Honorable Concejo Deliberante de Morón
Audiencia Pública del 20 de Noviembre de 2018 (9 Hs.)

Sumario

1.- Resolución Nº 307/2018. Expte. Nº 79335/17 HCD - 4079-18514/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 2
2.- Resolución Nº 308/2018. Expte. Nº 77007/16 HCD - 4079-13460/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 2
3.- Resolución Nº 309/2018. Expte. Nº 78826/17 HCD - 4079-14753/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 4
4.- Resolución Nº 313/2018. Expte. Nº 80077/18 HCD - 4079-20969/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 5
5.- Resolución Nº 314/2018. Expte. Nº 77039/16 HCD - 4079-13589/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 6
6.- Resolución Nº 317/2018. Expte. Nº 80014/18 HCD - 4079-20557/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 7
7.- Resolución Nº 318/2018. Expte. Nº 78573/17 HCD - 4079-12539/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 8
8.- Resolución Nº 319/2018. Expte. Nº 78896/17 HCD - 4079-15369/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 11
9.- Resolución Nº 320/2018. Expte. Nº 78780/17 HCD - 4079-14375/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 12
10.- Resolución Nº 321/2018. Expte. Nº 79865/18 HCD - 4079-13023/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 12
11.- Resolución Nº 322/2018. Expte. Nº 77794/16 HCD - 4079-17107/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 13
12.- Resolución Nº 323/2018. Expte. Nº 79061/17 HCD - 4079-16535/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 15
13.- Resolución Nº 326/2018. Expte. Nº 79501/17 HCD - 4079-20062/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 17
14.- Resolución Nº 327/2018. Expte. Nº 79114/17 HCD - 4079-16920/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 19
15.- Resolución Nº 328/2018. Expte. Nº 77173/16 HCD - 4079-14080/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 20
16.- Resolución Nº 329/2018. Expte. Nº 79757/18 HCD - 4079-12469/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 20
17.- Resolución Nº 331/2018. Expte. Nº 76367/15 HCD - 4079-19298/15 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 21
18.- Resolución Nº 332/2018. Expte. Nº 79516/17 HCD - 4079-20063/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... 24

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 9 y 16 del martes 20 de noviembre de 2018, con la presencia de la señora presidenta del Concejo Deliberante, concejal Analía Verónica Zappulla, y de los concejales María Eugenia Brizzi, Nicolás Emanuel Canario Soto, Emiliano Andrés Catena, Romina Soledad Fusco, Karina Paola Godoy, Alejandra Liquitay, Juan Franco Nardo, Rolando Moretto, Adriana Ortiz, Vanesa Judith Sosa, Leandro Martín Ugartemendia y Sandra Viviana Yametti, dice la:

Sra. Presidente (Analía Zappulla).- Siendo las 9 y 16, y con la presencia de 13 concejales, damos comienzo a la audiencia pública 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 y los temas a tratar. El objetivo es fomentar la transparencia y la participación de los vecinos. En modo alguno implica un juicio o una investigación sobre el vecino que hizo el pedido, sino una manera de conocer la problemática de los temas a tratar.

Aquí van a expresarse los que hicieron el pedido y todo aquel que quiera hacerlo. Asimismo se escuchará la opinión técnica de los representantes del Departamento Ejecutivo.

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 deben ser tomadas en cuenta por los concejales.

Como se ha publicitado en distintos medios, se ha abierto un registro en el Concejo Deliberante donde se han inscripto quienes deseaban participar en carácter de expositores, así como también se ha habilitado la inscripción vía Internet. No obstante ello, las personas no inscriptas podrán participar luego de la finalización de las exposiciones de quienes se anotaron oportunamente.

Comenzamos entonces a dar tratamiento al primer expediente del día.

1.- Resolución Nº 307/2018. Expte. Nº 79335/17 HCD - 4079-18514/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sra. Presidente.- No hay ningún inscripto como participante ni ningún vecino que haya venido por este expediente. Así que lo dejamos pasar y vamos directamente al segundo.

2.- Resolución Nº 308/2018. Expte. Nº 77007/16 HCD - 4079-13460/16 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Segovia.

- Ingresan los concejales De Luca, Majdanski, González y Sabbatella.

Sra. Segovia.- Buen día a todos.

En este expediente, el propietario del inmueble de la calle Arenales, de la localidad de Morón, solicita la registración de planos por vía de excepción de una construcción correspondiente a la zonificación C-2, comercial de densidad baja, que consta de 2 unidades de vivienda y un local comercial.

Se infringen los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y las normas reglamentarias de la construcción: 4.3.4.1, obligación de plantar árboles; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de 1° y 3° 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 1° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase; 4.7, medios de salida; 5.11.1.2, desagües; 8.1, estructuras resistentes; y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público. Asimismo infringe el artículo 3.2, uso de suelo.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la participante Patricia Hilda Roozen.

Sra. Roozen.- Yo soy la profesional que realizó la medición. El propietario en estos momentos está en Italia; tuvo que viajar para conocer a su nieto y su esposa se accidentó. No pudo volver, así que estamos esperando que vuelva.

Con respecto a algunas cosas que se mencionaron, no tengo en mi memoria tanto, porque fue en el año 2016 y no lo tengo presente totalmente. Pero, por ejemplo, en cuanto a las escaleras principales, creo que estaban en un plano aprobado anterior. Se plantó el árbol correspondiente. Y en cuanto a las medidas de retretes y demás, estaban en los planos anteriores de la vivienda que ya existía.

Lo que sucedió fue que él realizó una vivienda en el fondo de su propiedad para uso de su hijo. Presentamos la correspondiente documentación, padre e hijo, según la ordenanza, y fue rechazada porque descubrieron que tenía un terreno en la provincia de Buenos Aires que él no recordaba, en propiedad conjunta con la hermana, por una herencia. Entonces, seguimos el trámite. Nos dijeron que iba a salir con derecho a demolición, pero que después por esta vía podíamos ingresarlo. Eso es lo que puedo decir.

Con respecto a la vivienda nueva que se realizó, si no recuerdo mal, cumple con todas las ordenanzas estructurales, constructivas y demás del municipio. Eso es todo lo que puedo decir.

Sra. Presidente.- Gracias, patricia.

Tiene la palabra el concejal Canario Soto.

Sr. Canario Soto.- Gracias, señora presidente.

Buen día, señores representantes del Departamento Ejecutivo. La pregunta en particular es para ellos. Más allá de los artículos que se mencionaron que se infringen, si, en particular, se puede aclarar si la situación que refiere la profesional, y por ende el grupo familiar, tiene un posible riesgo en base a la estabilidad estructural que la vivienda puede llegar a presentar actualmente, o en un futuro, o si eso es susceptible de poder subsanarse en forma inmediata en el caso de que lo infrinja.

Sra. Presidente.- Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Nosotros no podemos determinar eso, porque, en realidad, nosotros analizamos la documentación que ellos presentan. Acá se está presentando construcción sin permiso, de la cual no hay documentación estructural. Eso lo deberá resolver la profesional por medio de un informe colegiado; deberá justificar si la estructura es resistente o no o si hay que hacer algún tipo de ajuste o modificación en la estructura. Pero ese es uno de los artículos que debe cumplimentar, y que está nombrado en el informe, que es la estabilidad de la estructura.

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

Sr. Laviuzza.- Gracias, señora presidenta.

Buenos días a los funcionarios del Departamento Ejecutivo y buen día, vecina.

¿Le quedó clara la pregunta que le hizo recién el concejal Soto, y quedó claro lo que está peticionando el Departamento Ejecutivo?

Sra. Roozen.- Sí.

Sr. Laviuzza.- Estamos hablando de un informe que tiene que presentar para continuar con el trámite. Eso quería saber.

Sra. Roozen.- El informe se presentó ante el Colegio de Arquitectos, y se comentó que la construcción estaba en buen estado. Con respecto a la construcción antigua, no tengo antecedentes. Acerca de lo que se construyó como obra nueva, sé que se construyó con materiales resistentes, importantes, y con un techo bastante novedoso que incluía toda la parte resistente. Es un techo de chapa compacto que trae incluido todo lo que sea aislación acústica, térmica y protección hacia el goteo interno de la vivienda. Otra cosa no le puedo informar.

Sr. Laviuzza.- Sí. ¿Pero ese informe se encuentra en el expediente, lo ha presentado? Porque, casualmente, lo está pidiendo el Departamento Ejecutivo.

Sra. Roozen.- El informe se encuentra juntamente con el contrato que se presentó en el Colegio de Arquitectos, que debería estar incluido en la carpeta que está en la Municipalidad, no en la que se presentó aquí porque no nos lo han pedido.

- Ingresan los concejales Román y Spina.

Sr. Laviuzza.- Le recomendaría que se junte con las funcionarias del Departamento Ejecutivo para que dé cumplimiento a que ese informe esté en el expediente, para poder continuar con este trámite. Después, no vemos, por lo menos nosotros, mayores complicaciones en lo demás. Pero este es un elemento que es central a la hora de aprobar cualquier tipo de plano: que los concejales y el Departamento Ejecutivo puedan tener fehacientemente documentación que diga que las estructuras no se van a venir abajo.

Sra. Roozen.- Tengo aquí una copia del contrato con los informes del Colegio de Arquitectos que la puedo presentar al finalizar la sesión.

Sr. Laviuzza.- Que se adjunte esa documentación.

Sra. Presidente.- Entonces, la adjuntamos por Secretaría. Si quiere, puede dejarla ahora en Secretaría, ya que la audiencia nos llevará unas cuantas horas, y la adjuntamos al expediente.

Sra. Segovia.- Quería hacer dos aclaraciones. Los informes se realizan en base a la documentación que presenta el propietario o el profesional, en este caso. Dentro del expediente del Concejo, no consta ni el informe ni el contrato. Puede ser que tengan algún trámite paralelo a ese, donde esté esa documentación; pero sería buen anexarla.

Igualmente, sería conveniente que se acerque, luego de la audiencia, para poder tomar conocimiento de todo el resto de los artículos, porque se mencionó el tema de la escalera, que si bien estaba aprobada en un plano anterior, tenía un destino distinto. Para ese destino, sí cumplía. Además, el plano estaba aprobado por moratoria, o sea que tenía artículos. En este caso, como cambia de destino, para ese nuevo destino no estaría cumpliendo la medida que tiene la escalera.

Igualmente, la invitamos a que se acerque a la Dirección de Obras Particulares para ver bien todos los artículos.

- Ingresan los concejales Bruno y Solía.

Sra. Presidente.- Perfecto.

Si nadie más va a hacer uso de la palabra, le damos las gracias a Patricia por acercarse hoy.

3.- Resolución Nº 309/2018. Expte. Nº 78826/17 HCD - 4079-14753/17 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- En este expediente, los propietarios de la calle Neuquén 1406/1408, de El Palomar, solicitan la aprobación de los planos por vía de excepción de la construcción que fue oportunamente aprobada sin permiso por moratoria y con modificaciones internas, de destino vivienda multifamiliar 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; 3.9, altura máxima; 4.5, espacios de iluminación y ventilación; 4.6.2.2, altura de locales en general; 4.6.3.4, escaleras principales; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase; 4.10.1.1, aberturas próximas a ejes divisorios, 5.11.1.1, tanque de bombeo y de reserva de agua; 8.1, de las estructuras resistentes; y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra Antonio Ambrosio.

Sr. Ambrosio.- Buenos días.

Vengo acá a pedir la aprobación del plano por medio de la excepción para poder hacer la subdivisión.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

Silvana Lo Re.

Sra. Lo Re.- Yo soy la profesional que inició esta documentación, y vengo a acompañar a los propietarios para asesorarlos y guiarlos en la aprobación del plano para la subdivisión, que es el objetivo final.

Sra. Presidente.- Perfecto. Muchísimas gracias.

Tiene la palabra la concejal Brizzi.

Sra. Brizzi.- Gracias, señora presidente.

Primero, bienvenidos a los expositores.

Quería que el Ejecutivo nos indique en qué infringe específicamente lo que tiene relación con las escaleras principales y aberturas de los ejes divisorios. Si nos lo podrían explicar para que quede en la versión taquigráfica.

Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- Respecto de las aberturas a eje divisorio, una de las viviendas, en planta alta, tiene ventana que da vistas a linderos y está en infracción. Respecto de la escalera, no cumple con la medida mínima; y está solo el detalle de una de las escaleras. Como son varias unidades y tienen distintas medidas, deberían cumplimentarla en todas las escaleras.

