Honorable Concejo Deliberante de Morón
Audiencia Pública del 21 de Noviembre de 2018 (9 Hs.)

Sumario

1.- Resolución Nº 336/2018. Expte. Nº 77900/16 HCD - 4079- 17813/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 2
2.- Resolución Nº 337/2018. Expte. Nº 79472/17 HCD - 4079- 19499/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 3
3.- Resolución Nº 338/2018. Expte. Nº 79437/17 HCD - 4079- 19296/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 5
4.- Resolución Nº 342/2018. Expte. Nº 79431/17 HCD - 4079- 19583/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 8
5.- Resolución Nº 344/2018. Expte. Nº 79402/17 HCD - 4079- 19294/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 10
6.- Resolución Nº 345/2018. Expte. Nº 78094/16 HCD - 4079- 18856/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 11
7.- Resolución Nº 346/2018. Expte. Nº 73226/13 HCD - 4079- 15810/13 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 12
8.- Resolución Nº 348/2018. Expte. Nº 77791/16 HCD - 4079-17109/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 14
9.- Resolución Nº 350/2018. Expte. Nº 77885/16 HCD - 4079-17568/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 16
10.- Resolución Nº 354/2018. Expte. Nº 76226/15 HCD - 4079- 18130/15 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 17
11.- Resolución Nº 359/2018. Expte. Nº 80142/18 HCD - 4079- 21665/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 19
12.- Resolución Nº 363/2018. Expte. Nº 79902/18 HCD - 4079-13026/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 20
13.- Resolución Nº 364/2018. Expte. Nº 79682/18 HCD - 4079- 11957/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 21
14.- Resolución Nº 365/2018. Expte. Nº 79200/17 HCD - 4079-17441/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 23
15.- Resolución Nº 366/2018. Expte. Nº 77913/16 HCD - 4079- 17812/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 24
16.- Resolución Nº 369/2018. Expte. Nº 79878/18 HCD - 4079- 13025/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 26
17.- Resolución Nº 371/2018. Expte. Nº 77387/16 HCD - 4079-14752/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 28
18.- Resolución Nº 372/2018. Expte. Nº 80058/18 HCD - 4079-20894/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 29

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 9 y 23 del miércoles 21 de noviembre 2018, con la presencia de la señora presidente del Concejo Deliberante, concejal Analía Verónica Zappulla, y de los concejales María Eugenia Brizzi, Domingo Bruno, Nicolás Emanuel Canario Soto, Emiliano Andrés Catena, Florencia De Luca, Romina Soledad Fusco, Karina Paola Godoy, Marcelo Daniel González, Jorge Luis Laviuzza, Alejandra Liquitay, Paula Natalia Majdanski, Juan Carlos Martínez, Rolando Moretto, Juan Franco Nardo, Claudio David Román, Hernán Sabbatella, Carlos Carmelo Solía, Vanesa Judith Sosa, Diego Spina, Leandro Martín Ugartemendia y Sandra Viviana Yametti, dice la:

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

La audiencia pública es un mecanismo para que los vecinos, concejales e interesados en general puedan conocer la problemática de los temas a tratar. El objetivo es fomentar la transparencia y la participación de los vecinos. De ningún modo implica un juicio o investigación sobre el vecino que hizo el pedido, sino que es una manera de conocer la problemática e intentar solucionarla. Van a expresarse aquí quienes hicieron el pedido y todo aquel que quiera manifestar alguna cuestión al respecto.

La audiencia es un instituto de carácter consultivo, si bien las objeciones u opiniones vertidas en el marco de la audiencia no tienen efectos vinculantes para la toma de decisiones, estas enriquecen la decisión de los concejales.

Comenzamos con el primer expediente.

1.- Resolución Nº 336/2018. Expte. Nº 77900/16 HCD - 4079- 17813/16 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, arquitecta Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Buen día.

En este expediente se solicita la aprobación de los planos del inmueble ubicado en el domicilio México 740/42, con salida a la calle Pastor Obligado 731/33 de la localidad de Villa Sarmiento, con datos catastrales 3ª D, 210, 5ª A. La zonificación es residencial de densidad media baja y la construcción tiene destino "vivienda multifamiliar" -en el plano aparentemente son 4 viviendas- e infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción: 3.2 -uso de suelo-; 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 3.5.2.1 -factor de ocupación total-; 3.7 -superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos-; 3.9 -altura máxima-; 4.5 -espacios de iluminación y ventilación-; 4.3.1.1 -obligación de construir cercas y aceras-; 4.4.2.2 -salientes de balcones-; 4.6.2.2 -altura de locales en general-; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; 4.6.3.10 -lados mínimos de locales o comunicación contigua al eje divisorio-; 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes o vestuarios-; 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 cocina por conducto-; 4.6.5.2 -ventilación de baños y retretes por conducto-; 4.6.5.4 -ventilación de sótanos y depósitos por conducto-; 4.10.1.1 -aberturas próximas a eje divisorio-; 5.11.1.1 -tanque de bombeo y reserva de agua-; 5.11.1.2 -desagües-; 7.2.1.4 -local consultorio-; 8.1 -estructuras resistentes-; el artículo 46 de la 8.912; y la ordenanza 11.165/2008. Además, se omitió agregar en el informe que infringe el artículo 4.7 de las escaleras.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Mirta Vacca.

Sra. Vacca.- Pensé que se habían presentado los planos hace 7 años y todavía estamos con esto.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Pablo César Spada.

Sr. Spada.- Esto inicialmente fue una vivienda que se dividió, y acá estamos todos los propietarios. Ahí está mi consultorio en planta baja y yo edifiqué arriba. Presentamos los planos como corresponden hace un tiempo y esperamos la aprobación.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Javier Delponte.

Sr. Delponte.- Tengo todos los papeles y comprobantes que me dio el arquitecto en su momento que iba a presentar acá. Traje todos los papeles y los planos originales de la casa. No sé si les interesa verlos.

Sra. Presidente.- No es necesario, en el expediente está seguramente lo que se necesita. Si hay alguna cuestión, seguramente desde el Departamento Ejecutivo se lo van a pedir.

Tiene la palabra la señora Laura Serra.

Sra. Serra.- Buenos días.

Es lo que había mencionado Pablo. Era una casa grande, la fueron dividiendo, se fue vendiendo y quedaban pendientes los planos que hicimos todos. Los presentamos y estamos a la espera de que se aprueben los planos.

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

Sra. Fusco.- En primer lugar, quiero saludar y agradecer la presencia del Departamento Ejecutivo, y saludar a Mirta, a Pablo, a Javier y a Laura.

Mi consulta es para cualquiera de ellos, si nos podrían aclarar cuántas unidades funcionales son.

Sra. Vacca.- Son tres unidades en este momento.

Sra. Fusco.- Muchas gracias, Mirta.

Al Departamento Ejecutivo quisiera consultarle por varios artículos: el 4.7 de las escaleras, que aclararon que fue agregado, el 7.2.1.4 y el 5.11.1.2. Quisiera que me diga en qué unidades funcionales están infringiendo, si es en el conjunto o en particular en alguna unidad funcional.

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

Sra. Segovia.- Respecto de las unidades funcionales, tenemos dudas respecto a la documentación, porque figura un monoambiente en planta alta y por documentación serían 4 unidades funcionales y un consultorio. Es lo que está graficado en el plano. No sé si alguna de las viviendas en este tiempo durante el trámite se unificó, pero en el plano figuran 4 viviendas.

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

Sra. Vacca.- Yo compré una unidad. No sabía que antiguamente habían sido dos. Es mi casa particular y después están ellos dos.

Sra. Segovia.- Respecto de los artículos, el local consultorio no cumple con iluminación y ventilación, porque no tiene ventilación e iluminación al exterior. Y respecto a los desagües, de la unidad funcional que figura como monoambiente en el primer piso, no están graficados en la documentación, por eso se aplicó el artículo. Y el 4.7 se aplicó en base al acceso a lo que dice monoambiente en planta alta que, por la medida si es una unidad funcional, no estaría cumpliendo.

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

Sr. Laviuzza.- Saludo a los vecinos.

Fundamentalmente, es para que quede constancia y para que los vecinos sepan que sería importante que el Departamento Ejecutivo les explique bien qué significa el artículo 8.1 y la importancia que tiene en este caso.

Sra. Segovia.- El artículo de las 8.1 -estructuras resistentes-, se refiere a toda aquella construcción que fue ejecutada sin plano y sin profesional a cargo. En este caso, para poder cumplimentarla hay que realizar un informe de estabilidad estructural que lo realiza algún profesional con incumbencia, que puede ser un maestro mayor de obra, un arquitecto o un ingeniero. En este caso, es por la construcción sin permiso y la construcción de planta baja que estaba aprobada y que recibe la carga de esa construcción nueva.

Sra. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, les agradecemos a los vecinos por haberse acercado y, seguramente, se van a poner en contacto con ustedes para ver cómo sigue el trámite.

2.- Resolución Nº 337/2018. Expte. Nº 79472/17 HCD - 4079- 19499/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, arquitecta Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- En este expediente el propietario de la calle Pampa 444 de la localidad de El Palomar, con una zonificación de densidad media baja, solicita el cambo de sello de “sujeto a demolición” del expediente N° 41.178.381/16 de una vivienda multifamiliar de dos unidades funcionales que infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las norma reglamentarias de la construcción: 3.5.2.1 -factor de ocupación total-; 3.9 -altura máxima-; 4.5 -espacios de iluminación y ventilación-; 4.3.4.1 -obligación de plantar árboles-; 4.6.2.2 -altura de locales en general-; 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-; 4.7 -medios de salida-; 4.12 -protección contra incendio-; 5.8 -muros-; 8.1 -estructuras resistentes-; y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

Tiene la palabra el señor Pablo Colantone.

Sr. Colantone.- Muchas gracias.

Bueno, yo compré la casa hace quince años y la casa ya estaba así. Fue un hecho consumado y no tenía árboles. La Municipalidad, en el momento en que la propietaria anterior, sacó un árbol no la sancionó, no pasó ningún inspector. Bueno, voy a plantar un árbol.

Ahora bien, según todo lo que nombraron, pareciera que la vivienda se va a venir abajo. Si falta alguna iluminación o ventilación la voy a poner porque la verdad es que la casa es bastante oscura. Tengo medianeras en los dos costados, y la verdad es que no sé.

Sra. Presidente.- Tranquilo.

Tiene la palabra el concejal Moretto.

Sr. Moretto.- Primero, es para agradecer la presencia de los funcionarios del Departamento Ejecutivo y también del vecino Pablo y aclararle que, obviamente, esto no es un interrogatorio ni un juicio sino que, simplemente, la idea es que puedan venir, acercarse y explicar todas las cuestiones tal cual como las están manifestando y que nosotros, los concejales, podamos tener conocimiento para poder definir después si efectivamente se puede llegar a otorgar o no la excepción a todos estos artículos que, evidentemente, tal vez sin que vos sepas los estás infringiendo y, a la vez, que puedan sanear todos aquellos que puedan ser exceptuados o corregidos.

Así que, en principio, le voy a preguntar al Ejecutivo, a efectos de que quede registrado en la versión taquigráfica, si puede ampliar o aclarar lo que sería el artículo 4.6.3.4, que hace referencia a la escalera, para que él nos explique si hay escalera o no; 4.7, y también el artículo 4.12, que hace referencia al incendio.

Sra. Presidente.- Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Respecto del artículo 4.6.3.4, de las escaleras, está infringiendo la media mínima del descanso de la escalera.

En cuanto al artículo 4.7, de los medios de salida, es por la escalera, por el material, que es metálica.

Y el 4.12, protección contra incendio, se solicita cuando son viviendas multifamiliares de más de cinco o seis unidades. En este caso, si bien son dos unidades, nada más, se aplicó el artículo por el material de la escalera.

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

Sr. Moretto.- ¿Nos podría especificar cuál sería la medida mínima para que el vecino tenga conocimiento de eso?

Sra. Segovia.- La medida mínima de descanso es un metro. En el plano no está acotado, pero es evidente que es mucho menos, según lo que está graficado.

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

Sr. Moretto.- En relación al árbol, quiero avisarle o comunicarle al vecino que puede acercarse al vivero municipal, donde se le puede llegar a otorgar a efectos de que pueda plantarlo para sanear puntualmente ese defecto o ese artículo que se está infringiendo.

Y también quisiera aclarar que este Concejo no va a permitir transgredir puntualmente el artículo 8.1, que hace referencia a las estructuras. Es decir, necesitamos tener la fehaciente solidez de que las estructuras son resistentes y no hay ningún peligro de derrumbe. Le voy a pedir al Ejecutivo que informe al respecto, pero le adelanto que eso se hace con algún informe de un profesional en la materia.

Sra. Presidente.- Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- En este caso se aplicó el artículo 8.1 porque se construyó una vivienda sin permiso en planta alta. Para poder dar cumplimiento a ese artículo deberá contactarse con algún profesional, maestro mayor de obra, ingeniero o arquitecto, que realice un informe de estabilidad estructural que asegure que esa construcción es sólida y resistente. Y, además, que la construcción de planta baja, que ya estaba aprobada, resista también esa carga.

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

Sr. Colantone.- La casa estaba construida en planta baja y la mitad en planta alta; o sea, arriba había dos habitaciones. Lo que hizo el hijo de la señora propietaria anterior

fue construir la parte libre. Nosotros le compramos a esta señora la casa y amablemente le cedimos que mientras viva pueda vivir arriba. ¿Está bien?

En caso de que no cumpla con la norma o tenga que hacer alguna modificación en el descanso de la escalera…; tiene tres escaleras, no sé a qué escalera se refiere en cuanto a que no cumple con el metro. ¿El metro es un metro cuadrado? No sé a cuál de las tres escaleras que tiene la vivienda hace referencia con que no cumple con las medidas mínimas de descanso.

Sra. Presidente.- Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Sí. Es la escalera de acceso a la vivienda de planta alta.

Sra. Presidente.- Pablo Colantone.

Sr. Colantone.- Es una escalera bastante resistente que está hecha con perfiles doble T y demás para que la señora pueda subir sin problemas; realmente, es una escalera muy cómoda. De hecho, nosotros tenemos en la empresa escaleras más finas, más angostas -esta es bastante ancha-; el descanso es considerable, no es una escalera caracol ni nada por el estilo. En la empresa tenemos escaleras más chicas que la Municipalidad las aprueba para uso industrial. Es una escalera bastante cómoda.

En caso de que no cumpla o tenga que hacer alguna modificación en esa escalera…; la verdad es que no se puede hacer mucho más con esa escalera. Y no va a poder vivir la señora arriba, lamentablemente. No tengo otra forma de que pueda acceder a su vivienda.

Sra. Presidente.- Concejal Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- Gracias, presidenta.

