

EJEMPLAR LEY

Año del Centenario



**PRESIDENCIA:**

Ricardo JUNCO

**SECRETARIA:**

Alberto M. PELAEZ

**SUBSECRETARIA:**

Pedro DARGAM

**CONCEJALES PRESENTES**

ARANCIBIA, Bernardo M.

BENEDETTI, Eduardo E.

BRUNINI, Oscar O.

CANO, Reinaldo

CARDILLO, Ricardo

CASTRO, Adalberto

CORDEU, Juan C.

CHURIN, Juan A.

D'ANGELO, Francisco A.

DOMINGO, Carmen

GALE, Juan C.

JAUREGUI, Néstor G.

JUNCO, Ricardo

LANFRANCONI, Luis M.

LIOTINE, Américo F.

LOPEZ, Judit

OMOLDI, Luis M.

PANI, Luciano

ROZAS Rodolfo A.

SANCISI, Silvia S.

SANTAMARIA, Rodolfo

TISELLI, Rubén A.

TRIBO, Jorge A.

ZAMPINI, Enrique

Municipalidad del Partido de General Pueyrredón

# CONCEJO DELIBERANTE

## ACTAS DE SESIONES

PERIODO 66º — 29ª REUNION

4ª SESION PUBLICA  
EXTRAORDINARIA

Mar del Plata, 5 de diciembre de 1974



## SUMARIO

1. — Apertura de la sesión
2. — Anteproyecto complejo edilicio "Bristol Center".
3. — CUARTO INTERMEDIO
4. — REANUDACION DE LA SESION
5. — CUESTION DE PRIVILEGIO
6. — NUEVO CUARTO INTERMEDIO
7. — REANUDACION DE LA SESION
8. — Continúa la consideración del "Bristol Center".
9. — Votación de los despachos

— I —

## APERTURA DE LA SESION

**Presidente (Junco):** En cumplimiento de la autoconvocación del Cuerpo, iniciamos la sesión especial del día de la fecha.

— 2 —

**Anteproyecto Complejo Edilicio  
"BRISTOL CENTER"**  
(Expte. 1617/74)

**Presidente:** Por Secretaría se dará lectura a los dictámenes obrantes en el expediente 1617/74 y solicito a la barra que guarde compostura, que el Cuerpo ha comenzado a deliberar. Por Secretaría se dará lectura a los despachos.

**Secretario:** Expediente 1617/74. Hay tres despachos en la mesa. Despacho de la mayoría, proyecto de ordenanza, dice así:

## ORDENANZA

**Artículo 1º** Apruébase el anteproyecto presentado por FUNDAR S.A., que corresponde al complejo edilicio a erigirse según los lineamientos determinados de fs. 1 a 8 y de fs. 36 a 43 del expediente 21.150-F-1974 del Departamento Ejecutivo, en la manzana comprendida por las calles Buenos Aires, Rivadavia, Entre Ríos y San Martín, denominada catastralmente

como Circunspección I, Sección C, Manzana 169, Parcela 1. Dicho complejo estará compuesto por tres subsuelos para uso de cocheras, un basamento integrado por tres niveles destinados a la radicación de locales para comercio, esparcimiento y actividades socio-culturales y tres torres dispuestas entre sí en forma triangular.

**Artículo 2º** — La edificación deberá ajustarse estrictamente a las disposiciones vigentes para el Sector H 1, en lo que respecta al factor de ocupación. La reducción resultante en la superficie edificable deberá producirse en la altura de las tres torres.

**Artículo 3º** — Autorízase al Departamento Ejecutivo a aceptar la donación ofrecida por la firma recurrente, que consiste en un auditorium con una superficie aproximada de 370 m<sup>2</sup>. y un salón de exposiciones de 390 m<sup>2</sup>., conforme con el plano agregado a fs. 4 y 39 y nota de fs. 44, obrante en el expediente citado en el artículo 1º y cuyas superficies podrán deducirse del total de la edificación computable.

**Artículo 4º** — Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar estudios para determinar la ubicación de la salida de automotores en la (playa de estacionamiento existente entre la calle Buenos Aires y el Boulevard Patricio Peralta Ramos.

