Honorable Concejo Deliberante de Morón
Audiencia Pública del 14 de Diciembre de 2017 (10 Hs.)

Sumario

1- Resolución Nº 588/17. Expte. Nº 78.638/17 HCD - 4079-13109/17 DE. Ref: "Aprobación de planos". 2
2- Resolución Nº 589/17. Expte. Nº 78.633/17 HCD - 4079 -13107/17 DE. Ref: "Aprobación de planos". 4
3- Resolución Nº 590/17. Expte. Nº 78.694/17 HCD - 4079-13550/17 DE. Ref: "Aprobación de planos". 6
4- Resolución Nº 591/17. Expte. Nº 77.734/16 HCD - 4079-16690/16 DE. Ref: "Aprobación de planos". 9
5- Resolución Nº 592/17. Expte. Nº 77.491/16 HCD - 4079-15388/16 DE. Ref: "Aprobación de planos". 10
6- Resolución Nº 593/17. Expte. Nº 78.281/16 HCD - 4079-20118/16 DE. Ref: "Aprobación de planos". 12
7- Resolución Nº 594/17. Expte. Nº 77.082/16 HCD - 4079-13810/16 DE. Ref: "Aprobación de planos". 16
8- Resolución Nº 595/17. Expte. Nº 77.810/16 HCD - 4079-17284/16 DE. Ref: "Aprobación de planos". 18
9- Resolución Nº 596/17. Expte. Nº 77.083/16 HCD - 4079-13811/16 DE. Ref: "Aprobación de planos". 26
10- Resolución Nº 571/17. Expte. Nº 70.793/11 HCD - 4079-18467/11 DE. Ref: "Aprobación de planos". 29

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 10 y 20 del jueves 14 de diciembre de 2017, con la presencia de la señora presidente del Concejo Deliberante, concejal Natalin Carla Faravelli, y de los concejales María Eugenia Brizzi, Domingo Bruno, Nicolás Emanuel Canario Soto, Emiliano Andrés Catena, Florencia De Luca, Rogelia Franco, Romina Soledad Fusco, Marcelo Daniel González, Jorge Luis Laviuzza, Paula Natalia Majdanski, Juan Carlos Martínez, Juan Franco Nardo, Adriana Ortiz, Hernán Sabbatella, Carlos Carmelo Solía, Vanesa Judith Sosa, Diego Spina, Leandro Martín Ugartemendia, Sandra Viviana Yametti, Vanina Judith Windecker y Analía Verónica Zappulla, dice la:

Sra. Presidente (Natalin Faravelli).- Con la presencia de 22 concejales, vamos a dar comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha.

La audiencia púbica es un mecanismo para que los vecinos, concejales e interesados en general puedan conocer las problemáticas de los temas a tratar. El objetivo es la transparencia y la participación de todos ustedes.

Antes que nada, le damos la bienvenida a todos los vecinos que hoy nos acompañan y, también, a los nuevos concejales.

Es importante destacar que esta audiencia pública no es vinculante. Es un espacio de escucha, de diálogo y de consulta. Para los vecinos que es la primera vez que nos acompañan, siéntanse tranquilos. Los concejales y la gente del Departamento Ejecutivo van a hacerles preguntas, y ustedes también pueden hacer preguntas para saldar sus dudas y llegar a regularizar la situación.

Vamos a dar comienzo a esta audiencia pública.

En primer lugar, vamos a mencionar a los miembros del Departamento Ejecutivo que nos acompañan, que son quienes van a saldar las dudas de concejales y vecinos: Alejandro Alonso, director de Registración de la Actividad Económica; Cristian Maidana, jefe del Departamento de Comercio; Emiliano Careaga; Iván Pisera, director de Obras Particulares; Carolina Segovia, jefa del Departamento de Obras Particulares; Marina Cabrera, jefa del Departamento de Planeamiento; Lucas Moschitta Collet, jefe del Departamento de Contratos; Alicia Nieva, visadora; Lorena Rodríguez, visadora; Andrea Cottely, visadora; y Alejandro Di Lalla, jefe de División de Catastro Físico.

Una vez mencionados todos ellos, vamos a dar comienzo al primer expediente que tenemos para el día de la fecha.

1- Resolución Nº 588/17. Expte. Nº 78.638/17 HCD - 4079-13109/17 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- En este expediente, el propietario solicita la registración del plano del bien sito en la calle Pola, esquina Charcas, de la localidad de Morón. La presentación efectuada consiste en tres unidades de vivienda contando con un antecedente de plano registrado por moratoria en el año 2002 en el cual se encontraban declaradas sólo tres viviendas. Corresponde a la zonificación RI -residencial mixta- y según el Departamento de Planeamiento infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano, según ordenanza 10.436/2008…

Sra. Cabrera.- El 3.5.1.1 -Factor de Ocupación de Suelo-; el 3.5.2.1 -Factor de Ocupación Total-; el 3.7 -estacionamiento-; el 4.5 -iluminación y ventilación-; y el artículo 46 del decreto ley provincial 8.912.

Sra. Segovia.- Según el Departamento de Obras Particulares infringe los siguientes artículos de las normas reglamentarias de la construcción: 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; 4.6.3.4 -escaleras principales-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 4.6.5.1 -ventilación de cocinas por conducto-; 4.6.5.2 -ventilación de baños y retretes por conducto-; 4.7 -medios de salida-; 4.10.1.0 -vistas a previos linderos-; 4.10.1.1 -aberturas próximas al eje divisorio-; 5.10.1.1 -cercado de techos transitables-; 5.8 -muros-; 8.1 -estructuras resistentes-; y la ordenanza 11.165/2008 del arbolado urbano.

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

Sr. Rudaeff.- Lo que hice fue una habitación y una cocina arriba de mi casa, porque tenga una hija discapacitada que estaba en pareja y querían irse a vivir juntos. De apuro hice lo que pude. Hice una buena construcción, porque tenía que hacerle algo. Entonces, le hice el departamentito arriba. Es un living con cocina integrada y una

habitación. Es para ella que se juntó con novio. Es todo de material y está bien hecho. Lo demás estaba todo inscripto en los planos. No sé qué más puedo decir.

Sra. Presidente.- Si tiene alguna duda que quiera consultar, puede aprovechar el momento para preguntarle al Departamento Ejecutivo.

Sr. Rudaeff.- No sé qué dudas puedo tener. Lo anterior lo he puesto en el plano. Esto fue de apuro. Es una chica discapacitada mental y tenía que hacerle algo sí o sí para que viva con nosotros. Nosotros tenemos la curatela de nuestra hija. Les pido disculpas, porque hice algo que no debía hacer, pero es mi hija y tenía que hacerlo.

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

Sra. Zappulla.- Bienvenido, vecino. Quería decirle que se quede tranquilo. Esta es una instancia, precisamente, para ayudarlo a resolver este problema que usted tiene. De ninguna manera -esto es para usted y para el resto de los vecinos- esto es un juicio. Es solamente una instancia más en el proceso para que usted pueda regularizar la situación. Quédese tranquilo. Tanto el Departamento Ejecutivo como todos y cada uno de los concejales presentes estamos para ayudarlo y acompañarlo en este proceso.

Quisiera preguntarle al Departamento Ejecutivo un par de cuestiones. Nosotros en general no excepcionamos cuestiones que tengan que ver con la seguridad, y aparecen un par de cosas que tienen que ver con las escaleras. Me gustaría preguntarles en qué infringen esas escaleras. Hay una escalera principal y otra de medio de salida, creo. Quisiera saber si tiene algún tipo de solución.

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

Sra. Nieva.- Buenos días.

En principio, la escalera que accede a la vivienda última que hicieron sin permiso tiene un ancho de 96 centímetros y, para acceder a una vivienda, el ancho mínimo es de un metro. Estaría faltando información sobre la alzada del escalón para poder verificar si cumple según el Código.

Sra. Segovia.- El artículo 4.7 -medios de salida- está relacionado a este artículo de escaleras principales. En este caso, es un poco complicado poder solucionarlo por el espacio reducido que tiene la vivienda que ejecutaron.

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

Sra. Zappulla.- Una pregunta más, al Departamento Ejecutivo también. Hay una infracción de vistas a predios linderos: en qué consiste y cómo puede solucionarla el vecino.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Esto es por una azotea accesible que tendría vistas a predios linderos. Esto se puede solucionar por medio de un muro que cumpla con la altura reglamentaria para evitar visuales, que sea de 1,60 metros.

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

Sr. Martínez.- Buenos días, señora presidenta, buen día, Andrés.

Al Departamento Ejecutivo quería hacerle, en principio, una consulta. Tomando la expresión de Andrés, quien señala una determinada construcción, son muchas las observaciones que veo. ¿Esto tiene que ver con lo que él acaba de informarnos que construyó o también con las construcciones anteriores?

Sra. Segovia.- Se refiere a toda la construcción, porque ya contaba con un plano registrado con infracciones, donde ya tenía 3 viviendas. Y esta última vivienda que incorpora también tiene infracciones. Se nombraron todas las infracciones: la del plano anterior y la de la vivienda nueva.

Sr. Martínez.- Entonces, todo lo que estamos haciendo referencia está vinculado con el conjunto.

Sra. Segovia.- Sí, es un conjunto. En el caso de la primera pregunta que realizaron referente a las escaleras, se trataba de la vivienda que incorporó. Después, el resto de los artículos se refieren al conjunto de la propiedad, de las cuatro viviendas.

Sr. Martínez.- También para el Departamento Ejecutivo. Sobre la ampliación a la que hace referencia Andrés, ¿hay alguna irregularidad grave o es también subsanable?

Sra. Segovia.- El artículo 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales, en este caso es muy complicado poder solucionarlo porque no tiene espacio. La única forma sería demoliendo. Y el 4.6.3.4, en el caso de escaleras, también.

El tema de iluminación y ventilación que se aplica en la vivienda nueva es porque dan a patios que no cumplen con medidas reglamentarias. O sea que también sería muy difícil. Sí se podría mejorar la situación, ampliando el vano o con un conducto de ventilación. Pero también sería bastante complicado solucionar estos artículos.

Sr. Martínez.- Simplemente, le digo a Andrés que se acerque al Departamento Ejecutivo. Le pregunto a Andrés: ¿usted ya estuvo en el Departamento Ejecutivo, le dieron información de cómo debería resolver eso y solucionar esos problemas?
Sra. Presidente.- Señor Rudaeff, tiene la palabra.
Sr. Rudaeff.- No me dijeron. Yo fui haciendo los pasos que me fueron dando; me dieron unos cuantos pasos. Si me dicen que tengo que levantar un muro, como escuché, de 1,60, lo levanto, no hay problema con eso.

De todas formas, a ver: quise regularizar las cosas. Si yo no hubiese querido regularizar esto, estaría tranquilo, trabajando en este momento; no tendría ningún problema. Pero dije "no, voy a arreglar todo". Nadie me citó, nadie me mandó una citación...; no. Yo, simplemente, entré en el "corral" y parece que ahora voy a tener un problema para salir. Creo que no voy a poder salir... Ese es el problema de entrar en un corral.
Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- Lo que queremos manifestarle es que el circuito administrativo lleva a la audiencia pública para tomar conocimiento de las infracciones. Como le comentó también la concejal, este es un ámbito donde solamente se expone. Después, las comisiones tratarán el expediente en particular.

Por supuesto, nosotros, desde la Dirección de Obras Particulares, tenemos las puertas abiertas. Durante la semana se puede acercar, se puede contactar por un artículo en particular, podemos explicarle de qué se trata cada infracción. Y una vez que la comisión dictamine y le den los artículos, o le pida que cumplimente algo, en ese caso usted ya sabrá cómo resolverlos y podrá aplicarlos. No se preocupe que vamos a poder asesorarlo.
Sr. Rudaeff.- Si puedo, me arrimo. Lo que pasa es que hay una agrimensora y arquitecta que fue la que me hizo todo esto. Lo que haya que hacer, lo haré; ya puse la cabeza en la guillotina, ahora tengo que seguir adelante. Le voy a decir la verdad: cuando les dije a los vecinos "¿pueden venir?", "¡Qué hiciste!". Todos se reían de mí porque soy un tonto, entre comillas, de querer regularizar.

No sé por qué lo hice, pero ya está.
Sra. Presidente.- Concejal Zappulla.
Sra. Zappulla.- Andrés: queremos decirle que, en realidad, usted hizo lo correcto, lo que tenía que hacer. Yo entiendo que usted se sienta quizás un poco incómodo por tener que atravesar este tipo de cuestiones. Pero usted hizo lo que hay que hacer.

Entendemos perfectamente la situación personal por la que atravesó, por la que tuvo que construir algo sin los planos previamente, y este es el proceso posterior para regularizar. Pero es un buen vecino, en términos de que quiere cumplir y estar a derecho. En este sentido, quédese tranquilo. No es necesario que usted se acerque al Ejecutivo; puede ir el profesional que lo está asesorando, quien le hizo los planos, quien quizás pueda tener un mejor entendimiento acerca de qué cosas se pueden o qué cosas no se pueden modificar.

Llévese de acá la tranquilidad de que usted hizo lo que tenía que hacer, y que nosotros estamos ahora para acompañarlo para que ese proceso sea lo más tranquilo y llevadero posible. Así que si usted no puede, que se acerque sí la profesional que estuvo trabajando con eso. Pero quédese tranquilo, Andrés, que, como decíamos al principio, esto no es un juicio, no tiene que ver con eso. Es un trámite. Por ahí el recinto impresiona un poco, impacta, pero esto tiene que ver con parte de un proceso administrativo para que usted pueda regularizar su situación.
Sr. Rudaeff.- Gracias, haré lo que tenga que hacer. Ahora ya está.
Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

Le agradecemos a Andrés la presencia. Lo invitamos, si quiere, a retirarse.

Esto sigue su curso, vuelve a las comisiones de trabajo, y calculo que el año que viene entrará en sesión ordinaria. Ahí seguramente se lo notificará, desde la comisión o desde el Concejo Deliberante, cuándo se tratará el expediente para aprobarlo o no. Muchísimas gracias, Andrés, que tenga buen día.

2- Resolución Nº 589/17. Expte. Nº 78.633/17 HCD - 4079 -13107/17 DE. Ref: "Aprobación de planos".
Sra. Presidente.- Tenemos como expositora a Cecilia Ángela Ferrero y como participante Gabriel Fernando Ojeda.

Le damos la palabra al Departamento Ejecutivo. Arquitecta Carolina Segovia, tiene la palabra.

Sra. Segovia.- En este expediente, el solicitante pide el cambio de sello de "Sujeto a demolición" a "Registrado" de un plano correspondiente a una propiedad ubicada en la calle Bartolomé Mitre 1937, de la localidad de Castelar. Consiste en dos unidades de vivienda y un local comercial. Corresponde a una zonificación C-1, comercial. Según el informe del Departamento de Planeamiento, no infringe artículos del Código de Ordenamiento Urbano ni del decreto ley 8912.

Según el Departamento de Obras Particulares, infringe los artículos de las normas reglamentarias de la construcción 4.6.3.1, área y lados mínimos de locales de 1° y 3° clase; 4.6.5.2, ventilación de baños y retretes por conducto; 4.6.3.10, lados mínimos de local o comunicación contigua al eje divisorio; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de 1° clase; 4.6.5.1, ventilación de cocinas por conducto; 5.11.1.2, desagües; 8.1, de las estructuras resistentes, y la ordenanza 11.165/08 del arbolado urbano.

Sra. Presidente.- Gabriel Ojeda, muy bienvenido.