Le quiero decir que es un expediente de baja complejidad para nosotros. Sí es importante, como remarcaba el concejal Moretto anteriormente, el artículo 8.1, que es de las estructuras resistentes, donde el Departamento Ejecutivo planteó la necesidad de contar con un informe de un profesional. Eso sí es importantísimo para poder autorizar. Los demás artículos son de baja complejidad; no creemos que tenga que hacer tantas modificaciones, por lo que se ve. Pero se podría acercar al Ejecutivo, cuando tenga el informe de las estructuras resistentes, y ellos les podrían dar algunas ideas de modificaciones menores. Y lo demás quedaría para que este Concejo tome nota y lo pueda excepcionar.

Sra. Presidente.- Perfecto, gracias concejal.

Está aclarado. Si no hay ninguna otra cuestión, seguramente se van a poner en contacto con usted para seguir el trámite.

Pasamos al tratamiento del siguiente expediente.

3.- Resolución Nº 338/2018. Expte. Nº 79437/17 HCD - 4079- 19296/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

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

Sra. Segovia.- En este expediente se solicita la aprobación de los planos por vía de excepción del inmueble ubicado en la calle Alem 1.881/85 de la localidad de Castelar, datos catastrales: Quinta B, 13826, con una zonificación comercial. Cuenta con destino local comercial y de la presente surge que infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y normas reglamentarias de la construcción: 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.5.2.1, factor de ocupación total; 4.5, iluminación y ventilación; 8.1, de las estructuras resistentes; 4.6.5.1, ventilación de cocinas por conducto; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de segunda clase; 4.6.5.4, ventilación de sótanos y depósitos por conducto; 4.6.5.5, ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto; 4.12, de la prevención contra incendio; 4.7, de los medios de salida; 8.1, de las estructuras resistentes; 5.11.1.2, desagües. Y también infringe la ordenanza 11165 de arbolado público y el artículo 46 de la 8912.

A su vez, los mismos propietarios solicitan la registración de plano por vía de excepción del inmueble, de su propiedad también, con domicilio en Navarro 1.721, de la localidad de Castelar, que tiene como destino depósito anexo al local comercial.

Voy a mencionar los artículos que infringe el depósito anexo: 3.2 -uso de suelo-: 3.4 -retiros-; 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 3.5.2.1 -factor de ocupación total-; 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.4.3 -iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase-; 4.6.5.4 -ventilación de depósitos por conducto-, 4.10.2.2 -ventanas que dan a predios linderos-; 5.10.1.3 -desagües de techos y azoteas-; 7.1.1.8 -locales destinados a cámaras frigoríficas-; 4.10.2.2 -instalación que transmite calor o frío-; la ordenanza 11.165/08 del arbolado público, y el artículo 46 de la 8.912.

Sra. Presidente.- Tiene la política el señor Pablo Paolucci.

Sr. Paolucci.- Buenos días.

Somos una empresa familiar y estamos hace 32 años. Es una fábrica de pastas. Sinceramente, desconocíamos el inconveniente de los planos. Esto lo comenzó mi papá y allá por el año 2000-2001 le agarra cáncer y fallece en 2003. El lote lindero de Navarro se empieza a construir, él fallece, queda a cargo mi mamá de todo, del local y de los hijos, nosotros éramos chicos. La realidad es que desconocíamos que estábamos en falta, que no estaba declarado lo que se amplió del local y que se construyó de más hasta el año pasado -hace un año y medio ya- que nos cayó una inspección y nos empezaron a reclamar cosas que desconocíamos. Desde ese momento nos pusimos a disposición con un arquitecto y demás, presentando las cosas que nos pedían en la Municipalidad. La realidad es todo lo que nos pidieron y que fuimos modificando se hizo y está todo presentado, incluso lo último que se nos pidió fue que se unifiquen los dos terrenos y eso está presentado en La Plata, con un agrimensor de por medio, para que eso salga y está en trámite.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Sergio Tulio Viera.

Sr. Tulio Viera.- La historia institucional es la que decía Pablo. Está funcionando una empresa ahí con toda la reglamentación, con 16 empleados, ART, ingeniero en Seguridad e Higiene, planos de evacuación. Entiendo y es lógico que minimizar los riesgos para ellos y los vecinos es responsabilidad de este Cuerpo y del Ejecutivo, pero creo que está saneado. La cuestión es que el papá de ellos llegó a incorporar un plano, que ellos no tenían conocimiento cuando se produce este problema. Había un plano incorporado, pero nunca lo siguieron porque ocurrió el fallecimiento y quedó eso inconcluso. Por eso se está solicitando la excepción.

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

Sr. Nardo.- Bienvenidos a los peticionantes.

Quiero hacerle un par de consultas a los peticionantes: ¿estamos hablando del local Maxipasta?

Sr. Paolucci.- Sí.

Sr. Nardo.- ¿Cuándo fue la última vez que hicieron las actualizaciones de las presentaciones estas que les están reclamando?

Sr. Paolucci.- ¿Cómo serían las actualizaciones?

Sr. Nardo.- Actualizaciones. ¿Cuándo fue la última vez que presentaron todos los avances que se están reclamando?

Sr. Paolucci.- Hará dos semanas. Es una cuestión de día a día. Nos piden cosas y las traemos todo el tiempo

Sr. Nardo.- Ahora le quiero hacer una pregunta al Departamento Ejecutivo. Según entiendo del relato de los peticionantes está todo al día, pero teniendo en cuenta que es un local comercial hay incumplimientos de ventilación por conducto -4.6.5.1-, protección contra incendios -4.12.2.2, inciso C4)-, el 8.1 de las estructuras resistentes que, como bien se dijo en este recinto, el Concejo por lo general no exceptúa y los desagües, el 5.11.1.2. Si me puede hacer un comentario general de todos estos incumplimientos.

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

Sra. Segovia.- Respecto al 4.6.5.1 -ventilación de cocina por conducto- dentro de la documentación que se presentó no está graficada la ventilación. Es muy probable que la tenga, pero al no estar graficada en el plano se aplica el artículo.

Respecto al 4.12 -protección contra incendio-, en este caso tenían un informe de carga de fuego, pero para poder dar cumplimiento, como es un local comercial, tiene que tener 0,30 de espesor de muros y no lo está cumpliendo, por eso se aplicó el artículo.

En el caso del 8.1 -estructuras resistentes- es por la construcción sin permiso que tienen de la calle Alem, el depósito que tienen en la parte de atrás que fue ejecutado sin permiso, y por eso se ha aplicado el artículo.

Y el 5.11.1.2 -desagües- es porque están pegados a eje medianero, según lo que está graficado en la documentación que han presentado.

Sr. Nardo.- Evidentemente, todavía quedan demasiados incumplimientos, teniendo en cuenta que es un local comercial, me parece a mí. Es lo que estoy interpretando del expediente. No sé qué les parece a los peticionantes.

Sr. Paolucci.- Sinceramente, todos estos incumplimientos que están nombrando acá las veces que vinieron a inspeccionar y demás, no los nombraron. Lo desconocíamos. Siempre que trajimos los planos a Obras Particulares nos dijeron que estaba todo bien.

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

Sra. Segovia.- Quería aclararle ese tema al propietario. Habilitaciones cuando realiza las inspecciones, no realiza este tipo de análisis de infracciones al Código de Ordenamiento Urbano. Tal vez ellos ven otro tipo de cosas para poder realizar la habilitación. En este caso, con la declaración de superficie sin permiso, cuando se analiza toda la documentación, se ve toda la infracción del plano. A esto igualmente puede darse cumplimiento, pero en realidad los inspectores de Habilitación o de Obras solo informan que en la documentación que hayan presentado los destinos coincidan, no las infracciones.
Sr. Paolucci.- Consulta: si yo no estaba en esta audiencia, ¿cómo me iba a enterar de todas esas infracciones si nadie me las informa, ni los inspectores, ni cuando presento los planos en Obras Particulares? Me estoy enterando en este mismo lugar que hay un montón de cosas que porque no están graficadas en el plano dicen que no las estamos cumpliendo.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Ugartemendia.
Sr. Ugartemendia.- Probablemente, por la consulta que hizo antes el concejal Nardo, en Obras Particulares haya alguna actualización de la información. Lo que nosotros analizamos tiene varias semanas y ustedes hace dos semanas siguieron presentando información. Entonces, me parece que esto necesita una vuelta más, una revisión más y ver la información que tenemos actualizada en Obras Particulares o en el área de Habilitaciones para ver si toda esa lista de artículos que se dice que se infringen, sigue siendo la misma. Y en Obras Particulares probablemente le van a poder evacuar todas estas dudas.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Nardo.
Sr. Nardo.- Es para aclararle a Pablo que no tome como que es un ataque personal. La idea es que desde acá te podamos ayudar. Por eso, como dijo nuestro presidente de bloque, el concejal Ugartemendia, te podés acercar en la semana y quizá algunas cosas no están actualizadas e incluso hasta es importante para ustedes esto. Quedate tranquilo que la idea es ayudarte y no perjudicarte. Acercate en la semana que el Departamento Ejecutivo va a estar a disposición y quizá puedan actualizar toda la documentación que ya tenés, por eso no me figuraba acá.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal González.
Sr. González.- Buenas días a Pablo y a Sergio, y a los funcionarios del Departamento Ejecutivo.

Con respecto a las infracciones me queda una duda con el artículo 4.7. No sé si habían mencionado a qué se refería.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- El artículo se aplicó porque tiene una circulación, en uno de los laterales, que no cumple con la medida mínima que tiene que ser 1,10.
Sr. González.- Otra cuestión que quería plantear es el tema de la modificación que hicieron sin permiso. Sabemos que si es en el local comercial y supera el 50 por ciento eso va a modificar después la habilitación. No sé en qué volumen fue modificado y en cuánta cantidad de metros, por eso quisiera que me lo dijeran.
Sra. Segovia.- Respecto a la superficie si cumple o no para la habilitación, no podría contestarle porque no está dentro de mi área, pero sí podría decirle que la superficie construida sin permiso sobre la calle Alem es 200 metros cuadrados y lo que tenían aprobado en plano eran 269 metros cuadrados. Y el otro predio, que es sobre la calle Navarro, tenía toda la construcción de 161 metros cuadrados sin permiso.
Sr. González.- Gracias.

Es nada más para decirles a Pablo y a Sergio que tengan en cuenta esta situación porque les puede llegar a modificar la habilitación del local.

Gracias, presidenta.
Sra. Presidente.- ¿Alguien más quiere hacer uso de la palabra?

Sandra Yametti.
Sr. Yametti.- Gracias, presidente.

Buenos días a todos.

En principio, una pregunta para los funcionarios del Departamento Ejecutivo para saber si comprendí claramente. Estaríamos entonces aquí ante dos parcelas con dos situaciones de excepción distintas: una por la construcción sin permiso, con todo lo que venimos analizando y donde ustedes nos informaron a qué se refiere cada punto. Y la segunda sería por un depósito instalado en un lugar donde no se encuentra permitido el uso, según el COU; en la calle Navarro. ¿Es correcto esto?
Sra. Presidente.- Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Sí, eso es correcto: sobre la calle Alem tiene un local comercial con construcción sin permiso y sobre la calle Navarro tiene un depósito donde el uso no está permitido como depósito independiente, sí como depósito anexo al local comercial.
Sra. Presidente.- Concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Bien. Esa era otra de las preguntas, según el informe de Planeamiento: sí estaría entonces permitido en el caso de que ese depósito sea anexado al local principal. Ahí sí el uso lleva la surte del local sobre Alem.
Sra. Presidente.- Segovia.
Sra. Segovia.- Sí, es correcto.
Sra. Presidente.- Yametti.
Sra. Yametti.- La pregunta que quiero hacerles a los vecinos, quizá algo dijeron y se me escapó, es cuánto hace que está instalado ese depósito en la calle Navarro.
Sr. Paolucci.- Ese depósito se comenzó en el 2001, como comentaba anteriormente, y la obra se terminó en el 2003.
Sra. Presidente.- Concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Con respecto a ese depósito, ¿no han tenido inspecciones anteriores a la actualidad?
Sra. Presidente.- Señor Paolucci.
Sr. Paolucci.- La realidad es que yo no estoy desde hace mucho tiempo a cargo de la empresa, porque antes la manejaban mi papá y, después, mi mamá. Desde que yo estoy a cargo es la primera vez que nos cayó esta inspección y me estoy tratando de poner al día con eso. En el 2016, un año y medio.
Sra. Presidente.- ¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Si no es así, les agradecemos a los vecinos. Seguramente, se van a estar poniendo en contacto con ustedes para ver cómo sigue este trámite. Les agradecemos mucho que se hayan acercado hasta aquí.

4.- Resolución Nº 342/2018. Expte. Nº 79431/17 HCD - 4079- 19583/17 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- En este caso los representantes legales del colegio Juan Bautista Alberdi, comodatario del inmueble con domicilio en la calle Santa Rosa de la localidad de Castelar, que tiene zonificación comercial, solicitan el cambio de sello de sujeto a demolición con número 41172718/06. La construcción infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción: 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.5.2.1, factor de ocupación total; 4.5, de los espacios de iluminación y ventilación; 4.6.2.2, altura de locales en general; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.10.1.0, vistas a predios linderos; 5.10.1.1, cercado de techos transitables; 5.10.1.3, cercado de techos, azoteas y terrazas; 5.11.1.2, desagües; 8.1, de las estructuras resistentes; y también infringe el artículo 46 de la 8912.
Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

Diana Capomagi: tiene la palabra, bienvenida.
Sra. Capomagi.- Soy representante legal del colegio Juan Bautista Alberdi.

Escuchando recién atentamente lo que usted decía, en primer lugar quiero aclarar que mi rol es educador dentro de la institución, a disposición absoluta de cualquier inquietud que pueda surgir y estamos aquí, precisamente, para aprender y para aceptar cualquier sugerencia que nos hagan llegar.

El local que se menciona tiene que ver con el lugar donde funciona el nivel inicial de la escuela.

El colegio Juan Bautista Alberdi tiene una data de 34 años. Surgió precisamente en esa zona por la gran demanda social que existía, dado que no había muchos colegios y, menos aún, jardines de infantes. Entonces, empezó a crecer, a crecer y a crecer el colegio con un gran prestigio y fue así que en el año 2000 se compró sobre la calle Santa Rosa esta vivienda para habilitarla como jardín de infantes, porque tiene una entrada que es específica para ese nivel. Se reunieron todas las condiciones para poder hacer las salas como nos exigía la autoridad educativa provincial, con determinada cantidad de metros cuadrados por cada niño, con iluminación dentro de cada sala, el bañito dentro de cada sala, el lugar que deben tener los niños para recreación, el lugar para descanso. O sea, se fue haciendo todo lo que nos han

solicitado a nivel pedagógico y de infraestructura. Anualmente, tenemos una supervisión del gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Indudablemente, puede ocurrir que haya situaciones donde todavía haya que hacer arreglos: cuando una escuela se expande y se abre. Se van haciendo agregados. No es que se hizo de una sola vez. La escuela estaba toda sobre Arias, y después se habilitó sobre Santa Rosa. Puede ocurrir que como ustedes han mencionado haya detalles que no deben ser muy evidentes porque cuando vino la supervisión tampoco lo han asentado. Nosotros respondemos a lo que los inspectores nos piden a nivel de lo que sería el cuidado y la seguridad de todo el alumnado.

