Honorable Concejo Deliberante de Morón
Audiencia Pública del 14 de Septiembre de 2016 (18 Hs.)

Sumario

1- Resolución N° 246/2016. Expte. N° 76.462/16 HCD - 4079-11044/16 DE. Ref: "Habilitación comercial". 2
2- Resolución N° 260/2016. Expte. N° 74.341/14 HCD - 4079-14522/14 DE. Ref: "Aprobación de planos". 4
3- Resolución N° 255/2016. Expte. N° 76.202/15 HCD - 4079-18004/15 DE. Ref: "Aprobación de planos". 6
4- Resolución N° 265/2016. Expte. N° 75.955/15 HCD - 4079-16365/15 DE. Ref: "Aprobación de planos". 8
5- Resolución N° 263/2016. Expte. N° 75.626/15 HCD - 4079-13619/15 DE. Ref: "Aprobación de planos". 10
6- Resolución N° 244/2016. Expte. N° 72.669/13 HCD - 4079-12288/13 DE. Ref: "Aprobación de planos". 12
7- Resolución N° 245/2016. Expte. N° 76.599/16 HCD - 4079-12356/16 DE. Ref: "Habilitación centro cultural". 14
8- Resolución N° 264/2016. Expte. N° 76.050/15 HCD - 4079-16931/15 DE. Ref: "Aprobación de planos". 17
9- Resolución N° 206/2016. Expte. N° 75.780/15 HCD - 4079-14794/15 DE. Ref: "Aprobación de planos". 18

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 18 y 16 del miércoles 14 de septiembre de 2016, con la presencia de la señora presidenta del Concejo Deliberante, concejal Natalin Carla Faravelli, y de los concejales Florencia De Luca, Marcelo Daniel Díaz, Rogelia Franco, Romina Soledad Fusco, José María Ghi, Marcelo Daniel González, Luis Laviuzza, Hugo Aquiles Legramanti, Favio Ariel Martínez, Juan Franco Nardo, Hernán Sabbatella, Carlos Carmelo Solía, Diego Spina y María Virginia Veyga, dice la:

Sra. Presidente (Natalin Faravelli).- Siendo las 18 y 16 y con la presencia de 15 concejales, damos comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha a las 18.

Antes que nada, buenas tardes. Les comento, como hacemos siempre -seguramente, igual ahora los concejales también van a ahondar un poco en el tema-, que la audiencia pública es un mecanismo para que los vecinos, los concejales y aquellos interesados, en general, vengan a dar a conocer una problemática en particular de un tema. Esto fomenta de alguna manera la transparencia y la participación de ustedes. Es importante dejar en claro que esto no implica ningún juicio hacia ustedes o una investigación que el concejal hace con relación ustedes. Por eso, cuando les hagan alguna pregunta o demás, simplemente es para poder conocer más en detalle, tener más información a la hora de decidir qué hacer con el expediente o no y poder tenerla en cuenta.

Aquí se expresan quienes hicieron el pedido y todo aquel que quiera hacer un pedido. Asimismo se escuchará la opinión técnica del Departamento Ejecutivo, que nos acompaña desde las diferentes áreas, para que también ustedes se lleven más información.

La audiencia es un instituto de carácter consultivo. Todo lo que se diga acá no es vinculante. Hoy no se decide nada, sino que se recaba información para después sí, en una segunda instancia, tomar una decisión.

Esto se ha publicitado en distintos medios, tanto acá, en el Concejo, como en el sitio web, por lo cual todos los vecinos que quisieron participar tuvieron su tiempo para inscribirse así como también han sido notificados. Y el que igualmente quiera hoy participar, avisándonos con anticipación también podrá hacer uso de la palabra.

Dicho esto, vamos a comenzar con el tratamiento del primer expediente del día de la fecha.

1- Resolución N° 246/2016. Expte. N° 76.462/16 HCD - 4079-11044/16 DE. Ref: "Habilitación comercial".

Sra. Presidente.- Los expositores designados por el Departamento Ejecutivo que hoy nos acompañan son Leandro Ugartemendia, Carolina Andreozzi, la arquitecta María Soledad Coimbra, Celeste Giordano, Lucas Moschitta Collet, Esteban Casaburo, el licenciado Alejandro Alonso, el agrimensor Jorge Cavallaro, el doctor Cristian Maidana, el licenciado Emiliano Careaga y Fernando Tocalini.

En este expediente tenemos como expositor a Vázquez, Daniel Amado.

Sra. Presidente.- El doctor Cristian Maidana tiene la palabra.

Sr. Maidana.- Por este expediente, el señor Vázquez, en representación de la firma El Bodegón SRL, solicita habilitar el rubro "Restaurante-Pizzería" en un inmueble situado en la calle Los Incas 2383, cuya superficie del local tiene 72 metros. Esa zona es de área central.

Si bien el rubro es permitido, el local se encuentra situado en una zona particularizada según la ordenanza 13.115 de 2010, la cual establece, entre otros requisitos, una superficie mínima de 100 metros.

Sra. Presidente.- Vázquez, Daniel Amado, tiene la posibilidad de hacer uso de la palabra; bienvenido y buenas tardes.

Sr. Vázquez.- Yo tenía entendido que el local tenía más de 72 metros. Ya funcionó una pizzería, Central Oeste, en dicho local.

Sra. Presidente.- El doctor Cristian Maidana tiene la palabra.

Sr. Maidana.- Lo que vemos es que la medida del local es 10 por 7,40.

Sra. Presidente.- El señor Daniel tiene la palabra.

Sr. Vázquez.- El local tiene un salón, después, tiene un pasillo y un patio interior, que no se toma esa medida por no estar techado. Pero solamente el plano para techar eso me sale 12 mil pesos, y creo que no es momento de inversiones de tal naturaleza,

cuando el contrato es por dos años de vigencia con la posibilidad de que derrumben el edificio. Entonces, no se puede hacer una inversión de índole para terminar de cubrir los metros cuadrados.
Sra. Presidente.- El doctor Cristian Maidana tiene la palabra.
Sr. Maidana.- Entiendo lo que expresa. El local, según el plano, lo que está marcado, es de 10 por 7,40. El patio no corresponde, es superficie descubierta. La habilitación que menciona usted puede ser anterior a la fecha. Esta es una ordenanza del año 2010.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra Daniel.
Sr. Vázquez.- La pizzería funcionaba en 2010.
Sra. Presidente.- El doctor Cristian Maidana tiene la palabra.
Sr. Maidana.- Por eso mismo. Podría ser que la pizzería esté habilitada con anterioridad a la fecha de esta ordenanza si en el 2010 ya funcionaba.
Sr. Vázquez.- Yo le hecho reformas al local. Me habían dicho que tenía que hacer un baño para discapacitados. Tiene el baño para discapacitados dentro del mismo salón; o sea, figura el baño de mujeres, el baño de hombres, y aparte, adelante de los dos baños, construí el baño para discapacitados, que muy pocos locales lo tienen en Castelar. Es decir, locales habilitados después, o sea, abiertos después de abierto El Bodegón.
Sra. Presidente.- El concejal Hernán Sabbatella tiene la palabra.
Sr. Sabbatella.- Señora presidente: primero, les doy la bienvenida a todos los vecinos y vecinas que nos acompañan. Como usted bien decía, este espacio está pensado para poder juntos, entre todos los concejales y los vecinos y vecinas que son solicitantes de determinados expedientes, pensar una respuesta favorable, darles una solución a los vecinos, que en muchos casos son situaciones irregulares de viviendas particulares y muchos otros casos también desarrollos comerciales, como el que estamos tratando ahora. Es decir que estamos, justamente, encontrándonos en esta herramienta de participación ciudadana para poder encontrar una respuesta favorable a la solicitud, en este caso puntual, de lo que plantea Daniel.

Yo soy vecino de la zona, conozco El Bodegón de Nono, sé de la inversión que ha hecho y cómo ha acompañado el desarrollo que ha tenido el Área Central, producto de la peatonalización de Los Incas y de Timbúes. La verdad es que es un comercio, en este contexto, que tiene precios accesibles, que también ha generado una alternativa gastronómica para los vecinos de la zona y que ha aportado a embellecer y a ser más transitada el área central de Castelar. Así que nosotros, nuestro bloque, el Frente para la Victoria, vamos a acompañar esta iniciativa porque me parece que apuesta al desarrollo de nuestra ciudad, de Castelar. Y como bien decía Daniel, en un contexto difícil, ha hecho el desafío de invertir y de generar también mano de obra en nuestra ciudad.

La verdad es que la ordenanza del 2010 se pensó, en su momento, en otro contexto del área central de Castelar, vinculado también a querer limitar lo que en ese momento había de negocios muy chicos, que apostaban a la venta de bebidas alcohólicas y no tenía un desarrollo gastronómico como el que tiene el de Daniel. Era otro el contexto cuando se votó esa ordenanza y es totalmente distinta la propuesta que hace Daniel de lo que se buscaba limitar con la ordenanza del 2010.

A nosotros, por supuesto, nos parece importante acompañar esa iniciativa. Somos conscientes, como él plantea, de esta situación y este contexto económico y social que no está para solicitarle inversiones. El comercio en sí está en muy buenas condiciones y es una alternativa interesante para potenciar lo que es el desarrollo del área central de Castelar. Como decía recién, la peatonalización y la puesta en valor de los comercios de ambas cuadras ha permitido jerarquizar el espacio público y jerarquizar también la propuesta, en el marco del centro comercial, para los vecinos y vecinas de nuestra ciudad.

Quiero transmitirle a Daniel que, seguramente, vamos a trabajar fuertemente para encontrarle una respuesta favorable al planteo que él hace de poder continuar con este desarrollo comercial, porque creo que en este contexto tenemos que acompañar al pequeño y mediano comerciante de Morón; al comerciante que apuesta por su ciudad, que apuesta a generar un empleo, que apuesta a potenciar lo que es el desarrollo comercial de nuestra ciudad.