Sra. Brizzi.- En el caso de las aberturas, ¿tiene alguna forma de solución, de reinstalación de la ventana o algo que puedan hacer los propietarios para dar cumplimiento?

Sra. Segovia.- Respecto de la ventana no hay posibilidades. Además, mirando el plano, tiene una terraza accesible la vivienda de planta alta. En ese caso sí se podría cumplimentar, levantando mampostería de 1,60 metros.

Sra. Presidente.- Les agradecemos mucho la presencia y los liberamos. Les vamos a pedir, por favor, que después entren en contacto con el Departamento Ejecutivo para estar al tanto de cómo es el transcurso o el devenir del expediente. Muchísimas gracias.

4.- Resolución Nº 313/2018. Expte. Nº 80077/18 HCD - 4079-20969/18 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- En este expediente, los propietarios del inmueble de la calle Carmen de Patagones 1102 solicitan el cambio de sello del plano, de sujeto a demolición a registrado. De la lectura del presente expediente surge que la construcción tiene destino vivienda multifamiliar; son 2 viviendas y un local comercial.

Infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y las normas reglamentarias de la construcción: 3.2, uso de suelo; 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, espacio de iluminación y ventilación; 4.6.3.4, escaleras principales; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de los locales de 2° clase; 4.6.5.1, ventilación de cocinas por conducto; 4.6.5.2, ventilación de baños y retretes por conducto; 4.7, de los medios de salida; 4.7.7.2, pasamanos de escaleras; 4.10.2.2, instalaciones que transmiten calor o frío; 5.8.3.1, materiales, espesores en muros divisorios; 5.11.1.1, tanque de bombeo y reserva de agua; 8.1, de las estructuras resistentes; y el artículo 46 de la 8912.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra Eva Ramírez.

Sra. Ramírez.- En realidad, estamos esperando ver cómo resolvemos este tema que hemos tramitado, con el fin de regularizar todo y hacer la subdivisión que corresponde.

Sra. Presidente.- Perfecto. Muchísimas gracias.

Tiene la palabra el concejal Canario Soto.

Sr. Canario Soto.- Gracias, señora presidente.

Para el Departamento Ejecutivo, en particular, tengo una pregunta relacionada con una pregunta que hice en la anterior intervención, respecto de las estructuras resistentes: si puede explayarse, si hay un informe dentro del expediente. Yo no lo recuerdo, no había. Y, en particular, se mencionó el artículo 4.7, respecto de las salidas de emergencia. Si mal no recuerdo, la vivienda tiene una construcción en planta alta: ¿qué consecuencias podría acarrear esta situación respecto de las salidas? En particular, se mencionan las escaleras principales. ¿Qué características deben reunir y si están en condiciones de solucionar esta situación?

Sra. Presidente.- Arquitecta Segovia.

Sra. Segovia.- Respecto de las estructuras resistentes, se construyó una vivienda sin permiso en el primer piso, arriba del local. Al no tener documentación respecto de cómo se ejecutó y un análisis estructural, estaría en infracción. En este caso, para poder cumplimentar, tienen que hacer un estudio por medio de un profesional con incumbencias en el área, quien deberá realizar un estudio de la estructura para analizar si la misma es resistente o no.

Respecto del artículo de las escaleras, el 4.7, medios de salida, en este caso la escalera no cumple con el ancho mínimo para acceso a vivienda; tiene 0,90 y debería tener un metro. Además, tiene 22 escalones para poder acceder; debería tener un descanso intermedio.

Quiero hacer además otro comentario que no estaba en la pregunta, porque en el informe, en su momento, no se puso que esta zona, en el momento que presentaron la documentación, no contaba con cloacas. No sé en este momento si ya tienen el servicio habilitado.

Sr. Canario Soto.- Está próximo a llevarse a cabo. Pero a la fecha no está conectado.

Sra. Presidente.- Concejal Yametti.

Sra. Yametti.- Gracias, presidente; buen día a los funcionarios del Departamento Ejecutivo y saludos a la expositora y a su acompañante.

Una pregunta: cuando se inicia este expediente, no hace tanto -hace muy pocos meses tuvo un tratamiento muy rápido, un avance muy rápido, administrativamente-, ustedes denuncian que no son propietarios del inmueble sino que son poseedores, y que están en juicio con el dueño de la propiedad por prescripción adquisitiva, lo que se llama usucapión, comúnmente. Desde el momento en que lo iniciaron, que fue en junio de este año, hasta ahora, ¿han tenido, judicialmente, sentencia o alguna novedad de importancia en el juicio que les haya comentado el abogado?

Sra. Ramírez.- En realidad, no sé decirle en qué instancia está. Pero el abogado se está moviendo. Ya está terminada la primera instancia. No sabría decirle exactamente en qué instancia está, pero sé que está avanzando el tema del juicio.
Sra. Presidente.- Les damos las gracias a Eva y a Pascual.

5.- Resolución Nº 314/2018. Expte. Nº 77039/16 HCD - 4079-13589/16 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, Lorena Rodríguez
Sra. Rodríguez.- Buenos días.

En el presente expediente, la señora Alejandra Groppo y Darío Morresi solicitan la aprobación de plano por vía de excepción del inmueble de su propiedad con domicilio Ambrosio Cramer 716, de la localidad de Villa Sarmiento. Datos catastrales: 3° C; 158; 17, con zonificación RMB. En este caso, la construcción cuenta con superficie aprobada y sin permiso con destino vivienda multifamiliar, e infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de construcción vigentes por ordenanza 10.436/08: 3.2, uso de suelo; 3.5.1.1, factor de ocupación de 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 1° y 3° clase; 4.6.3.4, escaleras principales; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase; 4.6.5.1, ventilación de cocina por conducto; 4.6.5.2, ventilación de baños y retretes por conducto; 4.10.1.1, aberturas próximas al eje divisorio; 4.10.2.2, instalaciones que emitan calor o frío; 5.8.3.1, materiales y espesor, y rebajos en muros divisorios; 5.8.3.3, cercas divisorias de albañilería u hormigón; 5.11.1.1, tanque de bombeo y de reserva de agua; 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, de las estructuras resistentes; y el artículo 46 de la 8912/77, decreto ley de ordenamiento territorial y uso de uso. Y la ordenanza 11.165/08 correspondiente al arbolado público.
Sra. Presidente.- Perfecto, muchísimas gracias.

Alejandra Groppo, tiene la palabra.
Sra. Groppo.- Buenos días a todos.

Quiero aclarar que nunca hubo voluntad de nuestra parte de infringir todo ese número de artículos, porque contratamos a un profesional. O sea, esto se inició como una refacción más de la casa que adquirimos. Ya había muchas modificaciones que estaban, que supuestamente estaban en regla, y seguimos adelante con ese tipo de construcción. Se hicieron un montón de reparaciones en el techo, porque la casa se llovía, una vez que estaba refaccionada la parte de la planta preexistente. El techista, que supuestamente era el que nos iba a resolver el tema de las filtraciones, nos sugiere contratar a un arquitecto, que obviamente era una persona que trabajaba con él, para hacer este tipo de refacciones porque había que levantar el techo.

En su momento, nosotros nos replanteamos hacer un playroom , porque le dije a mi esposo: "Si vamos a volver a gastar por equis veces -porque íbamos por cuarta vez reparando la terraza-, hagamos un playroom y lo podemos disfrutar. Hagamos un estudio de peso". Y las condiciones que yo le había puesto eran: contratar un arquitecto, contratar un baño químico, contratar volquete... De hecho, hay muchas notificaciones del Concejo, mediante las cuales me felicitan, digamos, por no obstruir el espacio público. No tuve nunca problemas con los vecinos. De hecho, me habían dicho que alguno quizás venía; pero no vino. Porque yo no tengo vecinos; vivo al lado de una escuela y son linderos a unos patios de unos dúplex.

La verdad es que no sé todo esto que infringimos. Se presentaron los planos. Lo que pasa es que en un momento de la obra hubo un conflicto de partes, entre mi constructor y el arquitecto, y nos abandonaron. Sí se presentaron acá a firmar los planos, porque... Yo vine varias veces a regularizar la situación, y el único medio que me quedó era este, porque tengo otra propiedad en el Partido de la Costa. La idea es dejarle la parte de arriba a mi hijo, un departamento -obviamente, mi hijo tiene 16 años y no se va a mudar ahí; lo estamos usando como un lugar de reuniones-, y regularizar todo lo que se pueda, porque la obra ya es existente y fue dirigida por un profesional.
Sra. Presidente.- Perfecto, Alejandra. Muchísimas gracias.

Romina Fusco, tiene la palabra.
Sra. Fusco.- Gracias, señora presidente.

Primero, agradezco la presencia del Departamento Ejecutivo. Y saludo a la vecina Alejandra, y le digo que se quede tranquila, que es un expediente de baja complejidad.

Mi pregunta es al Departamento Ejecutivo: que me aclare sobre los artículos 5.11.1.1 y 5.11.6.4, para poder aclarar y que quede registrado en la versión taquigráfica. Muchas gracias.

Sra. Rodríguez.- El artículo 5.11.1.1, referido a tanque de bombeo y reserva de agua, indica que el tanque tiene que estar a 0,60 de la cubierta, y en este caso está por debajo de la cubierta.

El 5.11.6.4 es el artículo de evacuación de humos y gases. Hay una parrilla de la cual no se indica la altura del tubo de ventilación, por lo cual no podemos evaluar su cumplimiento.

Sra. Groppo.- Un vecino nos manifestó que le molestaba nuestro humo cuando hacíamos asados y lo subimos; es un tramo de 1,03 y lo subimos 3 metros. Tenemos una salamandra y también la volvimos a subir. Igual, no tiene casi uso la parrilla.

Sra. Rodríguez.- Al momento de regularizar la presentación, habrá que evaluar la altura de este conducto. Y hay que evaluarla en relación con varias condiciones. No es una altura fija, sino que hay que evaluarla respecto de vanos, proximidad de medianeras y demás. Esto se evaluará en un caso futuro.

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

Sr. González.- Gracias, presidenta, y buenos días a la vecina y a los funcionarios del Departamento Ejecutivo.

La pregunta para el Departamento Ejecutivo es si nos puede aclarar a qué se refiere el artículo 5.8.3.3, cercas divisorias de albañilería u hormigón.

Sra. Rodríguez.- Es un artículo que hace referencia a la altura máxima de medianera, la cual es de 3 metros. En este caso no está aclarada la altura que tiene ese cerco. Se aplicó el artículo por omisión de información.

Sr. González.- Si le podría aclarar a la vecina a qué se refiere el artículo 8.1, porque veo que tiene varios problemas la estructura, la construcción.

Sra. Rodríguez.- El artículo 8.1 se aplica en todos los casos en que hay ampliaciones o construcciones sin permiso. Indistintamente de que usted lo haya hecho con un profesional, a nosotros no nos consta porque no se hizo con permiso de obra, con un profesional a cargo en cuanto a la tramitación. Es un artículo que se aplica por defecto, porque se desconoce el estado estructural. Y se regulariza a través de la realización de un informe técnico, y también estructural, por parte un profesional competente en el área de la construcción. Y esa información debe adjuntarse para cumplimentar el artículo.

Sra. Groppo.- Creo que fue presentada esa documentación. De hecho, acá tengo el plano ingresado con la firma del profesional. Yo presioné al profesional porque, obviamente, después de haberle abonado sus honorarios no se hacía presente acá. Me asesoró la gente de Catastro -la verdad es que estuvieron todos tratándome de ayudar para que esto saliera-, y si no se presentaba acá a firmar, no podíamos avanzar. De hecho, le mandé una carta documento a él, así que se presentó a firmar.

La verdad es que desconozco el mecanismo interno, pero no sé si eso tiene que ver, porque él es el responsable, es el arquitecto Ariel...

Sra. Rodríguez.- El informe técnico no figura en este expediente. Puede que esté y no haya sido adjuntado. De todas formas, hay que verificar, una vez que se adjunta, el cumplimiento de este artículo en base a ciertos requerimientos que hace el Código. Si ya está hecho, posiblemente lo puedan cumplimentar con facilidad. Si no, habrá que rectificarlo si algo tuviera que corregirse.