**Artículo 5º** — Comuníquese, etc.

**Secretario:** Hay otro despacho de decreto firmado por el señor concejal Enrique Zampini, que dice así:

## DECRETO

**Artículo 1º** — La Presidencia del Honorable Concejo Deliberante remitirá el presente expediente a la Dirección de Arquitectura de la Provincia, con el fin de solicitarle dictamen sobre lo determinado por la ley 7978 (conos de sombras sobre playas o riberas).

**Artículo 2º** — Comuníquese, etc.

**Secretario:** Y hay un tercer proyecto firmado por el bloque de la Unión Cívica Radical. Dice así:

## RESOLUCION

**Artículo 1º** — Dirigirse al Departamento Ejecutivo a fin de que éste —con la participación del arquitecto Eduardo José Sarrailh y su equipo técnico— disponga la realización de:

- a) Un estudio integral del Area Casino, incluyendo en forma específica la determinación de posibilidades de aprovechamiento según los criterios urbanísticos de la manzana de tierra delimitada por las calles Buenos Aires, Rivadavia, Enter Ríos y San Martín (nom. catastral: Circ. I-Sec. C-Mz. 169);
- b) Un estudio particularizado de la manzana 115, delimitada por las calles Buenos Aires,



Belgrano, Moreno y Bvard. Marítimo Patricio Peralta Ramos (nom. catastral: Circ. I. Sec. C-Mz. 173) y la factibilidad de que, sobre la base de su expropiación, pueda transformarse en centro de convergencia de pasajes peatonales subterráneos.

Artículo 2º — Se le solicita, asimismo, al Departamento Ejecutivo, que a la brevedad posible se sirva adoptar las medidas tendientes a la expropiación de la citada manzana 115, interesando a tales efectos al Superior Gobierno Provincial y/o Nacional.

Artículo 3º — De forma.

**Presidente:** Tiene la palabra el miembro informante por la mayoría.

**Rozas:** Entramos a la consideración de un proyecto de ordenanza que procura solucionar un gran problema público: el de la manzana 108, según la designación del plano oficial, delimitada por las calles San Martín, Buenos Aires, Rivadavia y Entre Ríos. Allí hay un hueco, un enorme foso en el terreno, que muchas veces desde este mismo recinto fue denunciado como un peligro para la comunidad. Hay también allí una edificación a medio hacer, paralizada en su construcción. Había, asimismo, hasta hace pocos días un edificio casi en ruinas, semiderruido, señalado también desde este recinto como un peligro para la comunidad, del que prácticamente no queda nada: eran los últimos vestigios del que fuera orgulloso comedor del viejo Hotel Bristol. Conocida es, por otra parte, la situación privada que solamente voy a mencionar de paso, porque no es de nuestra incumbencia, que fuera ventilada ante la justicia en lo comercial de la Capital Federal. Esta situación, como es sabido, puso en peligro las inversiones y esperanzas de muchos particulares. Semillero de discusiones y problemas ha sido y es éste de la edificación monumental proyectada e iniciada en la referida manzana 108, que la actual administración municipal ha heredado de la administración militar que la precediera. Por acción privada han tenido solución ante la justicia esos problemas, también privados, a que me he referido recién. A iniciativa privada y por acción municipal, se tiende aho-

ra a solucionar los problemas que este foso, esa edificación paralizada y ese otro edificio semiderruido significan para toda la comunidad marplatense.

Esa es la finalidad del proyecto de ordenanza que se ha puesto a consideración del Honorable Concejo Deliberante. Mucho se ha hablado en estos días con respecto a esta obra y a este proyecto de ordenanza. Algunos lo han hecho con conocimiento, otros no. Al decirlo, no juzgo la dirección de la opinión a favor o en contra. Del infrarrojo de la serenidad, al ultravioleta del delirio, se ha desplegado todo un espectro de opiniones. Hoy aspiramos llegar a una solución. Las opiniones seguirán posiblemente agitándose, pero en nuestra instancia, debe resolverse este problema edilicio. El bloque Socialista ha considerado el proyecto de ordenanza venido del D.E., con el informe técnico que lo acompaña; ha valorado los hechos existentes y los factores económicos y socioeconómicos que ellos implican; ha sopesado las opiniones vertidas en las comisiones que estudiaron el proyecto y fuera de ellas y, finalmente, ha adoptado posición favorable al proyecto con reformas introducidas en los artículos 1º, 2º y 3º. Estas reformas, dicho en pocas palabras, establecen que la edificación proyectada deberá ajustarse, respecto al factor de ocupación, a las disposiciones municipales vigentes para el sector urbano conocido como H-1 y deben deducirse de la altura de las tres torres la reducción en la superficie edificable resultante en consecuencia de la aplicación de esas disposiciones vigentes a que me he referido. A los efectos de determinar el factor de ocupación, se podrá deducir del total de las superficies que la empresa constructora dona a la Municipalidad, para auditorium y sala de exposiciones. Con estas palabras, señor Presidente, dejo expuesta la posición Socialista que tiene miras a la solución de un problema edilicio de un modo practicable y positivo en favor de la comunidad toda.