Estamos aquí a disposición para resolver aquello que sea necesario y de tener que hacer alguna remodelación deberíamos hacerlo en tiempos de receso escolar, cuando los alumnos no asisten a la escuela.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias, Diana. Hay un listado largo de participantes. Los voy nombrando para ver si quieren participar de la audiencia. ¿Vinieron como acompañantes?

¿Todos están en la misma situación?

Perfecto. Le doy la palabra, entonces, al concejal Leandro Ugartemendia.

Sr. Ugartemendia.- Antes de nada, aclarar que hay un artículo de los que se han mencionado que no lo exceptúa este Concejo: es el 8.1, respecto de las estructuras resistentes.

Teniendo en cuenta que estamos hablando de un espacio donde hay niños y temas relacionados con la seguridad y con la iluminación, analizando un poco el expediente vemos que hay algunas aulas que no tienen ventilación y tampoco iluminación natural. ¿Qué posibilidades existen en el edificio de poder regularizar ese punto, que es algo importante? Queremos saber si tienen posibilidades de resolverlo, aunque sea por techo, que es algo que está permitido.

Sra. Capomagi.- Precisamente, en una de las aulas que tenía esa objeción de la iluminación natural, lo que hemos hecho en el techo es colocar una claraboya para poder hacer que entrara directamente la luz. Al mismo tiempo se hicieron persianas hacia el exterior. A lo que hemos presentado en el expediente en su momento hicimos refacciones que habrá que actualizar. Eso nos dimos cuenta al recibir estas peticiones de ustedes, que hay situaciones que a lo mejor fueron hechas, porque lo fuimos haciendo de a poco, y habría que volver a ver el dibujo del plano.

Como usted decía, la seguridad para nosotros en un colegio es lo más importante. Si aprenden, mejor, pero lo más importante es la seguridad. No solamente en la escuela, sino que tenemos una supervisión permanente y nos van haciendo pericias a ver si eso se cumple. Y la cuestión de la iluminación fue saldada, por eso le digo que a lo mejor falta agregarlo en el expediente.

Sr. Ugartemendia.- En este caso, deberían estar cumplimentando con la información necesaria para poder ir saldando estos artículos.

Después, analizando el expediente, hay una terraza que tiene acceso y que supuestamente no cumple ni con la altura de los muros ni tampoco con las vistas a vecinos. Hay dos consultas: ¿hay posibilidad de que ese espacio de terraza, que es un espacio muy chiquito según lo que figura en el plano, sea inhabilitado y que no sea con acceso? Y la otra es en cuanto a las vistas a linderos: ¿vistas a qué linderos? ¿A ustedes mismos?

Sra. Capomagi.- Sí, además ya está hecho eso. Nadie tiene acceso. O sea que esta cuestión de la seguridad fue tomada y por eso digo que a lo mejor esto que aparece ahora como una falta fue saldado. Por eso están acá mis colegas, para tomar nota de todas las sugerencias y poder hacerlo en el plano tal cual como está en la realidad. Y en cuanto a las vistas a linderos, es a nosotros mismos.

Sr. Ugartemendia.- Creo que gran parte de las situaciones estarían resueltas, lo que resta es presentar la documentación correspondiente.

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

Sr. Laviuzza.- Buenos días a la comunidad educativa.

En la misma línea de lo que planteaba el concejal preopinante, cuando nos llega el expediente, nos llega con infracciones que obviamente las ha marcado el Departamento Ejecutivo porque no tienen la información todavía. Entonces, para nosotros es importante que puedan cumplimentar esto, como decía el concejal anteriormente. Además, se trata de una escuela, de un instituto importante con mucha cantidad de alumnos. Más allá de cumplimentar con todas estas medidas de seguridad, que son importantísimas para nosotros, lo que veíamos es que en el año 2006 tenían

un plano registrado con obra “sujeta a demolición”. Esto quiere decir que al momento que aprobar ese plano ya tenía algunas cuestiones estructurales que se habían excepcionado. Teniendo en cuenta que esa escuela va a tener que ejecutar nuevamente, seguramente va a ser así, sería mucho más fácil, entendiendo que eso es un establecimiento educativo, que se puedan presentar antes de hacer las reformas, porque después tenemos este tipo de inconvenientes. Más teniendo en cuenta que por ahí ustedes tienen la posibilidad de tener algún profesional que los asesores. De hecho, me imagino que el instituto lo debe tener. Sería importante, teniendo en cuanta a lo qué se refiere y a la materia de la que estamos hablando, que lo puedan hacer con anterioridad para la próxima vez. Porque si no venimos postergando cosas o remendando este tipo de situaciones que, incluso, si es por el expediente, todavía no están resueltas y esperamos que lo puedan hacer a la brevedad y que cuando venga nuevamente el informe del Departamento Ejecutivo para tratar la cuestión de fondo, lo podamos tener visible. Pero como recomendación, se lo hacemos a ustedes porque representan a una institución importante y porque sabemos que seguramente en el futuro algo más van a tener que hacer, porque es así, esto crece continuamente, les recomendamos que puedan presentar antes que sea un hecho consumado.
Sra. Capomagi.- Aceptada la sugerencia. Es lógico. Además, también nos va a evitar a nosotros el trastorno de estar permanentemente viendo si está aprobado o no. Así que creo que mis colegas coinciden en que así va a ser. Vamos a hacer primero la presentación para que, una vez que tengamos el acuerdo, podamos hacer las reformas necesarias.
Sra. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, les agradecemos mucho que se hayan acercado hasta acá y, seguramente, estaremos en contacto para continuar con el trámite.

5.- Resolución Nº 344/2018. Expte. Nº 79402/17 HCD - 4079- 19294/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, Lorena Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- En el presente expediente la señora López, María Ester, propietaria del inmueble con domicilio en la calle Curutchet 1194, esquina Mendeville 2481/83/85 de la localidad de Castelar, con datos catastrales 5ª A, 45 D, 1A y zonificación RI, solicita el cambio de sello del plano “sujeto a demolición” N° 41.178.868/17.

De la lectura de la presentación efectuada surge que la construcción con destino “vivienda multifamiliar” de 4 unidades de vivienda, infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción vigente por ordenanza 10.436/08: 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 3.5.4.0 -normas mínimas de habitabilidad-; 3.7 -superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos-; 4.5 -espacios de iluminación y ventilación-, 4.4.2.4 -salientes de aleros y marquesinas-; 4.6.2.2 -altura de locales en general-; 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-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 5.11.1.2 -desagües-; 5.11.6.4 -altura de remate de una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos-; 8.1 -estructuras resistentes-; el artículo 46 de la 8.912/77 -decreto ley ordenamiento territorial y uso de suelo-, y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público.

Asimismo, se hace la aclaración de que la presentación por parte del propietario en el HCD se encontraba en estado de carpeta y es por eso que en la solicitud pide permiso para terminar las tareas faltantes y al momento la construcción ya se encuentra declarada con el plano “sujeto a demolición” que ya se ha mencionado.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señor Luis Alberto Montini.
Sr. Montini.- Empezamos la obra sin saber cómo era el tema legal. Después fui acatando las órdenes del arquitecto cuando empezó a hacer los planos y ahí nos dimos cuenta de los errores. Nos vamos a poner a hacer lo que haga falta para solucionarlo.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Nardo.
Sr. Nardo.- Bienvenidos peticionantes, Ester y familia.

Le quería hacer una consulta a los peticionantes: ¿están siendo asesorados por algún profesional? ¿Tienen algún arquitecto actualmente que los esté ayudando con esto?
Sr. Montini.- Sí. El que hizo los planos.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Nardo.

Sr. Nardo.- Al Departamento Ejecutivo, porque vemos que incumple el artículo 8.1. Como ya lo hemos dicho reiteradamente, el Concejo no suele excepcionar este artículo. ¿Hay posibilidades de salvarlo o no? Me refiero al incumplimiento, no a la excepción.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- Sí. El artículo 8.1 de aplica por las viviendas sin permiso de construcción y se regulariza mediante un informe técnico de estabilidad estructural que debe realizar un matriculado en la construcción, a través de peritajes y demás tareas que están reguladas en el Código.
Sra. Presidente.- Juan Nardo.
Sr. Nardo.- Le pregunto al Departamento Ejecutivo por el artículo 5.11.6.4; es un artículo medio raro. Me gustaría que se explayen sobre eso.
Sra. Presidente.- Lorena Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- Sí. El artículo 5.11.6.4 se aplica porque existe una parrilla en la cual no está indicada la altura del remate, por lo cual no se pudo evaluar si está en cumplimiento de la normativa o no. Habría que verificar la altura donde remata y en base a eso hacer una evaluación para verificar si está cumpliendo.
Sra. Presidente.- Concejal Juan Nardo.
Sr. Nardo.- Más que nada para aconsejarle a usted y a su familia que el arquitecto o el profesional que los está ayudando que se fije puntualmente en el artículo 8.1, que es el más complicado, y de esta manera ver si se puede salir adelante con este trámite.
Sra. Presidente.- Concejal Marcelo González.
Sr. González.- Quiero saludar a Luis y a su familia.

En la nota de presentación habían manifestado que la obra se encontraba paralizada. Quiero saber si es así o la obra fue concluida.
Sra. Presidente.- Señor Luis Montini.
Sr. Montini.- No, la obra fue paralizada hace dos años, no hubo avances.
Sra. Presidente.- ¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Si no es así, les agradecemos mucho que hayan venido hasta aquí. Se van a poner en contacto con ustedes para seguir el trámite de este expediente. Muchísimas gracias.

6.- Resolución Nº 345/2018. Expte. Nº 78094/16 HCD - 4079- 18856/16 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".
Sra. Presidente.- Lorena Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- En el presente expediente la señora Verónica Rosana Di Leo solicita la aprobación del plano por vía de excepción del inmueble de su propiedad con domicilio Juan B. Justo 585 de la localidad de Haedo, con datos catastrales 3F, 37027 C, zonificación RMB, residencial de densidad media baja.

En este caso, la construcción con destino vivienda multifamiliar infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción vigentes por ordenanza 10.436/08: 3.2, uso del suelo; 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.5.2.1, factor de ocupación total; 3.9, altura máxima; 4.5, espacios de iluminación y ventilación; 4.6.2.2, altura de locales en general; 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; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de segunda clase; 4.10.1.1, aberturas próximas al eje divisorio; 8.1, de las estructuras resistentes; y también infringe el artículo 46 de la 8912 de 1977, decreto ley de ordenamiento territorial y uso del suelo; y la ordenanza 11.165/08, referida al arbolado público.
Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

Bienvenida, Verónica.
Sra. Di Leo.- Bueno, yo estoy acá porque me citaron para ver si podía hacer la subdivisión de mi casa. Están mis dos hijas, mi marido y los hijos de mi marido. Entonces, somos una familia ensamblada y la idea sería que los chicos de mi marido estén arriba y nosotros abajo. Por eso nosotros estamos tratando de hacer la subdivisión.
Sra. Presidente.- Concejal Catena: tiene la palabra.
Sr. Catena.- Les doy la bienvenida a los miembros del Departamento Ejecutivo, porque esta es mi primera intervención de esta jornada, y a la vez les agradezco la dedicación que le ponen para dar respuesta a las preguntas y las inquietudes de los vecinos.

Asimismo, le doy la bienvenida también a Verónica, agradecerle que se haya acercado para regularizar una situación de hecho que tiene en su vivienda.

Si bien creo que surge del expediente, quiero confirmar si efectivamente son tres las unidades funcionales en que se subdividiría esta vivienda.

Sra. Presidente.- Verónica Di Leo.

Sra. Di Leo.- Sí, son tres: dos arriba y una abajo.

Sra. Presidente.- Emiliano Catena.

Sr. Catena.- Respecto del articulado que se infringe, según el informe del Departamento Ejecutivo, lo que más me llama la atención es el artículo 4.10.1.1, que es el de aberturas próximas al eje divisorio. ¿Nos pueden explicar de qué consta el incumplimiento y si es factible solucionarlo?

Sra. Presidente.- Lorena Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- Hay una ventana próxima al eje divisorio donde no está acotada su separación. Habría que evaluar si está cumpliendo o no: debería ser de 0,60. Si estuviera cumpliendo con esa separación estaría dando cumplimiento a ese artículo. No lo podemos evaluar porque no está acotado.

Y en la azotea se indican parapetos de dos metros en medianera, con lo cual allí estaría cumpliendo. Se aplicó ese artículo por la cercanía de aberturas al eje divisorio.

Sra. Presidente.- Emiliano Catena.

Sr. Catena.- Por otro lado, veo el incumplimiento a la ordenanza 11.165 de arbolado público. Quiero saber si efectivamente se está incumpliendo; esta pregunta es para la vecina. O si simplemente lo que ocurre es que no consta en el plano la presencia de árboles.

Sra. Presidente.- Verónica Di Leo.

Sra. Di Leo.- No, no hay árboles. Hay un pequeño canterito afuera y nada más.

Sra. Presidente.- Concejal Catena.

Sr. Catena.- Por último, una aclaración a la vecina, que venimos haciendo en todos los expedientes; por las dudas, se lo volvemos a explicar. Es respecto del incumplimiento del artículo 81, de las estructuras resistentes. Va a tener que acompañar al expediente un informe de un profesional en la materia donde certifique que no hay inconvenientes en cuanto a la estructura del inmueble. Así que le pido que eso lo tenga en cuenta porque no es un artículo que pueda ser exceptuado por este artículo.

Sra. Presidente.- Gracias, concejal.

¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Si no es así, le agradecemos a Verónica haberse acercado. Nos mantenemos en contacto para ver cómo sigue este trámite.

