terminar aclarando el tema del famoso pelotero. Claudio quería que la actividad de padres con chicos o de hermanitos con otros chicos menores, pudieran estar contenidas. En el concejo, no me olvido nunca, cuando una de las concejales le dijo que es un pelotero y que tenía que poner una persona a cargo del mismo. Como no se puso esa persona a cargo del pelotero, este se desactivó. Acá hay una legislación para el pelotero y cuando hubo que encuadrarlo dentro de esa legislación no existió el deseo y se desactivó el pelotero.

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

**Sra. Iglesias.-** Quería explicarle a los poquísimos vecinos que es estamos, somos siete vecinos, que no todo lo que es por vía de excepción, como se dijo aquí, es legal. Porque realmente si fuera legal no sería por vía de excepción. Eso quiero dejárselo aclarado a los poquísimos vecinos. Si es legal, no es por vía de excepción. Algunas cosas sí.

**Sr. Presidente.-** Yo creo que el objetivo de la audiencia pública que es escuchar las voces de todos y todas, ya está bastante cumplido. Con lo cual, me parece que podríamos ir cerrando este tratamiento.

Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Yo no quiero interrumpir la audiencia, al contrario, que los vecinos sigan con sus intereses y con expresar sus cosas todo el tiempo que sea necesario, pero quiero aportar un dato que el arquitecto Biale conoce perfectamente porque él estuvo asesorando durante varios años a la comisión de Obras de este municipio, a concejales que estuvieron al frente de la misma, con lo cual conoce perfectamente los mecanismo internos de este municipio. Quiero aclarar, lo que él sabe muy bien, le faltó nada más que este pequeño detalle, que menos del 1 por ciento de todo lo que se habilita, de todo lo que se construye, de toda obra que se solicita en el Departamento Ejecutivo que se finaliza, llega a este Concejo Deliberante solicitando una vía de excepción. Esto es para felicitar y para agradecer la responsabilidad de los moronenses que ponen su esfuerzo justamente para no apropiarse de un hecho consumado. Los hechos consumados en este distrito no llegan y cada vez está bajando más el porcentaje de excepciones que nos solicitan y esto se puede verificar en la cantidad de expedientes que en los últimos años estamos tratando en audiencia pública. Cada vez son menos, con lo cual significa que crece la responsabilidad exponencialmente de los vecinos moronenses para hacer las cosas como corresponden y dentro de las normas vigentes. Quería señalar esto para no dejar ninguna duda que sobrevuele, de que nosotros hacemos excepciones como quien retira la pizza de un horno. Esto que les estoy diciendo es estadística pura y cualquier contribuyente lo puede comprobar justamente en este Concejo Deliberante y en lo que entra en el Departamento Ejecutivo. Quería aclararlo para que no nos vayamos con la idea, ninguno de nosotros, de que las excepciones son un juego de chicos. Cada persona, cada contribuyente, cada vecino que viene con una excepción, sabe perfectamente porque se lo decimos inmediatamente, que llegar a la audiencia pública es solamente un paso. Después, hay que hacer todos los estudios que haya que hacer, solucionar conflictos y ver de qué manera se puede llegar a acuerdos, tal como lo expresó la presidenta de este bloque.

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

Agradecemos la presencia de todos los vecinos y vecinas.

Este expediente se continuará tratando en las comisiones, y cuando haya una resolución se las informaremos.

Damos por finalizada la última de las audiencias públicas previstas para el día de la fecha.

- Son las 18 y 55.