**Presidente:** En consideración. ¿Nadie hace uso de la palabra? Concejal Castro, tiene la palabra.

**Castro:** Yo me voy a referir al problema en discusión, pero también quiero decir algunas palabras que tienen relación con una posición personal con referencia a todo esto, que se ha dado en llamar planes reguladores, planeamientos urbanos, etc., etc. Cuando en ocasión en que el comisionado Aldao tomara con entusiasmo la posibilidad de la ejecución de un plan regulador en Mar del Plata, comenzamos a hablar de estos problemas de la ciudad y ahí fue cuando traté de interiorizarme de lo que significaba regular coherentemente una ciudad. Vino la administración del Partidito que hoy ocupa el poder en Mar del Plata, y si bien yo considero que en sus administraciones este partido tiene errores, también ha tenido aciertos. Entre los aciertos que les sumo a su haber ha sido y fue, que tomó con cariño y responsabilidad todo aquello que significara estructurar una ciudad modernamente. A mí me enseñaron mucho, me concientizaron. Parece que hoy, después de concientizarme, quieran que yo tenga un remordimiento de conciencia, yo lo lamento mucho. A mí me enseñaron que hay problemas graves en una ciudad y circunscribiéndonos a este problema de la manzana del Bristol Center, singularizándonos, diremos que los problemas que aquejan a la ciudad, con más gravitación, son en esa zona: Centro, Casino y calle Colón. Y también me enseñaron que teníamos que tratar de no agudizar los problemas que ya aquejaban a la ciudad y especialmente en esa zona. Aquí se ha hablado si el edificio es lindo o malo; puede ser bello, muy lindo y muy bien ejecutado, pero de lo que hay que hablar es adónde se va a hacer. Hay en esa zona, y todo el mundo lo sabe, una densidad de 5.000 personas por manzana, que supera límites racionales; hay una congestión tal que causa un desorden terrible en la red circulatoria. Y este edificio monstruoso

va a crear una demanda mayor de infraestructura: obras sanitarias, gas y luz, que va a significar que esa infraestructura vaya a costa de desatención de barrios periféricos donde la carencia de servicios esenciales crean y a problemas sociales. Acá hay un factor que de ocupación 8 y no se han tomado con integridad todos los metros que se van a construir. Nosotros entendemos que esa es un área que debe tratarse íntegramente. Para ello hemos posibilitado en este recinto que el D.E. contrate a gente idónea para que la realice. Por eso es que hemos presentado nuestro proyecto a los efectos de que cuando tengamos que tratar lo que vamos a hacer con esa manzana, que está en discusión hoy, lo tratemos con integridad, considerando también la manzana 115 y considerando también toda el área Casino. Para terminar, tengo que hacer alguna alusión a nuestra posición en este momento. Nosotros, en este Concejo Deliberante, a través del tiempo y de los años, y bien lo sabe la ciudad de Mar del Plata y los compañeros que hemos tenido en este recinto, nunca utilizamos el mismo para tratar de sacar ventajas políticas de ninguna naturaleza y le decimos al señor Intendente, que ha hecho declaraciones en un diario local, que está equivocado en sus aseveraciones, cuando nos involucra a nosotros en decir que este asunto lo hemos tomado para usufructuarlo políticamente. A través de nuestras declaraciones en los diarios, a través de nuestra posición en todo este debatido asunto, nuestro bloque ha demostrado responsabilidad y si hoy nos oponemos a la construcción de ese edificio es porque a ciencia y conciencia creemos que es nefasto para el planeamiento de la ciudad.