7.- Resolución Nº 346/2018. Expte. Nº 73226/13 HCD - 4079- 15810/13 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

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

Sra. Segovia.- En este expediente se solicita la aprobación de los planos por vía de excepción del inmueble ubicado en la calle Cabo Morando, sin número, esquina Dinamarca 1008, de la localidad de Castelar, con una zonificación CI, semiindustrial. En este caso la construcción aprobada y sin permiso con destino vivienda multifamiliar y local comercial infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y las normas reglamentarias de la construcción: 3.2, uso del suelo; 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.5.2.1, factor de ocupación total; 3.5.4.0, normas mínimas de habitabilidad; 3.7, superficie designada a guarda y estacionamiento de vehículos; 3.9, altura máxima; 4.5, espacios de iluminación y ventilación; 4.4.2.5, cuerpos salientes cerrados; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase; 4.6.3.4, escaleras principales, características; 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; 4.6.5.4, ventilación de sótanos y depósitos por conducto; 4.10.1.1, aberturas próximas a eje divisorio; 4.12, de la protección contra incendio; 5.11.1.1, tanque de bombeo y de reserva de agua; 5.11.1.2, desagües; 8.1, de las estructuras resistentes; y también infringe los artículos 37 y 46 de la 8912 y la ordenanza 11.165/08.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Pascual Sorrentino.

Sr. Sorrentino.- Buenos días, ante todo, a todos los presentes.

Estoy acá para poder aprobar los planos de una vivienda que vamos a usar con mis hermanos y un primo. En su momento, no hemos podido hacer los planos o asesorarnos legalmente bien por un problema económico de la familia. No hay mala

voluntad. Hoy estamos acá y tenemos la voluntad de poder solucionar lo que se pueda. Simplemente eso.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Brizzi.
Sra. Brizzi.- Buenos días. Bienvenidos a los vecinos y muchas gracias al Departamento Ejecutivo.

Le quería preguntar al Ejecutivo, en relación a las escaleras principales, ¿qué es lo que se está infringiendo?
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- La infracción se aplicó en varias escaleras. La mayoría no cumplen con el ancho mínimo y después tiene varias escaleras de acceso a las viviendas, que son 5, que no están acotadas. Entonces, no podemos determinar si cumplen con el ancho y la alzada y pedada mínima requerida.
Sra. Brizzi.- ¿En relación al punto 4.4.2.5, cuerpos salientes cerrados?
Sra. Segovia.- Esto es por porque el primer piso tiene una construcción que sale de la línea municipal hacia la vereda que está cerrado. Esto por Código se determina cuerpo saliente y está en toda la superficie de la esquina del terreno.
Sra. Brizzi.- A los vecinos, en relación al arbolado público, quería saber si en este momento se está cumpliendo, si falta incorporar al plano o si pueden dar cumplimiento.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Sorrentino.
Sr. Sorrentino.- El arbolito ya lo hemos plantado varias veces. El último lo planté hace 3 meses y por no hacerlo en el momento indicado del año se secó; o sea que está ahí sequito, pobrecito. Igualmente, ya nos hemos acercado al municipio y nos han dado otro árbol que ya hemos plantado y falta extraer el que ya se secó y volver a plantar. Eso está solucionado.
Sra. Brizzi.- Lo último al Ejecutivo con en relación a los desagües: ¿qué se está incumpliendo?
Sra. Segovia.- No están indicados en el plano los desagües, por eso se aplicó el artículo.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Me parece que seguramente debe haber sido un error de lectura, pero es para que quede claro en la versión taquigráfica. El Ejecutivo arrancó su informe dando una dirección, individualizando el lugar en Castelar y diciendo que faltaba la dirección, pero para nosotros es El Palomar y es identificable por expediente.
Sra. Segovia.- Sí, quería salvar eso. En el plano que presentaron decía Castelar. Lo leí textual, por eso quedé detenida cuando lo leí, pero es El Palomar.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal González.
Sr. González.- Quiero saludar a Pascual y a Gabriel. Buenos días.

Quería consultarle al Departamento Ejecutivo por la infracción que se menciona en el informe, del artículo 4.12, que es de protección contra incendio.
Sra. Segovia.- En este caso, la propiedad cuenta con 5 viviendas y 4 locales, por eso se está solicitando el plano de protección contra incendio. En este plano, que lo realiza un profesional con incumbencia en el tema, se ubican los elementos de extinción para los locales y para las viviendas. Tal vez el lugar ya lo tenga, pero en la documentación que ha presentado no estaba graficado y por eso se puso el artículo. Además, el tema de los materiales de escaleras, al no estar indicado de qué material son, tampoco se puede determinar si están cumpliendo con este artículo. Habría que completar la documentación.
Sr. González.- Una consulta a los peticionantes en relación a las 5 viviendas. Quería saber cuál es el destino, si es vivienda personal o para alquilar.
Sr. Sorrentino.- Son viviendas que vamos a ocupar mis hermanos, yo y un primo. La propiedad es de mi papá y de un tío que recibieron por herencia de un mismo padre y pudimos construir algo para poder vivir nosotros. Es una gran familia o multifamiliar, como dicen ustedes, pero somos hermanos y primos los que vamos a ocupar las viviendas.
Sr. González.- En relación a los locales comerciales, quería preguntarles a los vecinos si están alquilados, están funcionando o tienen algún destino particular.
Sr. Sorrentino.- Los locales se están usando el día de hoy como garaje de las mismas viviendas, no están usados como comercios, no están alquilados, sino que los ocupamos nosotros mismos con los autos de la familia a veces. Por eso por ahí no figuran los elementos de seguridad, pero se pondrán.

Sra. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, les agradecemos a los vecinos y seguramente se estarán poniendo en contacto para seguir con el trámite. Muchísimas gracias por haberse acercado.

8.- Resolución Nº 348/2018. Expte. Nº 77791/16 HCD - 4079-17109/16 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, arquitecta Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- En este expediente el propietario del inmueble ubicado en la calle Marconi 2887/89/91 de la localidad de El Palomar, con zonificación C2 -comercial mixta de densidad baja-, solicita el cambio de sello de "sujeto a demolición" del expediente 41.178.456/18.

De la lectura de este plano surge que la construcción con destino "vivienda unifamiliar y local comercial" infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y las normas reglamentarias de la construcción: 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 3.5.2.1 -factor de ocupación total-; 3.7 -superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos-; 4.5 -espacios de iluminación y ventilación-; 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 y retretes-; 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-, 4.6.4.3 -iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase-; 4.6.5.5 -ventilación complementaria de locales para comercios y trabajo por conducto-; 4.7 -medios de salida-; 4.10.1.1 -aberturas próximas a eje divisorio-; 4.12 -protección contra incendio-; 5.8 -muros-; 5.11.1.1 -tanque de bombeo y reserva de agua-; 8.1 -estructuras resistentes-; el artículo 46 de la 8.912, y la ordenanza 11.165/08.

Además, cabe aclarar que si bien no consta en la presente tramitación copia del plano "sujeto a demolición", el mismo ha sido firmado el 1° de junio del 2017 y posterior a esta presentación se continuaron haciendo ampliaciones y cambios de destino, ya que inicialmente se trataba de un local comercial con vivienda multifamiliar y, luego, a la vivienda de planta baja se le incorporó la superficie del local junto a la nueva ampliación. Considerando que la ampliación a declarar es mayor a 15 metros, correspondería regularizar mediante nueva tramitación y ampliaría para cambio de sello.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Aldo César Ferrari.

Sr. Ferrari.- Buenos días a todos.

La verdad es que estoy acá como interesado y desde el 2010 que estoy luchando para poder tener el plano. Como decían, en el 2017 salió desaprobado y estoy luchando, porque es mi única fuente de trabajo el negocio. Fui haciendo las cosas y contraté hace 2 años a un profesional para poder regularizar.

Antes de todo esto, tuve que hacer la sucesión de mi padre, la sucesión de una hermana, todo bastante complicado. Así que el año pasado nos salió el plano de esa forma y estoy con una habilitación precaria a través de Acción Social todos los años renovándola y, bueno, sí o sí quiero tener regularizado cuanto antes para poder contar con una habilitación comercial y poder trabajar tranquilo. Estoy bastante nervioso porque salgo a la puerta de mi negocio y veo tantas irregularidades, tanta gente que trabaja sin pagar nada y está con puestos ambulantes vendiendo comida, en la calle, y todo sigue igual. Entonces, aprovecho esta oportunidad para que se escuche y se haga algo contra todo esto, donde creo que tengo el derecho a hacer el reclamo. Quizá, no sea el lugar adecuado, pero yo les pediría si por favor alguien quiere tener las cosas normalmente, todo bien legalmente, también necesito que se fijen y vean esos casos. Porque es feo teniendo una sola fuente de trabajo querer trabajar y no poder hacerlo. Tuve varios impedimentos: incluso, tuve una clausura por el negocio. Necesito que cuanto antes esto se regulariza porque desde el 2010 que estoy luchando por esto.

Sra. Presidente.- Gracias.

María Eugenia Brizzi.

Sra. Brizzi.- Gracias, señora presidente.

Queremos darle la bienvenida y decirle que se quede tranquilo porque estamos acá para escucharlo, justamente para poder regularizar la situación y poder dar curso, en caso de que corresponda la excepción, para que tenga una solución definitiva.

Les quiero preguntar a los miembros del Departamento Ejecutivo en relación a las escaleras principales, el artículo 4.6.3.4, y 4.7, de los medios de salida, para ver si tienen relación entre sí; o sea, si se trata del mismo incumplimiento.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- Sí. Una de las escaleras no cumple con el ancho mínimo y, después, tenemos una de las escaleras que no estaría cumpliendo con el material, porque sería metálica. O sea que los dos artículos no están relacionados.
Sra. Presidente.- Concejal Brizzi.
Sra. Brizzi.- ¿Y en relación a la protección contra incendio?
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- En este caso se aplica por el material de una de las escaleras y también, al tener local comercial, debe cumplir con el requerimiento de muros de 0,30 metros, en lo que es el local comercial, además del plano de ubicación de elementos de extinción contra incendio.
Sra. Presidente.- Brizzi.
Sra. Brizzi.- Quiero hacerle una pregunta a Aldo: usted dijo que había contratado un profesional. ¿El informe del profesional se encuentra en el expediente?
Sra. Presidente.- Señor Aldo Ferrari.
Sr. Ferrari.- Sí. El profesional es el señor Rodríguez. Hemos hecho un anexo de la modificación que se habló recién: se anexó un plano al plano original. Así que yo estoy en manos también de un profesional y la verdad es que desconozco lo que ustedes me están comentando.
Sra. Presidente.- Perfecto.
Concejal Brizzi.
Sra. Brizzi.- Quiero preguntarles a los miembros del Ejecutivo si ese informe está en el expediente, y también sobre el artículo 4.10.1.1, aberturas próximas al eje divisorio.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- Respecto del informe de estabilidad estructural, dentro del expediente del Concejo no se encuentra, no se ha adjuntado. Puede ser que esté dentro del expediente original que tiene el sello de sujeto a demolición. Habría que constatarlo y adjuntar, en caso de que esté, una copia al presente expediente.
Respecto a la copia del plano que mencionaba el propietario, sí anexaron una copia del plano que es la copia del plano que tiene el sello de sujeto a demolición, más la ampliación que se realizó sin permiso con posterioridad a ese plano con sello de sujeto a demolición.
En cuanto al artículo 4.10.1.1, la infracción es porque tiene una escalera en la parte de atrás que es metálica, que estaría dando vistas a predios linderos.
Sra. Presidente.- Concejal Brizzi.
Sra. Brizzi.- Bueno, le quiero decir a Aldo que tomamos todo lo que nos ha contado, las situaciones irregulares que él ve y que vamos a trasladar al Ejecutivo para que se tomen las medidas que sean necesarias y pedirle por favor que se acerque en los próximos días al Ejecutivo, al departamento de Obras Particulares para poder acercar los informes y la documentación que tenga para tratar de regularizar esto y darles la solución que necesita para la habilitación lo antes posible.
Sra. Presidente.- Concejal Laviuzza: tiene la palabra.
Sr. Laviuzza.- Quiero hacer una pregunta al Departamento Ejecutivo: de acuerdo a lo que se había dicho antes, nosotros tenemos un plano presentado en el año 2017. Las infracciones que se detallan actualmente en el expediente, ¿tienen que ver con la ampliación que hicieron o están contempladas también las infracciones que tenía anteriormente en el plano presentado en el 2017?
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- El plano ya era sujeto a demolición y ya tenía todas estas infracciones. Con posterioridad realiza una ampliación sin permiso, que también está en infracción y comparte algunos de los artículos, como por ejemplo el 8.1. Lo que yo comentaba en el apartado, al final de mi informe, era que al realizar una ampliación el Concejo debería tener en cuenta que si acepta cambiar el sello va a registrar la construcción que no tenía el plano anterior. A eso me refería.
Sra. Presidente.- ¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?
Si no es así, le agradecemos a Aldo su presencia aquí. Seguramente se van a poner en contacto con usted para solucionar este tema. Muchísimas gracias.

9.- Resolución Nº 350/2018. Expte. Nº 77885/16 HCD - 4079-17568/16 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

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

Sra. Segovia.- En este expediente solicitan la aprobación de planos por vía de excepción del inmueble ubicado en la calle Madariaga 667/69 de la localidad de El Palomar, con una zonificación AC, área central. En este caso la construcción aprobada es sin permiso, con destino vivienda multifamiliar y local comercial. Infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y normas reglamentarias de la construcción: 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.3.2.0, pulmón de manzana; 4.5, espacios de iluminación y ventilación; 4.6.2.2, altura de locales en general; 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 y retretes; 4.6.3.4, escaleras principales; 4.6.3.10, lados mínimos de locales, comunicación contigua a ejes divisorios; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de segunda clase; 4.7, de los medios de salida; 4.7.7.2, pasamos en escaleras; 4.10.1.0 vistas a predios linderos; 4.12, de la protección contra incendio; 5.8, de los muros; 5.10.1.1, cercado de techos transitables; 5.11.1.1, tanque de bombeo y de reserva de agua; 8.1, de las estructuras resistentes; y también infringe el artículo 46 dela 8912 y la ordenanza 11.165 de 2008.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

Tiene la palabra el señor Luis Scaramozza.

Sr. Scaramozza.- Buenos días.

De todas las cosas que dijeron ya arreglé muchísimas y estoy acá para hacer los planos. Muchas de las cosas que están ahí ya estaban edificadas. Cuando compré, la mitad estaban edificadas, después agregué locales y estoy acá para regularizar.

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

Sra. Brizzi.- Bienvenido, Luis.

Justamente estamos acá para escuchar la situación y tratar de regularizar y dar cumplimiento a la normativa, cuidando siempre la seguridad del lugar.

Quería hacerle una pregunta al Departamento Ejecutivo en relación al punto 8.1. Sabemos cuál es la razón en general, porque la venimos escuchando a lo largo de estos dos días, pero quería saber si en este caso era que faltaba el informe de un profesional.

Sra. Segovia.- En este caso, dentro del expediente no se ha anexado informe de estabilidad estructural por ninguna de las unidades funcionales que comprenden el plano.