Por lo tanto, desde nuestro bloque Frente para la Victoria vamos a trabajar, y descarto que todos los bloques van a ir en la misma línea, para darle una respuesta favorable a la solicitud de Daniel. No tiene conflictividad en el barrio, no es un comercio

que genere una afectación a terceros. Así que es para llevarle tranquilidad a Daniel, sé del esfuerzo y la inversión que ha hecho, como decía recién, no solamente para el beneficio de los emprendedores locales, que tenemos la obligación de acompañar, sino también para el beneficio del conjunto de la comunidad de Castelar.

Creemos que es importante que se pueda seguir con ese emprendimiento que ha ayudado a potenciar y a embellecer nuestra área central de Castelar.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Favio Martínez.

Sr. Martínez (F.A.).- Es para acompañar y fortalecer lo que expresó el concejal Sabbatella. Es un expediente, a mi criterio, de bajísima complejidad, porque como él bien dijo la norma se cambió. Ese comercio tiene una historia y sinceramente no veo esta discusión. Los funcionarios del Ejecutivo si no actuaran de esta manera estarían incumpliendo con sus funciones, por eso necesariamente tiene que pasar por el Concejo para que esto sea aprobado como excepción porque, como ya lo dijo el concejal Sabbatella, la norma se cambió. Pero por la historia del local y por todo el esfuerzo que están realizando, la verdad es que amerita que sigan trabajando en condiciones regulares y como corresponde.

De mi parte, quería fortalecer eso y desde nuestro bloque vamos a acompañar para que pueda trabajar con tranquilidad de acá en más.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Vázquez.

Sr. Vázquez.- Dudas no me han quedado. Lo único que les puedo expresar es que es muy difícil en este momento trabajar, es muy difícil llevar adelante un negocio en la situación que estamos viviendo. En dos meses se derrumbó la economía de la zona. Pueden ir a charlar con distintos vecinos y comerciantes -carnicero, verdulero, panadero- que se ha caído todo en la zona. Es muy difícil llevar adelante el negocio. Estamos implementando diferentes tipos de menús, diferentes tipos de promociones. Es más, los viernes hacemos show para ver si podemos levantar. Tengo una página de Facebook, de Instagram, hago diez mil volantes por mes; es muy grande el esfuerzo que estamos haciendo. Así que les agradezco la colaboración y el apoyo.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias. Seguramente, por lo que plantearon los concejales, esto no tendrá mayor problema. Esto va a volver a una sesión ordinaria y ahí sí se definirá qué se hace con el expediente. Ante todo, le agradecemos la presencia. Si quiere puede quedarse a escuchar el resto de los expedientes, sino puede retirarse.

Sr. Vázquez.- Muchas gracias a ustedes.

2- Resolución N° 260/2016. Expte. N° 74.341/14 HCD - 4079-14522/14 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Giordano.

Sra. Giordano.- El expediente tiene destino vivienda multifamiliar y local comercial. Se encuentra en una zonificación RA -residencial de densidad alta- e infringe los siguientes artículos: 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 3.5.2.1 -factor de ocupación total-; 4.5 -iluminación y ventilación-; y el artículo 46 del decreto ley 8.912.

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

Sra. Coimbra.- Respecto de las normas reglamentarias de construcciones las viviendas infringen los siguientes artículos: 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios-; 4.6.3.4 -escaleras principales y características-; 4.7 -medios de salida-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de segunda clase-; 4.10.1.1 -aberturas próximas al eje divisorio-; 4.10.1.2 -aberturas en muros divisorios-; 5.11.1.1 -tanques de bombeos y reserva de agua-; 5.11.1.2 -desagües-; 4.6.2.2 -altura de locales en general-; y la ordenanza 11.165/2008 referida al arbolado público.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Rodolfo Cosentino.

Sr. Cosentino.- Lo único que quiero exponer es que compré este local ya construido. Cuando me vendieron este local, el constructor me dijo que era una unidad complementaria a todo el complejo. Lo compré hace 10 años. Nunca hicimos una habilitación municipal, porque siempre hubo una inmobiliaria, una tarea profesional. Sí construí las oficinas o los departamentos que están arriba. Cuando vine a querer poner en regla los departamentos de arriba, me encontré con que el local seguía siendo una unidad complementaria y que yo no debería nunca haberlo podido escriturar porque no tengo otra unidad en el complejo. Es entonces que me entero que el plano que tenía y que el escribano y todos escrituraron como unidad funcional, no era para la

Municipalidad una unidad funcional, sino una unidad complementaria. Para resolverlo tuve que hacer este trámite y esta apelación a ustedes. Desconocía absolutamente que el local no estaba aprobado por la Municipalidad. Nunca lo supimos en 10 años.

Investigando un poco nos enteramos que hubo varios de estos casos en aquel momento con el mismo profesional, que aprobaba los planos de agrimensura, y por eso estoy acá. No tengo otra cosa que explicar. Eso fue lo que pasó.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Legramanti.

Sr. Legramanti.- En primer lugar, quiero darle la bienvenida al peticionante, y hacerle una pregunta al Departamento Ejecutivo que tiene que ver con que a fojas 6 y 7 del expediente dice que posee una deuda la partida y que se encuentra bloqueada por juicio. ¿Debería antes de continuar el trámite, en el caso de salir favorable, cancelar previamente esa deuda?

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Moschitta Collet.

Sr. Moschitta Collet.- Podría hacer un compromiso de pago por el tema de la deuda para seguir adelante. Por el tema del juicio se tendría que ir a la Dirección de Apremios a que realmente lo asesoren, pero con un compromiso de pago creo que se desiste del juicio.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Cosentino.

Sr. Cosentino.- Cuando presentamos esto en la Municipalidad nos dieron una deuda que la estamos pagando mensualmente junto con una moratoria y los impuestos del mes. Es la primera noticia que tengo de que hay otra deuda a parte de la que estamos pagando con los impuestos al día; pero no hay problema, iré y lo resolveré. La verdad es que no sabía que existe otra deuda; pero no hay problema.

Sra. Presidente.- Concejal José María Ghi, tiene la palabra.

Sr. Ghi.- Señora presidente: saludo al vecino Cosentino.

Me dirijo al señor Cosentino: no es la primera vez que sucede que muchos vecinos y vecinas se han visto defraudados en su buena fe, de acuerdo con lo que usted relataba en principio, apostando a la buena fe y a la confianza que se deposita muchas veces en profesionales con más o menos representación en el municipio o en la región. Pero después nos encontramos, como es su caso, con un desempeño absolutamente irresponsable, y hasta por momentos fraudulento, de cada uno de los profesionales. Por eso estamos aquí, para poder escucharlo directamente a usted en su problemática y poder de alguna manera, desde el Concejo Deliberante, darle una respuesta que satisfaga sus pretensiones, sin por eso trasgredir la normativa general especificada en el municipio.

Usted acaba de decir que se acaba de enterar del estado de deuda de la propiedad. ¿Es así?

Sra. Presidente.- Señor Cosentino.

Sr. Cosentino.- Del estado de bloqueo de la partida, sí. Incluso, tengo recibos del municipal y de la moratoria, que sacamos en el momento que hicimos el dibujo y presentamos esto. Venimos pagando mensualmente lo que nos dijeron que se debía.

No sabía que estaba bloqueada la partida y estamos pagando mensualmente. Pero no importa, capaz que hubo un error o yo entendí mal. La verdad es que no lo sé.

Sra. Presidente.- Concejal Ghi.

Sr. Ghi.- Lo que propongo en ese caso, o le sugiero, es que vaya especificando las distintas dimensiones que tiene el problema. Por un lado, es este bloqueo y, por otro lado, la transgresión en cuanto a la construcción, que tendría que haber sido realizada en su momento. Me parece que son como distintas dimensiones que hacen a un mismo problema.

Lo que me parece, en todo caso, es que usted se tendría que ir hoy con la idea de que rápidamente tiene que reunirse con las funcionarias y los funcionarios en cada caso particular para poder, rápidamente, tener usted toda la información -el estado de la propiedad, la situación en la que se encuentra, qué es lo que transgrede- y, a partir de ese momento, tomar una definición al respecto.

Sra. Presidente.- Concejal Fusco.

Sra. Fusco.- Buenas tardes. Primero, saludo al Departamento Ejecutivo y al señor Rodolfo. Adhiero a las palabras del concejal Ghi con respecto a que se sintió defraudado por el profesional, como tantos vecinos a los que hemos escuchado acá, en audiencias anteriores.

A mí me gustaría saber el nombre del profesional.

Sra. Presidente.- Cosentino, tiene la palabra.

Sr. Cosentino.- La persona que nos vendió, el constructor, fue Vicente Víctor Zurra -el vendedor-, y el profesional que tramitó todo esto fue Enrique Real de Azúa, un agrimensor que contrató a su vez a alguien porque él es ingeniero, no podía firmar planos. Contrató a alguien que no sé quién es, que no pudimos encontrar tampoco. El ingeniero está, este señor Enrique Real de Azúa, y sigue trabajando. Yo no sé si tengo incluso, después de diez años, alguna posibilidad de hacer algo con él, incluso porque ni siquiera es el que firmó el plano municipal. Él es agrimensor

Sra. Presidente.- Concejal Fusco.

Sra. Fusco.- Es bueno saberlo para que no siga sucediendo.

Ahora quisiera hacerle otra pregunta al Departamento Ejecutivo. Si me podría detallar con respecto al artículo 4.5, iluminación y ventilación, qué implica y qué significa.

Sra. Presidente.- La señora Celeste Giordano tiene la palabra.

Sra. Giordano.- El artículo 4.5 es iluminación y ventilación de locales de 1° y 2° categoría. En este caso, sería por algunas cocinas y lavaderos. Acá también hay un dormitorio. Hay varias cosas que no estarían ventilando a patios reglamentarios.

Sra. Presidente.- Concejal Fusco.

Sra. Fusco.- Una última pregunta también al Ejecutivo. Si podría ampliar el informe que está a fojas 53, donde dice "según el informe de fojas 40".

Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- La inspectora observa que hay un tabique construido en el local comercial que no figura en plano. No se aclara bien si es un local con una división interna o si son dos locales.

Sra. Presidente.- Señor Cosentino.

Sr. Cosentino.- El local es uno solo; siempre fue uno solo. Ahora, no sé cuál es el tabique, no sé qué divide. Siempre fue un solo local con una división para un privado. Pero el local siempre fue uno solo.

Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- Se marcó un tabique en el local simplemente a mano, como que fue lo único que se observó diferente de lo que había dibujado la persona que presentó el plano. No aclara destino ni nada.

Sra. Presidente.- Concejal Favio Martínez, tiene la palabra.

Sr. Martínez (F.A.).- Quiero hacer alguna consideración en este sentido. El señor adquirió esa propiedad en el año 2006. Usted, en 2008, hizo una construcción por la cual tuvo un acta, una multa o un apercibimiento. Yo lo que veo recurrentemente, y no lo achaco a esta administración, es que acceden al recinto muy faltos de información, realmente; en algunos casos, con buena fe y, en otros, seguramente con mala fe. No estoy abriendo juicios de valor, pero estoy diciendo que es necesario y es prudente que tengan un acabado conocimiento de qué es lo que están infraccionando, de qué es lo que tienen que modificar. Si no, pareciera complejo para los concejales después poder decidir.

Creo que tienen que hacer un trabajo de información un poco más preciso para que lleguen a este tipo de audiencias con algún tipo de conocimiento que a nosotros nos va a poder permitir decidir con mejor fundamento.

Sra. Presidente.- Cosentino.

Sr. Cosentino.- Simplemente, agradezco y espero que se decida.

Sra. Presidente.- Le agradecemos. Espero que se vaya con un poquito más de información y con algo de claridad al respecto. Muchísimas gracias por haber venido.

3- Resolución N° 255/2016. Expte. N° 76.202/15 HCD - 4079-18004/15 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sra. Presidente.- Como expositora está la señora Alicia María Oberg, y como participantes la señora Mariana Verónica Fekete y el señor Aguilar, Daniel Arcángel; bienvenidos.

La señora Celeste Giordano tiene la palabra.

Sra. Giordano.- El siguiente expediente es un plano con destino vivienda multifamiliar y locales comerciales. Tiene como zonificación RI, Residencial Mixta, e infringe los artículos 3.2, uso de suelo; 3.5.1.1; 3.5.2.1, y 37 y 46 del decreto ley 8912.

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

Sra. Coimbra.- Respecto de las normas reglamentarias de construcciones infringe los siguientes artículos: 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 4.6.3.4 -escaleras principales y características-; 4.7 -medios

de salida-; 4.8.1.4 -servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales-; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; 5.11.1.1 -tanques de bombeo y reserva de agua-; 5.11.1.4 -pozos de captación de agua-, 4.6.2.2 -altura de locales en general-; y la ordenanza 11.165/2008 referida al arbolado público.

En el plano anterior que posee el propietario se consignó con sello "sujeto a demolición", y lo que se está pidiendo es el cambio de sello, precisamente. En el sello se consignó la infracción al artículo 5.8.3.3, pero no tenemos datos en el plano. Es a consideración la infracción si aclaran, luego, la altura en el cerco. Está consignada en el sello, pero no está aclarada la infracción.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Mariana Fekete.

Sra. Fekete.- Quiero aclarar que la señora compró la propiedad en esas condiciones. Me llamaron para hacer modificaciones de ventilación y de iluminación, pero no se puede hacer ninguna tarea porque no se puede pedir permiso de obra porque saldría "sujeto a demolición". En el plano anterior había que hacer las modificaciones que ya estaban hechas.

Ellos compran en esas condiciones y para habilitar los locales necesitan la aprobación del plano o que figure "registrado". Es por eso que se pide el cambio de sello.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Alicia Oberg.

Sr. Oberg.- Sencillamente, quería ratificar lo que ella pide, que es el cambio de sello porque lo necesitamos para poder trabajar. Además, hemos comprado esa propiedad para nuestros hijos.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Legramanti.

Sr. Legramanti.- Quiero saludar a los peticionantes y hacerle una pregunta al Departamento Ejecutivo, que es similar a la que había expresado en el expediente anterior, pero creo que tiene que ver con la seguridad que tienen que tener los vecinos. Encontramos en fojas 6 y 8 del expediente una deuda y un bloqueo de partida. ¿Deberían abonar esto o hacer un plan de pago antes de pedir la eximición de estos puntos?

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Moschitta Collet.

Sr. Moschitta Collet.- Podría hacer un plan de pago, estar al día con el mismo y podría continuar con este expediente.

Sra. Presidente.- Tiene la palabras la señora Fekete.

Sra. Fekete.- Se compró por medio de una subasta ya con deuda. Estaba tomada la casa, entonces era todo un tema y por eso no se pudo pagar la deuda con anterioridad. Eso no les correspondía a ellos pagarlo, porque se compró con posterioridad a la deuda.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Moschitta Collet.

Sr. Moschitta Collet.- Al haber comprado por subasta pública, mediante oficio judicial de donde se subastó, se podría informar esto al Departamento Ejecutivo y no correspondería que abone la deuda.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Fekete.

Sra. Fekete.- Sé que para hacer los planos se tuvo que pedir eso, no sé por qué no está asentado. Los planos tienen que estar libres de deuda y los planos se hicieron con posterioridad a la subasta. En su momento se presentó eso que están pidiendo, por eso salieron los planos, de lo contrario con deuda municipal no salen los planos ni siquiera con el sello "sujeto a demolición". No sé por qué no está asentado. Todo eso quedó aclarado en su momento. Los planos salieron "sujeto a demolición" en el 2015, si mal no recuerdo, y tiene que figurar.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Moschitta Collet.

Sr. Moschitta Collet.- Sí, está informado acá que se compró por subasta judicial y la fecha de la misma. Así que entendería que no hay problema.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Legramanti.

Sr. Legramanti.- A fojas 31 el informe del Ejecutivo dice que se observan dos viviendas y dos locales. ¿Es así?

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Giordano.

Sra. Giordano.- Sí, exactamente. Son dos viviendas y dos locales. Una vivienda en planta baja, una en planta alta y dos locales en planta baja.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Favio Martínez.

Sr. Martínez (F.A.).- En el expediente lo que la vecina acaba de expresar está documentado. Es como ella dice. Lo que me interesaría saber es si los locales

comerciales los están explotando ellos o los usan como alquiler y sustento para sus vidas.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Fekete.
Sra. Fekete.- No se pueden explotar porque no podemos habilitarlos, porque con el plano con el sello "sujeto a demolición" no se permite la habilitación. Se compraron para sustento de la familia. Es una inversión que hicieron, pero con el sello "sujeto a demolición" no pueden trabajar en esos locales.
Sra. Presidente.- Si no hay más consultas o dudas, espero que hayan recabado un poco más información. Esto va a pasar a las comisiones, los concejales tomarán una decisión y será votado de acuerdo a lo que hoy se charló. Muchísimas gracias por estar acá.

Continuamos con el resto de los expedientes.

4- Resolución N° 265/2016. Expte. N° 75.955/15 HCD - 4079-16365/15 DE. Ref: "Aprobación de planos".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Giordano.
Sra. Giordano.- El presente expediente es un plano con destino local comercial y vivienda multifamiliar en una zona semiindustrial. El mismo infringe los siguientes artículos: 3.2 -uso de suelo-, 3.3.2.0 -pulmón de manzana-; 4.5 -iluminación y ventilación-; y el artículo 37 del decreto ley 8.912.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Coimbra.
Sra. Coimbra.- Con respecto a las normas reglamentarias de construcciones infringe los siguientes artículos: 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; 4.6.3.10 -lado mínimo de local o comunicación contigua al eje divisorio-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de segunda clase-; 4.7 -medios de salida-; 4.4.2.4 -saliente de aleros y marquesinas-; 5.11.1.1 -tanques de bombeo y reserva de agua-; 5.11.1.2 -desagües-; y la ordenanza 11.165/2008 referida al arbolado público.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Juan Berón.
Sr. Berón.- Esto lo fui construyendo de a poco. Pequé en nunca consultar con ningún profesional y lo hice recién hace poco. Alquilé al local y por eso estoy pidiendo la eximición de todas esas normas que ustedes dicen. Fue construido durante 20 años. Después, consulté al señor García, quien me asesoró para hacer las cosas como corresponden.

La zona esa ha crecido mucho; hoy, frente a los locales hay un colegio. Era una zona muy humilde, pero fue creciendo tanto que hoy tenemos colegios privados y demás. Lo que no hay son cloacas. Cuando uno tiene locales, nos piden el tema del agua. Entonces, no se puede habilitar ni por eso.
Sra. Presidente.- El señor García tiene la palabra.
Sr. García.- El señor me efectuó en su momento la consulta para tratar de hacer la presentación municipal de la obra. Obviamente, hacemos las averiguaciones en la Municipalidad, y nos encontramos con todo este tipo de infracciones que ya las enumeró la arquitecta del Departamento Ejecutivo. Lo que le sugerí, porque realmente a veces hay infracciones a la ordenanza que no son posibles de modificar, en este caso está el pulmón de manzana y un montón de cosas más que no son de fácil resolución, fue que hiciera la presentación ante el Concejo Deliberante, que presentara su caso y lo pusiera a consideración de este Concejo Deliberante. Esto es todo lo que puedo decir así, en primera instancia.
Sra. Presidente.- Concejal Hugo Legramanti, tiene la palabra.
Sr. Legramanti.- Señora presidente: saludo a los participantes, y le hago una pregunta al Departamento Ejecutivo. A fojas 7 se habla de un edificio escolar. ¿Qué hay en el lugar realmente? Esa es la pregunta.
Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.
Sra. Coimbra.- A fojas 7, el señor Ramón Berón solicita la aprobación por vía de excepción de los planos correspondientes al edificio escolar. Creo que ha habido un error.
Sra. Presidente.- Concejal Fusco, tiene la palabra.
Sra. Fusco.- Primero, saludo a los vecinos. Mi consulta es: a fojas 10, hay un acta que se labró a nombre de Molina, Rodolfo. Quería preguntarle al señor Berón qué relación tiene con esta persona.
Sra. Presidente.- Señor Berón.