Y también lo saben perfectísimamente bien, los que se han dedicado a estudiar los planes reguladores, el señor Intendente Municipal y sus compañeros de partido. No me explicó cómo en esta ocasión pueden defender esta causa que no es defendible bajo



ningún aspecto, considerándolo técnicamente. Nada más.

**Presidente:** La Presidencia solicita a la barra que guarde silencio. El Concejo está sesionando. El concejal Omoldi tiene la palabra.

**Omoldi:** El proyecto edilicio del Britol Center, a consideración de este Cuerpo, constituye un verdadero atentado a la ciudad. ¿Qué digo atentado? Una estafa a la población marplatense. Una perturbación a los planes de reconstrucción nacional en que se encuentra abocado el gobierno del pueblo presidido por la compañera Isabel y posiblemente la más escandalosa y sucia tramitación administrativa de esta comuna socialista.

Digo estafa porque sirve a grupos financieros, a minorías de privilegio, en detrimento de sectores de menores recursos de la ciudad que carecen de mínimas estructuras. Es perturbador del gobierno del pueblo, porque por el complejo edilicio, como por los sectores a los que se encuentra destinado, no encuadra en los lineamientos trazados por el General Perón para esta etapa de reconstrucción. El gobierno peronista, en su plan de viviendas, ha priorizado un programa acción donde el capital privado debe servir a la solución del déficit habitacional, que afecta fundamentalmente a los sectores de menores recursos de la clase trabajadora. El Plan Trienal, que dice estas verdades, y que no es patrimonio de los peronistas sino de todos los argentinos, es al que debemos encuadrarnos; quien no se encuadra en sus directivas, constituye un sabotaje y una traición a la tarea de liberación en que se encuentra empeñado el gobierno del pueblo. Por otra parte, la doctrina peronista también establece claros preceptos en la materia, que resulta conveniente recordar. Dice que el capital debe estar al servicio de la economía nacional y tener como principal objeto el bienestar social del pueblo tra-

bajador, y el pueblo trabajador tiene que tener también derecho a una vivienda digna y confortable.

Estas, señor Presidente, no son inversiones al servicio de la economía nacional ni viviendas al alcance del pueblo. Nosotros debemos recalcar, sí, que el grupo financiero tal vez haya sido de alguna manera más honesto que el D.E., porque ellos nos han expresado que vienen a hacer su negocio y han escuchado nuestras críticas. Perón ha dicho que no son épocas de negocios y de enriquecimiento desaprensivo. En cambio, el D.E., que también hace su negocio por un lado, no lo dice y además jamás nos escucha. Nosotros, como peronistas, tenemos que revalorizar el concepto de la propiedad en función social y así también lo hace el gobierno nacional que actuando, por ejemplo, a través del Banco Hipotecario Nacional, un banco que está rescatado y puesto al servicio del pueblo, con atendible orientación dispone en sus créditos para las viviendas obreras un bajísimo factor de ocupación. En la operatoria del Plan 17 de Octubre establece que deben construirse 300 viviendas aproximadamente en 90.000 m<sup>2</sup>, mientras que por este proyecto la comuna pretende autorizar 1.600 unidades en tan solo 30.000 m<sup>2</sup>.

En consecuencia resulta lógico que nuestras expresiones, como lo ha manifestado el titular del D.E. y algunos concejales en publicaciones periodísticas, tengan un trasfondo o un contenido político. Entendemos que si no fuese así el D.E. hubiera derivado el proyecto a la Liga de Fútbol para que lo trate, no al Concejo Deliberante.

Nosotros, como peronistas, vuelvo a repetir, entendemos que debemos rescatar este edificio como un bien económico en función de propiedad social.