Sra. Brizzi.- Entonces, quería decirle a Luis que se acerque, en los próximos días, para regularizar esta situación que es la más importante y es una de las que no se suelen excepcionar por una cuestión de seguridad. Se necesita del informe del profesional que hable de las estructuras resistentes.

Al Departamento Ejecutivo quería preguntarle sobre la protección contra incendio.

Sra. Segovia.- En este caso, se pide porque tiene un local comercial y vivienda multifamiliar. El local comercial debe tener muro de 0,30 para poder dar cumplimiento a uno de los artículos de la 4.12. Además, no están indicados en plano los materiales de las escaleras, entonces también se aplica este artículo. Hay un solo detalle y tiene más escaleras en el plano.

Sra. Brizzi.- Quería que me aclaren, para que quede en la versión, ¿son dos locales comerciales?

Sra. Segovia.- Sí, son dos. Uno en planta baja y tiene un acceso independiente a un segundo local en planta alta.

Sra. Brizzi.- Quería preguntar, finalmente, por el punto 4.10.1.0 de vistas a predios linderos. ¿Cuál es el incumplimiento?

Sra. Segovia.- El artículo se aplicó por la proximidad de las ventanas de planta alta de los locales comerciales al eje medianero, que no está acotado. Lo que está graficado está casi pegado al eje medianero. Y, además, una de las viviendas, la que está en el centro del terreno, tiene una azotea accesible donde no está indicado el paramento que da a medianera, qué altura tiene, ni el material.

Sra. Brizzi.- La última pregunta al vecino Luis. De las cosas que dijo que había regularizado de todo lo que nombró el Departamento Ejecutivo, ¿nos puede contar que es a lo que ya se dio cumplimiento?

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

Sr. Scaramozza.- Sí, a la baranda de la escalera, a la medianera, que faltaba ponerla. No tengo muchas más cosas, porque cuando vino el inspector todo lo que me dijo que haga, lo hice.
Sra. Brizzi.- Gracias, Luis. Le pido que se acerque en los próximos días al Ejecutivo, así puede dejar asentado en el expediente todo lo que se haya dado cumplimiento.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal González.
Sr. González.- Buenos días, Luis.

Quería hacerle una consulta al Departamento Ejecutivo en cuanto a las escaleras principales, si tiene que ver con que no se indicó el material o tiene alguna infracción; y si los medios de salidas corresponden también al tema de las escaleras.
Sra. Segovia.- En este caso, el único detalle de escalera que estaba graficado en el plano no cumple con la alzada requerida, es mayor, y en el resto de las escaleras no están acotadas ni la cantidad de escalones ni los anchos, pero gráficamente se nota que no cumplen con la medida mínima. Después tiene el paso, que aparentemente es el paso a las viviendas de atrás, que no cumple tampoco con la medida mínima requerida. En este caso tiene 3 metros y necesitaría tener 2,40 para paso vehicular y 1 metro para vivienda.
Sr. González.- ¿Nos podría indicar cuál es la superficie que está ocupando la construcción en el pulmón de manzana?
Sra. Segovia.- En este caso no se puede determinar, porque no se ha dibujado el pulmón de manzana. Se representa que casi la totalidad de la vivienda de atrás está afectada al pulmón de manzana.
Sra. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, le agradecemos haberse acercado y estamos en contacto para ver cómo sigue el expediente.

10.- Resolución Nº 354/2018. Expte. Nº 76226/15 HCD - 4079- 18130/15 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- En este expediente el apoderado solicita la aprobación de plano por vía de excepción del inmueble de su propiedad con domicilio en Leandro Alem 1406/12/18 de la localidad de Castelar y ubicado en una zonificación RI, residencial mixta.

En este caso, la construcción que cuenta con superficie aprobada y sin permiso con destino industrial, infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y las normas reglamentarias de la construcción: 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 3.5.2.1 -factor de ocupación total-; 3.9 -altura máxima-; 4.6.2.2 -altura de locales en general-; 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes-; 4.6.3.4 -escaleras principales-; 4.6.3.5 -escaleras secundarias-; 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 natural de locales de tercera clase-; 4.6.5.1 -ventilación de cocina por conducto-; 4.6.5.2 -ventilación de baños y retretes por conducto-, 4.6.5.4 -ventilación de sótanos y depósitos por conducto-; 4.7 -medios de salida-; 4.8.1.4 -servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales-; 4.12 -protección contra incendio-; 5.11.1.1 -tanque de bombeo y reserva de agua-; 8.1 -estructuras resistentes-; el artículo 46 de la 8.912, y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora María Rosa Hortal.
Sra. Hortal.- Sinceramente, nosotros no estábamos notificados de que habíamos infringido todos estos puntos que enumeraron. Lo único que hice es presentar el nuevo plano en el Concejo Deliberante. Nosotros hicimos una ampliación de 110 metros en octubre del 2015 y estábamos a la espera de una respuesta, porque nosotros necesitamos la habilitación definitiva.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el señor Sergio Berman.
Sr. Berman.- Nosotros teníamos la aprobación y se trabó cuando hicimos la ampliación, pero de todas estas infracciones no habíamos sido notificados. Hace prácticamente 3 años que estamos esperando para solucionar esto y obtener la aprobación.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Bruno.
Sr. Bruno.- Buenos días, vecinos; buenos días, miembros del Departamento Ejecutivo.

Es para hacer una pregunta a los vecinos. Primero, quiero decirles que la audiencia pública es una instancia donde se analiza, en cierta forma, la factibilidad de solucionar algunos de los temas sobre los que se piden excepciones. No es para nada

un interrogatorio, ni un juicio, ni nada por el estilo. Simplemente, es para tener más claridad y poder ayudarlos a resolver algunas de estas situaciones.

En ese sentido, les quiero preguntar si existe la factibilidad de poder solucionar algunas de estas cosas que, según se ve, más allá del artículo 8.1, que no es aceptable. Pero los demás artículos, ¿tienen posibilidad de poder solucionarlos? ¿Tienen en vista dar solución a algunas de estas cosas que están infringiendo?

Sra. Presidente.- Señor Berman.

Sr. Berman.- Como dijimos antes, nosotros no fuimos notificados de las infracciones. Así que lo que les pedimos es tener el detalle y poder analizarlo con nuestros asesores.

Sra. Presidente.- Perfecto.

El concejal Bruno no escuchó su respuesta. ¿Podría acercarse más al micrófono?

Sr Berman.- Decía que como no habíamos sido notificados de las infracciones, recién ahora tomamos conocimiento de ellas y empezamos a analizarlas para ver cuáles son posibles de solucionar.

Sr. Bruno.- Pero tienen el acompañamiento profesional también en esto.

Sr. Berman.- Sí, lo tenemos. Y, de hecho, no habíamos tenido objeciones de parte de él para la construcción que ampliamos.

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

Sra. Segovia.- En este caso son muchos los artículos que en infracción, pero a muchos de ellos se les puede dar cumplimiento. Deberían acercarse a la Dirección de Obras Particulares con el profesional que los está asesorando o usted mismo, donde les vamos a poder facilitar el listado de los artículos y podemos ver en plano dónde están las infracciones y cómo pueden hacer para solucionarlas o cumplimentarlas.

Sra. Presidente.- Concejal Ugartemendia.

Sr. Ugartemendia.- Gracias, señora presidente.

Es para consultarles a los vecinos si pueden aclarar cuándo fue que se realizó está ampliación de ciento y pico de metros y desde cuándo están funcionando en ese lugar, y si funcionaban antes de realizar esa ampliación.

Sra. Presidente.- María Rosa Hortal.

Sra. Hortal.- La ampliación fue hecha durante el 2014 y parte del 2015. En octubre de 2015 se presentó el nuevo plano, y nosotros estamos en actividad desde el 2010. **Sra. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Quiero hacer una aclaración respecto de la superficie sin permiso. La última inspección del expediente fue en el 2016, que fue posterior a la presentación del plano de la propiedad y cuenta con 294 metros cuadrados cubiertos sin permiso.

Sra. Presidente.- ¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Concejal Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- Gracias, presidenta.

Para el Departamento Ejecutivo: me gustaría preguntar qué se consigna en el plano cuando hablamos de escaleras principales, características; escaleras secundarias, características; me estoy refiriendo a los artículos 4.6.3.4, 4.6.3.5, de la protección contra incendio -4.8. Me gustaría saber qué se consigna en el plano sobre todos esos artículos.

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

Sra. Segovia.- Respecto de las escaleras principales no cumple con las alzadas mínimas requeridas. Y respecto a los dos artículos de las escaleras principales y secundarias están relacionadas con el artículo 4.12, porque las mismas son metálicas, por lo que estarían incumpliendo dicho artículo. Además, se aplicó el artículo de la protección contra incendio porque tiene entrepisos que son metálicos y de madera. Y, además, el espesor del muro del depósito que fue construido sin permiso no está cumpliendo con el espesor de 0,30 metros de mampostería que debe tener en su perímetro.

Además, en la documentación presentada no se encuentra el plano de ubicación de elementos contra incendio.

Sra. Presidente.- Concejal Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- Es para los peticionantes: me parece que esta es una empresa importante para nosotros, conocemos la antigüedad que tiene en nuestro distrito y, por supuesto, que es muy importante hoy en día que sigan funcionando este tipo de emprendimientos pymes como generadores de trabajo, pero vemos que hay algunas cuestiones que tienen que ver con la seguridad que son importantes también a la hora de tomar una decisión.

En tal sentido, yo les aconsejaría, como lo ha hecho también el concejal preopinante, que se acerquen con el profesional lo antes posible al Departamento Ejecutivo, porque también hay otras infracciones que creemos que son de baja complejidad y que se podrían subsanar o que podrían ser tenidas en cuenta en este recinto para excepcionar. Pero habría algunas que no, y sería importante que las vayan cumpliendo lo antes posible, con la predisposición que tiene este Cuerpo en cuanto a que siga funcionando en su totalidad esta empresa.

Sra. Presidente.- Señora María Hortal.

Sra. Hortal.- Obviamente, siempre la voluntad de la empresa fue ajustarse a toda la normativa y, bueno, lo vamos a evaluar y nos presentaremos. En la medida de lo posible vamos a regularizar todo.

Sra. Presidente.- Perfecto.

¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Si no es así, les agradecemos a María y a Sergio haberse acercado hasta aquí. Seguramente estaremos en contacto para poder solucionando pronto el tema.

11.- Resolución Nº 359/2018. Expte. Nº 80142/18 HCD - 4079- 21665/18 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

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

Sra. Segovia.- En el presente expediente la señora Agüero, heredera del inmueble, con domicilio en la calle Santa María de Oro de la localidad de Castelar, con datos catastrales 2B 12129, zonificación RMB, solicita el cambio del sello sujeto a demolición número 41169241/18. De la lectura de la documentación presentada surge que es una construcción con destino multifamiliar, son dos viviendas, e infringe los siguientes artículos del COU y de las normas reglamentarias de la construcción: 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.7, superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos; 4.5, espacios de iluminación y ventilación; 4.6.2.2, altura de locales en general; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.6.5.4, ventilación de sótanos y depósitos por conducto; 5.11.1.1, tanque de bombeo y reserva de agua; 5.11.1.2, desagües; 8.1, de las estructuras resistentes; y también infringe el artículo 46 de la 8912, y la ordenanza 11.165/08, de arbolado público.

Sra. Presidente.- Perfecto, muchas gracias.

Vanesa Agüero, bienvenida, y Raúl Ruiz.

Sra. Agüero.- Buen día a todos.

Básicamente, edifiqué mi casa atrás de la casa de mi mamá. Vivo con mi hijo, sola. Lo único que tengo es una cocina comedor, dos dormitorios, baño y patio. Obviamente, tenemos que hacer la subdivisión y por eso inicié los planos. No tengo locales; no sé si entendí mal.

Con respecto al árbol está desde años en la puerta de la casa, antes de que yo edifique inclusive. Lo que pasa es que se ve que quien hizo los planos no lo dibujó, pero el árbol está.

Después, sobre las superficies techadas, supongo que se refieren a la casa de adelante en la que hay un lavadero, pero sí tiene una respiración. Se ve que tampoco la habrá hecho y estaba en el plano anterior. Pero básicamente la vivienda la hice sin fines de lucro, vivo sola con mi hijo. Lo único que tengo es cocina-comedor, baño, dormitorio y me quedó un patio chiquito y es lo que tengo para mi hijo. Por eso, quiero solucionar este problema porque creo que ya nos lleva demasiado tiempo y lo que tengo es de él.

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

Sra. Liquitay.- En primera instancia, quería agradecerle a la vecina Vanesa por acercarse.

Le quería hacer dos consultas al Departamento Ejecutivo: el 5.11.1.1 y el 5.11.1.2.

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

Sra. Segovia.- El 5.11.1.1 de los tanques de bombeo y reserva, se aplicó porque no está graficado en la documentación. Seguramente tiene tanque, pero debería graficarlo e indicar la ubicación, porque hay que ver, de acuerdo a la ubicación, si está cumpliendo con el artículo. Con los desagües pasa lo mismo, y dos de los desagües que están graficados están pegados a eje medianero y están en infracción.

Sra. Liquitay.- Si estaría modificado, ella se tendría que acercar a llevar las modificaciones, ¿verdad? Es para que la vecina lo pueda entender y que le quede más claro.
Sra. Segovia.- No sabemos si van a cumplir. Debería acercar la documentación donde están graficadas para poder determinar si están en cumplimiento. En este caso, tiene que estar separado del eje medianero 0,60 y los desagües están dibujados pegados, pero habría que verificar si realmente están así. De lo contrario, tendrían que estar separados del eje medianero a la misma distancia.
Sra. Presidente.- Le agradecemos a Vanesa y le pedimos que se quede tranquila, porque estamos acá para solucionar…
Sra. Agüero.- La verdad es que les agradezco a todos la ayuda y la información, porque para mí es todo nuevo. Creo que no tengo ninguna infracción grave. Es la vivienda de mi hijo y la realidad es que creo que lo que me pasó en los planos es el tema de la persona que contraté para que me los haga, porque si no hubiese estado resuelto hace más de un año.
Sra. Presidente.- Estamos en contacto para terminar de solucionar el tema. Le agradecemos mucho, también a Raúl y a Tomás. Les agradecemos mucho que nos hayan acompañado en el día da hoy. Muchísimas gracias y estamos en contacto.

12.- Resolución Nº 363/2018. Expte. Nº 79902/18 HCD - 4079-13026/18 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, Lorena Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- En el presente expediente la señora Dora Martínez Céspedes solicita la aprobación de plano por vía de excepción del inmueble de su propiedad con domicilio Gervasio Pavón 3769 de la localidad de Castelar, con datos catastrales 2ª J, 235, parcela 15 y zonificación C1.