Sr. Berón.- El señor Molina alquila el lugar. Él hizo todos los trámites necesarios para habilitar.
Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.
Sra. Coimbra.- Quiero aclarar que, además de los artículos mencionados, se infringe el artículo 4.8.1.4, que es el servicio mínimo de salubridad. Se omitió agregar en el informe de fojas 17.
Sra. Presidente.- Concejal Fusco, tiene la palabra.
Sra. Fusco.- Para el Departamento Ejecutivo; que nos expliquen el artículo 4.6.4.1, de ventilación de locales de 1° clase, y cómo se puede resolver.
Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.
Sra. Coimbra.- En el plano hay un dormitorio, denominado como local número 8, que tiene una ventana que da a un pasillo que no está acotado, pero es menor a un metro, y debería ventilar a un patio de 4 por 4. No tiene espacio para agregar una ventana porque no hay patio a su alrededor por el cual podría ventilar ese dormitorio.
Sra. Presidente.- Concejal Fusco.
Sra. Fusco.- También al Departamento Ejecutivo: si tiene tanque de bombeo y de reserva de agua y si está de forma reglamentaria.
Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.
Sra. Coimbra.- La infracción está porque no se dibujó en el plano el tanque. No sabemos si está a la distancia reglamentaria ni dónde está...
Sr. Berón.- Hay un tanque. Tenemos tanque.
Sra. Presidente.- Concejal Fusco.
Sra. Fusco.- Le quería avisar al vecino que no se preocupe, que se lo preguntamos a modo de recabar información para después tratarlo en comisión y resolverlo.
Sr. Berón.- Me imagino que los concejales conocen todas las carencias que tenemos en esa zona.
Sra. Fusco.- Sí, pero nuestra función es la de recabar información para tratar luego los expedientes en comisión
Sra. Presidente.- Señor Berón.
Sr. Berón.- Tenemos un colegio enfrente, y en esa zona no hay cloacas. Es un colegio al que van muchísimos chicos y no hay agua potable. Entonces, no sé cómo se pueden solucionar esos problemas. Pero yo quiero que se me solucione el problema mío. No me niego a pagar lo que corresponde si lo tengo que hacer, pero pido que se pueda solucionar.
Sra. Presidente.- Concejal de Luca, tiene la palabra.
Sra. De Luca.- Desde el bloque del Frente para la Victoria queríamos darle la bienvenida y agradecerles a los vecinos García y Berón por estar aquí presentes. Es muy importante contar con la información necesaria a la hora de tomar una decisión; decisión que desde nuestro bloque va a tener como objetivo poder ayudar a resolver su situación y poder alcanzar los mayores niveles respecto de lo que exige la normativa.

Como habrán escuchado, desde el Departamento Ejecutivo han enumerado cada una de las infracciones a la norma reglamentaria de construcciones y las infracciones al COU, que algunas son insalvables, no se van a poder corregir. En lo que respecta a la norma reglamentaria de construcciones, señor García, me parece importante que usted pueda contactarse en algún momento; y que las autoridades de las áreas competentes del Departamento Ejecutivo se pongan a disposición del señor García para darle a conocer acabadamente cuáles son las infracciones, y él evaluar las posibilidades que tiene de solucionarlas.

Es importante que sepa, señor García, que los concejales vamos a hacer hincapié en todo lo que tenga que ver con las infracciones que hacen a la seguridad del lugar, siempre con el objetivo de aportar a que usted pueda regularizar la situación de los locales y de las viviendas y a que las actividades comerciales que allí se desarrollan puedan hacerse bajo la normativa vigente en ese sentido.

Reitero, es importante que usted pueda contactarse con las autoridades competentes del Ejecutivo y conocer en detalle cuáles son las modificaciones a las que se puede acceder con el asesoramiento del señor Berón. Una vez que termine esta audiencia pública, los concejales nos vamos a poner a trabajar en las diferentes comisiones -lo reitero desde el bloque del Frente para la Victoria- para poder alcanzar una solución, que usted pueda llevar adelante la actividad y tenga su propiedad en regla. Ese es el objetivo de este bloque, por lo menos.
Sra. Presidente.- No sé si el señor Berón quiere hacer algún otro comentario.
Sr. Berón.- Desde ya, muchas gracias. Vamos a hacer todo lo que corresponda.

Sra. Presidente.- Continuamos con el tratamiento del próximo expediente. Adhiero a las palabras de la concejal para que pueda contactarse con el Departamento Ejecutivo.

5- Resolución N° 263/2016. Expte. N° 75.626/15 HCD - 4079-13619/15 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Giordano.

Sra. Giordano.- Este expediente tiene destino local comercial, taller y vivienda multifamiliar en una zona RI -residencial mixta- e infringe los siguientes artículos: 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 3.5.2.1 -factor de ocupación total-; 3.5.4.0 -normas mínimas de habitabilidad-; 3.7 -estacionamiento-; 3.9.1.0 -altura máxima de fachada-; 4.5 -iluminación y ventilación-; y el artículo 46 del decreto ley 8.912.

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

Sra. Coimbra.- Respecto de las normas reglamentarias de construcciones infringe los siguientes artículos: 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 4.6.3.4 -escaleras principales y características-; 4.7 -medios de salida-; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios-; 5.11.1.2 -desagües-; 5.11.1.1 -tanques de bombeo y reserva de agua-; 4.4.2.2 -saliente de balcones-; 4.10.1.1 -aberturas próximas a eje divisorio-; y la ordenanza 11.165/2008 referida al arbolado público.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Juan Letoil.

Sr. Letoil.- Soy vecino del lugar y amigo, en particular, de dos de los tres vecinos ocupantes del lote. La cuestión pasa porque los vecinos fueron estafados originalmente desde su buena fe, a partir de que en un mismo lote se les vendió a tres familias distintas. Hará cuestión de 2 años, a partir de mi amistad con Sergio Díaz que es uno de los titulares y ocupantes de la vivienda que está en la esquina, me acerqué a tener una charla con ellos y a buscar la posibilidad de encaminar esta construcción y ver la forma de regularizarla. Nos encontramos con muchas de las falencias que marcaba la arquitecta y la directora de Obras Particulares respecto a las construcciones. A partir de ese momento, se le buscó la vuelta sabiendo que no iba a ser aprobado en el Departamento Ejecutivo; entonces, el año pasado se le dio forma en el Concejo Deliberante para buscar la regularización de las viviendas para que cada uno tenga su partida inmobiliaria, su partida de Tasa por Servicios Generales, y se vea la posibilidad de habilitar el comercio de la esquina, lo que a futuro va a ser un comercio de elaboración de productos de panadería y confitería.

Eso es sintéticamente lo que se ha vivido desde el momento en que yo aparezco y se le da regularidad a la carpeta de obra, al dibujo y a toda la tramitación para buscar la regularización de la situación.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Gabriel Aranda.

Sr. Aranda.- Soy vecino y vivo enfrente de la construcción que quieren habilitar. En cuanto a pasarlo a vivienda multifamiliar, no tengo inconveniente. Sé que se excede en altura y metros cuadrados, pero con eso no tengo inconveniente. El problema que tenemos es con lo que ellos llaman comercio, que en realidad es una industria de elaboración de pan. La hemos vivido. Si bien ahora está cerrada, hemos estado 2 años conviviendo con eso, que implica que comiencen la elaboración a las 12 de la noche y finalicen a las 8 de la mañana, con camiones, con ruido de máquinas y demás. Reitero que me parece perfecto que puedan hacer la subdivisión, pero no estoy de acuerdo con que enfrente de mi casa habiliten una industria.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Sebastián Damiano.

Sr. Damiano.- Soy vecino y vivo en frente. Estoy en la misma situación que Gabriel, no tengo ningún problema con que la gente pueda aprobar los planos, pero no es algo que sea mi problema, lo tienen que resolver ustedes. No estoy de acuerdo para nada con que se abra otra vez la industria de panadería, porque nos ha traído muchos problemas, demasiados, a pesar de que con el dueño pudimos hablar un par de veces. Entiendo que él está trabajando, pero me parece que no es zona para eso. Nosotros queremos descansar y a la noche necesitamos dormir como todos los vecinos, y eso nos traía muchos problemas. No estoy de acuerdo para nada con que vayan para adelante con el local industrial.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Alfredo Corrado.

Sr. Corrado.- Quiero hacer un pedido. Nosotros queremos habilitar, queremos ser legales. Nosotros fuimos estafados. En mi caso en particular, estaba enfermo, perdí mi

casa, estaba alquilando, ya no podía pagar el alquiler, y me apareció esta oportunidad de comprar un pedazo de tierra y tratar de vivir dignamente. Sabíamos que estábamos en infracción, pero queremos solucionarlo y ser legales. Queremos la subdivisión, los planos, pagar nuestros impuestos, que de hecho los pusimos al día, porque ese terreno estaba re endeudado. Nada más que eso. Pedir que se contemple un poco este caso y que lo que estamos buscando es tener una vivienda.

En cuanto a lo que ellos exponen tienen razón. Yo vivo al lado y los ruidos eran molestos.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Fusco.

Sra. Fusco.- En primer lugar, quiero saludar a los vecinos, y mi consulta es para el Departamento Ejecutivo. Quisiera que nos expliquen la observación al punto 3.5.4.0, respecto a las normas de habitabilidad.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Giordano.

Sra. Giordano.- El artículo 3.5.4.0 son normas mínimas de habitabilidad y lo está infringiendo una unidad funcional que es una vivienda de dos ambientes que no cumple con los 35 metros cuadrados que se requieren.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Fusco.

Sra. Fusco.- En cuanto al artículo 3.9.1.0, altura de la fachada, quería saber cuál es la permitida y cuál posee.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Giordano.