Sra. Presidente.- Le agradecemos a Alejandra por acercarse. Muchísimas gracias por acercarse.

6.- Resolución Nº 317/2018. Expte. Nº 80014/18 HCD - 4079-20557/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, Lorena Rodríguez

Sra. Rodríguez.- En el presente expediente, la señora Alicia Calvet de Curto solicita el cambio de sello del plano 41178443/16, correspondiente al inmueble de la calle Pichincha 973, de la localidad de Castelar, denominada catastralmente 2° B, 105, parcela 7, con zonificación RI.

De la lectura de la presentación efectuada surge que la construcción aprobada y sin permiso 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: 3.3.2.0, pulmón de manzana; 3.5.1.1, FOS; 3.5.2.1, FOT; 4.5, iluminación y ventilación; 8.1, de las estructuras resistentes; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de 1° y 3° clase; 4.6.3.4, escaleras principales, 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.7, de los medios de salida; 4.10.1.1, aberturas próximas al eje divisorio; 4.10.2.2, instalaciones que transmitan calor o frío; 4.12, de la protección contra incendio; 5.8.3.3, cercas divisorias de albañilería u hormigón; 5.11.1.1, tanque de bombeo y de reserva de agua; 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; 7.3.2.0, características constructivas de la cochera. Y también infringe el artículo 46 de la 8912/77, decreto ley de ordenamiento territorial y uso de suelo, y la ordenanza 11.165/08.

Sra. Presidente.- María del Carmen Curto.

Sra. Curto.- Buenos días a todos.

Nosotros vamos a tratar de cumplir con todo lo que nos están pidiendo. Se ha construido en ese lugar por una situación económica y también por mis padres; decidimos que se quedaran ahí porque ya eran mayores. No se ha podido cumplimentar con esto porque hace cuatro años tuve una situación de salud con mi madre; por eso no he podido llegar a cumplimentar todo. Pero me comprometo a hacerlo.

Sra. Presidente.- Muchísimas gracias.

La concejal Liquitay tiene la palabra.

Sra. Liquitay.- Como primera medida, quería saludar al Departamento Ejecutivo y a la vecina expositora. Quería consultar al Departamento Ejecutivo sobre los artículos 4.10.1.1 y 4.12.

Sra. Rodríguez.- El 4.10.1.1 se relaciona con vistas a linderos. Por lo que estoy observando en este momento, corresponde a un balcón que está al frente que no tiene la altura reglamentaria del cerco. Y el balcón que está al fondo de uno de los dormitorios no tiene aclarada la altura de ese cerco, por lo cual puede que esté cumpliendo o no, pero no lo sabemos por omisión en la información.

Y el artículo 4.12 es porque al tratarse de vivienda multifamiliar requiere que se adjunte un plano de ubicación de elementos contra incendios. En este caso no fue adjuntado; posiblemente esté cumpliendo, pero lo desconocemos porque nos falta la información.

Sra. Presidente.- Le damos las gracias por acercarse.

7.- Resolución Nº 318/2018. Expte. Nº 78573/17 HCD - 4079-12539/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sra. Presidente.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, Lorena Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- En el presente expediente, la señora Francisca Saucedo solicita la aprobación de plano por vía de excepción del inmueble de su propiedad con domicilio Bartolomé Mitre 146, de la localidad de Morón. Datos catastrales: 1° C, 193, parcela 10, zonificación RTMA.

- Ocupa la Presidencia el concejal Bruno.

Sra. Rodríguez.- La construcción consta de superficie aprobada y sin permiso con destino vivienda multifamiliar, e infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción vigentes por ordenanza 10.436/08: 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 1° y 3° clase; 4.6.3.2, áreas y lados mínimos de locales de 2°, como ser cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios; 4.6.3.4, escaleras principales, características; 4.6.3.9, caja de ascensor, sus características y dimensiones; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase; 4.6.5.1, ventilación de cocina por conducto; 4.6.5.2, ventilación de baños y retretes por conducto; 4.7, de los medios de salida; 4.10.1.0, vistas a predios linderos; 4.10.1.2, aberturas en muros divisorios; 4.12, de la protección contra incendio; 5.8, de los muros; 5.11.1.1, tanque de bombeo y de reserva de agua; 5.11.1.2, desagües; 7.3.2.6, prescripciones complementarias contra incendio en cocheras; 8.1, de las

estructuras resistentes. Y también infringe las ordenanzas 11.165/08 de arbolado público y 12.439/10. Se informa también que la propiedad cuenta con actas de comprobación números 49.607, 49.608 y acumuladas, las cuales se encuentran impagas.

Sr. Presidente (Bruno).- Buenos días a todos, vecinos, concejales, expositores y representantes del Departamento Ejecutivo.

Tiene la palabra Gustavo Yazurlo.

Sr. Yazurlo.- Yo me anoté como expositor; soy el hijo de Francisca Saucedo. No quiero salir del tema; ya veo que hay mucha gente. Mi mamá es la propietaria original de Bartolomé Mitre 100. Después, cuando se lo cedemos a estas personas, los constructores, pasa a ser 146. Ellos vinieron acá, a Catastro, y pusieron ese número.

Nosotros siempre tuvimos en venta la casa, y estaba en el orden de los 80 mil dólares. Nunca pudimos vender a ese precio. Tuvimos una oferta de 65 mil. Aparece el constructor y nos ofrecía a cambio 3 departamentos escriturados, cosa que era negocio. Había construido en los lugares linderos, y era una persona de confianza para nosotros. O sea, confiábamos porque había terminado los edificios.

Cuando terminan los dos años de ese contrato, que los tenía que cumplir, nos suprime un departamento, que era en el quinto, y nos da en planta baja. Yo, antes de tomar el de planta baja, consulto a mi abogado; y mi abogado me dice: “Si te dio 2 y te falta uno, tomalo para no tener problemas a futuro; por lo menos tenemos la posesión”, porque realmente lo necesitábamos para habitar. Todo eso lo hizo el escribano Malatini, de acá a la vuelta, la escritura de los planos.

Bueno, cuando tengo esta situación, voy a ver a Malatini y me dice: “Quedate tranquilo que eso te lo voy a escriturar dentro de poco”. Yo tengo acá un reglamento de copropiedad del edificio, aprobado, con la firma de Malatini y firmado por todos los consorcistas también, que dice que se iban a construir en el sexto dos unidades funcionales, y las dos unidades que ya estaban abajo. Son todas unidades complementarias, perdón, y a futuro iban a ser funcionales. Bueno, después fui a ver a mi abogado, voy a ver a Malatini, y sí : “Quedate tranquilo que me lo van a hacer”; listo.

No cumple con la escritura y empieza la mora. A todo esto, ya empezamos el litigio con Zabaleta. Y en resarcimiento nos dieron la unidad complementaria, pero no completa, terminada, sino con las paredes que tenía. Fuimos un día al departamento y ya tenía paredes, entrada de agua, entrada de gas... Actualmente, el gas no lo usamos porque tenemos todos eléctrico en el sexto.

Malatini me aseguraba que de un momento a otro se iba a hacer la escritura. Bueno, pasó el tiempo. Paso por lo de Malatini un día; estaba jubilado. Creo que quedó el hijo. Me dijo que no me haga problema, que de ahí no me iba a poder sacar nadie, que era un hecho consumado. Yo le dije: “No es el acuerdo que hice; yo entregué una propiedad sin deudas”. Porque hasta el día de hoy jamás nos atrasamos en los pagos, ni con el municipio ni con Rentas. Mi madre está a punto de cumplir los 80 y yo me encuentro en una situación gravísima con la Municipalidad, hasta que más o menos comienzo a llevar... Cuando veo que Zabaleta desaparece -tengo cédulas que ya no lo ubicaban-, empezamos a intimar a la presidenta también, que era la hermana, al otro hermano y a él. Mandamos cédulas a todos lados, cartas documentos.... Gastamos en abogado, cartas documento... Hasta que una vez le llegó una y ahí apareció. Pero a todo esto yo ya había visto al arquitecto Rodríguez, que es de acá, de Morón, de Pierrastegui a una cuadra de Yrigoyen, y él me dijo: “Sí, vos podés llevarlo adelante, pero este es un edificio con infracciones”. Yo le dije: “Mirá, después de haber obrado honestamente -o sea mi mamá- y de haber dado algo para que le retribuyan lo que le correspondía, y después terminar con un problema con la Municipalidad y con el consorcio... Llevalo adelante como se pueda”. Bueno, gracias al señor Rodríguez estoy acá. Si fuera por Zabaleta, yo no estaría acá. Ahora Zabaleta está intimado.

Yo encontré algo de Zabaleta acá, como que en 2016 quiso hacer algo. No sé lo que quiso hacer, pero está detallado. A mí los que realmente me ayudaron fueron los del consorcio, que me hicieron firmar la conformidad, y el señor Rodríguez, que fue quien me hizo llegar a esta instancia. Yo estoy en litigio con Zabaleta; la mediación la tengo acá, se hizo en el estudio del señor Guerra. Se lo intima a terminar con todos los planos, pagar todas las tasas, las multas... Eso está todo hecho en base a la mediación. Yo sigo contando con Rodríguez, que fue el que me llevó... Pero, a partir de ahora... O sea, yo vengo acá a exponer lo que me pasó, pero el que se va a hacer cargo de las tasas, de las infracciones... Me parece que no me corresponde. Mi mamá es una jubilada, yo dejé de trabajar en OCA hoy, tuve que pedir un día; tengo un montón de

días perdidos para ir a ver a abogados, para un montón de cosas. Dinero que nunca más pude ahorrar, porque la verdad es que al arquitecto le pagué en su momento, no le pedí nada al consorcio de propietarios. Y bueno, estaba esperando llegar a esta instancia. Por eso tomé yo la palabra, por eso me anoté yo como expositor, porque realmente llegar a esta situación.... Con los tres departamentos yo no tenía ningún problema. Cuando no me cumplen con el contrato, ahí empieza todo el problema este con la Municipalidad. Ha habido gente... Uno que tiene problemas con Zabaleta quería que le escrituren y no tenía las firmas necesarias porque era una sucesión. Eso no fue culpa de Zabaleta, pero esa persona estaba muy disconforme; quería que le hicieran la sucesión y faltaba una firma. Bueno, pero eso ya pasó todo; los consorcistas le dieron el aval para que esto se ponga en regla.

Yo no soy tan idóneo; yo veo que están leyendo muchas cosas. Nosotros lo que hicimos fue tratar de llevarlo por la vía correspondiente. Fui a ver a un arquitecto; vino a hacer las mediciones. Yo tengo los planos del sexto piso, que es el que está ocupando mi mamá. Después, el de adelante, en una reunión de consorcio que se llevó a cabo... A Zabaleta le correspondía esa unidad, pero ahí ya no se puede construir más nada; eso ya se le dijo. Y creo que tiene que cambiar cosas del reglamento de copropiedad de nuevo, por los cambios de estas unidades de complementarias a funcionales. La verdad que estamos con esto desde hace diez años...

Sr. Presidente.- Le agradezco. Hay muchos temas legales que por ahí no tienen mucho que ver con esto que estamos tratando acá, que es lo que se infringe de las ordenanzas municipales. Pero bueno, tienen la palabra los concejales y el Departamento Ejecutivo como para ir dándole forma.

Tiene la palabra la concejal Brizzi.

Sra. Brizzi.- Gracias, señor presidente.

En primer lugar, quería darles la bienvenida a Gustavo y a Francisca, y tomar esto que acaba de decir el presidente. Entendemos que hay dos situaciones acá: una que tiene que ver con lo legal y la situación entre las partes, que esperamos que se pueda resolver de la mejor manera posible. Quédense tranquilos, porque eso queda asentado en la versión taquigráfica y surge del expediente también, porque hay agregada cierta documentación.

Acá venimos a hablar, específicamente, sobre las estructuras y todo lo que tiene que ver con el Código. En ese sentido, le quiero preguntar al Departamento Ejecutivo por diferentes puntos. Los diré punto por punto para que quede más claro en la versión taquigráfica.

Respecto del punto 4.6.3.4, queríamos saber qué se infringe.

Sra. Segovia.- Respecto de ese artículo, se realizó una ampliación sin permiso en la azotea. La escalera que tenía el plano aprobado cumplía para azotea. Como realiza una vivienda, esa escalera ya no cumple con el ancho mínimo para poder acceder a la misma.