Sr. Ojeda.- Vengo en representación de la propietaria, Cecilia Ferrero. Yo soy el inquilino de esta propiedad en la cual estás las dos casas atrás, como bien se dijo, multifamiliar, y el local comercial adelante. Más que todo, en estos años hemos hecho actualizaciones en lo que respecta a la construcción, pero más que todo estamos enfocados en lo que es el área comercial, los que se exigían como metros cuadrados mínimos, para poder tener la habilitación del negocio. Y en el medio de esa actualización hemos construido la segunda vivienda que queda en el medio. Esa segunda vivienda la hicimos a lomo con la dueña, que siempre nos dio una mano en todo, pero la hicimos por nuestra propia cuenta. Una vez terminado todo eso procedimos a hacer el plano, toda la actualización, porque había un plano muy viejo y, entonces, una vez construido procedimos a hacer el tema del plano. No esperaba, no tenía noción de que para la habilitación del negocio tendrían que ver también las normas con las casas y con las viviendas que estén cumpliendo todas las normas que se exigen. Siempre estuvimos pendientes del local: los metros cuadrados que se exigen para el área comercial, dependiendo del rubro, las paredes, el techo como tendría que ser, con mampostería, y otras cosas que no me habían dicho.

Cuando terminamos con el plano me encuentro que en el área de Habilitaciones no pueden proceder con el sello de “sujeto a demolición”. Ahí es donde me mandaron directamente para acá, para poder proceder.

Si bien dice que no son muchas, son más o menos ocho normas que estoy infringiendo. Hay una que está vinculada con los árboles, que ya lo plantamos el mismo día y no hay más problema con eso. Pero hay otras cosas que exigen una demolición grande de la casa; una de las casas está separada por menos de un metro con la medianera, donde se exige 1,15, lo que ya requiere la demolición de toda una pared. Y en esa misma pared tengo instalaciones de agua y desagües; o sea, que sería muy complicado.

El comedor me quedó de 2,90 metros, o sea que por 10 centímetros no tiene el ancho nominal y si extiendo las paredes de adentro ya dificulta todas las demás dimensiones. Si extiendo hacia afuera tengo que demoler toda la casa. Técnicamente, para cumplir con todas las normas que me han indicado en el Departamento de Obras Particulares debería demoler el 80 por ciento de la casa y un porcentaje de la casa de atrás. Es muy difícil: yo estoy casado, tengo un nene de dos años, mi señora está embarazada nuevamente de cinco meses y sería muy complicado el tema de demoler las casas, hacer todo eso, más lo que económicamente también representa. Además, está el tema del tiempo: yo no tengo otro ingreso, mi único ingreso sería el negocio en el cual estamos trabajando. Hemos presentado y tengo todo lo que es la inscripción en la AFIP, ARBA, declaraciones juradas, todo, y solamente falta tener el plano en condiciones para que el Departamento de Habilitaciones me dé la habilitación.

La habilitación provisoria que dan, que se puede hacer sin plano, los metros mínimos que me permiten para hacerla ya exceden a lo mínimo permitido para mi rubro; perdón, lo máximo que me permiten con la provisoria ya excede lo que tendría que tener como negocio; o sea, que tampoco la puedo tener.

Por otro lado, no sé qué poder de eximir tienen con tantas normas. Lo que estaría bueno, lo más enfocado en lo que estamos es con el tema del comercio y poder tener lo necesario para que el Departamento de Habilitaciones nos otorgue la habilitación.

Sé que la mayoría de las infracciones, prácticamente todas, están referidas a las viviendas. No sé qué es lo que se puede hacer para enfocarnos en el comercio, si es

posible. Y, si no, en lo demás se verá qué es lo que se puede hacer. Pero algunas cosas son muy complicadas. Por eso hemos venido hasta aquí.
Sra. Presidente.- Muchísimas gracias, Gabriel.
Tiene la palabra el concejal Juan Nardo.
Sr. Nardo.- Gracias, señora presidente.
Bienvenido, funcionarios el Departamento Ejecutivo, bienvenido Gabriel.
Primero, quiero decirte que estamos acá para ayudarte en todo lo que sea posible. A su vez, también quiero señalar que tenemos una responsabilidad en cuanto a las normas de seguridad, y está bueno que lo sepas.
La pregunta es para el Departamento Ejecutivo, ya que hay varios incumplimientos, como bien dijo Gabriel, por lo que vamos a ver en cuáles lo podemos ayudar y en cuáles no.
La pregunta es la siguiente: a fojas 20 figura el artículo 4.6.5.2, el tema de la ventilación de cocina, baños, retretes por conductos. Ese punto, ¿se puede solucionar o sí o sí hay que demoler?
Después, con respecto al 5.11.2, que tiene que ver con los desagües, ya que es un local comercial, quisiera saber si es de difícil cumplimiento, si es imposible o si tiene que hacer una obra muy grande.
Sra. Presidente.- Arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- El punto 4.6.5.2, que hace referencia a la ventilación de baños por conducto, es porque en la representación de la vivienda no tiene los conductos. En este caso es fácil de realizar; tendría que no solo dibujarlo en el plano, sino también materializarlo en la vivienda.
Con relación al tema de los desagües es en el invernadero, en el local comercial que está sobre la línea municipal y tiene desagüe hacia la calle. Esto también es fácil de solucionar: se puede poner una canaleta para evitar la caída de agua a la vía pública.
Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.
Concejal Nardo: tiene la palabra.
Sr. Nardo.- Le hago una pregunta a los funcionarios del Departamento Ejecutivo: el artículo 4.6.3.10, de los lados mínimos del local, ¿este artículo sería de difícil cumplimiento o también se puede salvar?
Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia: tiene la palabra.
Sra. Segovia.- En este espacio, ese artículo se aplicó a la vivienda, esa vivienda nueva que incorporaron sin permiso, como comentó el propietario que está viviendo allí. En este caso la única forma de solucionarlo sería con demolición.
Sra. Presidente.- Muchas gracias.
Concejal Nardo: tiene la palabra.
Sr. Nardo.- Es para preguntarle a Gabriel: de todos los incumplimientos y todo lo que comentó el Departamento Ejecutivo, ¿en algunos casos estarías en condiciones de reparar o de solucionar?
Sr. Ojeda.- Sí, en el caso de ser necesario más que todo en lo que es una ventilación, un poco de iluminación, se puede hacer. Pero en lo que respecta a las demoliciones y todo lo demás es ya muy complicado.
Sra. Presidente.- Concejal Jorge Laviuzza: tiene la palabra.
Sr. Laviuzza.- Gracias, señora presidenta.
Al vecino, una pregunta: queremos saber qué rubro explotan en el local.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Gabriel Ojeda.
Sr. Ojeda.- Sería un vivero, todos los productos referidos a un vivero: plantas, abonos, tierras, macetas.
Sra. Presidente.- Concejal Laviuzza.
Sr. Laviuzza.- Al Departamento Ejecutivo quería preguntarle si la habilitación para vivero es permitida en esta zona.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Maidana.
Sr. Maidana.- Sí, es uso permitido.
Sra. Presidente.- ¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?
Bueno, de esta forma damos por terminado el tratamiento de este expediente.
Muchísimas gracias, Gabriel, por acercarte hasta aquí.

3- Resolución Nº 590/17. Expte. Nº 78.694/17 HCD - 4079-13550/17 DE. Ref: "Aprobación de planos".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- En este expediente se solicita la registración de plano con una ampliación de superficie sin permiso de local comercial, con domicilio en la calle Agüero 478, de la localidad de Morón. El mismo cuenta con antecedente de plano registrado, consistiendo la presentación actual en la incorporación aproximada de 160 metros cuadrados de la construcción ya existente.

Corresponde a la zonificación C-1, comercial. Según el Departamento de Planeamiento infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano.

Sra. Cabrera.- 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.5.2.1, factor de ocupación total, y el artículo 46 del decreto ley provincial 8912.

Sra. Segovia.- Según el Departamento de Obras Particulares infringe los siguientes artículos de las normas reglamentarias de la construcción: 8.1 -estructuras resistentes-; 4.4.2.4 -saliente de aleros y marquesinas-; 4.6.4.3 -iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase-; 4.6.5.4 -ventilación de sótanos y depósitos por conducto-; 4.6.5.5 -ventilación complementaria de locales para comercios y trabajo por conducto-; 4.6.3.4 -escaleras principales-; 4.8.1.4 -servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales-; 4.12 -protección contra incendio-; y la ordenanza 11.165/2008 de arbolado público.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Edith Vitasse.

Sra. Vitasse.- Buenos días a todos.

Desconocía que iba a infringir tantas normas. Se hizo el entrepiso por una necesidad de espacio y también se ocupó el patio, pero realmente desconocía que estaba infringiendo estas normas. Estoy a disposición de ustedes. Eduardo Sinnona es la persona idónea que contraté para regularizar esto. Técnicamente es quien puede responderles. Él va a hablar sobre estas cosas que hay que solucionar o no. Si ustedes dicen que no, veremos cómo lo hacemos. Sacaremos los espacios. Desde hace muchos años que tenemos el comercio, así que la voluntad es la de ser buenos vecinos y cumplir con todo lo que ustedes exigen. Le doy la palabra a Eduardo.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Eduardo Sinnona.

Sr. Sinnona.- Buenos días a todos.

Como dijo ella, es una construcción en la que se hizo una ampliación. Se hizo un entrepiso y está infringiendo la superficie. Lo que se está pidiendo es que se condone ese tema para no tener que demoler. En cuanto a los otros artículos, lo que se puedan solucionar lo vamos a solucionar, como el tema de ventilación a través de ventilación mecánica, el tema de la escalera también se puede modificar y los árboles hay que ponerlos en la vereda. Todo lo que se pueda solucionar se va a solucionar, pero sin tener que llegar a demoler, porque justamente el problema es el espacio que se necesita. Es un comercio y tiene artículos del hogar. Son cosas grandes, cajas y hace falta el depósito y la superficie que tiene. Por eso, se tuvo que ocupar el patio. Siempre pasa cuando son rubros comerciales, la mayor superficie es mejor. De lo contrario, evidentemente, tendrían que mudarse a otro lado y la posibilidad económica no da por para eso.

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

Sr. Catena.- Buenos días, Edith y Eduardo.

Voy a hacer mías las palabras de los concejales que hablaron con anterioridad -sé que estaban en el recinto-, respecto a transmitirles tranquilidad y que esta es una instancia para buscar soluciones. Algunas de las cuestiones que me preguntaba cuando leía el expediente las respondieron mientras hacían la introducción. Lo que me estaría quedando poco claro es el rubro al cual se dedica el comercio. Escuché que dijeron artículos del hogar.

Sra. Vitasse.- Sí. Estamos aproximándonos a los 30 años de estar en el rubro en el partido de Morón, y en Hurlingham cumplimos 35 años. Estamos orgullosos de pasar las mil y una que todo el mundo pasó, y seguimos con ganas de luchar. No queremos infringir nada. Estamos a disposición para cumplir y les agradecemos que nos den la posibilidad.

Sra. Presidente.- Edith: le voy a pedir que, por una cuestión de que quede en la versión taquigráfica, antes de hacer uso de la palabra le tengo que dar la palabra. Es una cuestión de formalidad, pero para que quede todo asentado y sepan bien los taquígrafos quién habla.

Tiene la palabra el concejal Catena.

Sr. Catena.- Tengo una última pregunta para Edith y es respecto de la cantidad de empleados en el comercio, porque esto hace a uno de los artículos que mencionó el Departamento Ejecutivo.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Vitasse.
Sra. Vitasse.- Les pido disculpas, porque es la primera vez que estoy en una audiencia pública.
Sr. Catena.- Yo también. *(Risas.)*
Sra. Vitasse.- Son tres empleados: una empleada que es hermana de una chica que trabaja acá y dos empleados.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Bruno.
Sr. Bruno.- Buenos días a los vecinos presentes.

Me quedó bastante claro. Justamente iba a preguntar por la actividad que desarrollaba y lo que preguntó el concejal Catena, y me queda clara la respuesta. El tema es que infringe cosas fundamentales para la seguridad de las personas y la gente que trabaja, que es el tema de la ventilación y el tema de la seguridad contra incendio. Quisiera que haya un compromiso de por medio para ver la solución, porque son cosas muy importantes que hay que tener en cuenta para la habilitación comercial. Lamentablemente, son cosas que hoy en día hay que ponerlas de manifiesto y que quede claro que sin esto va a ser imposible habilitar. Creo que debería haber un compromiso de los vecinos en buscarle solución a esto. Eso es lo que quería decir.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Segovia.
Sra. Segovia.- Respecto a lo que comentó el concejal, quería hacer un comentario. El artículo 4.6.4.3 -iluminación y ventilación- sería muy complicado poder cumplirlo. Sí se puede mejorar con un informe de iluminación y ventilación forzada que lo tiene que realizar algún profesional idóneo en el tema. Por este medio podría mejorarlo, pero no solucionarlo al 100 por ciento. Quería agregar eso.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Vitasse.
Sra. Vitasse.- Quería agregar que hace poco hicimos la carga de fuego reglamentaria y los entrepisos están acondicionados con material ignífugo para evitar un incendio. Todo lo que estuvimos haciendo en estos últimos tiempos es lo que ustedes nos guiaron. Creo no estar infringiendo al 100 por ciento el tema de ventilación y el riesgo de incendio. Eduardo, si podés, decíles qué se hizo.
Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el señor Sinnona.
Sr. Sinnona.- Un profesional en seguridad e higiene hizo el cálculo de la carga de fuego y eso da el resultado de los matafuegos que tiene que haber y todo el tema de incendio. En el entrepiso, el piso es metálico; o sea que es un material ignífugo. Con respecto a la iluminación y ventilación, si bien no da el cálculo -como decía la arquitecta- por los vanos normales, hay extractores de aire. Puedo hacer el cálculo de la ventilación mecánica y va a cumplir, que era lo que decía el concejal.
Sra. Presidente.- Creo que el concejal Martínez quería hacer una consulta.
Sr. Martínez.- Gracias, presidenta, y buenos días, Edith.

Una consulta al Departamento Ejecutivo: 4.8.1.4, servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales. Si nos pueden explicar este punto y qué cosas deberían realizarse para resolver esta cuestión.
Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia, tiene la palabra.
Sra. Segovia.- En este caso, se puso el artículo de infracción por la dimensión del local, porque no estaba especificada la cantidad de personas que trabajaban en el lugar. Cuando le consultaron a la propietaria y dijo que había tres personas nada más trabajando, con el baño que tiene proyectado estaría cumpliendo este artículo. No sería necesario incorporar uno nuevo. Y tubos de ventilación también tiene, así que estaría cumpliendo.
Sra. Presidente.- Concejal Catena, tiene la palabra.
Sr. Catena.- La última, para el Departamento Ejecutivo. Respecto de la infracción al 4.4.2.4, saliente de aleros y marquesina, si pueden especificar en el caso concreto cuál sería el incumplimiento y si guarda relación con la infracción a la ordenanza 11.165 de arbolado público.
Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia, tiene la palabra.
Sra. Segovia.- En este caso, ese artículo se aplica por la saliente de una marquesina que han incorporado sin permiso. La misma tiene una dimensión que ocupa casi todo el ancho de la vereda y llega al eje medianero. Está en infracción, y está directamente relacionado con el artículo de la ordenanza 11.165 de arbolado público. Para poder cumplir con la ordenanza, debería achicar la dimensión de la marquesina.
Sra. Presidente.- Le agradecemos la participación. Seguramente, el año que viene esto pasará, como explicaba anteriormente, al recinto, y seguramente será tratado en

comisión. Se le notificará cómo será la resolución de esto. Muchísimas gracias por hacerse presente.