Sra. Giordano.- La altura de fachada depende del ancho de calle y no puede superar la altura máxima de la zona. En este caso es de, aproximadamente, 7,5 metros y según el plano tiene 9 metros, más o menos.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Fusco.

Sra. Fusco.- Quisiera que el Departamento Ejecutivo les explique a los vecinos el artículo 4.6.3.4 -escaleras principales- y el 4.7, medios de salitas. ¿Cómo lo podrían resolver?

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

Sra. Coimbra.- El artículo se consignó por una escalera que está en la vivienda que está en un primer piso en la esquina. Debería tener un metro de ancho y según el plano tiene 90 centímetros de ancho; por eso también se infringe el 4.7 de los medios de salida.

Sra. Presidente.- La concejal Veyga tiene la palabra.

Sra. Veyga.- Señora presidente: le doy la bienvenida y el gusto de que, a partir de este momento, los interesados en esta dificultad que están atravesando y la posibilidad de encontrarle una solución que de pronto sepan que, a partir de este momento, donde los concejales estamos interviniendo en este expediente, empezaría a encontrarse una solución. Tanto para el interesado, como Corrado que es el que está presente, ver la posibilidad de ir resolviendo esta situación que está un poco embretada con el resto de los vecinos. Sencillamente, lo que creo que está pasando es que lo que se solicita es la aprobación de los planos. Después, vendría la habilitación de la industria panadería, que en algunos espacios del expediente figura como comercio de venta y en otros lugares como taller propietario. Lo que no nos quedaba muy claro es si lo que se menciona como taller propietario es la producción, precisamente, de pan o es otro el taller que también está allí. Esto como pregunta al Ejecutivo.

Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- En el plano están las dos cosas. En la esquina, hay un local industrial que dice en el plano "uso propietario", y entiendo que es otra unidad funcional la que está en el otro extremo del lote, que dice "taller uso propietario". Tienen dos accesos diferenciados.

Sra. Presidente.- Concejal, ¿alguna otra consulta?

Sra. Veyga.- Al señor Letoil: ¿son dos entradas para el mismo local?

Sra. Presidente.- Señor Letoil.

Sr. Letoil.- Son dos entradas independientes, concejal. El señor que está al lado mío también es uno de los propietarios de las tres viviendas que hay en ese lote, y él se dedica a lo que es la confección de prendas de vestir. No hay máquinas de coser, es la confección mediante moldes de lo que es indumentaria: camisas, remeras, *joggins* y demás. Eso está en la vivienda que está sobre la calle Ramella. Y en la esquina es lo que podría llegar a ser la elaboración de productos de panadería y confitería.

Sra. Presidente.- Concejal Veyga.

Sra. Veyga.- Quiero rescatar en este espacio que hayan podido venir los vecinos. Este es el verdadero sentido de la audiencia pública: que realmente los interesados en

resolver su situación estén presentes y podamos ayudarlos en este sentido; buscar la posibilidad de acercarnos lo más posible para que puedan desarrollar sus necesidades. Pero también esta presencia de vecinos que consideran que parte del proyecto sería totalmente aceptado, y que el otro les trae algún inconveniente para el desarrollo de su vida habitual.

Ese es el verdadero sentido de la audiencia pública. Y creo que seguramente, por lo que veo en el expediente, no hay hecho uso de la mediación, que es uno de los recursos con que contamos aquí, dentro del Poder Ejecutivo, para llegar a algún tipo de acuerdo y establecer algunas pautas o normas en caso de que termine siendo exceptuada y aprobada la función de esta producción de pan.

Ahora me queda más claro a mí. Para eso hacemos este momento de intercambio entre el Poder Ejecutivo, los concejales y los vecinos interesados más los vecinos que tengan alguna dificultad, para, entre todos, llegar a algún tipo de acuerdo y tener más claridad para el tratamiento del expediente. Sí les digo que esto, por el momento, va a ser tratado luego en las comisiones. Y que a partir de allí tomaremos alguna decisión los concejales, junto a los concejales que correspondan a las comisiones, y luego se les va a informar a ustedes, en este caso a los interesados y a los vecinos que han decidido participar de esta audiencia pública para exponer su parecer al respecto de algún inconveniente. De mi parte, nada más.

Sra. Presidente.- Señor Letoil, tiene la palabra.

Sr. Letoil.- La verdad es que me "desayuno" acá con el tema de los vecinos presentes, de que había inconvenientes con movimiento de vehículos y demás. Sergio Díaz nunca me lo comentó esto, porque, si no, hubiéramos buscado los medios para utilizar la mediación en el municipio y ver la posibilidad de establecer un horario normal, dado que es un barrio de clase media, de gente que trabaja y que tiene derecho al descanso, obviamente.

Entonces, creo que si la actividad, en cuanto a lo que es el Código de Ordenamiento Urbano, está permitida, lo que es elaboración de productos de confitería, habría que arbitrar los medios para garantizar el descanso de los vecinos en el horario de la noche y buscar el tema de la mediación. O sea, el compromiso es ese: ver la posibilidad de que se realice una actividad lícita, una actividad que le brinde la posibilidad de trabajo a cinco o seis personas dentro del establecimiento, buscando los medios para no jorobarles la vida a los demás.

Sra. Presidente.- Señor Corrado, tiene la palabra.

Sr. Corrado.- Acerca de lo que el señor dice con respecto a la elaboración de pan, yo, que soy el vecino más pegado, no tengo problemas con que trabaje. Pero, obviamente, a veces nosotros, a las 12 de la noche, no podíamos dormir, una de la mañana y no podíamos dormir. Yo lo he hablado con el señor Sergio Díaz varias veces y solucionó algún problema. Pero a ellos, que están al frente, también les molesta. O sea, que se apruebe, pero que se tomen las medidas necesarias para que no haya ruidos molestos.

Después, en cuanto a lo demás, en mi caso personal quiero ser legal. Ojalá se pueda llegar a una total aprobación de esto para hacer todo el proceso que siga después de los planos -subdivisión, escritura-, para ser legal, para tener todas nuestras cosas como corresponde.

Sra. Presidente.- Espero que haya servido esto de alguna manera para poder avanzar en el expediente en lo que sí y en lo que.

Si ningún otro concejal tiene algo que acotar, les agradecemos su participación y presencia.

6- Resolución N° 244/2016. Expte. N° 72.669/13 HCD - 4079-12288/13 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sra. Presidente.- Como expositor está el señor Parisone, Daniel.

La señora Celeste Giordano tiene la palabra.

Sra. Giordano.- El plano tiene destino locales comerciales, vivienda unifamiliar y depósito industrial. Se encuentra en la zona comercial 2, e infringe los artículos 3.3.2.0, pulmón de manzana; 3.5.1.1, FOS; 3.5.2.1, FOT; 4.5, iluminación y ventilación; el artículo 46 del decreto ley 8912, y el artículo 3.9.1.2, construcciones sobre altura máxima.

Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- De las normas reglamentarias de construcción se infringen los artículos 8.1, estructuras resistentes; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase; 4.6.4.3, iluminación y

ventilación de locales de 3° clase; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de 1° y 3° clase; 4.6.3.4, escaleras principales y características; 4.8.1.4, servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales; 4.6.6.2, ventilación por medios mecánicos; 4.7, medios de salida; 4.10.1.2, aberturas en muros medianeros; y la ordenanza 11.165, del año 2008, de arbolado público.

Sra. Presidente.- Señor Daniel, ¿quiere hacer uso de la palabra?

Sr. Parisone.- Sí. Buenas tardes a todos.

Lo que les puedo contar es que esto es un depósito industrial. Nosotros tenemos una planta; la empresa está al lado, lindera. Es como una propiedad horizontal, y esta ampliación es la parte posterior de esa propiedad horizontal que no tiene salida hacia la calle. O sea, nosotros hicimos un depósito con un tinglado en el que solo hay máquinas que se guardan, que son de uso de la empresa. No se hace ningún tipo de trabajo en el lugar. Hablaban de una escalera, pero no tenemos segundo piso. Hay un entrepiso que tiene cosas guardadas, pero no es de acceso, solo se usa para guardar cosas. No hay gente trabajando. La abertura en linderos es la puerta para pasar entre un galpón y el otro, que es una cortita metálica por donde accedemos a este depósito. En cuanto a la ventilación, el tinglado tiene ventiladores tipo eólicos, y no sé qué otra cuestión.

Esto se hizo porque necesitábamos más espacio cuando fuimos ampliando. Se compró esta casa y se hizo un depósito. Nos quedaba cómodo porque era lindera y podíamos hacer una abertura y pasar hacia el otro lado. No sé qué otra cosa les puedo decir. Ampliamos para poder tener más gente trabajando. Las personas que trabajan son 40, entre operarios y administrativos, y son de la zona. Creo que hicieron una consulta con los vecinos de la zona y nadie tiene problemas. De hecho, la parte en la que trabajamos es en la de al lado y está habilitada con matafuegos, red de incendio y todo lo que necesita. Está todo habilitado. No sé si las normas que se infringen son muy importantes, eso lo considerarán los concejales.

Quiero que quede claro que no hay ninguna actividad más que depósito y no tenemos previsto hacer ninguna actividad. Es solo un depósito.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Giordano.

Sra. Giordano.- Quería aclarar que hay un artículo que falta en el informe, que es el artículo 3.9.1.1, altura sobre línea municipal.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Parisone.

Sr. Parisone.- No sé de qué se trata lo de la altura. Tenemos la misma altura que el tinglado de al lado, que está habilitado y es nuestro. No sé cuál es el inconveniente, pero por ahí se hizo una salvedad en la otra habilitación. No creo que sea ningún inconveniente en ese caso.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Legramanti.

Sr. Legramanti.- A fojas 37 vemos el informe de Planeamiento y quiero preguntarles si se puede cumplir con el 10 por ciento de estacionamiento y el 10 por ciento de carga y descarga.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Giordano.

Sr. Giordano.- No hay espacio para cumplir con el estacionamiento ni con la carga y descarga.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Parisone.