Sra. Brizzi.- El punto 4.10.1.1.

Sra. Segovia.- De la inspección surge que no cumple con paramentos a linderos. Sí tiene una azotea accesible que tiene un metro de alto. Debería tener como mínimo 1,60 metros.

Sra. Brizzi.- 5.11.1.2.

Sra. Segovia.- Son los desagües. Tiene los desagües pegados al eje medianero. Deberían estar separados del eje medianero.

Sra. Brizzi.- Respecto de ese punto, ¿tiene alguna forma de resolverlo, de solucionarlo?

Sra. Segovia.- Sí. Habría que correr el embudo de desagüe.

Sra. Brizzi.- 5.11.1.1.

Sra. Segovia.- Se refiere al tanque de bombeo. No está representado en la documentación, y en la inspección tampoco está. O sea, debe estar inaccesible y por eso no se pudo constatar.

Sra. Brizzi.- 4.12.

Sra. Segovia.- En este caso, es un edificio de vivienda multifamiliar, por lo que requiere dar cumplimiento al artículo 4.12, de incendios, por medio de un plano de ubicación de elementos de extinción contra incendio. En este caso, dentro del expediente no se encuentra esa documentación; tal vez la tengan. Pero deberían dar cumplimiento.

Sra. Brizzi.- 4.4.2.5.

Sra. Segovia.- No tengo el artículo.

Sra. Brizzi.- Muchísimas gracias.

Una cosa para preguntarle a Francisca o a Gustavo: ¿el plano de incendio lo pueden presentar para el expediente?

Sr. Yazurlo.- El constructor sabe de algo que han hablado. Yo se lo voy a manifestar. Mañana hay una reunión de consorcio a raíz de todo esto, y él se va a presentar. Una de las chicas habló de las paredes linderas: eso se lo comuniqué. Cuando vinieron a hacer la inspección, le dije que faltaban metros, "Sí, sí, sí; no te hagás problema que eso...". Todo "Sí, sí, sí". Eso ya se sabe. Y lo del desagüe para mí es una novedad. Puede ser que realmente tengan razón, porque tendría que estar visible la salida a la calle. Creo que el desagüe es una cosa importante para el edificio. Lo del plano contra incendio... Lo que te puedo asegurar es que cuando fuimos al consorcio no tenía matafuegos. Entre los primeros consorcistas que estábamos, cada uno compró para su piso; o sea, cada piso compró los matafuegos; están. Ahora, no sé lo que es un plano contra incendio; tendría que preguntárselo al arquitecto. No sé si el arquitecto Rodríguez estaba por venir, pero bueno... Se lo explicaré, porque creo que los planos los va a seguir haciendo Rodríguez. De todas esas cosas me parece que puedo conseguir respuestas.

Sr. Presidente.- Bueno, le agradezco.

Concejal González.

Sr. González.- Gracias, presidente.

Para que conste en la versión taquigráfica, quería preguntarle algunas cuestiones al Departamento Ejecutivo. En lo que respecta a la infracción del artículo 4.6.3.9 de cajas de ascensores, ¿qué es lo que se está infringiendo?

Sra. Segovia.- El plano aprobado, que ya era un edificio de viviendas, contaba con un ascensor. Cuando se realiza la ampliación sin permiso de la última vivienda, en la azotea, el ascensor no está llegando a esta unidad funcional. Por eso se aplica el artículo.

Sr. González.- Con respecto a la infracción de los medios de salida, ¿a qué se refiere?

Sra. Segovia.- Justamente, a la escalera que mencionábamos anteriormente, de acceso a la última vivienda.

Sr. González.- Por último, el artículo 7.3.2.6, prescripciones complementarias contra incendio en cocheras, ¿a qué se refiere?

Sra. Segovia.- Está relacionado con el artículo 4.12, incendio. Se refiere al tema de estacionamiento. Donde se ponen los vehículos también tiene que dar cumplimiento al artículo de extinción.

Sr. Presidente.- Queda claro.

Señor Yazurlo: en el transcurso de los días puede acercarse al Departamento Ejecutivo y solucionar estas cosas que están faltando.

Sr. Yazurlo.- Quisiera que me lo den detallado, porque son varias cosas las que me dijeron.

Sr. Presidente.- En el Departamento Ejecutivo le darán todo lo que hace falta.

Sra. Saucedo.- ¿A partir de cuándo?

Sr. Presidente.- A partir de hoy mismo.

Sra. Saucedo.- Me siento estafada por este constructor.

Sr. Presidente.- Está bien, por eso. Usted va allá y le darán la respuesta o le van a decir cuáles son los requerimientos que hacen falta. Van con el arquitecto o con el ingeniero y ahí le aclararán la situación.

Gracias a todos.

8.- Resolución Nº 319/2018. Expte. Nº 78896/17 HCD - 4079-15369/17 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la expositora Susana Inés Morales.

Sra. Morales.- Traje una nota para que se lea por Secretaría.

Sr. Presidente.- Entonces, se le dará lectura por Secretaría.

- Se lee.[1]

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

Sra. Segovia.- La introducción la comentaron un poco en la nota. La construcción existente cuenta con una parte de superficie aprobada, una sin permiso y una parte a ejecutar, tabiques a construir. Los solicitantes requieren en este caso el permiso de esa

[1] Ver el Anexo.

obra para ejecutar una ampliación de aproximadamente 30 metros cuadrados de obra nueva y modificaciones internas, a fin de generar las dos viviendas.

Del estudio del proyecto de la construcción surge que la misma infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de 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; 4.3, de las aceras y cercas; 4.3.2.0, cercas del frente; 4.3.4.1, obligación de plantar árboles; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de 1° y de 3° clase; 4.6.3.4, escaleras principales; 4.6.4.1, iluminación de locales de 1° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase; 5.10.1.1, cercado de techo transitable; 8.1, de las estructuras resistentes. Y también infringe el artículo 46 de la 8912 y la ordenanza 11165/08 de arbolado público.

Sr. Presidente.- ¿El participante Pablo Zamora quiere agregar algo?

Sr. Zamora.- Ellos no pudieron esperar el tiempo suficiente y construyeron. Así que la superficie a aprobar, la superficie de obra nueva, es sin permiso. Por eso se adjuntó el plano.

Con respecto a los trabajos que faltarían, no sé si podrían cumplir las vistas a vecinos. Lo demás no sé. En cuanto a los arbolados, en su momento, cuando empezamos el expediente, había árboles en la vereda. Habría que incorporarlo en el nuevo plano.

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

Sr. Canario Soto.- Gracias, señor presidente.

Al Departamento Ejecutivo: el tema del artículo 5.10.1.1, cercado de techo transitable, ¿qué consecuencias podría llegar a acarrear de no ser subsanada esta situación?

Sra. Segovia.- Respecto de este artículo, por supuesto que puede generar incidentes el acceso de personas a un techo que no tiene cercado. Además, genera visuales a los predios linderos.

Sr. Presidente.- Señora Morales.

Sra. Morales.- Yo estaba alquilando y necesitaba la propiedad. Tardaron tanto los trámites que no me iba a alcanzar ni para lo poco que tenía para hacer, y necesitaba la vivienda. No tenía vivienda; yo estaba alquilando y tenía a mi hijo, que estaba viviendo conmigo. Actuamos de esa forma no por otra cosa.

Sr. Presidente.- Le agradezco. Seguirá el trámite y veremos qué solución podemos encontrar.

9.- Resolución Nº 320/2018. Expte. Nº 78780/17 HCD - 4079-14375/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sr. Presidente.- Para este expediente no vino nadie.

10.- Resolución Nº 321/2018. Expte. Nº 79865/18 HCD - 4079-13023/18 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

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

- Ingresa el concejal Martínez.

Sra. Segovia.- En este expediente, los propietarios solicitan la aprobación de un plano por vía de excepción del inmueble ubicado en la calle Martín Maltren 1830, de la localidad de Morón. Es una zonificación SI, semiindustrial. La construcción cuenta con superficie sin permiso con destino vivienda multifamiliar.

Infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y las normas reglamentarias de la construcción: 3.2, uso de suelo; 3.3.2.0, pulmón de manzana; 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; 4.3.1.1, de las cercas y aceras; 4.3.4.1, obligación de plantar árboles; 4.6.2.2, altura de los locales en general; 4.6.3.1, área y lados mínimos de locales de 1° y 3° clase; 4.6.3.2, áreas y lados mínimos de cocina, espacios para cocinar y baño; 4.6.4.7, iluminación y ventilación a través de partes cubiertas; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase; 4.6.5.1, ventilación de cocina por conducto; 4.6.5.2, ventilación de baños y retretes; 4.7, de los medios de salida; 4.10.1.2, abertura en muros divisorios; 4.12, de la protección contra incendios; 5.8, de los muros; 5.11.1.1, tanque de bombeo y reserva de agua; 5.11.1.2, desagües;

5.11.1.6; pozos negros; 8.1, de las estructuras resistentes. Y el artículo 46 de la 8912 y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el participante Héctor Hugo Gaetan.
Sr. Gaetan.- Nosotros venimos para solicitar la aprobación de los planos.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Canario Soto.
Sr. Canario Soto.- Para los vecinos, quédense tranquilos que esto no se trata de un interrogatorio, sino que se va a poner toda la buena voluntad del cuerpo para ayudarlos. Lo que queremos es que comprendan es que por ahí a veces la situación es muy poco común para ustedes. La idea es hacerles preguntas para evitar accidentes futuros. Por favor, quédense tranquilos y respiren.

Las preguntas que les haré a ustedes son para que estén conscientes de que es por una cuestión de seguridad más que nada, no con una animosidad en particular respecto de la obra, si está construida, si está finalizada... Si los departamentos actualmente cuentan con medidas de seguridad para que el día de mañana ustedes no tengan ningún accidente.

La pregunta es para los vecinos: ¿viven ustedes, porque la nota dice que viven sus padres junto con un hermano?
Sr. Gaetan.- Sí.
Sr. Canario Soto.- Es totalmente de uso familiar; no alquilan ni nada.

Al Departamento Ejecutivo: respecto de las estructuras resistentes, consta un informe actual, si tiene algún tipo de riesgo la situación que se está omitiendo.
Sra. Segovia.- Dentro del expediente no consta ningún informe de estabilidad estructural. Las 3 viviendas fueron ejecutadas sin permiso. Para poder dar cumplimiento a este artículo, por medio de un profesional con incumbencias en el área deberán hacer un informe de estabilidad estructural que asegure la estabilidad de las viviendas.
Sr. Canario Soto.- A los vecinos: ¿entendieron lo que implica ese informe, ese análisis de la estructura actualmente construida, para evitar posibles derrumbes y demás?
Sr. Gaetan.- Sí.
Sr. Canario Soto.- ¿Ustedes están en condiciones de poder, en un futuro, llegar a adjuntar este informe; contratar a un profesional que lo haga?
Sr. Gaetan.- Sí.
Sr. Presidente.- Les damos las gracias por la participación. Quédense tranquilos que les vamos a encontrar una solución.

11.- Resolución Nº 322/2018. Expte. Nº 77794/16 HCD - 4079-17107/16 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- En este expediente, solicitan la aprobación del plano por vía de excepción del inmueble de su propiedad, ubicado en la calle Juan Manuel Giuffra, ex Derqui, 655 de la localidad de El Palomar. Es una zona residencial de densidad media baja. En este caso, la construcción consta de superficie aprobada anteriormente y sin permiso con destino vivienda multifamiliar.

Infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción: 3.3.2.0, pulmón de manzana; 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; 4.3, de las aceras y cercas; 4.6.2.2, altura de locales en general; 4.6.3.2, áreas y lados mínimos de cocinas y baños; 4.6.3.4, escaleras principales; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de 2° clase; 4.6.5.1, 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; 4.7, medios de salida; 4.7.7.2, pasamanos en escaleras; 4.10.1.0, vistas a predios linderos; 4.10.1.1, aberturas próximas a eje divisorio; 4.12, de la protección contra incendio; 5.11.1.2, desagües; 8.1, de las estructuras resistentes. Y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Botticelli.
Sr. Botticelli.- Hay muchas cosas que me dicen que no las llego a conocer. Simplemente, nosotros construimos, hace varios años atrás, por un problema familiar, creo que es por lo que se presenta todo el mundo. Mi hijo estaba sin trabajo y decidimos construir algo para ayudarlo. Pensamos que estaba todo más o menos en regla. No pudimos hacer los planos por un problema de necesidad, y llegamos al punto en el que estamos hoy. Hace como cuatro años empezamos con el trámite del plano, y

llegamos a este punto. No sé cómo solucionar las cosas. Hay un agrimensor en el medio, hay un ingeniero en el medio, que nos ayudará a solucionar las cosas que podamos.
Sr. Presidente.- O sea que tiene la ayuda de un profesional.
Sr. Botticelli.- Sí. Los planos están presentados por un agrimensor y hay una ingeniera.
Sr. Presidente.- Los profesionales tienen que conocer el reglamento.
Sr. Botticelli.- Creo que sí. Pero aclaro que todo lo que hicimos no lo hicimos con los profesionales.
Sr. Presidente.- Correcto.
Concejal Moretto, tiene la palabra.
Sr. Moretto.- Gracias, señor presidente.
Le damos la bienvenida al vecino.
Al Departamento Ejecutivo: si bien al inicio de la intervención lo aclaró el vecino, sería importante que lo vuelva a aclarar él. Concretamente, me refiero a la dirección, porque el trámite comienza como Derqui 655; después, a fojas 4, figura Derqui 547; después, a fojas 43, se cambia por Juan Manuel Giuffra 655...
Sr. Botticelli.- No, 547.
Sr. Moretto.- ...; y a fojas 50 queda Derqui 655, y en la 56, Giuffra 655. Entonces, si nos puede aclarar el vecino, que ya lo anticipó.
Sr. Botticelli.- La calle, originalmente, era Derqui 547. Después, cambió el nombre de la calle a Juan Manuel Giuffra, con la misma altura, 547.
Sr. Presidente.- Aclarado, concejal.
El Departamento Ejecutivo.
Sr. Moschitta Collet.- En realidad, la dirección oficial es Juan Manuel Giuffra 655. Cada vez que se presenta un expediente de obra, dependiendo de los accesos a la vía pública que tenga la propiedad, puede variar la dirección. Por eso la nomenclatura catastral es la forma de identificar inequívocamente el inmueble, más allá de la dirección.
Sr. Moretto.- También al Ejecutivo: si nos podría aclarar los artículos 5.11.1.1 y 5.11.1.2 a qué se refieren, para que el vecino también tome nota.
Sra. Segovia.- 5.11.1.2 son los desagües de techos, que no están indicados en las azoteas que tiene accesibles. Y 5.11.1.1, de los tanques de reserva, es porque está graficado pegado al techo, y debe estar separado según la normativa.
Sr. Moretto.- Si nos puede manifestar el Departamento Ejecutivo en relación con el artículo 8.1.
Sra. Segovia.- Este artículo hace referencia a la construcción sin permiso. En este caso se ejecutó una tercera vivienda en planta alta, y una ampliación de la vivienda de atrás, también en planta alta, que fue ejecutada sin permiso. Asimismo en el antecedente del plano que fue aprobado por moratoria ya infringía ese artículo. O sea que el resto de la construcción también era sin permiso. Para dar cumplimiento a esto, por medio de un profesional deberán hacer un informe, un estudio, de la construcción existente que pueda certificar si está en condiciones o no. Y en el caso de no estar en condiciones, cuáles serían las medidas a tomar para que pueda ser habitable.
Sr. Presidente.- ¿Quiere agregar algo el señor vecino?
Sr. Botticelli.- Hay muchas cosas que me dicen que no las entiendo. Espero que cuando el expediente salga, los profesionales puedan asesorarme.
Sr. Presidente.- Concejal Yametti, tiene la palabra.
Sra. Yametti.- Gracias, presidente.
Una pregunta al Departamento Ejecutivo. Ya se observó otros expedientes que a veces vienen acá sin haberse realizado la inspección de rigor. Pero en este, particularmente, ha dejado constancia el área respectiva, consignando que no se pudo verificar ni estado, ni destino, ni superficie ni cantidad de viviendas. En esos casos, ustedes -es en fojas 57-, al no haberse podido encontrar al vecino ni haberse podido coordinar inspección -tienen el casillero pertinente en el formulario-, ¿hay algún protocolo, o se desiste selectivamente y según algún criterio? Es para saberlo. Gracias.
Sra. Segovia.- Dentro del expediente constan dos cédulas, que es el procedimiento habitual cuando el inspector coordina la inspección. Si cuando llega al lugar no se encuentra nadie o no es atendido, se deja una cédula pegada en la puerta y se envía por correo, que son las que constan dentro del expediente. Por eso mismo, en el informe 57, cuando Obras Particulares realiza el informe de las infracciones, se hace mención de que no se ha podido inspeccionar el lugar y que estas infracciones pueden

llegar a variar, porque tal vez lo que no estaba graficado puede ser que esté ejecutado y al no haberlo inspeccionado no se pudo constatar; o al revés también. Entonces, por eso también se hizo mención en el informe de Obras Particulares de que no se pudo realizar la inspección, y constan las dos cédulas de notificación dentro del expediente. Quería agregar otra cosa, porque tiene muchas infracciones y por ahí cuando las mencionaba, se notaba la cara de asombro del propietario. Se puede acercar a la Dirección de Obras Particulares con su profesional para poder ver todos estos artículos, dónde están las infracciones y cómo solucionarlas.
Sr. Presidente.- Concejal González.
Sr. González.- Gracias, presidente.

Más allá de la recomendación acertada de la funcionaria del Departamento Ejecutivo para que se acerque al área de Obras Particulares, para que quede asentado en la versión taquigráfica, quería consultar al Departamento Ejecutivo a qué se refiere la infracción de las escaleras principales, el artículo 4.6.3.4. Si me puede informar.
Sra. Segovia.- En la ampliación donde se realizó una tercera vivienda sin permiso, la escalera de acceso a esta vivienda no cumple con el ancho mínimo, y no está graficada ni alzadas ni pedadas. Así que no se puede determinar si cumplen o no. Por eso se aplicó el artículo. Pero el ancho mínimo ya está en infracción.
Sr. González.- Calculo que el 4.7 debe tener relación con esa escalera.
Sra. Segovia.- Sí, están relacionados los dos artículos.
Sr. González.- ¿Cuál es la infracción del 4.10.1.0, vistas a predios linderos, y si tiene alguna forma de resolver esta situación?
Sra. Segovia.- Sí. La construcción sin permiso de la tercera vivienda tiene ventanas que dan a predios linderos desde la cocina y el comedor. Y la ampliación de la segunda vivienda tiene una terraza accesible que también está dando visuales a los vecinos.
Sr. Presidente.- Le digo al vecino que a la brevedad se va a aclarar la situación. Gracias, por estar.

12.- Resolución Nº 323/2018. Expte. Nº 79061/17 HCD - 4079-16535/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.
Sra. Presidente.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Segovia.
Sra. Segovia.- En este expediente, se solicita la aprobación de planos por vía de excepción del inmueble ubicado en el domicilio Falucho 605/607/609/611/613 y esquina Tres Arroyos, de la localidad de Haedo. Es una zonificación industrial. El plano cuenta con una construcción anteriormente aprobada y sin permiso con destino local comercial y vivienda multifamiliar.

Infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y 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; 3.5.4.0, normas de habitabilidad; 3.7, superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos; 4.4.2.5, cuerpo saliente cerrado; 4.6.2.3, altura de locales con entresuelo o piso intermedio; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de 1° y 3° clase; 4.6.3.2, áreas y lados mínimos de cocinas y baños; 4.6.3.4, escaleras principales; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.4.3, iluminación y ventilación natural de locales de 3° clase; 4.6.5.4, ventilación de sótanos y depósitos; 4.6.5.5, ventilación complementaria de locales para comercios y trabajos por conducto; 4.7, de los medios de salida; 4.7.7.2, pasamanos en escaleras; 4.10.1.0, vistas a predios linderos; 4.12, de la protección contra incendios; 8.1, de las estructuras resistentes. Y también infringe los artículos 37 y 46 de la 8912 y la ordenanza 11.165/08 de arbolado público.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Francisca Sposato.
Sra. Sposato.- La verdad es que no sabía tantas cosas. Lo hicimos en su momento con mi marido para mis hijos, y después que lo terminamos requerimos la ayuda de un profesional. Estamos viendo qué se puede hacer para solucionar el tema.
Sr. Presidente.- Señor Eduardo Signnona: ¿quiere decir algo?
Sr. Signnona.- Yo vi el lugar, hice el relevamiento, y tiene estas infracciones que se mencionaron. Pero hay algunas que se pueden solucionar, como el tema de la iluminación. En cuanto a la ordenanza de árboles, tiene árboles en la vereda.
Sr. Presidente.- ¿Cuál es la pregunta, concretamente?
Sr. Signnona.- Me quedó una duda. ¿Por “habitabilidad” a qué se refiere?
Sra. Segovia.- Se refiere al local comercial. La superficie que tiene el local y el baño que tiene no cumple con el artículo.

Sr. Signnona.- El baño es chico para la superficie.
Sra. Segovia.- Sí.
Sr. Signnona.- Esto ya estaba aprobado de antes. Ahí veremos cómo se puede solucionar. Hay que ver bien los artículos.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Nardo.
Sr. Nardo.- Para preguntarles a los peticionantes -porque, por lo que dijo la señora, no tenían conocimiento de los incumplimientos- si tienen algún profesional que los pueda ayudar, si ustedes se pueden acercar al Departamento Ejecutivo a ver bien los incumplimientos y qué se puede modificar de eso, así le damos una solución positiva al tema.
Sr. Signnona.- Yo soy el profesional. Sí, me estoy asesorando. Presenté el relevamiento. Por eso le estaba preguntando algunas cosas. Me voy a arrimar al Departamento Ejecutivo para ver bien todas las infracciones.
Sr. Nardo.- Creo que estuvimos juntos viendo los incumplimientos; como la señora dijo que no tenía idea...
Sra. Segovia.- Quería hacer una salvedad respecto del comentario que recién hice. Yo escuché “salubridad” y era “habitabilidad”. Le voy a dar la palabra a la doctora Marina Cabrera que hablará de ese artículo.
Sra. Cabrera.- Una de las viviendas tiene 32 metros cuadrados. Debería tener 35, porque es un 2 ambientes.
Sr. Presidente.- Igualmente, los peticionantes tienen la posibilidad de arrimarse al Departamento Ejecutivo y tratar de ver todas estas cosas.

Tiene la palabra el concejal Catena.
Sr. Catena.- Gracias, señor presidente.

Les agradezco, en primer lugar, al Departamento Ejecutivo, que está hoy aquí presente evacuando las dudas que los concejales tenemos, y a los vecinos por haberse acercado.

Me gustaría preguntarle, en primer lugar, al Departamento Ejecutivo de cuántas unidades funcionales estamos hablando en este expediente.
Sr. Moschitta Collet.- En principio, serían 4 viviendas y un local comercial.
Sr. Catena.- Por otro lado, del informe surge que infringen los artículos 4.10.1.0, de vistas a predios linderos, y el 4.12, de detección contra incendio. Quería saber respecto del primero cuál es la situación actual y si es subsanable.
Sra. Segovia.- El artículo se puso porque falta información respecto de la azotea accesible. No está indicado si tiene o no la mampostería la parte de atrás que evite visuales a vecinos.

Respecto del 4.12, de la protección contra incendios, al ser una vivienda multifamiliar y local comercial debe dar cumplimiento a este artículo por medio de un plano de ubicación de elementos contra incendios.
Sr. Catena.- Por otro lado, veo que a fojas 28 del expediente se dice que en caso de producirse el cerramiento de comunicación ahora libre a la parcela lindera en plano deberá cumplimentar los artículos 4.10; 5.8; 4.7 y 5.10. Por lo cual entiendo que no estaría construido aún, ¿verdad?
Sra. Segovia.- No lo tenemos en el expediente. ¿Puede ser que haya un error?
Sr. Catena.- No tengo mi copia del expediente aquí. Quizás haya un error en la foja.
Sra. Segovia.- Igualmente, lo aclaramos. En el plano no figura comunicación con predio lindero. Y en el caso de tener comunicación, deberá dar cumplimiento a esos artículos cerrando ese paso que tenía al predio lindero. Pero en el plano no está representado comunicación al predio lindero.
Sr. Presidente.- Concejal Laviuzza, tiene la palabra.
Sr. Laviuzza.- Gracias, presidente.