4- Resolución Nº 591/17. Expte. Nº 77.734/16 HCD - 4079-16690/16 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sra. Presidente.- Está como expositor el señor Fernando Osvaldo Liborio, a quien le damos la bienvenida.

Le damos la palabra al Departamento Ejecutivo, a la arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- En este expediente, el señor Liborio solicita la registración de ampliación sin permiso sobre plano registrado por la ordenanza 14.280 de una propiedad con domicilio en Álvarez de Arenales 564/62 con destino comercial. La ampliación a incorporar es de130 metros cuadrados cubiertos correspondientes a un depósito en planta baja y un entrepiso de igual destino, y marquesina fuera de la línea municipal de aproximadamente 24 metros cuadrados. Corresponde a la zonificación C-2, comercial mixta de densidad baja, y según el Departamento de Planeamiento infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano.

Sra. Cabrera.- 3.3.2.0, pulmón de manzana; 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 de la 8.912.

Sra. Presidente.- La arquitecta Segovia tiene la palabra.

Sra. Segovia.- Según el Departamento de Obras Particulares, se infringen los siguientes artículos de las normas reglamentarias de la construcción: 8.1, de las estructuras resistentes; 4.6.3.5, escaleras secundarias; 4.6.3.4, escaleras principales; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de primera clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de segunda clase; 4.6.4.3, iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase; 4.6.5.1, ventilación de cocinas por conducto; 4.6.5.2, ventilación de baños y retretes por conducto; 4.7.7.2, pasamanos en escaleras exigidas; 5.10.1.3, desagües en techos, azoteas y terrazas; 4.12, de la protección contra incendio; la ordenanza 5.165/03 de ascensores y montacargas, y la ordenanza 11.165/08 de arbolado urbano.

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

Sr. Liborio.- Buen día a todos. Me presento: la nuestra es una empresa familiar, un local comercial. Nos dedicamos al rubro de materiales eléctricos, venta de materiales eléctricos.

En cuanto al tema de este depósito, básicamente estuvo hecho por una necesidad de espacio. En aquel momento no se hicieron los planos previos, e hicimos la construcción previamente. Lamentablemente, no me pudo acompañar hoy el arquitecto que presentó los planos. No sabía que estaba infringiendo tanta cantidad de normas. Pero lo que sí, estamos dispuestos a solucionar lo que haya que solucionar para tenerlo dentro de la reglamentación de construcción del municipio.

La idea es que podamos ponerlo totalmente en condiciones y poder seguir trabajando como hasta ahora. Nuestra empresa ya tiene dentro del municipio de Morón 32 años. Creemos que no le hemos causado ningún inconveniente a ningún vecino con el tema de la construcción; con todos tenemos muy buena relación. Estamos dispuestos a escuchar cuáles serían las cosas que se infringen y solucionarlas.

Sra. Presidente.- Concejal Solía, tiene la palabra.

Sr. Solía.- Gracias, señora presidente.

La pregunta es para el propietario. Señor Liborio: en el plano registrado en febrero de 2008 usted hizo una ampliación sin permiso. Quisiera saber si la hizo en audiencia pública o fue una moratoria.

Sr. Liborio.- La realidad es que audiencia pública es la primera que asisto. Entiendo que eso debe haber sido por moratoria.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra Lorena.

Sra. Rodríguez.- Quería aclarar que el plano anterior ha sido registrado por ordenanza 14.280.

Sra. Presidente.- Concejal Solía.

Sr. Solía.- Al Ejecutivo: ¿la norma que se infringe corresponde a la nueva ampliación y repiten el mismo error o alguna de las que ya están mencionadas en el plano registrado, en ampliación sin permiso anterior? Pregunta número 1.

Pregunta número 2: ¿en cuánto se infringe el FOS y el FOT?

Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- Respecto de los artículos de la primera pregunta, se repiten los artículos del sello anterior más los que infringe con la ampliación sin permiso en esta nueva presentación.
Sra. Presidente.- Vanina, tiene la palabra.
Sra. Cabrera.- En el FOS se pasa por 75 metros cuadrados, y en el FOT por 83.
Sra. Presidente.- Concejal Solía.
Sr. Solía.- Dos o tres preguntitas respecto de las infracciones que hay, que veo que son muchas. ¿En qué infringen las escaleras y cuál es el local que infringe?
Sra. Rodríguez.- En las escaleras no estaría cumpliendo por los anchos. No cumple el ancho y nos falta el detalle de la escalera secundaria que llega al depósito para poder evaluar la dimensión de pedada y alzada.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Marcelo González.
Sr. González.- Gracias, señora presidenta. Buenos días, saludo al vecino Fernando y a los integrantes del Departamento Ejecutivo.

Quería pedirle al Departamento Ejecutivo, o al vecino sobre todo, si puede aclarar a qué se refiere la infracción del artículo 8.1, de las estructuras resistentes, ya que este Concejo es uno de los artículos que no exime porque tiene que ver con la seguridad y la estabilidad de la construcción.
Sra. Presidente.- Lorena Rodríguez, tiene la palabra.
Sra. Rodríguez.- El 8.1 es un artículo referido a las estructuras resistentes que se aplica para el caso de construcciones ejecutadas sin permiso, considerando que han sido ejecutadas sin un profesional a cargo.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Marcelo González.
Sr. González.- Sí, lo tengo en claro, pero era más que nada para el vecino, a efectos de que sepa que tiene que intervenir un profesional para que haga el estudio sobre las estructuras.

Y otra consulta: con respecto al tema de las escaleras, que decían que no cumplían con el ancho reglamentario, ¿cuál es la medida que tiene y la que debería tener?
Sra. Presidente.- Gracias, concejal.
Sra. Rodríguez.- En este caso debería tener 0,90 metros y tiene 0,60.
Sra. Presidente.- Muchas gracias, Lorena Rodríguez.

Vecino: ¿alguna duda, alguna consulta?
Sr.- Lo único que quiero decir es que queremos cumplir con todo lo que se pueda para continuar. La realidad es que, como aclaré al principio, esta es una empresa familiar donde trabajamos mi padre, yo, mis hijos. Y tenemos la idea de seguir con este proyecto un tiempo más y ponernos acorde con todo lo que sea necesario para seguir trabajando como hasta ahora.
Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Entonces, vamos a pasar al otro expediente. Le agradecemos por venir a este Cuerpo. Ante cualquier duda, acérquese al Departamento Ejecutivo para poder solucionarla.

5- Resolución Nº 592/17. Expte. Nº 77.491/16 HCD - 4079-15388/16 DE. Ref: "Aprobación de planos".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- En este expediente solicitan registración de ampliación sin permiso sobre plano aprobado de una propiedad ubicada en la calle Agüero 1.049/51/57 de la localidad de Morón. El plano antecedente consta de dos locales comerciales y tres depósitos. La presentación actual consiste en la incorporación de un depósito de aproximadamente 220 metros cuadrados sin permiso y el cambio de destino de dos de los depósitos a vivienda, con ampliaciones, a su vez, en una superficie de 12 metros cuadrados. Corresponde a la zonificación C-1, comercial.

Según el Departamento de Planeamiento infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano, que a continuación se detallarán.
Sra. Cabrera.- 3.2, uso del suelo; 3.3.2.0, pulmón de manzana; 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.5.2.1, factor de ocupación total; 3.7, estacionamiento; 4.5, iluminación y ventilación; y el artículo 46 de la 8912.
Sra. Presidente.- Gracias.

Arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- Según el Departamento de Obras Particulares infringe los siguientes artículos de las normas reglamentarias de la construcción: 4.6.2.2, abertura de locales en general; 4.6.3.2, áreas y lados mínimos de las cocinas y espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.6.4.4, iluminación y ventilación de locales de cuarta clase; 4.6.5.4, ventilación de sótanos y depósitos por conducto; 4.10.1.2, aberturas en muros divisorios; 4.12, de la protección contra incendio; 5.12.1.2, desagües; 8.1, de las estructuras resistentes; y la ordenanza 11.165 de 2008, de arbolado urbano.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

Antes de hablar, les pido que digan sus nombres y apellidos para que consten en la versión taquigráfica.

Sr. Zabala.- Yo soy Guillermo Zabala, maestro mayor de obra.

Les voy a hacer un resumen de todo lo que aconteció para llegar a esta instancia. El hijo del señor, que es también propietario -hoy no pudo venir y por eso vino la señora, aquí presente-, con un amigo que lo mal asesoró, lo embarcó en esa ampliación que tenemos atrás, de 200 metros cuadrados y que en definitiva nunca se llegó a completar ningún tipo de emprendimiento.

Es todo objetable y nos podemos adecuar a todas las observaciones que se han hecho; yo tengo conocimiento de eso. Tal vez, la infracción mayor sería el cambio de destino de lo que era depósito y que ahora son dos unidades de vivienda: una, sobre todo, que ventila mal; hay un techo de un patio que está techado con vidrio. Yo creo que eso habría que sacarlo porque, si no, sería un incumplimiento y ya estamos hablando de una vivienda. Eso quedaría en manos del Ejecutivo y nos adecuaríamos a lo que haya que cambiar. Con respecto al local, la arteria es netamente comercial y habrá que ver después si se puede regularizar ediliciamente la construcción y ver qué rubro se puede habilitar. Pero eso estaría en otra instancia.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

No sé si alguna otra persona quiere hacer uso de la palabra.

Concejal Vanesa Sosa: tiene el uso de la palabra.

Sra. Sosa.- Gracias, señora presidente. Primero, quiero darles la bienvenida a Guillermo, a Juan Carlos y a Nancy.

Antes de nada, quiero hacer una pregunta al Departamento Ejecutivo sobre las aberturas en muros divisorios. ¿Me pueden aclarar ese punto?

Sra. Presidente.- Gracias, concejal.

Tiene la palabra la arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- En este caso se refiere al depósito que han realizado sin permiso en la parte de atrás de la propiedad, que cuenta con dos grandes ventanas que dan a la medianera con el vecino.

Sra. Presidente.- Concejal Sosa: tiene la palabra.

Sra. Sosa.- La otra consulta es sobre el artículo 4.12, de la protección contra incendio.

Sra. Presidente.- Muchas gracias, concejal.

Arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- En este caso, el artículo 4.12, de la protección contra incendio, se solicita por la construcción sin permiso del depósito y, además, de los locales comerciales. En este caso debería realizar el profesional un plano de incendio, donde tiene que ubicar los elementos de extinción y, además, el depósito que está incorporando debe cumplir con uno de los puntos del artículo, donde dice que debe tener un perímetro de 0,30 de mampostería. Esto se soluciona agregando un tabique paralelo a la construcción.

Sra. Presidente.- Muchas gracias.

Concejal Sosa.

Sra. Sosa.- Bueno, por mi parte les doy gracias a los funcionarios del Departamento Ejecutivo.

Por otro lado, quiero decirles a los vecinos que se pueden acercar al Departamento Ejecutivo para evacuar todas las dudas que tengan y, obviamente, este expediente después será tratado en las comisiones. Muchísimas gracias.

Sra. Presidente.- Gracias, concejal.

Tiene la palabra el concejal Juan Carlos Martínez.

Sr. Martínez.- Muchas gracias, señora presidenta.

En principio, quiero saludar a Juan Pablo, a Nancy y a Guillermo.

Sobre el mismo tema, porque lo que más nos preocupa es la seguridad tanto de las personas que van a habitar el lugar más en el caso de que exista una posterior

habilitación de los locales comerciales las personas y los clientes que se acerquen al lugar.

A Guillermo: ¿ya está pensado cuál es el rubro comercial que se va a explotar?

Sra. Presidente.- Gracias, concejal.

Guillermo: tiene la palabra.

Sr. Zabala.- No, no. De hecho nunca se utilizó. Se hizo pero nunca se utilizó.

Sra. Presidente.- Concejal Martínez.

Sr. Martínez.- Al Departamento Ejecutivo: ¿cómo se puede establecer qué carga de fuego o qué sistema contra incendio se va a determinar si no conocemos el rubro? ¿O hay un estándar mínimo?

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

Sra. Segovia.- En este caso, como no se especifica un uso determinado se toma depósito en general. Entonces, tiene que cumplimentar normas básicas; en el caso de que se realice un alquiler o un uso más específico, la habilitación requerirá la carga de fuego o el plan contra incendio en función del uso que se utilice.

Sra. Presidente.- Gracias, arquitecta.

Concejal Martínez.

Sr. Martínez.- Es todo.

Sra. Presidente.- ¿Alguien quiere aportar algo más?

Sr. Zabala.- No, agradecerles a ustedes su atención.

Sra. Presidente.- No, al contrario: nosotros les agradecemos a ustedes su participación. Este proceso de audiencia pública es para poder regularizar las cosas y para llegar a una buena conclusión. Quedamos a disposición de ustedes todos los concejales y los funcionarios del Ejecutivo para evacuar cualquier duda que les surja.

6- Resolución Nº 593/17. Expte. Nº 78.281/16 HCD - 4079-20118/16 DE. Ref: "Aprobación de planos".

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

Sra. Segovia.- En este expediente el señor Cosentino solicita el cambio de sello de “sujeto a demolición” a “registrado” de una propiedad ubicada en la calle Corregidores 1.049 de la localidad de Haedo con destino depósito. Corresponde a la zonificación I -Industrial- y según el Departamento de Planeamiento Infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano…

Sra. Cabrera.- El 3.3.2.0 -pulmón de manzana-; el 3.5.1.1 -Factor de Ocupación de Suelo-; el 3.5.2.1 -Factor de Ocupación Total-; el 3.7 -estacionamiento-; el 4.5 -iluminación y ventilación-; y el artículo 46 del decreto ley 8.912.

Sra. Segovia.- Según el Departamento de Obras Particulares Infringe los siguientes artículos de las normas reglamentarias de la construcción: 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.2.2 -altura de locales en general-; 4.6.3.4 -escaleras principales-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación natural de locales de primera clase-; 4.6.4.3 -iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase-; 4.7 -medios de salida-, 5.8 -muros-; 5.10.1.3 -desagües de techos, azoteas y terrazas-; 4.12 -protección contra incendio-; y 5.11.1.1, tanque de bombeo y reserva de agua.

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

Sra. Cosentino.- Nosotros tenemos una pequeña pyme que está compuesta por toda la familia más 35 o 40 familias más que trabajan. Soy un entusiasta y cumplimos 50 años en el partido de Morón. Posiblemente, no somos conocidos porque no somos gente de problemas, nunca hemos generado problemas, no debemos ningún tipo de impuesto; pero por lo que veo hemos hecho macanas por todos lados.

Nosotros fabricamos muchas cosas, como tablas de planchar, tendedores de ropa, sillones para playa. Nuestra marca la deben ver en todos los hipermercados. Soy un entusiasta industrial, tengo 72 años y lo único que hago es trabajar y enseñarles a mis hijos a trabajar.

En el terreno en el que estamos, hace 35 años era un terreno baldío. Un día quisieron entrar a robar, pero no entraron. Averigüé en la Municipalidad quién era el dueño, y como no había dueño lo cerré con un alambrado y empecé a trabajar en él. Armé una base de hormigón para unos tendederos y fui pagando los impuestos. Así fue creciendo, entusiasmado en seguir trabajado, en seguir creciendo y en dar trabajo. Pero ahora veo que hice macanas con todos lados.