Sr. Parisone.- No hoy lugar, porque no tiene salida a la calle por ningún lado el galpón. Tiene solo una puerta que pasa por un pasillo y da a la calle. No hay manera de tener un estacionamiento. El ingreso por la persiana es a través de del otro galpón. No tiene salida hacia la calle.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Legramanti.

Sr. Legramanti.- Vemos que el informe del inspector, a fojas 31, habla de la presencia de autoelevadores. ¿Eso es lo que guardan o se trata de otra cosa?

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Parisone.

Sr. Parisone.- Sí, se guardan equipos para logística como autoelevadores, apiladores. Brindamos servicio, reparación y venta, que se hace en la empresa de al lado. Ahí solo se guardan los equipos reparados, nuevos y disponibles para el alquiler.

Sra. Presidente.- Si no hay más consultas, le agradecemos la participación y por haber aclarado estas cuestiones. Los concejales tomaron nota de esto para después trabajarlo en comisión y determinar la viabilidad o no del expediente. Muchas gracias y buenas tardes.

7- Resolución N° 245/2016. Expte. N° 76.599/16 HCD - 4079-12356/16 DE. Ref: "Habilitación centro cultural".

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el doctor Cristian Maidana.

Sr. Maidana.- Por el presente expediente el señor Torres solicita la explotación comercial del rubro centro cultural, el cual no está contemplado taxativamente en el COU; pero sin embargo podría asemejarse en otros rubros contemplados como ser: academia, salón de recreación clase C, centro de exposiciones, galería de arte, teatro auditorio.

De acuerdo al COU el inmueble está situado en Fassola 472 de la localidad de Haedo y le corresponde una zonificación RMB -residencial de transición media baja- donde el rubro academia posee uso permitido, y los restantes rubros, es decir salón recreación clase C, centro de exposiciones, galería de arte, teatro auditorio son usos no permitidos.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Horacio Grela.

Sr. Grela.- Señora presidente, señores concejales. Mi nombre es Horacio Grela y soy docente en Cultura Combi y voy a hablar en nombre de Cultura Combi. Voy a hacer una brevísima exposición, desde mi punto de vista, sobre el espacio. Soy uno de los tantos docentes, pero por sobre todo soy vecino de Haedo y papá de dos hijos adolescentes que viven, estudian y hacen deporte dentro del área del municipio de Morón. Por Cultura Combi pasan alrededor de 200 personas todos los fines de semana, dependiendo de las actividades que se desarrollen, obviamente, y durante la semana más o menos 80 alumnos regulares cursan los talleres, los cursos y clases que tenemos en el espacio. Tenemos talleres de literatura, de cine, cursos de cocina sana y natural, cursos de cocina para chicos, iniciación a la danza, xilografía, pintura -todo lo que tiene que ver con las artes- y yoga. Tenemos un espacio y un ciclo semanal gratuito de cine, más las actividades que solemos tener los fines de semana con espectáculos, ferias, shows de varietés y, por supuesto, tenemos un lugar donde autores de libros, músicos de la zona y autores de la zona presentan sus trabajos.

A estos espacios y a estos lugares concurren chicos, adolescentes y familias. Es muy grato ver a todas estas diferentes familias, que no es poca cosa, unidas, juntas y disfrutando de estos espectáculos y actividades.

Creemos que se ha generado un movimiento económico alrededor del espacio desde el vamos, desde que Roberto decidió edificar esa construcción desde cero, pensando en este fin. Todo el consumo se mueve alrededor de ese espacio con la gente que nos visita y, claro está, por el mantenimiento del lugar y, por supuesto, por las casi 30 personas que trabajamos en el espacio.

Lo que pedimos, señores concejales, es legitimizar por el derecho lo que de hecho está ocurriendo y pasa en Cultura Combi. No somos una escuela de arte; nos consideramos un centro cultural abierto a la comunidad. La verdad es que no vale profundizar en lo que significa que tengamos un lugar donde los chicos se sientan contenidos, puedan expresar sus emociones -lo digo desde mi lugar, desde lo que veo como docente de arte- y potenciar habilidades. Realmente, les cambia la vida a los chicos.

Siempre digo que la gente que entra al mundo del arte y de la cultura no sale de la misma manera de la que entró. Les pedimos, por favor, que contemplen esto, porque la verdad es que queremos seguir creciendo en beneficio de los vecinos y de la comunidad de Morón.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra Silvia.

Sra. Flecha.- Simplemente, quiero decir que cuando generamos eventos familiares, infantiles-familiares, vienen muchas familias, y todos nos agradecen el ambiente cálido que se genera y poder estar ahí, tranquilos, con los chicos. Eso no es una escuela, sino que es otra cosa. Simplemente eso quería decir.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra Roberto Torres.

Sr. Torres.- Centro Cultural Cultura Combi es un proyecto que nace a partir de un curso que hice de Ecomarketing que lo tomé en la Biblioteca Popular Arturo Jauretche, ubicada en la Sociedad de Fomento El Soler, en El Palomar. El curso consistía en crear un producto o proyecto que sea sustentable y amigable con el medio ambiente, y de impacto tal que concientice a la gente. La idea eje del proyecto es la sustentabilidad, abarcando todo tipo de cuestiones ecosociales.

Queremos brindar información y herramientas que ayuden a conservar y proteger el medio ambiente y los recursos naturales. Nos estamos olvidando quiénes somos y de dónde venimos. Estamos perdiendo sensibilidad a nuestro entorno. Es necesario que

nos conectemos hacia nuestro interior, y la cultura es indispensable para desarrollar esa sensibilidad que todos llevamos dentro. El proyecto no sería posible sin desarrollar la parte económica. Para eso, es necesario contar con una habilitación que encuadre con lo que sería un centro cultural, tal cual existe -ya hay antecedentes- en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el expediente dejé la ley para que la evalúen. Quizás no tiene que ser exacta, pero que se asemeje. Hay muchos centros culturales en Morón y Ramos Mejía, pero están todos sin habilitar porque no pueden, el COU no encuadra. Así que pedimos, más allá de la excepción, si se puede hacer este centro cultural, y que se haga también en el COU para todos.

Sra. Presidente.- Concejal Favio Martínez, tiene la palabra.

Sr. Martínez (F.A.).- Fue un placer recibirlos en este espacio, en este recinto por el trabajo que hacen, por la importancia que tiene la cultura para nuestra comunidad. Conozco el trabajo que hacen en ese lugar.

Acá, lo que de alguna forma se está planteando es que no hay una figura adecuada, si se quiere, en el COU. Yo hasta me animaría a decir que no reviste mayor complejidad. Sí hay que buscar un camino para excepcionar, justamente, por la ausencia. Pero acá está indicada de alguna manera alguna figura hasta tanto se pueda trabajar en una ordenanza, porque hay que modificar el COU, que es larguísimo. Hasta que eso se resuelva -los pasos que hay que dar-, ustedes no pueden esperar. Entonces, habrá que encontrar un camino para que puedan desarrollarse. Porque, en ese lugar, aparte de que los jóvenes encuentran lo que expresó Roberto, Silvia y Horacio tan claramente -que es papá, que sus hijos asisten allí-, están los docentes. O sea, hay una gran cantidad de docentes que tienen allí su fuente laboral. Es decir que se dan dos cuestiones.

En cuanto al enriquecimiento de lo cultural, nos llenamos la boca hablando de los chicos, de sacarlos de la calle, de que se expresen; y como bien dijo Grela, no salen distintos cuando acceden a un lugar de estas características. Por lo cual, claramente no soy muy parcial en esta cuestión. Haré desde mi bloque, y seguramente va a ocurrir lo mismo con los demás, todo lo necesario para que puedan trabajar con tranquilidad. Después, a futuro, encontraremos la forma, cuando llegue el momento de las habilitaciones y demás, en lo que hace a normas de seguridad.

Pero hoy, en cuanto a la situación esta, específica, de encontrar alguna figura, quédense tranquilos que van a poder trabajar. Los chicos van a encontrar ese lugar cultural tan necesario hoy en día y siempre. Esto es lo que quería expresar porque, sinceramente, creo que no reviste mayor complejidad encontrarle solución a este asunto.

Sra. Presidente.- Señor Grela.

Sr. Grela.- Quiero contarles una pequeña anécdota, pero que para mí fue una cosa extraordinaria. Soy docente, doy clases de dibujo para adultos y chicos, con sus matices: historieta para chicos, ilustración para los adultos. Tengo muchas chiquitas de 12 y 13 años, entre las cuales tengo una que es brillante, es maravillosa. Pero, cuando llegó -yo estuve muchos años en la docencia-, dibujaba -dibuja- extraordinariamente bien, pero extremadamente chiquito. Entonces, me di cuenta que algo le estaba sucediendo. Era una chica que sufría y sufre *bullying* en el colegio, y los padres decidieron llevarla al espacio para poder desarrollarse. Para ella, el dibujo, su tremenda habilidad, era una maldición. Y, con el tiempo, traté de convencerla -y creo que va en ese camino- de que tiene un don, no tiene una maldición. Creo que a través del arte esa chica se está desempeñando y circulando por la vida con una seguridad que antes no tenía.

Este es un pequeño detalle de las cosas que suceden, de lo que el concejal Favio Martínez recordó que dije: que a la gente que pasa por el arte, por la cultura, básicamente le cambia la vida. Por eso les pedimos esto, ya que queremos seguir trabajando para la gente.

Sra. Presidente.- Muchas gracias por su testimonio

Concejal Fusco.

Sra. Fusco.- Quería saludar a los vecinos, y también, como el concejal Martínez, felicitarlos por su trabajo, por las horas que les sacan a sus familias y les dedican a los vecinos, a la comunidad.