Quería preguntarle a la vecina -y aprovechar para saludarla- si el local lo están utilizando, si tienen idea de utilizarlo, qué rubro está siendo afectado al mismo...
Sra. Sposato.- Es un local comercial, es un autoservicio. Y sí, se está utilizando como local comercial.
Sr. Laviuzza.- Le aconsejaría, en vistas de la cantidad de infracciones que o no se consignan en el plano o realmente las tienen, que el profesional se acerque rápidamente a las oficinas del Departamento Ejecutivo, para que puedan ponerse de acuerdo acerca de cuáles pueden solucionarse y en cuáles tendría que después actuar el Concejo Deliberante a partir de la excepción. Sí le quiero recomendar, fundamentalmente al profesional que entiende en la materia, que el artículo 8.1, de las estructuras resistentes, es algo que este Concejo Deliberante, por lo menos en los

últimos años, no viene exceptuando, porque tiene que ver con la responsabilidad que tienen los concejales de, casualmente, excepcionar algo respecto de lo cual no tenemos datos de los profesionales. Digamos que estaríamos dando permiso a una obra sin saber si resisten sus estructuras, si se puede venir abajo. Entonces, tenga en cuenta esto a la hora de acercarse al Departamento Ejecutivo para poder continuar el trámite, entendiendo que este artículo es de suma importancia.

Después, una pregunta al Departamento Ejecutivo: en qué grado está la habilitación de este local.

Sra. Segovia.- No podemos contestar esta pregunta porque no está el representante de Habilitaciones en este momento.

Sr. Presidente.- ¿La peticionante quiere agregar algo más?

Sra. Sposato.- No. Vamos a estar a disposición del Concejo, así que vamos a hacer todo lo posible.

Sr. Presidente.- Gracias, por estar; muy amable.

13.- Resolución Nº 326/2018. Expte. Nº 79501/17 HCD - 4079-20062/17 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo

Sra. Rodríguez.- En este expediente las señoras Gladys Delprat y Beatriz De Berazategui, en su carácter de propietarias, solicitan el cambio de sello del plano 41.178.816/17, correspondiente al inmueble con domicilio Balcarce 3302 a 08, esquina Cucha Cucha 909 de la localidad de Morón, cuyos datos catastrales son: 2ª F, 161-1 y zonificación RI.

De la lectura del plano mencionado surge que la construcción con destino a "vivienda multifamiliar", corresponde a tres viviendas e 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-; 3.5.1.1 -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-; 4.6.2.2 -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, espacio para cocinar, baños, retretes y 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-; 4.7 -medios de salida-; 4.10.1.1 -vistas a predios linderos-; 4.12 -protección contra incendio-, 5.8 -muros-; 5.10.1.1 -cercado de techos transitables-; 5.11.1.6 -pozo negro-; 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, correspondiente al arbolado público.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Aldana Garategaray.

Sra. Garategaray.- Hola. Soy Aldana.

Muchos de los puntos no los entendemos, claramente. El único que entendí es el de arbolado. Tenemos arbolitos, unos cuantos. Las modificaciones las hicimos porque mi hermana estaba en pareja, quedó embarazada, se fue a vivir arriba e hicimos las modificaciones necesarias. Mi abuela vive en su casa y yo vivo abajo con mi novio. No nos da para un crédito, así que cada uno vive como puede. Por eso se hicieron las modificaciones y estamos dispuestos a tratar de resolver lo que haya que modificar. Por eso estamos asesorándonos con un arquitecto y también con un agrimensor para poder tener todo en regla. Eso es lo que queremos.

Sr. Presidente.- Gracias.

Tiene la palabra la señora Gladys Delprat.

Sra. Delprat.- Me extraña lo de los árboles, porque tenemos 4 en el frente. Son árboles grandes. Por eso no sé cuántos son los que hay que tener en un frente.

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

Sra. Rodríguez.- Buenos días.

Por un lado, las invitamos a acercarse a Obras Particulares, en el segundo piso, para que las asesoremos respecto de todos los artículos que están infringiendo. En cuanto al arbolado, no está graficado y habría que verificar si la ubicación de los árboles está cumpliendo con lo que indica la normativa. Lo evaluaríamos una vez que tengamos esa información.

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

Sr. Canario Soto.- Bienvenidas, Aldana y Gladys.

Lo importante de esta visita al Concejo es que entiendan que las preguntas o los cuestionamientos que se hacen son en base a cuestiones de seguridad para evitar accidentes futuros. Por eso, si bien es cierto que se infringe la norma respecto del arbolado, resulta secundario ese tipo de cuestiones. En resumen, lo que se intenta aquí es que ustedes sean conscientes de la edificación que actualmente posee el inmueble, que eso lleva una serie de requisitos que los arquitectos, el maestro mayor de obra o la personas que edificó deberían cumplir para evitar que, el día de mañana, esa vivienda que está arriba en la planta alta se derrumbe. Al igual que lo que mencionaba recién el Departamento Ejecutivo con respecto a la altura de remate de una chimenea o conductos para evacuar humos, gases o combustión, es más que nada porque hay tres familias distintas viviendo en un mismo lugar. La idea es que, en un futuro -por suerte hasta ahora no pasó nada-, eso se evite. No sientan que es un interrogatorio con animosidad de ponerlas en evidencia, ni nada. Simplemente, queremos ayudarlas y que cada rol cumpla su función. Que quede claro que la idea es ayudarlas, pero hay cuestiones mínimas de seguridad que hay que garantizar. Lo importante de esta visita es que sean conscientes de que las preguntas que se hacen son en base a ese tipo de cuestiones.

Al Departamento Ejecutivo quería preguntarle si hay un informe -si mal no recuerdo creo que no hay ningún informe- de las estructuras resistentes por parte de un profesional, y qué consecuencia, debido a que hay tres familias distintas viviendo en un mismo terreno, podría llegar a ocasionar el tema de la altura de remate de chimenea, de fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, y si eso puede llegar a aumentar la peligrosidad respecto del inmueble.

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

Sra. Rodríguez.- En cuanto al 8.1, habría que evaluar la estabilidad estructural. Claramente si esto no fuera estable habría un riesgo para las personas que ocupan las viviendas. Habría que verificar si está estable o no o, en su defecto, qué pasos habría que seguir para que esto sea estable. Esto lo va a determinar la persona que contraten para hacer el informe de estabilidad y determinará, en caso de no ser estable, los pasos a seguir para que esta construcción esté en condiciones de ser habitada. Eso en cuanto al 8.1.

En cuanto al 5.11.6.4, hay una parrilla en planta baja que no se observa hacia donde remata, ni la altura de ese remate. Una vez que esté indicado en plano la altura que esto tiene habría que evaluar si está cumpliendo o no. Aparentemente, no habría riesgo porque está separado de los vanos, pero habría que evaluar qué altura necesita.

Sr. Canario Soto.- A las vecinas quisiera preguntarles si están en condiciones de poder adjuntar ese informe estructural para ver si cumple los requisitos mínimos de seguridad.

Sra. Garategaray.- Sí, por supuesto. Si hay que sacar la parrilla, la sacamos. No la usamos. Somos mujeres. Sacamos la parrilla y chau. *(Risas.)* No hay asado y listo. No sé ni encender el carbón. Chau a la parrilla.

Sr. Canario Soto.- Tengo muchas amigas que hacen asado, así que no voy a emitir opinión al respecto.

Sra. Garategaray.- No es mi caso.

Sr. Canario Soto.- Más que nada es sobre el informe de estabilidad estructural, que lo que actualmente está edificado no corre riesgo alguno. Por lo que vimos, no; pero lo que quisiera saber es si estarían en condiciones de afrontar el gasto para que un profesional haga ese informe y se adjunte al expediente.

Sra. Garategaray.- Sí, por supuesto. Estamos dispuestos. Queremos la aprobación de los planos. Así que, sí.

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

Sr. González.- Gracias, presidente.

Quiero saludar a las vecinas y decirles que estamos para darles una mano y para decirles que, principalmente, la parrilla nunca se saca. *(Risas).* La parrilla siempre hay que dejarla. Hay que tratar de resolver el problema de la chimenea, nada más.

Quería consultarle al Departamento Ejecutivo, para que conste en la versión taquigráfica, con respecto a la infracción al artículo 4.6.3.4 -escaleras principales-, si está relacionado con los medios de salida.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Lorena Rodríguez del Departamento Ejecutivo.

Sra. Rodríguez.- Sí, la escalera también está haciendo referencia al 4.7 -medios de salida-, porque no está cumpliendo con alzada y pedada, ni tampoco con el ancho mínimo.

Sr. González.- Referente al artículo 4.7 -medios de salida-, ¿cuál sería la infracción?
Sra. Rodríguez.- Esto mismo de la escalera. Al no cumplir la escalera, no cumple tampoco con los medios de salida.
Sr. González.- Perfecto.

Por último, la vista a predios linderos, el artículo 4.10.1.0, si habría alguna forma de solucionarlo. No sé dónde está la vista.
Sra. Rodríguez.- La vista a predios linderos está en la azotea de planta alta y se podría cumplimentar elevado un cerco con una altura mínima de 1,60.
Sr. Presidente.- Expositoras: ¿quieren decir algo?
Sra. Garategaray.- Simplemente que estamos dispuestas a hacer las modificaciones.
Sr. Presidente.- Mucha gracias. Ya se va a solucionar.
Sra. Garategaray.- Bueno, muchas gracias. Buen día.

14.- Resolución Nº 327/2018. Expte. Nº 79114/17 HCD - 4079-16920/17 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo.
Sra. Rodríguez.- En este expediente la señora María Soledad González, en su carácter de propietaria, solicita el cambio de sello del plano 41.178.737/17, correspondiente al inmueble de la calle Vicente López 2.727/29 de la localidad de Morón. Datos catastrales: 2ª G 183, parcela 14 y zonificación RI.

En este caso, el plano con destino "vivienda multifamiliar" cuenta con dos unidades de vivienda e infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción vigente por ordenanza 10.436/2008: 3.2; 3,7, superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos; 4.5, espacios de iluminación y ventilación; 4.3, de las cercas y aceras; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de segunda clase; 5.11.1.1 tanque de bombeo y de reserva de agua; 8.1, de las estructuras resistentes. Y también infringe el artículo 37 de la 8912 del 77, decreto ley de ordenamiento territorial y uso del suelo; y la ordenanza 11.165 de 2008, referida al arbolado público.
Sr. Presidente.- Gracias.

Señora María Soledad González: tiene la palabra.
Sra. González.- Básicamente, lo que le sucede a la mayoría: tenemos una familia, tengo dos hijos y con mi marido nos vimos en la situación de construir nuestra casa, nuestra única casa y, bueno, era o construimos o hacemos los planos. Obviamente, decidimos por construir y apenas terminamos la construcción nos encaminamos a regularizar la situación. Pagamos todo lo que corresponde a los impuestos retroactivamente, las multas y demás, y ahora me encuentro con que estábamos infringiendo algunos artículos.

Mi idea es poner toda la voluntad, teniendo en cuenta la situación económica, que no es la mejor en mi caso en particular. Pero tengo la voluntad de poder solucionar la mayoría de los artículos que estén dentro de mis posibilidades.
Sr. Presidente.- ¿Cuenta con la ayuda de un profesional?
Sra. González.- Sí, los planos los presenté en el municipio a través de un maestro mayor de obras. Esta etapa la hice sola, pero después, la que siga, la haré con el mismo profesional.
Sr. Presidente.- Gracias.

¿Algún concejal quiere hacer uso de la palabra?

Concejal Brizzi: tiene la palabra.
Sra. Brizzi.- Quería preguntarle al Departamento Ejecutivo sobre las estructuras resistentes.
Sr. Presidente.- Lorena Rodríguez.
Sra. Rodríguez.- Se aplica el artículo 8.1 por la construcción de la vivienda del fondo, la cual no fue ejecutada con un profesional a cargo y requeriría un informe técnico de estabilidad estructural, emitido por un profesional competente en la construcción.
Sr. Presidente.- Gracias.

Concejal Brizzi.
Sra. Brizzi.- Gracias. Y en relación al punto 4.3, de las cercas y aceras.
Sra. Rodríguez.- En el plano indica árboles a plantar, con lo cual no se ha dado cumplimiento al momento.
Sr. Presidente.- Gracias.