Les quiero aclarar que tengo un ingeniero en seguridad e higiene, hemos hecho las puertas reglamentarias contra incendio y tratamos de cumplir con todas las normas que, hasta ahora, nosotros creíamos que las habíamos cumplido, pero veo que no lo

podemos aprobar. Lo único que hice fue trabajar y enseñarle a mi familia a trabajar. Tengo un equipo humano extraordinario.

En el momento que estamos viviendo en el país, lamentablemente, no sé si me conviene seguir trabajando o ponerme a ser importador. Pero soy competitivo y somos la única empresita de Morón que le vendemos a Easy, porque el resto ha desaparecido por los brasileros. La verdad es que siempre me han enseñado que la empresa que no crece es como un chico que no crece porque está enfermo, y las empresas que están enfermas es porque los dueños se llevan la plata. Nuestra plata y mi esfuerzo está todo ahí. Va a depender de ustedes lo que haga.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Brizzi

Sra. Brizzi.- En primer lugar, quiero agradecerle a los funcionarios del Ejecutivo y darle la bienvenida a Domingo. Domingo, tranquilo. Estamos acá para escucharlo, para tratar de resolver los problemas y que siga trabajando más en nuestro municipio. Es algo que estamos tratando de fomentar desde el Ejecutivo y desde este Cuerpo.

Le quería preguntar al Ejecutivo, en el caso de la altura de locales, ¿cuáles son las diferencias encontradas entre la normativa y la realidad?

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

Sra. Segovia.- En este caso, el artículo se puso porque el entrepiso comercial tiene 2,55 metros y la altura que debería tener es 2,70 metros. En este caso, se puede cumplimentar si cumplen con el artículo 4.6.2.3 que permite reducir esa altura, siempre y cuando cumpla con las aislaciones térmicas necesarias para el ambiente.

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

Sra. Brizzi.- Otra pregunta para saber sobre el tema de ventilación e iluminación: ¿existe la posibilidad de dar respuesta con un medio no natural?

Sra. Segovia.- En este caso, como comentaba la concejal, es imposible cumplir con ventilación natural, ya que la construcción ocupa todo el predio; pero sí se puede mejorar por medio de un informe de iluminación y ventilación forzada, que lo realiza algún profesional idóneo en el tema, para dar cumplimiento. No se solucionaría en el 100 por ciento, pero sí podría mejorar muchísimo la situación.

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

Sra. Brizzi.- Del expediente surge que el terreno de al lado es de propiedad de Domingo y hay algunas cuestiones -le pregunto al Ejecutivo- que tiene que ver con el desagüe y los muros. Quería saber si las irregularidades son respecto del terreno lindero de propiedad del señor Domingo.

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

Sra. Segovia.- No. En este caso, el predio que tiene comunicación contigua es el que está paralelo al terreno. El desagüe de techos está dando al lote del fondo. Se puede solucionar, deberían cambiar la contrapendiente del terreno para evitar que el agua de desagüe de lluvia caiga directamente al terreno vecino.

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

Sra. Majdanski.- Buenos días a todos los presentes y al vecino Domingo.

Quería dirigirme al Departamento Ejecutivo para poder llevarle tranquilidad a Domingo que nos acaba de expresar que esta pyme es familiar y le da trabajo a 35 o 40 familias. Es para que él se quede tranquilo respecto de las cuestiones de seguridad que se ven acá, las infracciones a los artículos de las normas reglamentarias de construcciones, principalmente al 4.7 -medios de salida- y al 4.12, protección contra incendio. Es para que puedan llevarse la tranquilidad de saber cómo poder solucionarlo en el corto plazo, y que esto les lleve tranquilidad al saber que no comprometen la seguridad de los que allí trabajan y transitan por el lugar.

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

Sra. Segovia.- El artículo 4.7 se aplicó porque no hay detalle en la documentación presentada sobre la alzada y la pedada que tienen las escaleras. Esto, además de un tema de seguridad por un medio de escape, es fundamental, y la única forma de solucionarlo sería, en el caso de que no cumpliera, la demolición. Los medios de salida requieren además de tener un ancho mínimo -que lo está cumpliendo-, que las alzadas tengan una misma dimensión y sean acordes a las que están en el Código. O sea que el 4.7 se podría cumplir parcialmente de acuerdo a la información que puedan aportar ellos, luego, en la documentación.

Respecto al 4.12 de incendio, se puede cumplimentar por un plano de incendio realizado por un profesional idóneo donde colocan los elementos de extinción necesarios. Además, debería cumplir con uno de los puntos, que es que los muros

linderos perimetrales de la propiedad tengan 0,30. Debería cumplir con esa reglamentación.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Majdanski.
Sra. Majdanski.- Entonces, ¿esto vendría en conjunto con las aberturas de muros divisorios? Esto se lo pregunto al Ejecutivo, porque es otra de las cuestiones que se plantean respecto del sello de "Sujeto a demolición" lo que me acaba de decir de los muros linderos, para así poder dar luz sobre esto y si tiene que hacer esta modificación el vecino, la pueda realizar de una vez.
Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- Sí, este artículo ya lo tenía en el sello de "Sujeto a demolición". Todos los artículos que he mencionado están en el sello anterior.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra Jorge Emilio Gamarra.
Sr. Gamarra.- Con respecto a lo que decía el concejal, pedimos el cambio de sello para luego poder regularizar la situación con Industria; Industria nos labró un acta por una serie de infracciones. Hasta que no podamos hacer el cambio de sello, no podemos hacer las mejoras con respecto a lo que dijo la concejal: señalización para vías de salida, planos contra incendios, cargas de matafuegos y demás. Pero todo tendría que ocurrir luego del cambio de sello. En ese sentido, tengo en claro que el propietario está abocado a hacer esas mejoras.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Cosentino.
Sr. Cosentino.- Quiero comentar que creo que la carga de fuego está hecha; creo que los planos de incendio los tenemos; creo que se han puesto puertas. Nos han hecho dividir para tener puertas contra incendio. Hemos gastado muchísimo para tratar de estar en regla. Creo que hay muchas que están y que habrá muchas cosas que faltan.

Realmente, nunca pensé que iba a pasar por esta instancia por el solo hecho de trabajar y hacer cosas. He hecho muchas macanas en mi vida, pero la única macana que hice fue trabajar y dar trabajo. Y no le tengo miedo a darle trabajo a la gente, porque la variable de ajuste no son las personas. Realmente, hoy estamos de pie y podemos competir un poco con las empresas extranjeras porque tenemos mucha ayuda de los productores de materias primas como ALUAR, como la gente de Sidersa. Han colaborado con nosotros porque somos una pequeña pyme que estamos tratando de competir, queremos seguir trabajando y no queremos ser importadores. Estamos importando materia prima, sí, pero queremos producir.

Me siento muy orgulloso de lo que hacemos. Soy el vendedor de mi empresa, junto con mi hija. Yo me recorro el país viajando con mi señora. Les pido mil disculpas, porque la verdad es que nunca pensé que tendría que pasar este momento acá...; de corazón se lo digo.
Sra. Presidente.- Esta es una instancia que, justamente, sirve para que nosotros podamos conocer a qué se dedica, a cuántas familias les da trabajo, cuál es la historia detrás de ese expediente. Porque si no como concejal lo lee fríamente en una oficina y muchas veces desconoce qué historia hay. Uno, lamentablemente, tiene que pasar por acá porque infringe ciertas cosas. Pero para eso existe esta instancia de la audiencia pública, donde se pueden excepcionar ciertas cuestiones. Por eso usted está acá. Y siempre está la buena voluntad de todos los concejales y del Departamento Ejecutivo para que pueda llegar a buen término, siempre teniendo en cuenta las medidas de seguridad; esas son cosas que no se pueden exceptuar...
Sr. Cosentino.- Eso tiene que ser así.
Sra. Presidente.- Exactamente. Pero quédese más que tranquilo...
Sr. Cosentino.- Estamos a 15 cuadras de acá. Me gustaría que vayan y vean el establecimiento, qué productos fabricamos acá, en Morón, y hablen con nuestro personal. Nuestro personal come con nosotros; cada 35 días hacemos una comida con nuestro personal -nuestro personal sentado y mis hijos los tienen que atender- y ahí resolvemos los problemas de cada uno de nosotros.
Sra. Presidente.- Es un orgullo para Morón...
Sr. Cosentino.- Sería bueno que alguna vez vayan a ver a las pequeñas empresas, porque a veces van a las empresas que tienen problemas. Nuestra empresa no tiene problemas, entonces, no es conocida. Y como no es conocida... Conozco a mucha gente del municipio, jamás le toqué timbre a nadie; jamás necesité tocarle timbre a nadie. Y si hago macanas, castíguenme; y si no, traten de ayudarme.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal De Luca.
Sra. De Luca.- Domingo, bienvenido. Ya lo saludaron el resto de los concejales que intervinieron sobre el tema en cuestión. Queríamos desde nuestro bloque, desde el

Frente para la Victoria, y entiendo que el resto de los concejales que integran este Concejo Deliberante, llevarle la absoluta tranquilidad de que estos concejales vamos a trabajar para que quienes generan, producen trabajo en Morón puedan seguir haciéndolo de la manera en que lo hacen y con el compromiso que usted nos manifestaba. Sabemos que hay muchos productores locales que están sufriendo muchísimo respecto de ciertas políticas que lejos están de cuidar el mercado local. Pero estos concejales van a trabajar en pos de garantizar que puedan estas familias seguir teniendo el trabajo que usted mencionaba recién.

Así que desde este bloque lo que queremos, más allá de los tecnicismos... A veces es cierto que nosotros necesitamos de esta herramienta, necesitamos poder dar cuenta de las infracciones, necesitamos que esto pueda plasmarse en las versiones taquigráficas. Son herramientas, son procesos administrativos que también ayudan a transparentar este tipo de decisiones. Es importante que podamos todos y todas trabajar en ese sentido. Así que desde este bloque, y entiendo, reitero, que el resto de los concejales, vamos a trabajar en ese sentido. Gracias.

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

Sr. Cosentino.- Quiero que sepan que las pymes no tenemos ninguna colaboración, ninguna ayuda. No tenemos créditos. Hoy, si vamos a pedir un crédito a un banco, que es la venta de un cheque de primera línea, nos cobran el 28 por ciento. No podemos acercarnos a ningún lado. Todo lo que hacemos es a expensas de sacarles cosas a nuestras familias. Yo tuve cinco hijos, y mi otro hijo fue la fábrica. Y para tener la fábrica que tenemos, que es un orgullo, conocí Europa a los 70 años; tengo 72. Recién viajé a los 70 años. Hice un viaje relámpago a los 70 años porque mi hijo me lo pedía. Pero yo no estaba entusiasmado. Y todavía sigo pensando en comprar maquinaria... Estoy esperando esto porque estoy viendo cómo podemos hacer algo, porque quiero ver cómo seguimos compitiendo. No quiero unirme a lo otro, quiero competir. Me siento orgulloso de lo que fabricamos. Por eso los invito a que, cuando quieran, pasen por Corregidores y vean quiénes somos, conozcan un poquitito a la gente, a la que no le traemos problemas. No debemos un solo impuesto, un solo impuesto, uno. Primero pagamos al personal, luego los impuestos y después estamos nosotros.

Así que les agradezco y les pido mil disculpas, porque la verdad es que estoy muy emocionado. No pensé nunca pasar por este momento. Jamás pensé pasar por este momento. Así que les pido mil disculpas. Sé que hay mucha gente que me conoce, pero jamás le toqué timbre a nadie. Así que un millón de gracias y les pido disculpas a todos.

Sra. Presidente.- No tiene que pedir disculpas.

Le damos la palabra a la arquitecta Segovia, quien quería aclarar algo más, para que usted también se lleve información.

Sra. Segovia.- Lo que quería aclarar es que muchas veces los informes del Departamento Ejecutivo están realizados en base a la documentación que se presenta. Y los artículos que se ponen son por desconocimiento, porque tal vez falta información en el plano. Como usted comentaba que ya tenían realizada la carga de fuego, tenían el plano de incendio, que estuvieron trabajando con Seguridad e Higiene, tal vez ustedes después, anexando toda esa documentación al plano, puedan dar cumplimiento a este artículo. Además, estamos a disposición en la Dirección de Obras Particulares para asesorarlo a usted, o al profesional que lo represente, sobre todos estos artículos que hemos mencionado hoy, para ver la forma en la que se pueden cumplimentar. O sea que queremos darle la tranquilidad de que el municipio está a su disposición también para asesorarlo.

Sra. Presidente.- Concejal Brizzi, tiene la palabra.

Sra. Brizzi.- Le quería decir a Domingo que se van a estar comunicando de la Secretaría de Producción para contarles de programas y de ciertos beneficios que se le pueden dar desde el municipio.

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

Sr. Gamarra.- Quería aclarar que ese plano fue presentado en 2010, y en cuanto a ese sello, que en la actualidad están cumplidas bastantes de las cosas que fueron puestas en el plano. Es verdad que falta parte de la documentación a presentar. Seguramente en breve, cuando nos indiquen, haremos la presentación de esa documentación que falta.

Sra. Presidente.- Perfecto. Muchísimas gracias, Jorge.

Gracias, Domingo, fue un placer; seguramente lo iremos a visitar. Muchísimas gracias.

7- Resolución Nº 594/17. Expte. Nº 77.082/16 HCD - 4079-13810/16 DE. Ref: "Aprobación de planos".

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

Sra. Segovia.- En este expediente solicitan la aprobación del plano con antecedente aprobado que tenía destino en su momento de vivienda unifamiliar, ubicado en la calle Grito de Asencio 73, de la localidad de El Palomar.

Actualmente incorpora tres viviendas más sin permiso, de una superficie aproximada de 320 metros cuadrados. Corresponde a la zonificación RI, residencial mixta.

Según el Departamento de Planeamiento infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano.

Sra. Cabrera.- 3.3.2.0, pulmón de manzana; 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.5.2.1, factor de ocupación total; 3.7, estacionamiento; 4.5, iluminación y ventilación; y el artículo 46 de la 8912.

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

Sra. Segovia.- Según el Departamento de Obras Particulares infringe los siguientes artículos de las normas reglamentarias de la construcción: 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; 4.6.3.6, escaleras verticales; 4.6.3.10, lados mínimos de locales o comunicaciones contiguas al eje divisorio; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.6.4.7, iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas; 4.10.2.2, instalaciones que transmiten calor o frío; 4.12, de la protección contra incendio; 5.11.6.4, altura de remate de una chimenea o conducto de evacuación de humos; 8.1, de las estructuras resistentes; y la ordenanza 11.165 de 2008, de alumbrado público.

Sra. Presidente.- Muchas gracias.

Señor Arturo.

Sr. Arturo.- No le entendí la pregunta que me hizo.

Sra. Presidente.- ¿Quiere hablar, quiere hacer alguna consulta o comentar algo sobre la situación?

Sr. Arturo.- No, no.

Esta es una construcción ya existente: cuando fuimos a solicitar la aprobación del plano ya estaba todo concluido; es un hecho consumado.

Sra. Presidente.- Bueno, muchas gracias.

Sr. Arturo.- Y no cumple con varios artículos. Por eso solicitamos permiso.

Sra. Presidente.- Muchas gracias, Elba.

No sé si quiere aclarar algo más.

Sra. Graciarena.- Bueno, yo soy Elba Graciarena y soy la propietaria. Esta edificación la hizo mi marido que murió hace 19 años, por lo cual yo estoy a cargo de todo esto y la verdad es que no entiendo nada ni de edificación, ni de construcción, ni de nada. Fue mi marido quien inició esta obra para dejarnos a mi hija y a mí algo, porque él no tenía aportes jubilatorios ni nada por el estilo.