En este caso, la construcción con destino "vivienda multifamiliar y local comercial" infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de construcción vigente por ordenanza 10.436/08: 3.2 -uso de suelo-; 3.3.2.0 -pulmón de manzana-; 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 3.5.2.1 -factor de ocupación total-; 3.7 -superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos-; 4.5 -espacio de iluminación y ventilación-; 3.5.4.0 -normas de habitabilidad-; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 4.6.5.5 -ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto-; 4.6.5.4 -ventilación de sótanos y depósito por conducto-; 4.10.1.2 -aberturas en muros divisorios-; 4.12 -protección contra incendio-; 8.1 -estructuras resistentes-; el artículo 46 de la 8.912 -decreto ley ordenamiento territorial y uso de suelo-, y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público.

- Ocupa la Presidencia el señor concejal Bruno.

Sr. Presidente (Domingo Bruno).- Tiene la palabra la señora Dora Martínez Céspedes.
Sra. Martínez Céspedes.- Buenos días.

Yo quería hacer un reclamo. No sé si es tarde o temprano, pero este problema lo vengo acarreando desde el 2001. Soy extranjera y trabajo hace 20 años en ese negocio. A mí nadie me regaló nada. Cuando habilité el negocio estaba trabajando y en el 2001 hubo un saqueo, no sé si todos se acuerdan, y fui una de las damnificadas. Desde ese momento tengo ese atraso para regularizar mi situación, porque se me atrasaron los impuestos, se me atrasó el préstamo que había sacado para pagar esa propiedad. De 30 mil dólares que debía se fueron a 100 mil dólares. Para mí fue un caos. Me costó levantarme, me costó hacer las cosas y hasta el día de hoy, que tengo 64 años, sigo pagando mis deudas.
Sr. Presidente.- Tranquila, tranquila. Espere un minuto. Tranquilícese. Estamos para darle una mano, para ayudarla, para escucharla. Los concejales van a tomar debida nota para acompañarla en su reclamo.
Sra. Martínez Céspedes.- Por eso pido ahora que me regularicen esto. Quiero que me regularicen mi situación, porque no sé en qué situación me encuentro- Hace 5 o 6 años atrás tuve otro problema en el que me dijeron que yo no pagaba los impuestos. Además de ese problema que tuve, en el 2009 me dicen que no pagué mis impuestos, que no pagué Ingresos Brutos, ni la DGI. Tuve que pagar una cuenta de 20 mil pesos por mes, que me descontaba automáticamente el Banco Credicoop. O sea que vengo

arrastrando muchas irregularidades y nadie me sabe dar solución. Ahora otra vez salió el problema del plano y tengo otras deudas que pagar. No sé para qué voy a repartir lo poco que me entra. Antes tenía carnicero, tenía verdulero y repositor en el negocio. Ahora trabajamos la familia -mi esposo, mi hijo y yo- y no tengo más personal. ¿Por qué? Porque no puedo pagarlo y tampoco lo que quiero cerrar porque a esta altera de mi vida dónde voy a trabajar, a qué me voy a dedicar. Entonces, les pido a ustedes, señores, que me ayuden a regularizar esta situación que tengo, porque no me quiero morir sin pagar.

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

Sra. Liquitay.- Quiero agradecerle a Dora, en primera instancia, por haberse acercado y trasmitirle que se quede tranquila, nosotros vamos a hacer todo lo posible para ayudarla. Para eso está convocada hoy, para tratar de solucionar el tema. Quédese tranquila que sé lo que es para usted el trabajo. Al que trabaja mucho se le nota el esfuerzo, y en su caso se le nota mucho.

Le quería hacer una consulta al Departamento Ejecutivo sobre el 4.10.1.1 y el 4.12, así le aclaramos a la vecina qué es esto.

Sra. Rodríguez.- El 4.10 tiene varias situaciones en este plano. Nos queda una duda, porque dentro del predio hay un sector de medianera que está faltando por comunicación con la parcela lindera y es una abertura que comunica con una unidad funcional, con una vivienda que hay dentro de este lote. En el caso de que esto se cerrara, estaría cumplimentando el 4.10, pero agregaría una infracción porque no hay acceso a la vivienda en este momento.

Con respecto al artículo 4.12, también habría que regularizarlo por los muros perimetrales de las unidades funcionales mayores a 60 metros, que deberían ser de 0,30 metros. Lo que está faltando en este expediente es adjuntar el plano de ubicación de elementos contra incendio; tal vez, ya lo tienen en su poder, pero a nosotros no nos consta. Si ya estuviera, estaríamos cumplimentando al menos la parte de extinción y faltaría cumplimentar la parte constructiva donde se requieren muros de 0,30 metros, que estarían faltando.

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

Sra. Liquitay.- Le quiero decir a Dora que, por favor, si tiene esto último que lo adjunte, para que se dirija al Departamento Ejecutivo y ante cualquier duda acuda a ellos para ver cómo se pueden solucionar todos los otros ítems, para que ella se quede tranquila. Lo más importante para todos los concejales presentes es la tranquilidad de Dora y que pueda seguir trabajando.

Sr. Presidente.- ¿Algún otro concejal quiere agregar algo?

¿Quiere agregar algo más, señora?

Sra. Martínez Céspedes.- Lo que yo quiero decirles es que quiero regularizar. Así como se pagó todo lo que me mandaron, no sé si cuando me van a habilitar el plano tendré que pagar más. ¿Cuánto tendré que pagar?

Sr. Presidente.- Todo eso se va a informar a través del Departamento Ejecutivo, donde la van a citar y va a conversar con ellos. Allí le dirán los costos y todo lo que le hace falta.

Tiene la palabra la señora Lorena Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- Si usted tiene alguna duda o quisiera tener una idea sobre la cantidad de metros que le falta declarar deberá acercarse por la mesa de entradas particulares, donde la vamos a asesorar. ¿Sí?

Sra. Martínez Céspedes.- Bueno.

Sr. Presidente.- De acuerdo.

Seguimos.

13.- Resolución Nº 364/2018. Expte. Nº 79682/18 HCD - 4079- 11957/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sr. Presidente.- Por el Departamento Ejecutivo, tiene la palabra la señora Lorena Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- En el presente expediente las señoras Ana María Maronese y Adriana Cristina Maronese, propietarias del inmueble con domicilio en la calle General Juan José Valle 467/69, de la localidad de Morón, con datos catastrales 1E 32513 y zonificación RA, solicitan el cambio de sello del plano sujeto a demolición 41168897/17-

De la lectura de la documentación presentada surge que la construcción con destino vivienda multifamiliar correspondiente a tres unidades de vivienda infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas de la

construcción vigentes por ordenanza 10436/08: 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.5.4.0, normas mínimas de habitabilidad; 4.3.4.1, obligación de plantar árboles; 4.5., espacios de iluminación y ventilación; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase; 4.6.3.2, áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios; 4.6.3.4, escaleras principales, características; 4.6.3.7, escalones en pasajes y puertas; 4.6.3.10, lados mínimos de locales, comunicación contigua al eje divisorio; 4.6.3.1, ventilación de cocina por conducto; 4.6.4.2, ventilación de baños y retretes por conducto; 4.7, de los medios de salida; 4.10.1.1, aberturas próximas al eje divisorio; 5.11.1.1, tanque de bombeo y de reserva de agua; 5.11.1.2, desagües; 8.1, de las estructuras resistentes; y también infringe el artículo 46 de la 8912 del 77, decreto ley de ordenamiento territorial y uso del suelo y la ordenanza 11.165/08, de arbolado público.

Sr. Presidente.- Señora Ana María Maronese.

Sra. Ana María Maronese.- Yo no sé, realmente, y me gustaría saber cómo es que me faltan tantos detalles porque la casa que está primero fue hecha hace muchos años. Y ahora no sé por qué surgieron todas estas cosas.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Lorena Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- Si usted quisiera acercarse a Obras Particulares, la podemos asesorar sobre cada una de las infracciones que estamos mencionando. Aun así este es un plano sujeto a demolición y tiene ampliaciones sin permiso al fondo, en la segunda vivienda, y también se agregó una vivienda arriba de la que está en el fondo, con lo cual están en infracción en varios artículos.

El plano que se ha regularizado mediante la presentación es un plano sujeto a demolición, con lo cual si bien se ha declarado la superficie esta construcción tiene una cantidad de artículos en infracción, que son los que se leyeron previamente.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Ana María Maronese.

Sra. Ana María Maronese.- Entonces, ¡está sujeto a demolición por todos estos inconvenientes que tiene?

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

Sr. Canario Soto.- Ana: le pido que me escuche un segundo, por favor; así se tranquiliza.

La idea de traerla al recinto hoy es para escucharla sin ningún tipo de ánimo en contra de usted; simplemente, queremos que nos cuente lo que le pasó, de la forma más sencilla. Usted debe saber que los funcionarios que están enfrente de usted tienen la obligación de contar en audiencia cuáles son, desde su punto de vista y en base a su profesión, las infracciones que usted tiene en el domicilio debido a que, gracias a Dios, al día de la fecha no hubo ningún accidente ni nada por el estilo; todo esto se hace para evitar que en el futuro pueda surgir alguna situación anormal.

Para ello, usted tuvo la voluntad de iniciar un expediente y, por ahí, usted no estuvo asesora por un profesional en la materia. Eso hace que a pesar de que usted tuvo la mejor voluntad posible haya hecho modificaciones en su domicilio, por diferentes situaciones, que no se ajustan a la normativa. Y aquí no se trata de que haya mala voluntad del Departamento Ejecutivo ni tampoco de nosotros.

Así que usted, simplemente, lo que tiene que hacer es decirnos por qué llegó a esta situación, ya sea porque su hermana no tenía dónde vivir, lo mismo que le pasó a su hijo, y en base a eso hizo estas construcciones. Nosotros, como Cuerpo, lo que podemos hacer es establecer algún tipo de excepciones que sería en aquellos casos donde se registran faltas leves -para que usted lo entienda. Y en otros casos, lamentablemente, usted va a tener que presentar un informe de un profesional, sobre todo en los casos donde haya que presentar informes de estabilidad estructural.

¿Qué significa esto? Usted dijo que hay una propiedad o una edificación en una planta alta: entonces, lo que debe hacer el profesional es medir y establecer si en base a la construcción que está realizada eso podría ser susceptible de un derrumbe en el futuro, por lo que al día de la fecha usted no pasó por esa mala situación, y ojalá que jamás lo pase. ¿Se entendió la idea?

Sr. Presidente.- Gracias, concejal.

Señora Ana María Maronese.

Sra. Ana María Maronese.- Yo digo que haremos todo lo que tengamos que hacer; no discuto eso. Pero, bueno, me parece que nos ahorramos el profesional, entonces…

Sr. Presidente.- Concejal Catena.

Sr. Catena.- Simplemente, es para hacer una aclaración con respecto a lo que decía recién el concejal Canario. Porque escuchaba a la señora cuando hablaba y, quizá,

cuando uno no está en tema y escucha que hay un sello de sujeto a demolición se asusta y no conoce realmente lo que eso técnicamente significa. Cuando un plano no cumple con los requisitos del COU, para registrarlo esa es la forma que tiene el Departamento Ejecutivo de hacerlo; o sea, con un sello de sujeto a demolición.

Eso no significa que, en principio, usted va a tener que demoler la propiedad ni aquello que esté infringiendo, sino que hay algunas de las infracciones que pueden ser subsanadas mediante una excepción que va a dictar este Cuerpo, y otras que va a tener que resolver. Pero simplemente quería transmitirle la tranquilidad de que, si bien suena fuerte la palabra demolición, no tiene el sentido que quizá uno interpreta.

Sra. Maronese.- Lo único que quiero agregar es que los árboles estaban adelante de mi casa, pero se cayeron por viejos. Nadie me dijo lo que tenía que hacer para colocar otro, ni nada por el estilo; pero no es que los hayamos sacado nosotros.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, a la brevedad van a transmitirle todo lo necesario desde el Departamento Ejecutivo. Le agradecemos.

14.- Resolución Nº 365/2018. Expte. Nº 79200/17 HCD - 4079-17441/17 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, Lorena Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- En el presente expediente los señoras Bastiancich, Sebastián Pablo y Canepa, Estela Fabiana, propietarios del inmueble con domicilio en calle Jerónimo Fasola de la localidad de Haedo, con datos catastrales 3ª F, 21 A, parcela 2 y zonificación RMB, solicitan el cambio de sello del plano "sujeto a demolición" N° 41.178.237/15.

De la lectura de la presentación efectuada surge que la construcción con destino "vivienda multifamiliar" de dos unidades de vivienda, infringen los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción vigente por ordenanza 10.436/08: 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 3.5.2.1 -factor de ocupación total-; 4.5 -espacios de iluminación y ventilación-; 4.6.2.2 -altura de locales en general-; 4.6.3.4 -escaleras principales-; 4.6.3.5 -escaleras secundarias-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 5.10.1.3 -desagües de techos, azoteas y terrazas-; 8.1 -estructuras resistentes-; el artículos 46 de la 8.912/77 -decreto ley ordenamiento territorial y uso de suelo-, y la ordenanza 11.165/08 referida al arbolado público.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Sebastián Bastiancich.

Sr. Bastiancich.- Buenos días.

Nosotros compramos una casa, desgraciadamente, sin planos; o sea, había un plano subfluvial y creímos que ese era el plano, lamentablemente. Eso nos trajo un montón de inconvenientes, porque el plano cuando lo buscamos en la Municipalidad se había quemado. A partir de eso hace muchos años que estamos boyando, pagando cosas de un lado para el otro, tratando de que se haga un plano y tratando de lograr subdividir la casa, ya que en este momento no la podemos usar los dos como corresponde. Con lo cual, necesitaríamos que nos ayuden con eso, ya que tuvimos este inconveniente de comprar algo que no tenía planos y que no podemos reclamar, porque nosotros vimos un plano que no era. Entiendan que para los que no estamos en el tema, que va a Catastro, que sale de Catastro, el 4.12 menos el 5.49 por 2, por 3, por 129; es chino. Lo que necesitamos es tener nuestra casa, poder dividirla y que cada uno de los dos tenga un espacio.

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

Sr. Laviuzza.- Buenos días, vecinos.

Entendemos perfectamente lo que usted acaba de expresar. Una pregunta para ustedes: ¿son dos viviendas? ¿Estamos hablando de dos viviendas?

Sra. Canepa.- Sí.

Sr. Laviuzza.- Al Departamento Ejecutivo: las infracciones que se detallan, ¿son en las dos viviendas?

Sra. Rodríguez.- Sí, porque no tenía antecedente el plano; con lo cual, las dos viviendas fueron declaradas como sin permiso.