Es verdad que la cultura acerca a las familias, que los vecinos encuentran un lugar para compartir, para desarrollar sus actividades. También quiero decir que desde nuestro bloque vamos a encontrar la forma de ayudarlos. Calculo que los diferentes

bloques estaremos de acuerdo, y veremos si podemos implementarlo como se viene haciendo en la Ciudad.
Sra. Presidente.- Concejal Veyga.
Sra. Veyga.- Antes que nada, agradezco la presencia y acompaño las reflexiones del concejal Martínez. Nosotros, desde el Frente para la Victoria, siempre vamos a estar complacidos de todos los espacios que puedan dedicarse a la cultura. Sin lugar a dudas, el conocimiento y el arte producen transformaciones tanto en los niños como en los adultos.

Sabemos de los beneficios de estas disciplinas y de cómo pueden realmente ayudar a la comunidad. También queremos acompañar este nuevo enfoque de la industria de la cultura, que es una nueva forma de mirar. Ellos han hecho alta inversión, tanto Roberto como en las apreciaciones que ha hecho Horacio, para que este desarrollo cada vez pueda estar mejor y al alcance de más jóvenes, de más niños y con mayor calidad en su oferta.

Nosotros vamos, sin lugar a dudas, a tratar de resolver esta situación. También soy consciente de que estamos con dificultades y no tenemos todavía estas legislaciones que normen los centros culturales en Morón. Hay algún pequeño debate entre teatristas y centros culturales. Estuvieron visitándonos para que podamos hacer -desarrollan cultura también a través del teatro- algunas normas o algo vigente desde el municipio para que ellos puedan tener habilitación para sus salas. Son requisitos diferentes para lo que es dar clase o desarrollar obras de teatro; pero quiero decirles que estamos los concejales comprometidos en este sentido. Seguramente ahora optaremos por la excepción para que puedan tener su permiso y su habilitación para el funcionamiento, pero esto también es una puntada inicial para que profundicemos un trabajo que estamos investigando y que tiene que ver con los requisitos de habilitación para estos centros.

Bienvenidos hoy al Concejo. Aquí empezó parte de la solución para ustedes. Así que a seguir trabajando y en beneficio para el pueblo de Haedo.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Laviuzza.
Sr. Laviuzza.- Es en el mismo sentido que se expresaron los demás concejales; pero me gustaría saber sobre este lugar donde se recibe mucha gente y muchos niños, y por lo general tienen que tener algunas medidas de seguridad importantes. Lo que no sé es qué tipo de construcción tienen adentro. Me gustaría que el Departamento Ejecutivo me pueda aclarar un poco esta situación. Posiblemente esté en totales condiciones. Obviamente que no está detallado acá, porque no podemos habilitar esto si no tienen el cambio de figura, pero para ir adelantando un poco la cuestión, ya que la predisposición de todos los bloques es la de aportar una solución a esta carátula, quisiera saber mínimamente qué estructura edilicia posee, fundamentalmente, en cuanto a las medidas de seguridad como medios de salida y escaleras, si es que las hay.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Coimbra.
Sra. Coimbra.- El centro cultural tiene un plano aprobado. Fue aprobado como obra nueva y hay un profesional que firmó como proyecto y dirección ejecutiva haciéndose responsable de la estructura. El plano es el 41.177.387 del 2014. Cumple con el Código por eso salió aprobado. En ese sentido, está correcto por lo que se va acá.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Ghi.
Sr. Ghi.- Es para hacer un comentario complementario, en todo caso. En un momento el señor especificó que en la institución una niña padecía de *bullying*. Sería interesante y le sugiero, porque esto ya trasciende lo particular porque seguramente esto sucede en una institución, si es una institución pública aún con más responsabilidad, que se acerque a la Dirección de Educación y Niñez que hasta el año pasado tenían equipos abordando la situación y entiendo que lo siguen haciendo. Me parece que es importante recalcarlo porque si bien habla específicamente de otra cuestión, ante la mención me parece que es importante sugerirle que se acerque a la dirección.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Grela.
Sr. Grela.- Es una problemática que conversé con el papá, y el papá se hizo cargo de ese asunto. Lo que hice fue hablar: señor papá, ¿usted sabe lo que pasa? Sí, sé, pero no es tan así. Si tu hija no la está pasando bien en el colegio, hay que decirlo. Aparentemente, tomó cartas en el asunto sobre ese episodio. Yo lo viví en carne propia con mis hijos y es una problemática miserable para la vida de los chicos.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Sabbatella.
Sr. Sabbatella.- Es redundante lo que voy a decir, pero me parece importante también plantear estas cuestiones de acompañamiento a un espacio cultural y cómo desde este

ámbito legislativo generamos las herramientas y las condiciones, como bien decía Roberto, para que no tengan que recurrir a la excepcionalidad, sino que sea una normativa que alcance al conjunto de los centros culturales. Morón es muy rico en ese sentido, hay mucha actividad cultural. En estos últimos años se ha promovido mucho la actividad cultural desde el estado y hay muchos espacios por iniciativa propia de vecinos y vecinas en las distintas localidades de nuestro distrito. Son centros culturales que se hicieron a pulmón, con mucho esfuerzo, como se dijo acá, restándole horas seguramente a otras actividades, pero lo dedican a una función social, para generar también herramientas de inclusión y para garantizar el acceso a la cultura. Cuestiones que hacen al trabajo que ellos también en su espacio cultural desarrollan. Creo que es una asignatura pendiente que tenemos y creo que es un buen disparador, como decía la conejal Veyga.

Está buenísimo que hayamos tratado esto en el día de hoy y que nos convoque a trabajar, al conjunto de los concejales, para generar una normativa, una ordenanza que permita a los centros culturales habilitarse como tales y que no sean asimilados a otros rubros. Me parece que ese es el desafío y la tarea que tenemos que darnos lo antes posible para generar las condiciones para que los centros culturales de nuestro distrito puedan habilitarse como tales y también facilitar, como herramienta pública, la posibilidad del funcionamiento de esos centros. No solamente reconocemos el laburo que hacen y su compromiso con la cultura popular, sino que también les agradecemos porque han sido disparadores, seguramente, de una normativa que tendremos y trabajaremos en el transcurso de este año y que nos permitirá que los demás centros culturales no tengan que recurrir a esta herramienta de excepción, sino que puedan tener la normativa que les permita ir directamente, hacer un trámite y poder habilitarlo.

Sabemos, además, que esto dilata los tiempos. Esto no es un emprendimiento comercial donde hay otro tipo de herramientas; son vecinos y vecinas que con compromiso e interesados en promover la cultura y garantizar el acceso a la cultura de todos los sectores de la sociedad, hacen esta tarea que es para destacar.

Creo que este es el desafío. Asumimos todos los bloques el planteo que ha hecho Roberto para ponernos a trabajar y tener lo antes posible una normativa que garantice el normal funcionamiento de todos los centros culturales. Que no esté a la discrecionalidad del funcionario de turno, sino que sea un derecho adquirido y que puedan los distintos centros culturales acceder a ese derecho para regularizar su funcionamiento sin depender de la discrecionalidad, en este caso nuestra, que tenemos la voluntad de hacerlo y acompañarlo. Me parece que hay que tener una normativa vigente que garantice esa posibilidad sin depender de la composición coyuntural de un Concejo Deliberante.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Torres.

Sr. Torres.- Les agradezco a todos los concejales. La verdad es que me sorprendió que haya hablado la mayoría y todos a favor. La verdad es que es emocionante este momento. Los vecinos del barrio están contentos con el proyecto, querían venir, pero no pudieron. Horacio es vecino además de profesor y vive a la vuelta.

Gracias a todos.

Sra. Presidente.- Muchas gracias a ustedes por participar. Vamos a continuar con el siguiente expediente. Buenas tardes y gracias por haber venido.

8- Resolución N° 264/2016. Expte. N° 76.050/15 HCD - 4079-16931/15 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sra. Presidente.- Como expositor está inscripto el señor Bernini, Marcelo Alejandro.

La señora Celeste Giordano tiene la palabra.

Sra. Giordano.- El siguiente expediente es un plano con destino de local taller y vivienda multifamiliar, en una zona RI, Residencial Mixta. Infringe los artículos 3.5.1.1; 3.5.2.1; 3.7, estacionamiento; 3.9, altura máxima, y 4.5, iluminación y ventilación. También el artículo 46 del decreto ley 8912.

Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- Respecto de las normas reglamentarias de construcción, se infringen los artículos 8.1, estructuras resistentes; 4.6.2.2, alturas de locales en general; 4.6.3.4, escaleras principales y características; 4.7, medios de salida; 4.12, protección contra incendio; 4.10.1.1, aberturas próximas al eje divisorio; 5.10.1.3, desagüe de techos, azoteas y terrazas; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase, y la ordenanza 11.165 de 2008, referida al arbolado público.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Bernini.

Sr. Bernini.- Lo mío fue que hice el anhelo mío, que era hacer dos departamentos arriba de un depósito que tengo. En su momento era industrial de primera línea, después fue cambiando. Me llevó mucho tiempo hacerlo, porque lo hice a pulmón. Fue el anhelo para dejarle a mis hijas un departamento a cada una.

Cuando me puse para poner todo legal, pagué los sellados, derecho de construcción, multas. Pagué todo, y lo único que quisiera es la excepción.

Sra. Presidente.- Hugo Legramanti, tiene la palabra.

Sr. Legramanti.- Le pregunto al Departamento Ejecutivo qué altura tiene y cuál es la permitida.

Sra. Presidente.- La señora Celeste Giordano tiene la palabra.

Sra. Giordano.- La altura máxima de la zona son 9 metros, y según el plano la construcción tiene 9,70. Así que se estaría pasando 70 centímetros.

Sra. Presidente.- Concejal Favio Martínez, tiene la palabra.

Sr. Martínez (F.A.).- Voy a ser reiterativo en esta cuestión: claramente vienen con falta de información. No tiene la obligación en absoluto de tener conocimiento del cumplimiento de la normativa.

Hay un punto que tiene que ver con las estructuras, que nos cansamos de hablarlo, que figura acá y nosotros no excepcionamos porque hace a la seguridad. Creo que es muy necesario que el Departamento Ejecutivo se lo alcance para que tenga conocimiento de qué es lo que tiene que poner en forma, en regla. O sea, vienen como muy desprotegidos de información adecuada y necesaria para que después, sí, pueda excepcionarse.