En esa vivienda vivimos mi hija, yo y mi nieta. Se hicieron tres departamentos: en el de adelante vivo yo; en el fondo vive mi hija; y en el medio vive mi nieta. O sea, hace muchos años que estamos luchando detrás de la aprobación de estos planos porque queremos hacer la subdivisión y todavía no podemos terminar la sucesión de todo esto. Y no sé qué es lo que piden porque no entiendo yo sobre las cláusulas que me están pidiendo. Yo trato de hacer todo lo que pueda, por lo menos hasta donde yo entienda, si bien no entiendo mucho sobre esto. Por eso quiero que me aclaren bien qué es lo que me falta para poder aprobar los planos.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias, Elba.

Tiene la palabra el concejal Canario.

Sr. Canario.- Buenos días. Estoy acá, a su izquierda, Elba y Arturo.

Quédense tranquilos que acá estamos para ayudarlos. Muchas gracias por venir aquí.

En particular, la breve reseña que hicieron sobre la situación actual de la vivienda, tengo entendido que hay cuatro departamentos. Más allá de que vive su nieta y demás, quiero preguntarle si hay alguna vivienda que ustedes alquilen a un tercero.

Sra. Graciarena.- Sí. Hay una vivienda que alquila un señor, que fue alumno mío. Esta persona vino de España y me pidió si le alquilaba la parte de arriba de la casa que la

tenía desocupada. A mí me viene bien porque como docente jubilada es muy poco lo que gano y esta es una entrada más.
Sra. Presidente.- Concejal Canario.
Sr. Canario.- Quiero preguntarle si está asesorada por algún profesional en la materia.
Sra. Graciarena.- Sí: el señor Padín es el que me está asesorando sobre esto. Él está haciendo los planos y todo esto. Yo creo que esta es la tercera o cuarta vez que hacemos los planos. Lo último fue el ploteo nuevo de los planos. Llevo muchísimo dinero invertido en los planos porque fueron pasando los años y las cosas que se iban venciendo. Ahora llegamos a esta instancia. Espero tener una solución para todo esto. Les agradezco a todos ustedes.
Sra. Presidente.- Muchas gracias, Elba.
Concejal Canario.
Sr. Canario.- Al Departamento Ejecutivo: si pueden explayarse respecto de los ítems que se infringen y, en particular, a fojas 27, lo referido al artículo 8.1, ¿Qué riesgos ocasiona? Les pido que utilicen, por favor, el lenguaje menos técnico posible para que los participantes puedan comprender bien la explicación.
Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- El artículo 8.1 se aplica a toda la construcción que se ha realizado sin permiso.
En este caso, lo que habría que realizar es un informe de estabilidad estructural, que lo realiza un ingeniero, un arquitecto o un profesional idóneo en el tema, quien realiza una verificación de esta estructura sin permiso, para ver el estado en el que se encuentra. En caso de detectar que haya fisuras o alguna estructura no resistente propondrá soluciones para poder mejorarla. Pero, simplemente, es para verificar que la estructura de la construcción sea estable.
Sra. Presidente.- Señor Padín.
Sr. Padín.- Sí. La estructura ya estaba hecha cuando yo tomé el trabajo de hacer los planos. A mi entender, está todo correcto y cumple con la mayoría de los artículos para aprobar el plano. Otro problema no tenemos.
Cuando se presentó el pedido de aprobación del plano fue un inspector y verificó que estaba todo correcto.
Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- Lo que quiero aclarar es que los inspectores municipales que realizan la inspección a la propiedad no realizan una verificación estructural, sino que lo que realizan es una verificación de los destinos de cada local, de cada vivienda, si coincide con el plano que han presentado.
Sra. Presidente.- Señor Padín.
Sr. Padín.- Sí, pero la verificación estructural es una cuestión que ya estaba hecha y, entonces, yo no puedo analizar si estuvo bien o estuvo mal. Aparentemente está bien.
Sra. Presidente.- Lorena Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- El tema con la estabilidad estructural es que es de alto riesgo si ha sido ejecutada sin un profesional a cargo. Es por eso que se pide un informe técnico de estabilidad estructural, donde algún profesional tendrá que hacer los peritajes necesarios y determinar si esa estructura es estable. Es la única forma en que se puede cumplimentar el artículo 8.1
Sr. Padín.- Sería un estudio estructural.
Sra. Rodríguez.- Claro.
Sr. Padín.- No hay problema.
Sra. Presidente.- Señora Elba.
Sra. Graciarena.- ¿Es lo único que faltaría? ¿Un estudio estructural? O sea, llamar a un ingeniero para que haga ese estudio.
Sra. Presidente.- Lorena Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- El expediente cuenta con varias infracciones y el Concejo después determinará qué artículos pueden excepcionar y cuáles no. En su defecto, los que el Concejo no otorgue como excepción habrá que buscar una solución para regularizarlos.
Sr. Padín.- Bueno, vamos a presentar el estudio estructural para continuar con la aprobación de los planos.
Sra. Presidente.- Concejal De Luca.
Sra. De Luca.- Buenos días a los vecinos y vecinas que se hicieron presentes hoy.
Queríamos llevarles tranquilidad y dar cuenta que el expediente, la solicitud que ustedes realizaron para poder regularizar, no presenta grandes complejidades. Son temas relativamente subsanables. Están pidiendo la presentación de alguna

certificación por parte de un profesional. En cuanto a eso pueden asesorarlos en más detalles en las áreas del Departamento Ejecutivo que se ponen a disposición para poder asesorarlos.

Quiero transmitirles y reiterarle a la mayoría de los vecinos y vecinas que hoy se hacen presentes en esta audiencia que es muy importante contar con la misma para que nosotros podamos tomar una decisión; decisión que va a tener como objetivo siempre poder aportar a que ustedes puedan resolver la problemática que presentan. El objetivo que tienen estos concejales es ayudar a poder resolver la situación que están presentando.

Reitero que el expediente que han presentado no tiene mayores complejidades. Es cierto que deben presentar alguna documentación y, quizá, subsanar alguna que otra cuestión referida a la seguridad. Pero también entiendo que desde el Departamento Ejecutivo van a poder darles los detalles técnicos para llevar adelante esa tarea.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Canario Soto.

Sr. Canario Soto.- Elba, quería decirle que se quede tranquila, que todo lo que esté a nuestro alcance será tratado en la comisión y lo que sea materia de realizar una excepción, se evaluará. Las cuestiones que recién el Departamento Ejecutivo mencionaba no es por poner una traba burocrática, sino que es importante que quede plasmado que es por una cuestión de seguridad habitacional. Lo que nosotros queremos, a través de este medio, es evitar futuros accidentes.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias por venir y participar. Quedamos a disposición los concejales y el Departamento Ejecutivo para que puedan regularizar su situación. Muchísimas gracias por estar presentes.

8- Resolución Nº 595/17. Expte. Nº 77.810/16 HCD - 4079-17284/16 DE. Ref: "Aprobación de planos".

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

Sra. Segovia.- En este expediente la Administradora Morón Sociedad Anónima solicita la aprobación de la construcción con modificaciones internas de lo ya declarado en plano registrado con artículos de la propiedad, ubicada en la avenida Rivadavia...

- Ocupa la Presidencia el señor concejal Bruno.

Sr. Presidente (Bruno).- Continúe, por favor.

Sra. Segovia.- En la presentación solicitan la aprobación de la construcción con modificaciones internas de lo ya declarado anteriormente con un plano registrado con artículos, de la propiedad ubicada en la avenida Rivadavia 17.620/24 de la localidad de Morón. Así también, la aprobación para ejecutar una obra nueva de aproximadamente 332 metros cuadrados en la mencionada propiedad. El destino es: consultorios internos y laboratorio, y corresponde a la zonificación C5, Comercial Mixta de Densidad Alta. Quiero aclarar que el plano anterior registrado infringía los siguientes artículos: 3.5.2.1, 3.7, 4.5, 8.1, 4.6.4.1, 4.6.2.2, 4.6.4.2, 4.6.3.2, 4.7, 4.10.1.1, 5.10.1.1, 4.6.3.7 y la ordenanza 11.165/2008.

Habiendo visto los nuevos planos para la ampliación de obra nueva, infringe los siguientes artículos según el Departamento de Planeamiento…

Sra. Cabrera.- El 3.5.1.1 -FOS-; el 3.5.2.1 -FOT-; el 3.7 -estacionamiento-; el 4.5 -iluminación y ventilación-: y el artículo 46 del decreto ley 8.912.

Sra. Segovia.- Según el Departamento de Obras Particulares infringe los siguientes artículos de las normas reglamentarias de las construcciones: 4.6.3.4 -escaleras principales-; 4.6.3.6 -escaleras verticales, de gato, marineras y acceso al tanque-; 4.6.3.9 -caja de ascensores sus característica y dimensiones-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.5.2 -ventilación de baños y retretes por conducto-; 4.7 -medios de salida-, 4.7.7.2 -pasamanos en escaleras exigidas-; 4.12 -protección contra incendio-; 5.11.1.2 -desagües-; 7.2.1.4 -local consultorio-; 8.1 -estructuras resistentes-; y la ordenanza 11.165/2008 de arbolado público.

Sra. Presidente.- Tienen la palabra los expositores. Que cada uno que habla diga claro su nombre para que quede registrado.

Sr. García.- Mi nombre es Alfredo García y soy el director médico de DIM Morón. Es una sucursal de DIM que tiene su origen en Ramos Mejía, partido de La Matanza. Nosotros comenzamos en Ramos Mejía hace prácticamente 26 años y, a principio del año 2001, nos pareció interesante ubicarnos también en Morón. Se adquirió, en ese momento, un inmueble, que es el que se nombró, y por razones de dominio público recién pudimos abrir en el 2005. Llevamos trabajando en la zona 12 años y las

instalaciones edilicias han ido quedando chicas, primero por el tamaño que tienen, pero además porque no tenemos ascensor. Básicamente, tenemos una planta baja y un primer piso. El primer piso, para la actividad que nosotros desarrollamos, cuando no hay ascensor es bastante limitado. De manera tal que crecimos en planta baja hacia el fondo.

En este momento, tenemos prácticamente, entre profesionales y técnicos, 80 personas y, entre personales administrativo y de limpieza, otras 20 personas. Tenemos, por supuesto, las habilitaciones de la provincia de Buenos Aires referidas a la actividad, y también la habilitación municipal correspondiente con todo lo que eso implica.

En el año 2010 sumamos un rubro, que es de medicina laboral y el trabajo se incrementó muchísimo. Tal es así que en el año 2015 tuvimos que recurrir, por esta problemática de que el inmueble nos queda chico, a rentar un inmueble que se encuentra de la vereda de enfrente de Rivadavia. De esa manera, pudimos paliar el tema edilicio, pero como muchos de los pacientes que se ven en esta actividad de la ART son pacientes traumatológicos, se presenta el inconveniente de tener que cruzar la avenida Rivadavia con mucha frecuencia, porque nosotros las instalaciones de radiología y el resonador lo tenemos en el edificio propio, y tienen que cruzar. De tal manera que para nosotros contar con un edificio propio con mayor superficie es vital. Por eso, iniciamos los trámites. Sabemos que estamos infringiendo algunos de estos ítems. La persona que se encuentra a mi izquierda, el señor Fernando Aguiar, es el maestro mayor de obras que maneja la parte técnica y con quien iniciamos el trámite que nos trae hoy aquí en septiembre del 2016.

Nosotros presentamos los planos de lo que tenemos en este momento y de lo que queremos. Básicamente, lo que queremos es hacer un segundo piso, que sería el piso de la terraza que se encuentra en este momento, una losa y hacer el tercer piso. En el tercer piso el techo sería metálico. Y en la parte posterior de este edificio haría una estructura, probablemente metálica, vidriada donde iría una nueva escalera -o sea que el edificio pasaría a tener dos escaleras, la última con todas las características para la contingencia de incendio-, y dos ascensores, que para nuestra actividad deberían ser camilleros. Todo esto, por supuesto, en el plano definitivo estará adecuado a las dimensiones, la alzada de la escalera y demás; todas las características que demanda una actividad de esta naturaleza.

Nosotros desarrollamos, además, la actividad de policlínico. Es decir que contamos con todos los estudios básicos. Realmente, se ha incrementado en los últimos años nuestro trabajo, lo cual es realmente importante para nosotros y, por supuesto, para la zona.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Alfonso Carlos D'Amico.

Sr. D'Amico.- Soy uno de los socios y creo que no tengo mucho para agregar a lo que acaba de decir mi compañero y amigo. Trabajamos juntos desde hace muchísimos años. Empezamos esto en 1991, en La Matanza, en Ramos Mejía, y eso nos permitió iniciar esta aventura, de hace muchos años ya, en Morón. Lo único que puedo agregar es que somos una fuente de trabajo para mucha gente. Creemos que es una buena fuente de atención a los pacientes. Creemos que hacemos las cosas muy bien y, en base a esto, esperamos que el municipio nos pueda ayudar para poder solucionar nuestro problema de estructura en este momento.

Realmente, es muy costoso para nosotros tener un local frente al nuestro, teniendo la posibilidad de desarrollar la actividad en nuestro propio lugar. Creo que no tengo otra cosa para agregar que esto. Muchísimas gracias.

Sr. Presidente.- La concejal Adriana Ortíz tiene la palabra.

Sra. Ortíz.- Gracias, señor presidente. Primero, le haré unas preguntas al Ejecutivo, para no tener que volver a preguntarle a Alfredo y a Alfonso. Desde ya que bienvenidos a este espacio, que me parece que es el que necesitan para evacuar las dudas, tener la contención de todo el cuerpo y subsanar el problema que están atravesando.

Me parece que en este caso es bastante subsanable. Por lo tanto, le pregunto al Ejecutivo lo siguiente: ellos presentan un plano para realizar la ampliación. Punto uno: este preproyecto, digamos, este plano que ellos presentan, a la evaluación de ustedes, por todo lo que ustedes estuvieron viendo, ¿puede ser subsanado antes de la ejecución? Esa es una de las preguntas.

Lo segundo: como bien planteaba el Ejecutivo, tiene dos partes el expediente. Entonces, en cuanto a la estructura ya existente, ¿cuáles son los riesgos que puede conllevar la estructura ya existente con la ampliación?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el Ejecutivo.

Sra. Segovia.- Respecto de la primera pregunta, los artículos que infringe la presentación de obra nueva que se encuentran realizando en su mayoría son, por supuesto, subsanables. Al ser una obra nueva, el proyecto puede adecuarse aún para cumplir con todos los artículos. Esto, por supuesto, tal vez va a llevar a una modificación del proyecto. El profesional que realice el proyecto, la documentación, deberá evaluar de qué forma se puede adecuar para dar cumplimiento de los artículos que hemos mencionado.

Respecto de la segunda pregunta, el tema de las estructuras, uno de los artículos es el 8.1 que ya estaba en el sello anterior. Esto es fundamental, porque estamos agregando en este proyecto dos pisos más a una estructura que ya se encuentra edificada. O sea que el informe de estabilidad estructural que debe realizar un ingeniero, un arquitecto o un profesional idóneo en el tema es fundamental -por medio del cateo de la estructura existente, de ensayos de estructura y de fuerza- para poder verificar si esa estructura realmente está en condiciones de soportar dos pisos más.

Sr. Presidente.- Concejal Ortíz.