Sr. Laviuzza.- Quería plantearle a la vecina y al vecino que no vemos que haya mayor complicación. No son complejas las infracciones que tiene, solo una que lo repetimos continuamente todos los concejales, que tiene que ver con el artículo de las estructuras resistentes, que no le voy a decir el número porque… el 8.1. *(Risas.)* Nos parece que este artículo sí es complejo a la hora de tomar una determinación, porque habla

casualmente de un estudio que nos diga a nosotros y al Departamento Ejecutivo que esas estructuras no se van a venir abajo. Ese estudio lo tiene que hacer un profesional y es importante que eso esté lo antes posible y que lo incorporen al expediente. En lo demás, no vemos que sean muy complejas las infracciones al Código; con lo cual, creo que este Concejo Deliberante tiene una predisposición muy amplia en ese sentido. Lo que sí quería preguntarle al Departamento Ejecutivo es: ¿a qué nos referimos cuando hablamos de las escaleras secundarias?

Sra. Rodríguez.- Las escaleras secundarias son aquellas escaleras que sirven a azoteas o a lugares de poca importancia, como ser un depósito de tamaño menor. En este caso, tenemos azoteas en las que no está el detalle. Hay dos detalles en plano, figura una escalera caracol y luego figuran otros tres tramos de escaleras. No sabemos a cuál corresponde cada detalle que está indicado, porque no se aclara. Ya con la escalera caracol no estaría cumpliendo el 4.6.3.5 por más que el detalle alzada y pedada esté correcto. No cumple una escalera caracol como 4.6.3.5.

Sr. Laviuzza.- Entonces, le recomendaría a los vecinos que a partir de tener este estudio que les está pidiendo el Departamento Ejecutivo y los concejales presentes, lo incorporen a la información y después se comuniquen, al momento de incorporar, para que le detallen cuáles son las otras cuestiones que se pueden cumplir con normalidad. Habla de desagües de techos y azoteas y nos parece que son cosas que no tienen mayor complejidad. Así que a partir de ese estudio, que sí es necesario, se pueden comunicar, aprovechando la predisposición de la gente del Departamento Ejecutivo, para poder avanzar rápidamente con esto.

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

Sr. Catena.- Bienvenidos, Sebastián, Estela y Andrea.

En línea con lo que consultaba el concejal Laviuzza, creo que quedó fuera la ordenanza 11.165 de arbolado público. Les pediría a los vecinos que nos digan si es que no consta en el plano o si les faltan plantar los árboles.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Andrea Corigliano.

Sra. Corigliano.- Están los árboles plantados en la vereda, son dos árboles que hay plantados.

Sr. Catena.- Van a tener que ser agregados al plano para que el Departamento Ejecutivo los pueda tener en cuenta.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, les damos las gracias y acuérdese que es el 8.1. *(Risas)*.

15.- Resolución Nº 366/2018. Expte. Nº 77913/16 HCD - 4079- 17812/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sr. Presidente.- Por el Departamento Ejecutivo, tiene la palabra la señora Lorena Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- En el presente expediente la señora María Teresa de Salviati de Tambutto, propietaria del inmueble con domicilio en la calle Humaitá 672/74/76/78 y 80 de la localidad de Morón, con datos catastrales 1 S, 3 A, 8 y zonificación RI solicitan el cambio del sello del plano sujeto a demolición 41178082/15.

De la lectura de la presentación efectuada surge que la construcción con destino vivienda multifamiliar de dos unidades de vivienda y local comercial infringe los siguientes artículos del COU y de las normas reglamentarias de la construcción vigentes por ordenanza 10.436/08: 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, superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos; 4.5, espacios de iluminación y ventilación; 4.6.2.2, alturas de locales en general; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase; 4.6.3.2, áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios; 4.6.5.4, escaleras principales; 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 cocina por conducto; 4.6.5.4, ventilación de sótanos y depósitos por conducto; 4.8.1.4, servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos comerciales e industriales; 4.10.2.2, instalaciones que transmitan calor o frío; 4.12, de la protección contra incendio; 5.8, de los muros; 5.8.3.1, materiales en muros divisorios; 5.10.1.3, desagüe de techos, azoteas y terrazas; 5.11.6.4, altura de remate de una chimenea o conducto para evacuar humos a base de combustión, tóxicos o molestos; 8.1, de las estructuras resistentes; y también se infringe el artículo 46 de la 8912 de 67, decreto ley de ordenamiento territorial y uso del suelo; y la ordenanza 11.165 de 2008, correspondiente al arbolado público.

Sr. Presidente.- Gracias.

Señora María Teresa Salviati: ¿quiere decir algo?

Sra. Salviati.- Sí.

En esta propiedad, desde el año 2002, funciona una asociación civil que está considerada como una entidad de bien público por el municipio de Morón y desde el año 2002 tiene personería jurídica otorgada por la Dirección Provincial de Personería Jurídica de La Plata.

Bueno, esta asociación civil cumple distintos servicios: comunitarios, educativos, recreativos, culturales, sociales. En ella se realizan distintas tareas, de ayuda a la comunidad. Las instalaciones se prestan para las escuelas próximas a la institución. Los vecinos realizan reuniones. Además, se utiliza para ayudar en las tareas escolares a los chicos, para enseñar inglés; a su vez, se enseñan distintos tipos de danzas, gimnasia, etcétera.

Casualmente, hace poquito, dos días, como esta propiedad está cerquita de la calle Agüero se hizo una reunión con los comerciantes de la calle Agüero, que viene a ser el segundo centro comercial más importante de Morón. Pidieron las instalaciones para hacer allí la reunión porque, también, esta institución pertenece al Foro de Seguridad 1° de Morón. Hicimos una visita guiada al edificio donde funciona el centro de monitoreo y allí nos explicaron todas las actividades que allí se realizan, nos mostraron todo eso.

En realidad, quizá la infracción será que se ha techado la canchita. Como hay escuelitas de fútbol, ¿qué pasaba? Cada vez que llovía no se podía jugar y, entonces, las escuelitas de fútbol no tenían continuidad. Al llover, y como el piso es de tierra, no se podía jugar ese día, ni al día siguiente, ni el otro, hasta que el barro no se secara. Y por eso decidimos hacer el techado de la canchita.

Sr. Presidente.- Señor Tambutto: ¿quiere decir algo?

Sr. Tambutto.- No.

Sr. Presidente.- ¿La señora quiere decir algo?

Sra. Salviati.- Son vecinos que nos acompañaron para decir que están de acuerdo con lo que se hizo en la institución, que funciona desde hace 18 años.

Sr. Presidente.- Bueno, bienvenidos los vecinos.

Concejal Ortiz.

Sra. Ortiz.- Gracias, señor presidente.

Quiero darles la bienvenida a María Teresa y a los vecinos que la acompañan.

Para que podamos aclarar algunas cosas, le voy a hacer algunas preguntas a los miembros del Departamento Ejecutivo. Porque María Teresa decía que, por ahí, esto surgió por aquello de que techaron la cancha, y que esa es la diferencia. Nosotros, obviamente, nos damos cuenta de que no es solamente eso.

Por ello, le voy a hacer algunas preguntas al Departamento Ejecutivo para que le podamos aclarar a María Teresa cuáles son las cosas que con un poquito de colaboración entre todos se pueden subsanar y regularizar la situación.

En ese sentido, le quiero preguntar al Departamento Ejecutivo si le podría explicar a María Teresa, aparte por el tema de los riesgos que ello puede provocar, cuáles son las infracciones que tienen que ver con los artículos 4.12; 5.11.6.4 -los nombro así- y 5.8.3.1, más allá del artículo 8.1 que, como venimos diciendo, es muy importante para nosotros que se cumplimente el informe de las estructuras resistentes por la seguridad, justamente, de todos los que participan en las actividades que allí se desarrollan.

Sr. Presidente.- Lorena Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- Comenzando con el artículo 4.12, hace referencia, por un lado, a la parte constructiva, en la cual por ser una superficie mayor a 60 metros cuadrados, requiere que todo su perímetro tenga una mampostería de 0,30 metros.

Y también estaría faltando agregar en el expediente, tal vez ya lo poseen pero nosotros lo desconocemos, si cuenta con un plano de ubicación de elementos contra incendio. En caso de contar con él, ya estaría cumplimentando la parte de extinción de incendio.

En el caso del artículo 5.8 se refiere, justamente, a la misma situación: es relativo a los muros, y al no cumplir con el muro de 0,30 metros estaría infringiendo también dicho artículo.

El artículo 5.11.6.4 es la altura de remate, de tubo de ventilación de chimeneas o evacuación de humos. Hay una cocina atrás, en un depósito, donde no se aclara si tiene tubo de ventilación o no. Habría que aclarar esa situación.

Y en cuanto al artículo 8.1, de las estructuras resistentes, por haberse hecho una construcción sin permiso y sin profesional a cargo se aplica ese artículo por no tener conocimiento del estado de las estructuras y se regulariza adjuntando un informe técnico de estabilidad estructural que lo realiza un matriculado, un ingeniero, un arquitecto o un maestro mayor de obras, con competencia en la materia, que a través de peritajes y demás estudios verifica si la estructura es resistente o, en caso de verificar que no lo es, indicará los pasos a seguir para que cumpla con las normas de estabilidad estructural.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Ortiz.
Sra. Ortiz.- Quiero decirle a María Teresa que por lo que se puede ver en el expediente, no son cosas muy graves, aunque todos estos números a veces nos asusten a quienes no somos profesionales en el tema. María Teresa quédese tranquila. Por ahí con un acercamiento al Departamento Ejecutivo y la colaboración de ellos, van a poder cumplimentar, seguramente, estas cuestiones.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- Quiero aclarar, porque el plano que estaba mirando no es el mismo que está en el HCD, que incorporaron una parrilla adelante, un poco antes de la cancha de fútbol. El artículo que se aplicó antes también puede aplicar a esta ventilación, que es de la parrilla.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Salviati.
Sra. Salviati.- Está muy bien todo lo que me han dicho. Les agradezco mucho y espero que se pueda solucionar todo y nos puedan cambiar el sello del plano.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal González.
Sr. González.- Quiero saludar a María Teresa y a los vecinos que la acompañan.
Quería consultarle al Departamento Ejecutivo con respecto al artículo 4.10.2.2, instalaciones que trasmiten calor y frío. Por ahí se refería a esa parrilla que no la teníamos. En cuanto a las escaleras principales, ¿cuál es la infracción que están teniendo?
Sra. Rodríguez.- El artículo 4.10.2.2 es justamente por la parrilla que está apoyada en el muro divisorio. Para cumplimentarlo debería colocar la aislación necesaria. En cuanto al 4.6.3.4, en plano figura una escalera que está junto a la cancha de fútbol y también una interna. Lo que no tenemos son los datos suficientes como para evaluar si esas escaleras cumplen o no. Necesitaríamos conocer la materialidad y conocer la altura final de la planta alta para determinar si cumple la relación alzada-pedada.
Sr. González.- Quería consultarles a los vecinos, porque la verdad es que no me queda claro, si la propiedad está a nombre de la institución de bien público o a nombre de un particular.
Sra. Salviati.- La asociación tiene un derecho de usufructo, está otorgado el bien gratuitamente.
Sra. González.- Quiero preguntarles si cuenta con la asistencia de algún profesional y si están recibiendo alguna ayuda del municipio para afrontar esta situación que están pasando.
Sra. Salviati.- Sí, sí. Contamos con la ayuda de Fortalecimiento de la Municipalidad. Creo que este es el tercer año que contamos con esta ayuda.
Sr. Presidente.- Conforme al profesional que le preguntó el concejal.
Sra. Salviati.- No entendí.
Sr. Presidente.- Si tiene algún profesional que la esté asesorando.
Sra. Salviati.- En cuanto a los plano sí, tenemos un arquitecto.
Sr. Presidente.- Eso le preguntaba el concejal.
Si nadie más va a hacer uso de la palabra, le damos las gracias y a la brevedad tendrán novedades.
Sra. Salviati.- Muchísimas gracias por la colaboración y por la ayuda.

16.- Resolución Nº 369/2018. Expte. Nº 79878/18 HCD - 4079- 13025/18 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, Lorena Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- En el presente expediente los señores Ferral, Marcelo Guillermo, Ferral, Mirta Edith y Ferral, Mónica Graciela, propietarios del inmueble con domicilio en la calle Chile 325/29 de la localidad Domingo Faustino Sarmiento, con datos catastrales 3ª D, 239-22 y zonificación RMB, solicitan el cambio de sello del plano "sujeto a demolición" N° 41.178.982/17.

De la lectura de la presentación efectuada surge que la construcción con destino “vivienda multifamiliar” de dos unidades de vivienda, infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción vigente por ordenanza 10.436/08: 3.3.2.0 -pulmón de manzana-; 3.7 -superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos-; 4.5 -espacios de iluminación y ventilación-; 4.6.2.2 -altura de locales en general-; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 4.6.4.7 -iluminación y ventilación natural de locales por partes cubiertas-; 4.6.5.1 -ventilación de cocina por conducto-; 4.7 -medios de salida-; 4.10.1.1 -aberturas próximas al eje divisorio-; 5.8 -muros-; 5.11.1.1 -tanque de bombeo y reserva de agua-; 8.1 -estructuras resistentes-; y la ordenanza 11.165/08 del arbolado público.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la señora Mirta Ferral.

Sra. Ferral.- Buenos días. Gracias por convocarnos.

Esta construcción fue anterior a la ordenanza del 08 y muchas cosas que se infringen, fueron anteriores me parece. Nosotros tenemos un plano inicial aprobado cuando compraron mis padres la casa, que debe haber sido en 1960, más o menos, no tengo presente la fecha. Le cuento más o menos la historia de por qué son dos viviendas. Mis padres compraron la casa en el 60 y mi papá tenía un taller en la parte del fondo. En 1987 falleció, en 1989 me divorcié con mi hija pequeña. Mi madre y mis hermanos me autorizaron a edificar algo para que yo tuviera donde vivir y no tener que pagar alquiler. Los tiempos fueron cambiando, las necesidades se fueron haciendo cada vez más importantes y en realidad nunca pude hacer los planos. Fue en el 89 que empecé a edificar y esto fue ampliándose. Siempre tenía la vista puesta en irme de ese lugar, en poderme ir de ese lugar por merecimiento por mi trabajo. Uno cree que la vivienda es algo que debería proveerse desde un trabajo, y nunca pude realmente llevar la casa adelante. Para mi hija fue bastante dificultoso. Los tiempos fueron cambiando y a pesar de que siempre tuve trabajo, y buenos trabajos -en la actualidad trabajo en el Hospital Posadas-, nunca me fue posible llegar a un préstamo hipotecario y poderme ir. Y lo que fue en primera instancia algo provisorio, pasó a ser algo permanente. En el 2010 falleció mi madre y cuando tuvimos que decidir vender todo, mis hermanos viendo que ya se acercaba mi edad jubilatoria -hace tres días que cumplí 60 años- me dijeron: va a ser bastante difícil que puedas adquirir una vivienda ahora. Lo ideal sería que después de tanto sacrificio que hiciste pudiéramos dividir la casa y vos quedarte con lo que tanto hiciste. Ese gesto de mis hermano -que los aplaudo- llevó a que quisiéramos subdividir la casa y yo quedarme con lo que he edificado y ellos con la parte que les correspondía a mis padres. Ahí iniciamos el trámite de los planos.