Concejal Brizzi.

Sra. Brizzi.- A la vecina, primero le doy la bienvenida.

Y ahora aprovecho para preguntarle si no están registrados o no hay arbolado, porque muchas veces no están registrados en el plano y sí existen.

Sra. González.- ¿Están hablando de la vereda?

Sra. Brizzi.- Sí.

Sra. González.- Justamente, hará unos meses que plantamos dos árboles, pero es probable que no estén registrados porque los planos los presentados con anterioridad.

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

¿Quiere agregar algo, señora González?

Sra. González.- No mucho. Sólo quiero decir que tengo la voluntad de hacer las cosas bien; después, la situación económica complica un poco, pero tenemos siempre la voluntad de cambiar todo lo que podamos.

Sr. Presidente.- Le pido que en los próximos días se acerque hasta el Departamento Ejecutivo para tratar de darle una solución a esto.

15.- Resolución Nº 328/2018. Expte. Nº 77173/16 HCD - 4079-14080/16 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

Sr. Presidente.- Bueno, el expediente número que figura en el punto número 15 no se va a tratar porque no están los expositores.

16.- Resolución Nº 329/2018. Expte. Nº 79757/18 HCD - 4079-12469/18 DE. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

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

Sra. Segovia.- En este expediente el propietario del inmueble de la calle Emilio Castro 833/35/37, de la localidad de Haedo, que tiene una zonificación RMB, residencial de densidad media baja, solicita el cambio de sello del plano sujeto a demolición por expediente anterior 41179053/18. El mismo corresponde a un local comercial y dos unidades de vivienda, infringiendo los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y las normas reglamentarias de construcción: 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; 4.6.2.2., altura de locales en general; 4.6.3.2, área y lados mínimos de cocina, espacios para cocinar, baños y retretes; 4.6.6.4, 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, de los medios de salida; 4.6.5.1, ventilación de cocina por conducto; 4.8.1.4, servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales; 4.11, de la protección contra incendio; 5.8.3.3, cercas divisorias de albañilería u hormigón; 5.11.1.2; 8.1, de las estructuras resistentes; y la ordenanza 11.165 de 2008, de arbolado público.

Sr. Presidente.- Gracias, Carolina Segovia.

¿Quién va a hablar?

Sr. Poggi.- Buenos días. Quiero comunicarles que nosotros no sabíamos el tema de la ordenanza que reglamenta el paso peatonal, y yo tengo una entrada que da al fondo, donde sí tenemos lugar para estacionar, pero el paso en función de la regla dice que debe tener 3,60 metros y nosotros tenemos 3 metros.

La construcción nosotros la hicimos con mucho esfuerzo para dársela a mis hijos. Yo tengo a mi hijo viviendo atrás y a mi hija viviendo arriba, porque se separó y tiene una nena. Entonces, con mi señora nos vimos en la obligación de hacer esta construcción para que puedan vivir ellos. Nosotros hemos pedido ayuda para ir resolviendo todos los problemas que puedan ir surgiendo. La construcción se hizo de la mejor manera posible y con buenos materiales; o sea, está hecha a conciencia porque es para la familia.

Otro problema que tenemos es que queremos tener todo en regla para poder habilitar el local, ya que mi hijo se quedó sin trabajo hace cinco meses y mi hija, que está separada, está atravesando un mal momento. Por eso queremos poner algo en el local para que ellos puedan tener una actividad. Y en razón de que está con el sello de sujeto a demolición no puedo habilitar. La idea es poner todo en regla. Es una casa que va a ser para ellos.

Esto era, básicamente, lo que quería decir.

Sr. Presidente.- Le agradezco.

Señor Pablo Rodríguez: ¿usted es el profesional?

Sr. Rodríguez.- Sí.

En primer lugar, quiero agradecer a los miembros del Concejo Deliberante y del Departamento Ejecutivo por tratar el tema de Claudio y su señora.

Yo me encargué del relevamiento: era una construcción sin permiso que tenía aprobado el local con el ancho de paso que mencionó Claudio, que es de 3 metros, y como bien dijo, él edificó atrás y arriba para su familia.

Se hicieron todos los pasos correspondientes en el órgano ejecutivo y estamos acá para regularizar y adecuar la construcción en lo que sea necesario para que él pueda lograr registrar el plano y poder subdividir la propiedad para poder dejarles los inmuebles a los hijos como corresponde.

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

Concejal Catena: tiene la palabra.

Sr. Catena.- Gracias, presidente.

En primer lugar, quiero darle la bienvenida al vecino a este recinto y también al profesional.

Quiero preguntarles a los funcionarios del Departamento Ejecutivo, en base a la lectura que hicieron sobre los artículos que infringe, respecto del 4.7, de los medios de salida. ¿Me podrían decir en qué consiste el incumplimiento?

Sr. Presidente.- Sí.

Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- En este caso, el 4.7 se aplica porque tiene una construcción aprobada, que es el local que mencionaban, que tiene un ancho de paso de 3 metros. En la parte de atrás está construida una vivienda sin permiso y para poder hacer esa vivienda requeriría un paso vehicular de 2,40 metros, más 1 metro para la vivienda. Por eso está en infracción, porque no cumple con el ancho mínimo.

Sr. Presidente.- Concejal Catena.

Sr. Catena.- Gracias.

Respecto del artículo 4.8.1.4, servicios mínimos de salubridad en locales.

Sra. Segovia.- Es porque cuenta con un solo baño el local comercial y, por la superficie que tiene, debería realizarse el cálculo para calcular cuántos baños necesita.

Sr. Catena.- Me quedan dos artículos. El 5.11.1.2 -desagües-, si nos puede decir en qué infringe y si es factible de ser solucionado.

Sr. Segovia.- Los desagües están indicados pegados al eje medianero y por normativa tienen que estar separados de las azoteas.

Sr. Catena.- Una pregunta al vecino respecto del incumplimiento del artículo 8.1 de las estructuras resistentes. Es normativa de este Cuerpo no exceptuarlo, ¿están en condiciones de presentar el análisis estructural de la propiedad?

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

Sra. Rodríguez.- Sí, concejal. Yo me encargaría de hacer el cálculo estructural que verifique la estabilidad de la construcción.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, le damos las gracias al señor Poggi y seguimos con el trámite.

Muchas gracias por estar.

17.- Resolución Nº 331/2018. Expte. Nº 76367/15 HCD - 4079-19298/15 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el Departamento Ejecutivo

Sra. Rodríguez.- En el presente expediente la señora Gladys Amaya, el señor Salvador Miracolo, la señora María Rosa Rodríguez, el señor Guillermo Heuberger, la señora Norma Colombo y la señora Susana Colombo, solicitan la aprobación del plano por vía de excepción del inmueble con domicilio Las Flores 962/972 de la localidad de Haedo. Datos catastrales: 3ª F, 403, parcela 3 y zonificación RTMA.

En este caso, la construcción consta con superficie aprobada y sin permiso, con destino “vivienda multifamiliar”, e infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de construcción vigentes por ordenanza 10.436/08: 3.3.2.0 -pulmón de manzana-; 3.5.1.1 -factor de ocupación de suelo-; 4.5 -espacio 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-; 4.6.3.4 -escaleras principales-; 4.6.3.10 -lados mínimos de local o comunicación contigua al eje divisorio-; 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 -medios de salida-; 4.10.1.0 -vistas a predios

linderos-; 4.12 -protección contra incendio-; 5.10.1.3 -desagües de techos, azoteas y terrazas-; 5.11.1.2 -desagües-; 8.1 -estructuras resistentes-; el artículo 46 de la 8.912/77 -decreto ley ordenamiento territorio y uso de suelo-; y la ordenanza 11.165/08.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Gladys Amaya.

Sra. Amaya.- Buen día para todos. Gracias por esta oportunidad.

Simplemente me voy a referir a por qué edifiqué sin autorización. Después está el señor Leyes que les va a dar la parte técnica, porque soy un poco ignorante en este tema. Mi hija menor se enamoró, se embarazó y al poco tiempo tuvo el bebé. Una tía mía le había prestado la vivienda y después la tuvo que dejar. En realidad, por violencia de género, decidimos con mi marido hacerle algo arriba en nuestra propiedad. Hablé con los propietarios, porque es un PH, y no tuvieron ningún tipo de problemas. Estaban todos conformes, pero el tema era que tenía que empezar a hacer los trámites acá por la Municipalidad. Ella fue golpeada y decidimos con mi marido traerla. Disculpen. Hoy por hoy están en casa todos bien. La parte técnica la podría conversar con el agrimensor Leyes.

Sr. Presidente.- Lamentamos el hecho, profundamente.

Tiene la palabra el señor Leyes.

Sr. Leyes.- Buenos días a todos.

Lamentablemente, mi tarea comenzó para subdividir la propiedad pensando que la documentación estaba en regla. Tal es así que cuando me entregan ellos la documentación, los planos de subdivisión habían sido ratificados tres veces, y lo único que había que agregar era la ampliación de la casa de la señora Gladys. Cuando pedimos la copia al archivo, nos dimos cuenta de que, en realidad, el expediente municipal estaba “sujeto a demolición” mucho antes de las ratificaciones. Entonces, iniciamos un trámite de pedido de reconstrucción del expediente para ampliar los metros que estaban en desacuerdo, fuera de aprobación, y pedir el cambio de sello de ese plano “sujeto a demolición”, habida cuenta de que habían transcurrido como 30 años de un hecho existente de los otros departamentos que no sé cómo se habían aprobado. Incluso, como profesional, hice el rastreo de los profesionales que actuaron, tuve entrevistas con ellos y me dijeron que desconocían la situación. Es un hecho que no tiene retorno. Hay que sanearlo, creo yo.

Por eso es que estuvimos mucho tiempo. Lo presentamos en el 2015 este expediente, pero se murió un propietario, otro no tenía la documentación que lo respaldara como propietario, tuvimos que hacer las sucesiones, los estados parcelarios, regularizar los revalúos. En fin, gracias a Dios llegamos a esta instancia. Yo soy maestro mayor de obras también, pero quien firmaría el proyecto de relevamiento sería mi esposa, que es profesional en el área, y si estaría autorizada la subsistencia, regularizaríamos el expediente de obra.

Hay una sola cosa que yo quiero comentar. Como profesional me moví con varios expedientes en los que me tocó actuar en el tema del 8.1 del que hablan, de las estructuras. Todos piden las estructuras. En un hecho consumado, el profesional interviniente no puede ver, en realidad, si la viga cumple, si la columna tiene los hierros que corresponde. Entonces, nosotros hacemos un informe ambiental de lo que vemos, o podemos hacer el cálculo ideal del peso que tiene sobre su casa, pero desconocemos quién construyó la casa. Entonces, a veces lo hacemos, pero no aplicamos el método de verificación real. Calculo que tiene que tener 4 hierros de 10 la columna o del 12, y no sé si adentro pusieron eso. Es lo único con lo que estoy en contra cuando presentamos el informe. Lo presenté en el Colegio de Arquitectos y en el Colegio de Técnicos. Los mismos arquitectos del Colegio me dijeron que ellos no firmarían un informe técnico de esa naturaleza, pero sin embargo nosotros estamos obligados, como profesionales, a hacer ese informe. Eso es lo único que veo en contra de todo esto. Después, lo bueno es que creo que es uno de los pocos municipios que permiten el tratamiento por vía de excepción cuando son casos extremos.

Nada más.

Sr. Presidente.- Gracias. Muy claro, señor Leyes.

Tiene la palabra la señora Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Quería hacer una salvedad respecto del artículo 8.1. Desconozco las incumbencias de los agrimensores, pero dentro de las incumbencias de los arquitectos e ingenieros está el de poder realizar un informe de estabilidad estructural. Es más, no solamente está en el Código, sino también en el Colegio se encuentran informes técnicos de cómo se deben realizar. Un informe de estabilidad estructural no es mirar la construcción, sino que hay todo un análisis un poco más profundo por medio de cateos

de la estructura; o sea, la persona que lo va a realizar debe tener una formación. Igualmente, dentro del Código hay un instructivo, una serie de puntos, donde se explica cómo se puede realizar este informe para que esté completo y para que se dé cumplimiento a lo normado.