Sra. Ortíz.- Les pregunto a Alfredo y a Alfonso qué posibilidades ven, dentro de las observaciones que les fue haciendo el Departamento Ejecutivo cuando presentaron el preproyecto, de estar en condiciones de modificar este proyecto. Por el hecho de ser un servicio de salud, hay algunas cuestiones que, sin ser técnica en la materia, como por ejemplo la accesibilidad de escaleras y demás cuestiones, me parece importante tener en cuenta. Esta es la pregunta concreta.

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

Sr. García.- Nosotros tenemos una parte que está construida, que es la que figura en el plano que está registrado. Lo demás es un proyecto. Es decir que nosotros podemos modificar cualquier cosa que tenga que ver, más que nada, con el tema de la resistencia del edificio. Necesariamente, el plano de obra va a ir acompañado de un estudio hecho por un ingeniero donde se plantee si va a resistir. Si no, habrá que hacer los soportes o los refuerzos necesarios para que esto sea posible, obviamente.

Respecto de las escaleras, este es un plano tentativo para ver si esto es posible, pero *grosso modo*. Lo demás se adecuará necesariamente: el ancho de las escaleras, la alzada de las escaleras, si tiene mecanismos contra incendios, los accesos, las rampas. Esas son cosas que nosotros ya contemplamos en lo que tenemos construido. Necesariamente, esto tendrá que adecuarse a las mismas pautas.

Sr. Presidente.- Concejal Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- Gracias, señor presidente.

En principio, saludo a los peticionantes y les digo que es importante para nosotros, ante este tipo de emprendimientos, tener la seguridad de que van a estar establecidos los parámetros normales de la construcción. Ustedes estuvieron presenciando anteriormente otros temas que son de menor complejidad, que en todo caso tienen que ver con viviendas multifamiliares, en los que las exigencias son mucho menores. Pero en el caso de su actividad, nos vemos comprometidos a ser un poco más estrictos en algunas circunstancias, porque es obvio que es una actividad que tiene mucha cantidad de personas a las que se atiende en lugares reducidos, como son los consultorios, que deben tener la habitabilidad suficiente. Y fundamentalmente este Concejo Deliberante, por lo menos esta composición, ha tenido como criterio darles una mano a todos los peticionantes, intentar llegar a una conclusión y a un trámite finalizado.

Pero también nos hemos exigido a nosotros ser bastante estrictos a la hora de las eximiciones de los sistemas de seguridad. Y en la documentación nueva, o por lo menos en las infracciones que el Departamento Ejecutivo está indicando en cuanto al plano nuevo, vemos por lo menos dos que nos preocupan en ese sentido. Por ende, quería preguntarle al Departamento Ejecutivo qué se consigna en el plano respecto de los artículos 4.7, medios de salida, y 4.12, de la protección contra incendios, porque acá ya tenemos determinado qué tipo de carga necesitamos a partir de la actividad que quieren desarrollar. Por eso, quería ver qué es lo que se consignaba en el plano.

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

Sra. Segovia.- En este caso, el artículo 4.12, de la protección contra incendio, se refiere a la presentación de un plano de evacuación y de un plano con elementos de protección y de extinción contra incendios, que debe ser realizado por un profesional que debe estar colegiado.

Respecto al artículo 4.7, de los medios de salida, se refiere a que hay escalares de la construcción anterior que no cumplen con anchos mínimos y, además, están compensadas. No hay detalles en la documentación que se presenta de escalones. O sea, no podemos saber si cumple o no y, además, la obra nueva presenta pasos, pasillos y circulaciones que no cumplen con el ancho mínimo requerido.

Sr. Presidente.- Concejal Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- Casualmente, vemos que el artículo 4.7 se repite en la construcción que está consolidada y en la que se pretende consolidar. Lo que yo pediría, para que nosotros podamos ser más expeditivos a la hora de analizar el expediente y llegar a una conclusión, es que los peticionantes se acerquen hasta la oficina de Obras Particulares para que los puedan asesorar e indicar con más precisión, por lo menos, lo referido al nuevo proyecto, a la nueva obra y de esa manera dejarnos después la tarea a nosotros de intentar trabajar sobre los problemas que se cree que no pueden tener algún tipo de resolución. Así estaríamos determinando y limitando, por ahí, la cantidad de elementos que tendríamos que eximir. Y lo digo porque una cosa es tener en cuenta la problemática de la construcción ya hecha y otra cosa muy diferente es indicarles a ustedes o dejarlos que sigan adelante con una obra, que empiecen a poner ladrillos en una obra con la que después van a tener indudablemente problemas a la hora de habilitarla.

Entonces, creo como recomendable aprovechar la predisposición del Departamento Ejecutivo y, fundamentalmente, del Departamento de Obras Particulares para que ustedes ya inicien la nueva obra con las medidas y con la reglamentación que determinan la ley provincial de construcción y las ordenanzas locales.

Sr. Presidente.- Gracias, concejal.

Arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- Quiero decir que la Dirección de Obras Particulares está a disposición de todos ustedes para aclarar los artículos que se estarían infringiendo de la obra ya ejecutada y también de la obra nueva. De cualquier manera, creo que acá lo fundamental es la superficie que se va a agregar. Si bien la seguridad contra incendio y la seguridad de la estructura de la construcción ya edificada es muy importante, creo que acá lo fundamental es también la superficie que se está agregado, que en este caso no estaría cumpliendo con las normas, por lo que la adaptación del proyecto debería estar enfocada hacia ese artículo.

Sr. Presidente.- Gracias.

Tiene la palabra la concejal De Luca.

Sra. De Luca.- Gracias, presidente.

Quiero hacerles una pregunta a los solicitantes respecto de la cantidad de personal que trabaja en el lugar.

Sr. García.- La mayoría son médicos: prácticamente, son más de sesenta médicos; el resto, más o menos veinte personas, son técnicos y personal administrativo, y de limpieza aproximadamente otras veinte personas.

Sr. Presidente.- O sea, un total de cuarenta o cuarenta y cinco personas.

Sr. García.- En total, serían unas cien personas.

Sr. Presidente.- De acuerdo.

Concejal De Luca.

Sra. De Luca.- Gracias.

Podría hablarnos sobre los servicios que prestan o realizan a diferentes obras sociales.

Sr. García.- Sí. Trabajamos con muchas prepagos, obras sociales; en general, la gran mayoría de las prestaciones son con obras sociales. Después tenemos la parte de ART, de medicina laboral.

Sra. De Luca.- Me parece relevante que quede asentado en la versión taquigráfica la función que cumple, en este caso, el lugar.

Al Departamento Ejecutivo: respecto de la obra ya consumada y del plano registrado y teniendo en cuenta y reforzando también desde nuestro bloque la necesidad de trabajar fuertemente para subsanar todo lo que tiene que ver en la obra nueva todas y cada una de las infracciones que hacen a la seguridad de quienes trabajan o transitan por el lugar, en caso de que en algún momento este Concejo Deliberante, a través del tratamiento en sus comisiones, defina avanzar sobre la aprobación, ¿de qué manera quedaría el plano y cómo quedarían hoy las infracciones que están registradas en la obra ya consumada?

Sr. Presidente.- Arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- Para poder llevar a cabo una obra nueva, el plano tiene que salir aprobado y cumplir con la totalidad de los artículos, ya sea del Departamento de Planeamiento respecto de la superficie que van a edificar o del Departamento de Obras Particulares en la totalidad de los artículos, tanto en aquellos que ya tenían anteriormente como los que van a ejecutar en la obra nueva. Tiene que cumplir todos los artículos.

- Reasume la Presidencia la señora presidente del H. Concejo Deliberante, concejal Natalin Faravelli.

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

Sr. Laviuzza.- Al Departamento Ejecutivo: cuando recién indicaban que pusiéramos atención a la superficie de construcción, ¿a qué se referían concretamente?; ¿al FOS y al FOT?

Sra. Presidente.- Tienen la palabra los funcionarios del Ejecutivo.

Sra. Cabrera.- Sí. En el antecedente ya no cumplían ni el FOS ni el FOT y ahora se supera con 160 metros cuadrados de más el FOS y el FOT 620 metros cuadrados. Es mucha diferencia si autorizan la obra nueva.

Sra. Presidente.- Gracias, Marina.

Concejal Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- Gracias, señora presidenta.

La verdad es que no nos habíamos percatado de ese detalle. De igual manera creo que para nosotros es lo menos complejo del expediente, porque más allá de que sabemos que hay una ley provincial que nosotros tenemos que respetar, y que es la que rige los metros de construcción por terreno, también entendemos que esa ley está un poco atrasada en el tiempo, que es una ley que se hizo cuando en Morón había campo, o en el conurbano había campo. Entonces, claro, había límites a la construcción. Me parece que hoy les hemos dado posibilidades a los vecinos, aparte por la gran cantidad necesaria de construcciones, casa y edificios, con lo cual esto por lo menos desde nuestro bloque lo queríamos dejar asentado. Es nuestro criterio en ese sentido, y más en un emprendimiento de esta categoría, que no es tan problemático. Sí nos interesa, y queríamos seguir reforzando lo que han dicho muchos concejales preopinantes en cuanto a que se determinen y se subsanen bien las medidas de seguridad en el plano anterior y que podamos presentar un nuevo plano ya con eso totalmente establecido y subsanado a partir del asesoramiento que nos pueda dar el Departamento Ejecutivo.

Sra. Presidente.- Por favor, identifíquese para la versión taquigráfica.

Sr. Aguiar.- Me llamo Fernando Aguiar y soy el profesional a cargo de la presentación del anteproyecto.

En realidad, lo que quisimos mostrar nosotros es un anteproyecto para la obra que se quería ejecutar. En el dibujo faltan cosas: barandas y demás. Pero desde ya les digo que vamos a tratar de adecuar todo el proyecto a las necesidades que el municipio nos exige. Lo único en lo que estamos excedidos, como dijo la arquitecta, es en el FOS y en el FOT. Entonces, lo que estamos pidiendo es una excepción en ambos indicadores, que son de 0,6 y de 1. Y nosotros estaríamos ocupando un FOS de un cien por ciento y el FOT final sería de 2,54. Eso es lo que estamos pidiendo y, después, toda la obra se va a adecuar a las reglamentaciones vigentes.

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

Sra. Yametti.- Buenos días a todos.

Quiero hacerle una pregunta al Departamento Ejecutivo. Hay un informe en el expediente producido por el Departamento de Habilitación Industrial que refiere que la instalación de los ascensores es ajustada a la ordenanza 12.439 en cuanto a caja, cabinas y sala de máquina de ascensores; con lo cual, da por aprobado el estado en el que está. Sin embargo, en el informe de Obras Particulares manifiesta que hay una infracción al 4.6.3.9 con respecto a la caja de ascensores. ¿Nos podrían explicar eso, por favor?

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

Sra. Segovia.- Al realizar una presentación de obra nueva y no adjuntar la totalidad de la documentación este artículo se aplica a que no han presentado un visado de Industria. Entonces, no podemos determinar si el hueco de ascensor que han planteado cumple o no con la reglamentación. Por eso se pone el artículo, por falta de documentación.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Yametti

Sra. Yametti.- Significa que la Dirección de Habilitación, que es la que produce el informe, sí pudo verificar, luego, la presentación de ese plano.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Maidana.
Sr. Maidana.- No. El área técnica no lo pudo verificar, sólo dice que debe cumplir con la ordenanza debido a que el plano todavía no está.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Perdón que insista, pero no me queda claro y es el momento de preguntarlo. Entiendo que en el informe de fojas 46, la Dirección de Industria dice que cumple con la ordenanza, pero por ahí lo estoy interpretando mal.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Maidana.
Sr. Maidana.- Dice que cumple con el proyecto de instalación. De eso se hizo un bosquejo y no significa que eso se concrete en la realidad. Presentaron un proyecto y por el momento cumple. Después hay que hacer la aprobación una vez que esté el plano.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Segovia.
Sra. Segovia.- Asimismo, quería recalcar que cuando se hizo el informe de Obras Particulares esta información no estaba y, además, no está anexada al expediente. Si no está el plano visado, nosotros no podemos tener esa información y por eso se pone el artículo.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Comprendo. Gracias.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor García.
Sr. García.- Quería dejar claro en esta reunión que nosotros estamos dispuestos, obviamente, a cumplimentar todos los elementos relacionados con la seguridad y, por supuesto, también las vinculadas estrictamente con la resistencia del edificio. Pero nosotros de movida tenemos dos elementos que no cumplimos que son el FOT y el FOS, y eso es lo que ha motivado la presentación ante este Concejo. Todo lo demás nosotros lo podemos modificar, como la segunda escalera, la que vamos a construir. La primera puede quedar como una escalera interna para nosotros, porque la clínica siempre necesita otra escalera más, pero la nueva a construir va a tener necesariamente todas las condiciones de seguridad, incluso contra incendio que deban tener. El tamaño de los pasillos que se ven en las plantas que pedimos construir es una cosa indicativa. Esos pasillos en general son de durlock y le pusimos ese ancho porque había que presentar el plano; pero si tiene que tener un ancho un poco mayor se puede adecuar a eso.

El meollo de la cuestión está básicamente en el incumplimiento del FOT y del FOS. Si nosotros eso podemos soslayarlo, nuestra empresa tiene sentido. Si eso no lo podemos soslayar, lo demás lo podemos modificar, pero eso no. O sea que la presentación es estrictamente vinculada con eso. Lo hemos hecho antes de construirlo, como corresponde.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Laviuzza.
Sr. Laviuzza.- Nos quedan un poco más claras algunas situaciones y de ahí es la necesidad de este instrumento, que es la audiencia pública, de que los y las concejales puedan intercambiar opinión con el Departamento Ejecutivo y con los peticionantes.

Nosotros tenemos un criterio desde este bloque, y lo hemos expresado hace un ratito, con respecto al FOS y al FOT. Ahora, la realidad es que nosotros le damos vista a un expediente completo. Es un expediente completo que tiene un plano que indica, por lo menos hasta ahora, que hay medidas fundamentalmente en escaleras, en seguridad y algunas que recién preguntaban y que todavía no están examinadas como son las de los ascensores y otras situaciones que nosotros no tenemos determinadas.

Entiendo que para ustedes es importante saber la posición de este Cuerpo con respecto al FOS y al FOT, pero también quiero que entiendan que nosotros no podríamos analizar eso si todavía no tenemos un plano que represente una normativa vigente en cuanto a los sistemas de seguridad para la actividad que ustedes están desarrollando. No sé si queda clara la expresión de nuestro bloque, pero también creo, a partir de la experiencia, que es compartida con los demás concejales de este Cuerpo. Con lo cual, me parece importante que ustedes vengan a peticionar como fundamental el FOS y el FOT. Pero también quiero que se lleven que para nosotros tomar esa decisión también implica la adhesión del plano. Si nosotros no tenemos un plano que por lo menos para su actividad esté representado con la normativa vigente y que nos deje tranquilos, nosotros no podemos tomar la decisión y la responsabilidad de dar la excepción a lo que están solicitando. Esto quería que quede claro.

Por eso es importante la audiencia pública, es importante tener la predisposición del Departamento Ejecutivo para asesorarnos para que, después, cuando nos llegue el expediente sabemos con más límites qué es lo que tenemos que excepcionar.