Entonces, presentamos el plano anterior que era de 1960; por ahí, un poco después presentó mi papá lo que él había edificado como un taller. Siempre tuvo dos trabajos: uno en una empresa y otro en casa.

Bueno, hay cosas que siguieron mal hechas a partir de la ignorancia y de la prontitud que requería lo emergente. Por eso creo que hay algunas cosas que se están infringiendo; creo que es un decreto de 2008, porque la construcción fue anterior. Creo que los espacios de pasillos son anteriores, la construcción fue anterior. Lo del garaje fue anterior, porque nosotros compramos la casa con ese plano y no había un garaje. Edificar en el pulmón de manzana, que creo que está ahí, es decir había un galpón que está aprobado en el plano anterior. No sé, no sabría decirles lo que sigue…

Sr. Presidente.- Bueno, gracias.

A medida que avance el tratamiento de este expediente le van a ir explicando un poquito más.

Señora Mónica Ferrari: ¿quiere agregar algo?

Sra. Mónica Ferrari.- Simplemente, nuestra intención es poder hacer la subdivisión y que cada uno pueda recibir la parte de mis padres. Porque, si no, deberíamos vender la propiedad y ella no podría comprarse una casa con lo que le toca, que es su vivienda; simplemente eso. Les agradezco la posibilidad de esta audiencia.

Sr. Presidente.- Concejal Fusco.

Sra. Fusco.- Primero, quiero saludar a Mirta y desearle feliz cumpleaños.

A Mónica le quiero decir que este es un expediente de baja complejidad y pedirles que se queden tranquilas. Después vamos a analizar todo esto, junto con mis compañeros, en las comisiones para ir subsanando las infracciones.

Les quiero preguntar a los vecinos cuántas unidades funcionales existen en el terreno.
Sra. Mirta Ferrari.- Son dos: una es la que era la casa de mis padres, y ahora la otra, que es la mía.
Sr. Presidente.- Concejal Fusco.
Sra. Fusco.- Al Departamento Ejecutivo: ¿podrían explicar las infracciones a los artículos 4.10.1.1 y 5.11.1.1?
Sr. Presidente.- Lorena Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- El artículo 4.10.1.1 aplica por la altura de un muro divisorio en la terraza del fondo que no cumple con la altura requerida que es 1,60.

Y el 5.11.1.1, por dos cuestiones: el tanque de reserva de la vivienda del frente tiene una separación menor a 0,60 metros. Pero esto, en el caso de estar así, ya sería un derecho adquirido. Pero en el tanque de reserva de la vivienda del fondo no está representado, con lo cual no podemos evaluar si está cumpliendo o no. Faltaría indicar en el plano la ubicación del tanque.
Sr. Presidente.- ¿Quiere agregar algo?
Sra. Mirta Ferrari.- Como no teníamos todavía hechos los planos de la subdivisión, no tenemos divididos lo que son los servicios; es decir que el tanque de adelante suministra el agua a las dos viviendas; lo mismo pasa con la luz y con el gas.

Es más, hemos querido separar lo que era la luz y en Edenor nos dijeron que teníamos que tirar una pared para poner los dos medidores; entonces, nos hemos detenido un poco hasta tener los planos de la Municipalidad y ver después qué hacemos. Porque, en realidad, no tenemos todavía los planos aprobados y por eso no pudimos hacer la divisoria de los servicios, tanto de agua como de luz y gas.
Sr. Presidente.- ¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Bueno, entonces, les damos las gracias por haber estado aquí. Ya van a tener novedades sobre este tema.
Sra. Mirta Ferrari.- Muchas gracias por escucharnos.

17.- Resolución Nº 371/2018. Expte. Nº 77387/16 HCD - 4079-14752/16 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- En este expediente los propietarios solicitan el cambio de sello de sujeto a demolición de la propiedad ubicada en la calle Fray Justo Santa María de Oro de la localidad de Morón. El número de expediente es 41178828/17, y está ubicada en una zonificación designada como residencial de densidad baja.

De la lectura de la documentación surge que infringe los siguientes artículos del COU y normas reglamentarias de la construcción: 3.2, uso del suelo; 3.3.2.0, pulmón de manzana; 3.4, retiros; 3.5.1.1, factor de ocupación del suelo; 3.5.2.1, factor de ocupación total; 3.6.2.2, altura de locales en general; 4.6.3.4, escaleras principales; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.6.4.3, iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase; 4.6.4.4, iluminación y ventilación de locales de cuarta clase; 4.6.4.5, iluminación y ventilación de locales de quinta clase; 4.6.5.2, ventilación de baños y retretes por conducto; 4.6.5.4, ventilación de zócalos y depósitos por conducto; 4.6.5.5, ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo por conducto; 4.7, de los medios de salida; 4.8.1.4, servicios mínimos de salubridad en locales o edificios comerciales e industriales; 4.10.1.1, aberturas próximas al eje divisorio; 4.12, de la protección contra incendio; 5.8, de los muros; 8.1, de las estructuras resistentes; y también infringe el artículo 46 de la 8912, y la ordenanza 11.165/08, de arbolado público.
Sr. Presidente.- Gracias.

Señora Macri: ¿quiere decir algo?

Señor Edgar Lucas Heredia.
Sr. Heredia.- La señora Macri es la apoderada de la firma. Es un local comercial que tenemos sobre Rivadavia, que se utiliza como entrada y salida de vehículos y depósito.

Este depósito se compró de esta manera, ya estaba la construcción. Y, bueno, hoy nos encontramos con un plano que está sujeto a demolición. Por eso encaramos por la vía del Concejo Deliberante el cambio de sello para poder hacer el uso del suelo. No hay mucho más para decir. Después se verá si hay que modificar algo.
Sr. Presidente.- Concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Gracias, presidente.

En principio, es para preguntarle al representante de la SRL a qué se dedica, a qué actividad se dedica este local comercial. Me pareció que era una inmobiliaria, pero ahora cuando se habló de entrada y salida de vehículos…
Sr. Presidente.- Señor Heredia.
Sr. Heredia.- Nosotros somos de “La Casa del Audio”, un negocio de venta de electrodomésticos. Y tenemos el local comercial sobre avenida Rivadavia y Santa María de Oro, y sobre la parte que da enfrente al Gorki es la entrada y salida de vehículos, de camiones, y parte del depósito.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Ahora sí ubico el local.

Una pregunta para el Departamento Ejecutivo, porque me parece que no consta en el expediente, entendiendo que está pendiente la habilitación: ¿la actividad es de uso permitido ahí?
Sr. Heredia.- Creo que no, por eso tengo que pedir el uso de suelo
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- No está permitido el uso “depósito” sobre la calle Fray Justo Santa María de Oro.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Otra consulta que quería hacer es que dijeron del Departamento Ejecutivo que es una zona residencial baja, pero cuando se analiza el informe de planeamiento -por ahí es un error de tipeo- habla de una zona residencial alta. ¿Es una zona baja o alta? A fojas 36 está ese título. Es solamente para tenerlo en claro.
Sra. Cabrera.- Dice residencial de densidad baja.
Sra. Yametti.- El título que sigue inmediatamente después habla de otra zona.
Sra. Cabrera.- Es un error de tipeo.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Ugartemendia.
Sr. Ugartemendia.- Es para consultarle a los responsables de la SRL desde cuándo están operando en ese lugar, desde cuándo están utilizando ese depósito y en qué año lo han comprado. Y al Departamento Ejecutivo quisiera consultarle si en este caso no aplica lo mismo que para la fábrica de pasta, que están utilizando un depósito anexo a un local comercial en una zona donde sí está permitido.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Heredia.
Sr. Heredia.- Habilitado está y hace 15 o 20 años que estamos ahí. Realmente la fecha no sabría decirla, porque no estoy al tanto. Siempre estuvo en uso, siempre estuvo “sujeto a demolición” y cuando hicimos la habilitación, que por grandes superficies tuvimos que hacer lo de la ley 12.573, surgió todo esto del cambio de sello. Pero la verdad es que no sé la fecha, ni sé hace cuánto tiempo.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- Es para aclarar lo que consultaba el concejal. En este caso, habría que evaluar primero el plano del local que da a la calle Rivadavia, respecto al propietario y si está habilitado. En caso de que esté cumpliendo, podría declararse como depósito anexo y estaría en las mismas condiciones que el expediente anterior que vimos.
Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, les damos las gracias.

18.- Resolución Nº 372/2018. Expte. Nº 80058/18 HCD - 4079-20894/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, arquitecta Carolina Segovia.
Sra. Segovia.- En este expediente la propietaria del inmueble con domicilio en la localidad de Morón, con una zonificación RMA -densidad media alta-, solicita el cambio de sello de “sujeto a demolición” del expediente 41.179.117/18.

De la lectura de la documentación presentada surge que la construcción con destino “vivienda multifamiliar”, de dos viviendas, infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción: 3.7 -superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos-; 4.5 -espacios de iluminación y ventilación-; 4.6.2.2 -altura de locales en general-; 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 y retretes-; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; 4.6.5.4 -ventilación de sótanos y depósitos por conducto-; 4.7.7.2 -pasamanos en escaleras exigidas-; 8.1 -estructuras resistentes-, y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Paola Ribolzi.
Sra. Ribolzi.- Estamos acá para ver si se pueden hacer los trámites para vender la casa de abajo y hacer el cambio de sello. La mitad de lo que dijeron no lo entiendo.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Susana Rosales.
Sra. Rosales.- No, lo mismo que dijo ella.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Brizzi.
Sr. Brizzi.- Paola, bienvenida.

Queríamos comentarte que para arrancar hay un punto que siempre se trata acá y que es uno de los que no se exceptúa, que tiene que ver con la intervención de un profesional. Esta intervención del profesional que necesitan, y que es obligatoria, es la que te va a ayudar a discernir estas cosas que hay que resolver o exceptuar. Quedate tranquila que no es de gran complejidad, pero sí necesitas contactarte con un profesional -un maestro mayor de obras, un arquitecto o un ingeniero- y acercarte al Departamento Ejecutivo para dar cumplimiento a ciertas cosas.

Al Departamento Ejecutivo quería preguntarle por el punto 4.6.5.4 -ventilación de sótanos y depósitos por conducto-, ¿qué es lo que se está infringiendo?
Sra. Segovia.- El plano presenta un depósito debajo de la escalera que no consta que tenga ventilación. No tiene marcado en el plano tubo de ventilación. Habría que dar cumplimiento.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Ribolzi.
Sra. Ribolzi.- Porque no tiene ninguna función más que ser el soporte de la escalera, como un extra. No tiene ni un agujero para poner algo.
Sra. Brizzi.- Por eso mismo, Paola, lo que hay que hacer es conseguir al profesional, adecuar el plano y llevar toda la información. Por eso, quedate tranquila que es de baja complejidad, pero hay que adecuar lo que tiene el Ejecutivo a la norma y a lo que pasa realmente. Por ejemplo, esto de las estructuras resistentes hay que llevarlo, y el arbolado público, que figura como que está incumplido, pero por ahí vos tenés los árboles y no están registrados. Entonces, acércate al Ejecutivo lo antes posible. De paso te pregunto: ¿están cumpliendo con lo que es arbolado?
Sra. Ribolzi.- Hay dos arbolitos en la vereda.
Sra. Brizzi.- Por eso mismo, quedate tranquila que a veces lo que hay que hacer es adecuar lo que está en la realidad y que se ha dado cumplimiento, a lo que está registrado en la dirección.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Advierto, mirando el expediente, que Paola tuvo suerte porque se le dio trámite muy rápido al expediente, se inició y el mismo día se remitió al Ejecutivo. Por ahí se hizo con tanta celeridad que da la impresión de que no está toda la documentación acá. Quiero preguntarle al Ejecutivo, porque quizá esté en el otro expediente, que no veo que Paola sea titular de dominio del inmueble. El Departamento de Catastro, a fojas 19, le pide que adjunte el título de propiedad, porque no hay título de propiedad adjuntado a nombre de la vecina.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo, ingeniero Moschitta Collet.
Sr. Moschitta Collet.- En realidad se pide que adjunte el último título de propiedad. Aparentemente, se adjuntó uno que es anterior.
Sra. Yametti.- Yo no advierto del anterior que surja el nombre de la vecina que está exponiendo. Así que debe ser que es uno anterior de la propiedad. Como después se lo piden y tampoco está agregado, la pregunta era si quizá se haya agregado en el otro expediente, en el del plano.
Sr. Moschitta Collet.- En este momento no lo tenemos, pero posiblemente sea así. Por eso se le pidió que presente el último, no el título anterior. Y en el peor de los casos, si no lo posee, se adjunta un informe de dominio y se soluciona el problema. Como el plano anterior que quedó como obra sujeta a demolición salió con el nombre de Paola Ribolzi, por lo que suponemos que sí, que está adjunto en ese expediente.
Sr. Presidente.- Gracias.

Concejal Yametti.
Sra. Yametti.- Entonces, le pregunto a Paola: ¿usted tiene una escritura a su nombre de este inmueble, como titular del dominio de este inmueble?
Sra. Ribolzi.- Claro, fue como en el 94, cuando se hizo la compra de la casa de abajo.
Sr. Presidente.- Concejal Yametti.
Sra. Yametti.- ¿Y lo adjuntó al expediente?
Sra. Ribolzi.- No sé, qué sé yo…; yo soy enfermera.

Sra. Yametti.- No, bueno, está bien. Pero, a veces, uno sabe si le pidieron la escritura de la casa, si la acompañó.
Sra. Ribolzi.- Yo llevé todos los papeles, todo lo que me pidieron.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Lucas Mosquita Collet.
Sr. Mosquita Collet.- En todo caso, si hay alguna duda, se acercan al departamento de Catastro y se soluciona en muy poco tiempo.
Sr. Presidente.- Concejal Liquitay.
Sra. Liquitay.- No es por el expediente, sino para desearle que tenga un feliz día a la vecina porque hoy es el día del enfermero.
Sr. Presidente.- ¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Les damos las gracias y esperamos novedades.

Damos por terminada esta audiencia pública.

-Son las 12 y 20.