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

Sr. Leyes.- En contestación a la arquitecta, no es que yo no quiera hacerlo o que no sepa hacerlo, porque tengo también incumbencia dado que no soy solamente agrimensor. Lo que digo es que nosotros le hemos presentado un proyecto a uno de los concejales en su momento, para peticionar que ya que la Municipalidad tiene el poder de policía a través de sus inspectores, que el proyecto en estos casos sea tripartito: el propietario construye sin permiso, con gente idónea o no, albañiles o lo que fuere, por necesidad, por el apuro o por lo que fuere; el inspector va a la obra; y el que se encarga del relevamiento, que es el profesional que tiene la incumbencia pero que no tiene a su cargo la construcción del edificio firma pero no haciéndose responsable de la estructura. Esto es lo que yo digo: de la estructura yo no me haría cargo; sin embargo, tengo que hacer el informe técnico haciéndome cargo de la estabilidad, del cálculo, del cateo y todas esas cuestiones en las que no intervine. Es lo único que yo digo, punto. Después, que tenga incumbencia en calcular estructuras es algo lógico, porque para eso estudiamos.

Sr. Presidente.- Gracias.

Señora: ¿quiere agregar algo?

Sra. (…).- Lo que dice Gladys es la pura verdad: había que hacerlo o hacerlo porque, si no, todo iba a terminar muy mal. Y yo creo que por un hijo uno pega un ladrillo contra otro. Había que sacarla sí o sí de ahí, porque fue muy triste.

Sr. Presidente.- Concejal Catena.

Sr. Catena.- Gracias, señor presidente.

En primer lugar, si bien no es el objeto de esta audiencia pública, quiero manifestar mi solidaridad para con la vecina y para su hija e invitarla, si es que no lo ha hecho todavía, a que se acerque a la Dirección de Género del municipio, que está a cargo de Viviana Romero, que depende de la Secretaría de Acción Social para que le pueden brindar colaboración para con la problemática de su hija, que no nos es ajena, si bien -como decía- no es lo que está en tratamiento en esta audiencia.

Dicho esto, quiero darles la bienvenida a este recinto, como ya se ha manifestado en otros casos.

En este sentido, quiero decirles que estamos acá para buscarles una solución a su problema, no para indagarlos ni para sentarlos en el banquillo. Así que quiero transmitirles tranquilidad en ese sentido. Este Cuerpo, en su conjunto, va a trabajar para darle una solución en aquellas cosas y en aquellas infracciones en que lo podamos hacer.

Así que me quiero dirigir a los funcionarios del Departamento Ejecutivo para que respecto de los artículos 4.6.4.1 y 4.6.4.2, que se refieren a la iluminación y ventilación de locales de primera y segunda clase, si nos pueden decir cuál es la infracción y si es pasible de ser solucionada.

Sr. Presidente.- Arquitecta Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Respecto del artículo 4.6.4.1, se refiere a estar comedor y dormitorio de planta alta de las viviendas de atrás, y no cumple la medida mínima de patio hacia donde ventila.

Muchos de los artículos que fueron colocados en el informe es sobre toda la construcción que tenía el sello de sujeta a demolición, además de la construcción que fue ejecutada sin permiso con posterioridad al plano de sujeta a demolición.

Sr. Presidente.- Gracias.

Concejal Catena.

Sr. Catena.- Los que a mí más me interesa son los artículos que hacen a la seguridad y, en tal sentido, veo el artículo 4.12, que es el de la protección contra incendio.

Sr. Presidente.- Carolina Segovia.

Sra. Segovia.- Como es una vivienda multifamiliar, se presentaron planos de elementos contra incendios, la ubicación de los mismos, y además también en este caso se hace mención a las escaleras porque son medios de salida y no están cumpliendo con los anchos mínimos. En este caso se hace mención también a las escaleras.

Sr. Presidente.- Gracias.

Sr. Catena.- Por último, respecto del artículo 8.1, entiendo que más allá de lo que comenta el profesional están en condiciones de hacer un análisis si bien no participaron

de la construcción anterior. A pesar de ello, considero que cuentan con los medios para analizar si la estructura que actualmente está construida cumple o no con el análisis de resistencia estructural. Por lo tanto, quiero anticiparles que este Cuerpo no exceptúa este artículo, por lo que es que un análisis que van a tener que acompañar en el expediente.

Sr. Presidente.- Gracias.

Concejal Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- En línea con lo que decía el concejal Catena, primero quiero saludar a los vecinos y, a la vez, decirles que, obviamente, el instituto de la audiencia pública tiende a ver cómo podemos solucionar los problemas que tiene cada uno de los vecinos. Los concejales tomamos contacto directo con ustedes y eso hace que podamos entender de mejor manera muchas de las cuestiones que, si no, estarían nada más que escritas en un expediente, con la frialdad que muchas veces tiene la letra.

Así que en ese sentido quiero expresarles que la idea es la solución y no causar un problema mayor.

Por otro lado, ya refiriéndonos a la cuestión un poco más técnica, lo que sí le quería decir a un profesional es que son varios los artículos que esta construcción está infringiendo o que están en malas condiciones.

A mí me gustaría aconsejarles que se acerquen al Departamento Ejecutivo. Está la predisposición de los arquitectos para que vean qué pueden solucionar rápidamente y qué cosas después los concejales tenemos que evaluar si excepcionamos o no y de esa manera aceleraríamos este trámite.

Con respecto a lo que usted planteaba, el tema de las estructuras resistentes, nosotros tenemos un Código de Ordenamiento Urbano que funciona en esta ciudad y que fue hecho por los concejales y los profesionales en su momento. Ese Código de Ordenamiento Urbano a nosotros nos da el mandato de que no podríamos darles la posibilidad de aprobar un plano si este artículo no está cumplido. Y es bastante claro a la hora de leerlo y, por ende, nosotros tenemos que ser bastante claros a la hora de obedecerlo.

Como decía anteriormente la arquitecta, el mismo Código plantea la contratación de un ingeniero para que haga las probetas necesarias. Digamos, no es una responsabilidad suya, sino que hay gente que está capacitada y este Código a nosotros nos obliga a que ese informe tenga que estar en el expediente para poder pasar cualquiera de las otras infracciones.

Así que les queríamos aclarar eso, nada más.

De igual manera, nos parece muy bien y ojalá tengamos pronto el proyecto que usted ha presentado para poder estudiarlo; es una arista que podemos explorar en este Concejo Deliberante, pero hasta el momento estas son las reglamentaciones que nosotros debemos tener en cuenta. Gracias, señor presidente.

Sr. Presidente.- Gracias, concejal.

¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra?

Señora Amaya.

Sra. Amaya.- Yo, simplemente, quiero agradecer a los concejales las palabras que han tenido para conmigo. Muchas gracias.

Sr. Presidente.- Gracias a usted por estar aquí.

Señor Leyes.

Sr. Leyes.- Oportunamente yo le había alcanzado el proyecto al concejal Legramanti, en la Comisión de Obras. No sé si no llegó a ninguno de ustedes. De todas maneras no es el punto en esta cuestión.

Nosotros estamos tratando de sanear la situación de Gladys. Lo otro se hizo hace 30 años y algunas cosas vamos a tratar de adecuarlas con los copropietarios. Pero no sé…; yo me voy a tratar de acercar al Departamento Ejecutivo para que me ayuden a poder solucionar este tema, cómo no.

Sr. Presidente.- Eso es lo que tiene que hacer. Como dijo el concejal Laviuzza, acérquese al Departamento Ejecutivo, donde lo van a asesorar para encontrar una solución.

18.- Resolución Nº 332/2018. Expte. Nº 79516/17 HCD - 4079-20063/17 DE. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

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

Sra. Rodríguez.- En esta presentación la señora María Josefa Conde y el señor Adolfo Conde, en carácter de propietarios del inmueble de la calle Ángela Dorrego

2756/60/64/68, esquina Beccar 1009/13/15 de la localidad de El Palomar, solicitan el cambio de sello del expediente 41.171.959/05. Dicha parcela se la identifica catastralmente como 3ª K, 19C 1 y corresponde a la zonificación RI.

En este caso, la construcción sin permiso con destino “vivienda multifamiliar” infringe los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano y de las normas reglamentarias de la construcción vigente por ordenanza 10.436/2008: 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-; 4.5 -espacio de iluminación y ventilación-; 4.2.2.1 -criterio para dimensiones de ochavas-; 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-; 4.6.5.1 -ventilación de cocina por conducto-, 5.8 -muros-; 8.1 -estructuras resistentes-; los artículos 37 y 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 Adolfo Conde.

Sr. Conde.- Mi papá recibió esta casa, que son varias, con una hipoteca que tenía. O sea que él no construyó eso al margen de la ley o de la norma. Intentó regularizar y que le sacaran el sello, porque la idea era hacer una subdivisión, pero en el medio murió, y ahora estamos mi hermana y yo tratando de solucionar el tema.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Jorge Gamarra.

Sr. Gamarra.- Buenos días.

En principio, el estudio se encargó en el 2005 de hacer el plano y empadronarlo en la Municipalidad. La propiedad contaba con bastante deuda municipal y provincial y una vez puesto el plano en la Municipalidad, que salió “sujeto a demolición”, como dijo el propietario, el padre se puso a derecho; pero la única forma de declarar todo era haciendo el plano y que salga “sujeto a demolición”, que era la única manera. A partir de ahí, los hijos, tanto el propietario que está al lado mío como la hermana, heredaron la propiedad y quieren, de alguna u otra manera, ponerla en condiciones para la subdivisión. A partir de eso, según lo que diga el Ejecutivo, vamos a hacer las modificaciones correspondientes. Pero, como dije recién, es algo heredado y que ellos no hicieron. La propiedad está así como está en el plano. No hubo nada construido luego, sino que se compró, se ejecutó, ahora hay gente ahí y está así. Pero de alguna u otra manera vamos a tratar de, como dije recién, modificar algunas cosas que están infringiendo. Algunas no sé si serán posibles, pero las que se puedan se harán.

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

Sr. Moretto.- Señor presidente: en primer lugar, obviamente quiero darle la bienvenida al vecino. Nuevamente, quiero agradecerle al Departamento Ejecutivo y solicitarle que nos pueda ampliar, en relación a los artículos 5.8 y 4.2.2.1, concretamente, cuál es la situación que se está infringiendo. Son el 5.8 y el 4.2.2.1.

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

Sra. Rodríguez.- El artículo 5.8 es relativo a los muros. Es por haberse ejecutado sin permiso.

¿Me podría repetir el otro artículo, por favor?

Sr. Moretto.- El 4.2.2.1.

Sr. Moschitta Collet.- Si bien el fraccionamiento es anterior a la sanción de la ley 8.912, que permite una ochava de hipotenusa 2,58, está construido al límite del cono de visibilidad permitido. La única forma de solucionar eso sería demoliendo. No habría otra manera de solucionarlo.

Sr. Moretto.- Quería que tomen nota el vecino y el profesional de la aclaración que está haciendo el Ejecutivo y, obviamente, invitarlos a que se acerquen para poder adecuar la situación de hecho a la situación de derecho que exige, propiamente dicho, el ordenamiento jurídico municipal.

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

Sr. Gamarra.- Quería hacerle una consulta al Ejecutivo con respecto a lo último que dijo, que la única manera de solucionarlo sería demoliendo. Lo otro fue que dijo que la construcción es posterior a la ley de ochavas.

Sr. Moschitta Collet.- Lo que quise decir es que el loteo que permitió una ochava para el terreno de 2,58 metros es anterior a la sanción de la 8.912, pero no por eso se puede construir hasta ahí. Hay que dejar un espacio libre.

Sr. Gamarra.- Porque lo que es la manzana es irregular y tiene 2,50 de ese lado, por ejemplo.

Sr. Moschitta Collet.- O sea, llegaste hasta el límite. Se construyó hasta el límite, pero eso no implica que no tenga que tener un retiro, y ese retiro no lo estarías cumpliendo. Eso es lo que sucede. ¿Se entendió?

Sr. Gamarra.- Quería aclararle que no fue una construcción nuestra y ni siquiera del padre. Fue algo que se compró en ese estado. Por eso era la aclaración de que lo que se pueda modificar, se modificaría sin ningún problema, pero acá hay una cuestión particular.

Muchas gracias.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, en la medida que puedan acérquense al Departamento Ejecutivo y traten de encontrar alguna vía de solución.

Terminamos por el momento. Nos vemos a las 4 de la tarde.

- Son las 11 y 44.