Creo que hemos sido bastante claros en ese sentido y nos parece muy importante que cumplan con un plano, dada la actividad, que nos permita a nosotros discernir que los pacientes que van a ser atendidos no corran ningún riesgo. Lo demás creo que es subsanable y eso quería que quede claro. Una recomendación que les hicieron algunos concejales y, fundamentalmente, el Departamento Ejecutivo que lo detalló, es el informe de estructuras resistentes. Yo los escucho y ustedes dicen que lo pueden cumplir, incluso que pueden cumplir con algunas cosas que hoy no están cumpliendo en el edificio anterior. Me parece bárbaro. Esas son todas cosas a tener en cuenta por esto Cuerpo a la hora de tomar la determinación.

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

Sr. García.- Quería agregar algunas cosas vinculadas con el tema de los ascensores. El plano, como dije antes, es un plano tentativo. El escollo, a nuestra manera de ver, es el incumplimiento del FOS y del FOT. El lugar donde se pretende instalar los ascensores tiene lugar de sobra para poner un ascensor. Por supuesto, en el plano definitivo irán las medidas que correspondan con todos los sistemas de seguridad que correspondan. Como el incremento de altura del edificio se va a realizar en su parte delantera, en la zona vecina a la línea municipal, hablamos con los vecinos y están presentes en la sala los dos propietarios de los terrenos colindantes para dilucidar si tenían algún inconveniente o si les parecía nocivo el incremento de la altura del edificio que pensamos hacer. Es un tercer piso que llega a los 16 metros, pero sobre la línea municipal de la avenida Rivadavia se permite un poco más de altura.

Vuelvo a repetir que nosotros podemos adecuarnos a todo lo que signifique seguridad. En primera instancia, el estudio de resistencia del edificio existente donde vamos a apoyar una loza más. Eso obligatoriamente. Pero en cuanto al tema del FOS y del FOT, yo he escuchado aquí que hay dudas en ese sentido, y esa es la piedra angular de nuestra petición. Justamente por ese motivo, porque sabemos que no cumplimos estas cosas, venimos a esta instancia. Si eso no se puede soslayar, toda la estructura que pretendemos hacer carece de sentido. Si nosotros nos llevamos hoy de aquí la idea de la voluntad de que cumpliendo con todas las demás cosas esto es posible, este proyecto tiene vida. Si no, tendríamos que pensar en otro inmueble. Realmente, es una picardía que tengamos un inmueble ubicado en ese lugar y estemos utilizando solamente la planta baja. No tenemos ascensor para el primer piso, y estamos alquilando un inmueble enfrente para suplir este déficit.

Sra. Presidente.- Concejal Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- Le digo que queda claro; creo que nos queda claro a todos los concejales. Obviamente, no puedo hablar por los demás bloques políticos. Quiero que sepan que el trabajo que ha hecho este cuerpo, por lo menos en los últimos años, reitero, contempla la posibilidad de excepcionar el FOS y el FOT. Lo que pasa, lo reitero, es que, a fojas 5, en la nota mediante la cual se dirigen al Concejo Deliberante están pidiendo es la aprobación de planos.

Entonces, para no girar sobre lo mismo, nosotros vamos a tomar ese conocimiento, vamos a tomar esa responsabilidad, y dentro de la aprobación de planos que ustedes piden están las medidas de la construcción y también el FOS y el FOT. Y eso va a ser contemplado.

Sra. Presidente.- Concejal Zappulla.

Sra. Zappulla.- Gracias, señora presidente. Quería hacer algún tipo de aclaración. La verdad es que este es un expediente bastante inusual para nosotros. Nosotros, en estas audiencias públicas, en general lo que excepcionamos básicamente con el tema del FOS y del FOT es sobre un hecho consumado. Ustedes lo que nos estarían pidiendo ahora es que nosotros les permitiéramos infringir una ley, a ver si se entiende. Entonces, es una situación bastante extraña.

Nosotros podríamos en este momento, si prosperara en comisión, exceptuar FOS y FOT sobre la obra ya construida. Pero es una situación un tanto extraña aprobarles un plano sobre una construcción que todavía no fue hecha. Porque la verdad es que, en primer lugar, de acá no salen los planos con sello "aprobado", porque se supone que han tenido algún tipo de incumplimiento de alguna situación, de alguna cuestión en particular, sino con un sello de "registrado". Digo esto en términos de la construcción ya existente. Por ende, seguramente trabajaremos junto con el Departamento Ejecutivo. Pero la verdad es que, reitero, por ahí el diálogo que se dio

entre todos los concejales fue porque para nosotros es una situación bastante inusual, y es una situación que implica -hablándolo en un lenguaje muy llano para que se entienda- permitirles a ustedes que en un futuro infrinjan el Código de Ordenamiento Urbano o la ley que habla sobre la superficie que pueden o no pueden ocupar.

Por eso digo que es difícil de abordar el plano. Nosotros podríamos trabajar en términos de exceptuar FOS y FOT sobre lo ya construido. Pero al construir deberían cumplir con la normativa vigente. ¿Se entiende?

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

Sr. Aguiar.- Respecto del FOS y el FOT, según la ley provincial nosotros estamos infringiendo el 0,6. También en lo que es el FOT, muchos municipios, según como está armado el cordón, tienen distintos FOT, que puede ir de 0,4 hasta 3, dependiendo la zonificación. Con el FOS no podemos hacer nada porque ya estamos "estropeados", digamos. Pero a lo mejor podríamos tener un FOT de 3 y adecuamos la obra de arriba para cumplimentar el FOS de 0,6, como muchas veces nos ha pasado. Al tener mayor cantidad de FOT podríamos generar esa obra nueva y tratar de darle a la gente que viene a atenderse al centro médico los requerimientos que el doctor expuso.

En la zonificación hay lugares que eran residencial exclusivo en los que el FOS no es 0,6 sino 0,4, porque la Municipalidad puede modificar un poco. Y el FOT es 0,8. Hablamos de la ley provincial. Nosotros estamos pidiendo a lo que genera la obra nueva. El 0,6 lo vamos a cumplimentar, pero en realidad estaríamos pidiendo un FOT de 2,54, que es lo que está plasmado en el plano. De ahí no nos vamos a mover.

Sra. Presidente.- Concejal Zappulla.

Sra. Zappulla.- Lo que pasa es que estaríamos hablando de cuestiones distintas. Lo que nosotros deberíamos hacer entonces es modificar el indicador de la parcela. Nosotros podemos aprobar, para que salga como plano registrado, la excepción al FOS y FOT de lo ya construido. Ahora, para que ustedes tengan un FOS o un FOT superior, lo que deberíamos hacer no es aprobarles el plano tal como está presentado, sino modificar los indicadores de esa parcela. Le pregunto eso al Departamento Ejecutivo, si podría ser una posible solución a esa situación, si es que eso puede llegar a ser posible.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo.

Sra. Cabrera.- Sí. Habría que cambiar el FOT de la zonificación. El FOT es 1 para locales comerciales y 3 para vivienda multifamiliar. En este caso no podría utilizar el FOT 3.

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

Sr. Aguiar.- Entiendo que en muchos municipios pasa que ponen lo que es salud dentro de "local comercial", pero realmente es salud, no es local comercial. Eso es lo que yo entiendo, porque uno brinda un servicio. Entonces, calculo que es un problema de toda la provincia de Buenos Aires, ya que todos los municipios ponen lo que es salud dentro del comercio. Creo que habría que generar un apartado para lo que es salud, porque está brindando un servicio a la sociedad.

Sra. Presidente.- Concejal De Luca.

Sra. De Luca.- Nosotros vemos necesario desasnar en detalle toda la documentación que consta en el expediente, para lo cual nosotros tomamos una decisión posterior en las comisiones pertinentes. Y reitero, lo mencionamos en otro momento, eso ayuda a que esa decisión que tomemos todos los concejales de los distintos bloques esté transparentada y toda la comunidad pueda saber por qué tomamos esa decisión, en caso de tomarla.

Entendemos que sobre lo que tenemos que definir es el FOT y es el FOS. Entiendo que lo inusual que mencionaba la concejal Zappulla está relacionado con la obra nueva. Nosotros, el 99 por ciento de los temas que consideramos en esta instancia tienen que ver con hechos consumados. Entonces, por eso el hincapié. Y de acuerdo también a la función que cumple el lugar, también, si se quiere, el ahínco con que otros concejales además mencionaban poder saldar las cuestiones que hoy presentan y es una realidad que tenemos en la documentación.

También es una realidad que nosotros no podemos adelantar una posición en esta instancia; esa es una realidad. No es vinculante la audiencia pública. Es un paso insoslayable, indispensable, para avanzar en su petición, pero no podemos adelantar posición. Creo que igualmente hemos podido dar cuenta de cuál es el camino que nosotros hemos llevado adelante, ya hace unos años, en este Concejo Deliberante con ese objetivo que bien mencionábamos también en otras instancias: regularizar la situación de familias con alguna situación habitacional, poder garantizar que

productores locales puedan seguir dando trabajo en nuestra ciudad, y también que otros servicios se puedan seguir prestando y generando en nuestro distrito. Esa es la postura de este bloque, y entiendo que el resto de los concejales van a trabajar en ese sentido. No podemos adelantar posición, pero en ese sentido trabajaremos. Gracias.
Sra. Presidente.- Gracias, concejal.

Señor Aguiar.
Sr. Aguiar.- Lo que les quiero decir es que estoy a disposición de todos los concejales. Si quieren comunicarse conmigo, dejo acá el teléfono. Cualquier duda que tengan la podremos evacuar.
Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

9- Resolución Nº 596/17. Expte. Nº 77.083/16 HCD - 4079-13811/16 DE. Ref: "Aprobación de planos".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Segovia.
Sra. Segovia.- En este expediente el señor Seara, en representación del Centro Comercial e Industrial de Castelar, solicita aprobación de ampliación sin permiso de aproximadamente 30 metros cuadrados. Además, cuenta con superficie desistida de demolición de plano anterior cubierta con 37 metros cuadrados y 4,5 metros cuadrados semicubiertos de la propiedad ubicada en la calle Montes de Oca 2.355/57 de la localidad de Castelar. La propiedad contaba con un antecedente de plano aprobado con destino local comercial y oficinas. Corresponde a la zonificación RTMA, Residencial de Transición Media Alta.

Según el Departamento de Planeamiento infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano…
Sra. Cabrera.- El 3.3.2.0 -pulmón de manzana-; el 3.5.1.1 -Factor de Ocupación de Suelo-; el 3.5.2.1 -Factor de Ocupación Total-; el 4.5 -iluminación y ventilación-; y el artículo 46 del decreto ley 8.912.
Sra. Segovia.- Según el Departamento de Obras Particulares infringe los siguientes artículos de las normas reglamentarias de la construcción, ordenanza 10.436/2008: 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de cocinas, baños y retretes-; 4.6.3.4 -escaleras principales-; 4.6.3.5 -escaleras secundarias-; 3.6.3.9 -caja de ascensores sus características y dimensiones-, 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.5.1 -ventilación de cocinas por conducto-; 4.6.5.2 -ventilación de baños y retretes por conducto-; 4.7.7.2 -pasamanos en escaleras exigidas-; 4.12 -protección contra incendio-; 8.1 -estructuras resistentes-; y la ordenanza 11.165/2008 de arbolado urbano.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Adolfo Seara.
Sr. Seara.- En primer lugar, quería agradecerles a todos los integrantes de los bloques el habernos concedido de interés municipal del 60 aniversario de nuestro Centro Comercial, el día 29 y 30 de noviembre.

Esto surge de una necesidad económica. Cuando tomamos la Presidencia en el año 2009, teníamos más o menos 300 metros cuadrados y tuvimos que alquilárselo a un gimnasio para poder subsistir, para poder pagar los sueldos, fundamentalmente, y los gastos que teníamos.

A raíz de eso, nos quedamos con una oficina que tenía 5 metros cuadrados y nos vimos, en ese momento, en la necesidad de volver lograr otra vez nuestro salón de eventos y todas las cosas que teníamos para participar de la comunidad de Castelar.

A partir de ahí, conseguimos hacer bonos contribución y una serie de gente que nos ayudó. Incluso, se nos presentó la oportunidad de que los arquitectos de los edificios linderos, a quienes le dimos el apoyo de la Cámara en la modificación del Código Urbano, nos beneficiaron con la mano de obra para hacer las medianeras. Entonces, hicimos un piso superior. Duplicamos, prácticamente, la capacidad locativa que teníamos en ese momento. Todos conocen lo que es el esfuerzo que tenemos que hacer los que trabajamos voluntariamente en un Centro Comercial sin fines de lucro. Nosotros los únicos recursos genuinos que teníamos eran los aportes de los socios, que no son muchos, porque si no, no lo podemos mantener.

Entonces, a partir de eso y de algunos subsidios que tuvimos, con el fortalecimiento institucional en el que nos ayuda CAME a través del INACAP dándonos un subsidio, nuestra función en la comunidad de Castelar es también la de ser un centro de formación profesional. A través del Ministerio de Trabajo y a través del IDEP, nosotros damos cursos de capacitación gratuita y el Ministerio de Trabajo nos da el subsidio -a través del IDEP siempre- para los capacitadores y para tener todos los

instrumentos para poder capacitar a la gente. Formamos una red con la Cámara de Morón y la Unión Industrial para dar capacitación profesional.

Desde ese entonces empezamos a hacer todo. Cuando vino esta nueva gestión habíamos hecho adelante un local, y nos dijeron que ese local tenía que contar con un baño. Nos hizo gastar el último dinero que teníamos Ugartemendía, cuando vino la primera vez.

Hicimos todos los planos de nuevo. El arquitecto que nos acompaña es el yerno de nuestro socio, el arquitecto Rodrigo, y nos donaron hasta los honorarios. Siempre estamos pidiendo que nos ayuden y, en este caso, a ustedes.

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

Sr. Ugartemendia.- Ante todo, quiero saludar y agradecer a los vecinos y, en este caso, a los comerciantes de Castelar y del partido de Morón: Juancho Pisano, Adolfo Seara, Franco y también a Leandro Salerno que es el profesional que han designado para resolver esta situación.

Podríamos comenzar con la historia del Centro Comercial e Industrial de Castelar, la Cámara como la conocemos todos quienes caminamos la zona y quienes los visitamos en varias oportunidades. También, quiero contar un poco quiénes son, no solamente lo que hacen y la loable tarea que realizan en todo el municipio, no solamente en Castelar. También quiero contar sobre la historia de cada uno de los integrantes de esta Cámara tan prestigiosa, que algunos de ellos están entre nosotros y otros, lamentablemente ya no, pero también han realizado una tarea muy importante.

Como bien mencionó Adolfo, es verdad que en la primera visita que he realizado como miembro del Ejecutivo, junto a nuestro intendente Ramiro Tagliaferro y el equipo de Planificación y de Producción del municipio -hemos hecho varias visitas-, surgió la necesidad de tener que habilitar el local que ellos habían construido al frente en la planta baja. Un local muy necesario para la Cámara porque es una fuente, de alguna manera, de financiación importante para la Cámara, pero tenía algunos incumplimientos, lo que hacía que no se pueda habilitar y a quienes ellos les alquilaban se les complicaba al momento de tramitar esa habilitación.

Es verdad, como dice Adolfo, que mi sugerencia fue que había que construir y reformar algunas cosas y, además, regularizar el plano en su totalidad.

Yendo específicamente al tema del local del frente, quisiera hacerle una pregunta al Ejecutivo que tiene que ver con -está mencionado entre los artículos- el 4.6.3.2, que tiene que ver con áreas y lados mínimos de cocinas, baños, retretes y vestuarios. ¿A qué se refieren? Aparentemente, según lo que indica el plano y lo que pudimos ver en el expediente, este espacio estaría cumplimentando porque fue construido y, de hecho, yo lo he visto en persona. Si pudieran aclarar eso se los agradecería.

Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia, tiene la palabra.

Sra. Segovia.- En este caso se consignó el artículo porque en la documentación que han presentado han designado el local como baño. Para poder cumplir, debería tener 3 metros cuadrados. Pero, en este caso, al ser un local comercial podría denominarse "*toilette*" y estaría cumpliendo con la superficie. Habría que verificar con el relevador o el arquitecto a cargo la designación de este local para poder adjuntarlo a la documentación y dar cumplimiento a ese artículo.

Sra. Presidente.- Concejal Ugartemendía.

Sr. Ugartemendía.- En cuanto a los accesos, escaleras y ascensores, también se mencionan como incumplidos los artículos 4.6.3.4 y 4.6.3.5. ¿Cuáles serían estos incumplimientos respecto de escaleras y ascensores, y también si hay posibilidad de que puedan ser subsanados? El objetivo de estas consultas es, justamente, ir eliminando las dudas que podamos tener en el momento en que se trabaje en comisión, para poder ya contemplarlas y también esté de alguna manera la documentación presentada en el Ejecutivo en forma correspondiente.

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

Sra. Segovia.- Acerca del artículo 4.6.3.4, de las escaleras principales, la presentación anterior contaba con un plano aprobado con una escalera principal, pero en la nueva presentación se ha modificado. Esa escalera, además, está representada con menos escalones respecto del plano anterior aprobado, por lo que puede ser que en la representación del relevamiento se haya omitido dibujar escalones. Además, se modificó la escalera con escalones compensados. Para poder dar cumplimiento a este artículo, primero necesitaríamos tener un detalle de la compensación de la escalera y de la alzada de los escalones para verificarlo. En el caso de que estuviera bien

representado, la única solución sería demoler. En el caso de que no estuviera bien representado, por medio de los detalles constructivos se podría subsanar.

Respecto del artículo 4.6.3.5, escaleras secundarias, en este caso no hay información sobre el detalle constructivo de la escalera, por lo que no podemos determinar si cumple o no con la alzada y pedada. Entonces, necesitaríamos que completen esa documentación.

Respecto del artículo de los ascensores, el 4.6.3.9, en el plano anterior aprobado, y en este también, figura un ascensor. Según el informe de los inspectores, el hueco del ascensor se encuentra, pero no está instalado aún. Entonces, nosotros consignamos el artículo, porque al no estar materializado el ascensor y no tener un visado por el área de Industria, no podemos determinarlo, ya que la nueva presentación presenta una diferencia en la dimensión del lugar del hueco del ascensor respecto, por supuesto, del plano aprobado. Esto se puede subsanar, por supuesto, una vez que determinen el ascensor que van a colocar y realicen el visado por el Departamento de Industria. Se va a determinar el ancho necesario para que pueda pasar la caja de ascensores y se podrá ajustar, por supuesto, en el lugar la dimensión.

Sra. Presidente.- Concejal Juan Carlos Martínez, tiene la palabra.

Sr. Martínez.- Gracias, señora presidenta. Agradezco la presencia del presidente del Centro Comercial e Industrial de Castelar, Adolfo Seara, del secretario, Francisco Giordano, y del vicepresidente "Juancho" Pisano. Es un placer tenerlo aquí, en el Concejo Deliberante, a quien fue presidente de este Honorable Cuerpo. Ha dejado enormes enseñanzas, y sigue dejando enorme enseñanzas, como las que llevó adelante aquí, en el Concejo Deliberante, donde comenzaron las políticas de transparencia que hasta el día de hoy se continúan, lo cual nos alegra muchísimo. Además, instaló un sello en cuanto a definir qué es un centro comercial: es una entidad gremial empresaria. Él lo viene repitiendo desde hace 30 años. Es importante resaltar que no es una entidad que solamente reúne a los socios con un fin simplemente social, sino que es una cámara gremial empresaria que defiende los derechos de todo el comercio minorista. Eso está a la vista en lo que es hoy el área central de Castelar, en lo que es ese central comercial a cielo abierto, en lo que ha sido la edificación en altura que permitió enraizar a una población del centro de Castelar que estaba envejeciendo; estaba perdiendo población y no le permitía crecer. Así que bienvenida toda la tarea realizada por el Centro Comercial de Castelar.

Yendo al expediente para ver de qué manera podemos ir resolviendo toda esta situación, le pregunto al Departamento Ejecutivo, fundamentalmente, el tema de incendio; y también a Adolfo Seara o a Leandro -el profesional que los acompaña- si ya se ha solucionado, porque este expediente empezó en agosto de este año. Hay que tener en cuenta que está el personal administrativo, están los locatarios -tanto en la planta baja como en el primer piso, con el gimnasio-, y además están los cursos. El Banco Nación hace poco ha dictado un curso, al igual que el Ministerio de Economía, el Ministerio de Trabajo. Hay una enorme cantidad de actividades que se vienen realizando y queremos saber si el tema de la prevención contra incendios ya está cumplimentada o en vías de cumplimentarse.

Sra. Presidente.- La arquitecta Segovia tiene la palabra.

Sra. Segovia.- Respecto del artículo 4.12, de la protección contra incendios, al ser un centro comercial y tener salas de reuniones debe contar con plano de incendio con los elementos de extinción, el cual debe ser realizado por un profesional con incumbencias en el tema y debe estar colegiado. Además, debe cumplir el uso que tiene con un espesor de 0,30 en los muros, que deberían realizarse en el frente y contrafrente. Quiero aclarar que los muros ya estaban aprobados en plano anterior con ese espesor.

Sra. Presidente.- Concejal Martínez.

Sr. Martínez.- Entonces, a Leandro, al profesional que acompaña al Centro Comercial, le pregunto si ya está en estudio la realización de los planos para la prevención de incendios.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Leandro Salerno.

Sr. Salerno.- La verdad es que todavía no tenemos encaminado el tema del plano contra incendios. Pero es algo que se puede hacer, que lo podemos realizar. Queríamos ver primero si salía la aprobación del local, que fue lo que se hizo, la construcción del baño que ahora nos están objetando. En cuanto a eso, creo que no va a haber ningún inconveniente -fue uno de los puntos que nos marcaron- en cambiar la leyenda de "baño" a "toilette".

El plano contra incendios lo podemos hacer. Lo hará un responsable técnico de Seguridad e Higiene y vamos a ver la carga contra fuego necesaria, lo que nos piden.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Sabbatella.
Sr. Sabbatella.- Muy breve, para sumarme a lo que plantearon los concejales preopinantes, Leandro y Juan Carlos. Les agradezco a todos los integrantes de la Cámara que están acá: Adolfo, Leandro, Juancho, Francisco. Como vecino de muchos ellos, nos cruzamos por la calle. A veces me cruzo en el barrio con Francisco, cuando sale a pasear al perro. A Leandro a veces lo vemos con el casco, trabajando; y a Adolfo también, siempre comprometido con el área central de Castelar.

Y Juancho, como bien dijo Juan Carlos, es un expresidente de la casa que instauró este instituto de la audiencia pública. La verdad es que le agradezco a Juancho por esta herramienta de participación ciudadana. Esto que estamos haciendo hoy fue generado en la gestión de Juan José Pisano, nuestro querido Juancho. Entre 1997 y 1998 creo que fue la instauración de la audiencia pública.

Así que quiero sumarme al saludo y al agradecimiento a estos queridos vecinos y emprendedores que, en nuestro centro comercial -digo nuestro porque es donde generalmente hago las compras, el centro comercial de Castelar- que está en este contexto difícil y adverso, siguen dando la pelea para mantener esa clientela que son los vecinos y vecinas del propio barrio y hacen un esfuerzo muy grande. Nuevamente, gracias por estar acá, pero gracias, sobre todo, por el trabajo que hacen todos los días.
Sra. Presidente.- Si ningún otro concejal o participante quiere hacer uso de la palabra, damos por concluido el tratamiento de este expediente.
Sra. Seara.- Quiero agradecerle también a la gestión actual cómo nos están ayudando con respecto a los centros comerciales con el “Yo Compro Acá” que fue lanzado en nuestra institución a través de un desfile que hicimos con el municipio y con la Secretaría de Desarrollo Económico.
Sra. Presidente.- Muchísimas gracias. Gracias por estar presentes.

10- Resolución Nº 571/17. Expte. Nº 70.793/11 HCD - 4079-18467/11 DE. Ref: "Aprobación de planos".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Segovia.
Sra. Segovia.- En este expediente se solicita la aprobación, con relación al plano anterior aprobado, de un depósito de una propiedad ubicada en la calle Carlos Pellegrini 1.635/39 de la localidad de Morón. En el mencionado antecedente se registra una ampliación de aproximadamente 335 metros cuadrados con destino depósito taller y corresponde a la zonificación SI, Semiindustrial.

Según el Departamento de Planeamiento infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano…
Sr. Cabrera.- El 3.3.2.0 -pulmón de manzana-, el 3.5.2.1 -Factor de Ocupación Total-; y el 4.5, iluminación y ventilación.
Sra. Segovia.- Según el Departamento de Obras Particulares infringe los siguientes artículos de las normas reglamentarias de la construcción: 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; 4.6.3.4 -escaleras principales-, 4.6.3.5 -escaleras secundarias-; 4.6.3.9 -caja de ascensores sus características y dimensiones-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 4.6.4.3 -iluminación y ventilación de locales de tercera clase-; 4.6.5.2 -ventilación de baños y retretes por conducto-, 4.6.5.3 -ventilación de espacios para cocinar por conducto-; 4.7.7.2 -pasamano en escaleras exigidas-; 4.12 -protección contra incendio-; 5.10.1.3 -desagües de techos, azoteas y terrazas-; 5.11.1.2 -desagües-; 8.1 -estructuras resistentes-; y la ordenanza 11.165/2008 de arbolado urbano.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Simón Hamparsomian.
Sr. Hamparsomian.- Principalmente, quiero agradecer la posibilidad que me dan de estar acá. Estamos tratando de regularizar nuestra situación. Tenemos una empresa familiar que comenzó en Ituzaingó en el año 89 y en el año 2003 nos trasladamos en Morón. Desde el 2003 estamos generando trabajo en el partido. Trabajo con mi señora, mi hermano y mi hija, y estamos tratando de hacer las cosas lo mejor que podemos, de dar trabajo y hacer crecer el partido.

Nosotros compramos esta propiedad en el año 2010. Ya estaba construida la parte de abajo y parte de la parte de arriba. Nosotros necesitamos urgente espacio porque, gracias a Dios, nuestro emprendimiento está creciendo. Se terminó la parte de arriba, quisimos habilitar y por eso estoy acá tratando de hacer las cosas bien.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Fusco.
Sra. Fusco.- En principio, quiero saludar al vecino y también agradecer a todo el Departamento Ejecutivo por su presencia.

Quiero decirle al vecino que se quede tranquilo, que esta es una instancia para recabar información a fin de que después en las comisiones podamos resolver todas estas cuestiones. Quería hacerle la primera pregunta: ¿qué cantidad de empleados trabajan en el depósito taller?
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Hamparsomian.
Sr. Hamparsomian.- En este momento, tenemos 7 empleados y la familia. En el futuro, en el caso de que podamos habilitar y poder seguir creciendo -que tenemos la esperanza de que las cosas sigan andando bien- seguramente podamos ampliar un poco más la cantidad de empleados. Ese es nuestro plan.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Fusco.
Sra. Fusco.- Quisiera hacerle un par de preguntas al Departamento Ejecutivo. ¿Qué infringe el punto 4.6.3.4 y el punto 4.6.3.5?
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Segovia.
Sra. Segovia.- El 4.6.3.4 -escaleras principales- se consigna por la altura a salvar. Están graficados una cantidad de escalones que no correspondería a la altura que se salva. Puede ser que sea un problema de dibujo o que las alzadas sean más altas. No tenemos el detalle claro de esta información. Si bien el detalle está, no tiene las cotas claras y no se pudo verificar. Si se verifica que cumple, se completaría con el detalle, y en el caso de no cumplir la única solución sería ajustarla demoliéndola.

El 4.6.3.5 -escaleras secundarias- es la escalera que va al depósito que está en planta alta, en la cual pasa lo mismo, las alzadas estarían dando de 0,25. Igualmente no hay detalle. Esto se deduce por la cantidad de escalones que tiene dibujado. Así que necesitaríamos información referente a esta escalera.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Fusco.
Sra. Fusco.- También quería preguntar sobre el punto 4.6.3.9.
Sra. Segovia.- Este artículo es por la caja de los ascensores y sus características. En este caso, tiene un montacarga en la superficie sin permiso y lo que requeriría para poder cumplimentarlo es un visado previo con el Departamento de Industria, un plano registrado por Industria para determinar si las medidas y la superficie que tiene el mismo es la adecuada.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Fusco.
Sra. Fusco.- La última pregunta hacia el Departamento Ejecutivo: ¿cómo se puede solucionar el punto 4.6.4.1?
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Segovia.
Sra. Segovia.- En este caso, iluminación y ventilación de locales de primera se refiere a las oficinas que fueron ejecutadas sin permiso. En este caso, no se puede solucionar, pero sí se puede mejorar la situación por medio de un informe de ventilación realizado por un profesional idóneo en el tema para ver cómo puede solucionarlo por medio de ventilaciones mecánicas.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal González.
Sr. González.- Una consulta al Departamento Ejecutivo: ¿a qué se refiere el artículo 4.12 de la protección contra incendio? ¿Qué estaría infringiendo en este caso?
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Segovia.
Sra. Segovia.- El 4.12 de la protección contra incendio se refiere a que debe presentar plano de incendio con los elementos de extinción. Esto lo realiza un profesional con incumbencia en el tema y debe estar colegiado. Además, cuenta con entrepisos metálicos y sabemos que los entrepisos metálicos son conductivos, por eso deberían ser de hormigón.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal González.
Sr. González.- Por último, quisiera que le aclare al vecino Simón el artículo que refiere a las estructuras resistentes -que es un tema que este Concejo no exceptúa- y qué es lo que debería hacer él, en términos simples, para que pueda resolverlo.
Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- El artículo 8.1, de las estructuras resistentes, se aplica a toda construcción que fue realizada sin permiso y sin profesional a cargo. Lo que se requiere para cumplimentar este artículo es que un ingeniero o un arquitecto realice un relevamiento, un cateo de la estructura, para verificar si la misma se encuentra en condiciones. Y en el caso de que no se encuentre en condiciones, realice propuestas de mejoras para poder solucionarlo.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Hamparsomian.
Sr. Hamparsomian.- Me parece correcto todo lo que aportaron, me sirve. Nosotros solo tratamos de trabajar, pero, a su vez, también tratamos de que nuestros empleados estén seguros. O sea que estamos para aportar y, en ese sentido, tratamos de tener todo bien.

En cuanto al tema de las medidas contra incendios también. Nosotros tratamos de hacer todo lo mejor posible. Poder habilitar la planta alta también nos permitirá usar el montacargas, que en este momento está clausurado. Como no podemos habilitar, no podemos iniciar el trámite de habilitación del montacargas. Pero sí se hizo con todas las medidas reglamentarias para poderlo habilitar a futuro. Nada más, y les agradezco muchísimo.
Sra. Presidente.- Le agradecemos. Ante cualquier duda, le pedimos por favor que se acerque al Departamento Ejecutivo. Estamos a disposición.

Siendo las 13 y 10, no habiendo más asuntos que tratar y completada la lista oradores, damos por finalizada la audiencia pública convocada para las 10.

- Son las 13 y 10.