Quédese tranquilo que, en ese sentido, este cuerpo está justamente para atender esas cuestiones, ese esfuerzo de tantos años que usted puso para que sus hijas tengan una propiedad cada una. Así que desde este lado va a encontrar la mejor predisposición.

Soy insistente en este aspecto: vienen muy carentes de información y de qué es lo que adecuadamente necesitan modificar para que estén en regla.

Sra. Presidente.- La concejal de Luca tiene la palabra.

Sra. De Luca.- Desde el bloque del Frente para la Victoria queremos darle la bienvenida y agradecerle su presencia al señor Bernini, Marcelo, y expresarnos en el mismo sentido que el concejal Martínez: garantizarle la tranquilidad de que vamos a trabajar en función de poder resolverle su situación.

Entendemos que la construcción fue hecha sin asesoramiento, como usted mismo transmite en el expediente. Eso ocurre normalmente. Hay un desconocimiento general de la comunidad acerca de la normativa, y muchas veces la normativa no tiene mucho que ver con la realidad que viven nuestros vecinos y vecinas. Para eso están los concejales: para acercar la normativa a la realidad de los vecinos y vecinas de nuestra ciudad. En ese sentido vamos a trabajar. Así que le transmitimos la tranquilidad desde nuestro bloque.

Sra. Presidente.- Señor Bernini: ¿tiene alguna aclaración, alguna consulta?

Sr. Bernini.- Solamente les agradezco por haberme dado esta oportunidad de expresarme.

Sra. Presidente.- Si no hay ninguna otra consulta, le agradecemos la intervención y la participación. Tal como decían los concejales, se tomó nota de todo lo conversado y se discutirá en comisión, para después ver si es aprobado o no. Siempre insistimos en que igualmente mantengan contacto con el Departamento Ejecutivo -para en el mientras tanto ir corrigiendo estas cosas- y con los concejales, quienes están a disposición para recibirlo.

9- Resolución N° 206/2016. Expte. N° 75.780/15 HCD - 4079-14794/15 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sra. Presidente.- Está como expositora la señora Vicini, María Inés y como expositor el señor Héctor Pencieri. Buenas tardes, bienvenidos.

La señora Celeste Giordano tiene la palabra.

Sra. Giordano.- El siguiente expediente es un plano con destino vivienda multifamiliar y locales comerciales; es un cambio de sello. Tiene una zonificación de Comercial 1, e infringe los artículos 3.2, uso de suelo; 3.5.1.1, Factor de Ocupación de Suelo; 3.5.2.1, Factor de Ocupación Total; 3.7, estacionamiento; 4.5, iluminación y ventilación; y el artículo 46 del decreto ley 8912.

Sra. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- De las normas reglamentarias de construcción se infringen los artículos 8.1, estructuras resistentes; 4.6.3.4, escaleras principales y características; 4.7, medios de salida; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase; 4.6.4.3, iluminación y ventilación de locales de 3° clase; 4.12, protección contra incendio; 5.8, muros; 4.10.1.1, aberturas próximas al eje divisorio; 5.10.1.1, cercado de techos transitables; 4.6.5.3, ventilación de espacio para cocinar por conducto; 4.6.3.10, lados mínimos del local o comunicación contigua al eje divisorio; y la ordenanza 11.165 de 2008, referida al arbolado público.
Sra. Presidente.- Si quiere comenzar Vicini, María Inés, tiene la palabra.
Sra. Vicini.- Hay muchas cosas de las que no tengo conocimiento, por lo que quisiera pasarle la palabra a la persona que me presentaron para la realización de los planos.
Sra. Presidente.- Sí, no hay problema.

El señor Luis Héctor Pencieri.

Sr. Pencieri.- Muy buenas tardes a todas las autoridades del Departamento Ejecutivo, concejales y vecinos. Al momento que hice la medición de la propiedad, es una propiedad que terminó siendo multifamiliar como resumen o resultado de los temas familiares que se viven en nuestra localidad y en nuestro país.

Es multifamiliar. Tiene tres hijos y viven ahí, cada cual con su lugar por el momento. En términos generales, es una afirmación que estoy haciendo, desde el punto de vista estructural hice una inspección ocular, conozco el lugar y no tiene problemas en resistencia estructural. Se supone que eso se resuelve mediante un informe técnico en el cual se puede dar cuenta de la realidad que tiene estructuralmente.

El tema de ventilaciones tanto natural, como por tubo de ventilación de la cocina, etcétera, supongo que no tendrá inconvenientes la señora si hay que ponerle un extractor o una iluminación artificial para darle solución. Tiene intenciones de resolver esta documentación para poder ordenar el futuro jurídico de sus hijos y poder avanzar con sus vidas. Sí es puntual y necesario en la parte de la terraza, por medidas de seguridad, generar el cerramiento que corresponde de acuerdo al Código. Expresándolo rápido, una baranda o un parapeto de altura reglamentaria para medianera o un cerco seria ser necio no hacerlo por la propia seguridad de las familias.

Esto es en términos generales. Si se me escapa algo y hay alguna pregunta podré tratar de contestarla y poder seguir expresando otras situaciones.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Laviuzza.
Sr. Laviuzza.- Buenos noches a los vecinos. Como habrán escuchado y han opinado otros concejales, la idea es tener la perspectiva de esta situación particular e intentar trabajar en las soluciones. Dicho esto, quisiera que el Departamento Ejecutivo me detalle algunas infracciones. Una es sobre las escaleras principales, quería saber las dimensiones; y otra que nos parece importante, por lo menos como medida de seguridad, es la protección contra incendios. ¿A qué se refiere?
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Coimbra.
Sra. Coimbra.- Con respecto al artículo 4.6.3.4 es por una escalera que está al frente de la propiedad que es para acceder a dos viviendas que están en la planta alta. Debería tener 1,10 metros de ancho y, según plano, tiene 60 centímetros de ancho. El artículo 4.12 de incendios, se pide para los comercios un informe de que cumple con el servicio mínimo contra incendio para destino comercial.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Laviuzza.
Sr. Laviuzza.- ¿Sabía usted sobre estas infracciones? ¿Cómo cree usted que se pueden solucionar algunas de estas que para nosotros son importantes porque son medidas de seguridad?
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Pencieri.
Sr. Pencieri.- Me tomo la confianza de expresarme por la señora. Al momento de construir no tenían asesoramiento técnico. Lo de los 60 centímetros de escalera es una medida para la vivienda multifamiliar que es totalmente incómoda. En este caso en particular es para la propia familia, no es para una multifamiliar que se alquila. Es un problema que queda resumido en la seguridad y en la necesidad de la familia, que no significa que esté bien. En otras situaciones complicaría más. En esta etapa no complica. En otra futura, llámese herencia, sucesión, PH o vender, ese es un problema real a determinar.

Cambiando de tema y yendo a la parte de incendio, los locales son locales comerciales mínimos en los cuales, en principio, como concepto general básico y concreto, no da para generar fabricaciones u otros rubros similares. Si uno va a habilitar

un kiosco, una venta de pan, una peluquería por una determinada cantidad de superficie, tendrán los matafuegos que correspondan. Eso es en lo que se orienta el tema del análisis de carga de fuego para la actividad que van a desarrollar oportunamente. Son locales que si mal no recuerdo en este momento, me permito pedir disculpas por mi memoria, tienen entre 15 y 20 metros.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Legramanti.
Sr. Legramanti.- Quiero saludar a los participantes y consultarle al Departamento Ejecutivo si el informe de fojas 24 sobre el incumplimiento de los artículos 4.6.4.1, 4.6.4.2 y 4.6.4.3, están vinculados con lo que informa Planeamiento del 4.5.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Coimbra.
Sra. Coimbra.- Están relacionados los ambientes de primera, como los dormitorios y el comedor. Deberían ventilar a un patio mínimo de 4 por 4 y no tienen esa ventilación. El comercio, por el largo del comercio, debería tener ventilación cruzada y solo tiene ventilación al frente. Esa es la infracción al 4.6.4.3.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Pencieri.
Sr. Pencieri.- Quiero hacer un comentario, y les vuelvo a pedir disculpas en función de mi memoria. Uno de los locales en la parte superior del fondo tiene una ventilación cruzada, si mal no recuerdo. De ahí en más que se haya tapado nuevamente no lo puedo decir en este momento, pero sí recuerdo que había una ventilación por diferencia de altura con respecto a la propiedad de vivienda inicial de la familia cuando vivía el esposo; hoy la señora es viuda.
Sra. Presidente.- Entonces les agradecemos la presencia a los vecinos...
Sr. Pencieri.- Hasta incluso acepto un error mío técnico de no verlo. En la parte visual, en la parte de medición, etcétera lo tengo presente. Si se me escapó en la representación gráfica me excuso y asumo la responsabilidad profesional. No sé si me equivoqué o no, pero me acuerdo que estaba. Si lo puse en el plano bienvenido sea o puede ser que esté físicamente, pero que yo no lo haya puesto ahí.
Sra. Presidente.- Le aconsejamos que vuelva acercarse al Departamento Ejecutivo para chequear bien el plano y hacer las correcciones que sean necesarias mientras que pasa el expediente a comisión para que los concejales, con todo lo que hoy aportaron, puedan decidir si se aprueba o no este expediente.
Tiene la palabra el señor Pencieri.
Sr. Pencieri.- De cualquier manera, en cuanto a la ventilación, detrás de todo lo que tiene el expediente, esto sería como una miga de pan. Se resuelve con una ventilación mecánica. Tiene forma de solucionarse y no hace al meollo de la situación del expediente. Lo mío fue una aclaración, pero no es una situación de fondo para defender el expediente.
Sra. Presidente.- No se haga problema. Es válido todo lo que pueda aportar. Muchísimas gracias estar acá y buenas noches.
No habiendo más expedientes que tratar y siendo las 20 y 15, damos por finalizada la audiencia pública convocada para el del día de la fecha a las 18.

- Son las 20 y 15.