Pero, además, he puesto de manifiesto que esto es una sucia y escandalosa tramitación administrativa. El D.E. viola abiertamente la ley 7978; cuyas disposiciones no dejan ningún margen dedudas, porque expresamente en su artículo 3º determina la prohibi-



ción a los municipios de dar curso de cualquier tipo de construcción, o la colocación de carteles, que arrojen conos de sombras sobre las playas o riberas. También en esto, además del planteo jurídico, hacemos el planteo político y tenemos una doctrina que nos da para eso, la Constitución de 1949, que los grupos liberales que hoy presentan el proyecto derogaron por decreto, nos señala con absoluta claridad que las riquezas artísticas e históricas del país, como así también su paisaje natural, cualquiera fuese su propietario, forman parte del patrimonio cultural de la Nación y deben estar bajo la tutela del Estado. La ley de conos de sombra defiende a las playas, que son nuestro mejor patrimonio, que son el mejor paisaje de hermosa ciudad.

Que son el atractivo del turismo nacional e internacional, por eso las defendemos. Esto no es cuestión de tirar o pegar papelititos diciendo que las playas son nuestras; defiéndalas y después las llenamos de sombras. También nuestro conductor, a quien debemos recordar seguido en este debate, dijo: "Dentro de la ley todo y fuera de la ley nada" y esta, señor Presidente, es una obra fuera de la ley. Por supuesto que nos es una ley fuera de la ley precisamente para nosotros sino, posiblemente, a lo mejor para el oficialismo, porque intereses de por medio, vemos que la ley para ellos poco o nada vale. Y tengo prueba de ello, prueba que la presentaré a continuación. Pero antes quisiera referirme, aunque sea brevemente, a otra prueba o testimonio que se ha intentado disfrazar: me refiero al mensaje y al informe técnico del D. E. Ya lo hemos dicho y lo hemos repetido: es un vergonzoso mensaje mediante el cual el Intendente, con pocas palabras intenta justificar un negocio de muchos miles de millones de pesos. Es un mensaje tan pobre como el mensaje del miembro informante de la mayoría: corto el mensaje y además mentiroso, porque comienza diciendo: "Visto el exhaustivo análisis realizado por la Secretaría del Consejo Municipi-

pal de Planificación y desarrollo y de Obras y Servicios"; y cuando uno, con las naturales limitaciones técnicas que tiene, comienza a leer el exhaustivo análisis, encuentra por ejemplo, que el desagote de cocheras debería ser estudiado más en detalle y que los conos de sombra proyectados prácticamente no afectarían en las playas en épocas estivales porque el anteproyecto anterior daba más sombra que éste. Y entonces, uno tiene que pensar, señor Presidente, que el señor Intendente se confundió y en vez de exhaustivo análisis quiso poner comprometido análisis del COMUPDE, porque el informe parece confeccionado por una promotora de venta del edificio. Acá, señor Presidente, tengo en mis manos la evidente prueba de la corrupción imperante en esta administración; la prueba de que usan la ley según los intereses que estén de por medio. La fotocopia de este expediente, el expediente 994/74 donde se le niega...

—Interrupción de la barra.

... a la firma Marsol la construcción de 10 pisos a poca distancia del edificio Bristol, fundado en la ley de conos de sombra.

—Interrupción de la barra.

Resulta sumamente ilustrativo el leer este decreto firmado por Fabrizio y Bronzini hace muy pocos días, exactamente el 11 de noviembre. En este expediente, en los considerandos, dice: "Considerando que dicho predio se encuentra afectado por la ley 7978 Provincia de Buenos Aires de cono de sombra, contraviniendo el edificio proyectado la mencionada disposición, informe del COMUPDE de fs. 33, por lo que se solicita la presentación de un estudio de sombra y considerando, por ello el Intendente Municipal decreta y autoriza a la firma Marisol a construir un edificio con una altura máxima de fachada de solamente 22 metros con ochenta". A eso el pueblo lo sabe calificar muy bien. Los muchachos tienen un len-



guaje especial para definir este tipo de trámites.

—Interrupción de la barra.

Así, con estas pruebas en la mano decimos que en esta comuna hay corrupción, que no hay justicia porque se viola o no se respeta la ley según los intereses que están de por medio.

Finalmente, señor Presidente...

Yo quisiera agradecer la saludable reacción coincidente con la postura de este bloque, que ha tenido expresiones públicas, como la del diario La Capital, sectores internos del Movimiento, Consejo de Profesionales, Entidades de Fomento y a todos aquellos que aman a la ciudad, a sus playas y que, pese a todos los obstáculos, alzan hoy su voz de protesta. Por ahora, nada más.

**Presidente:** Si ningún concejal hace uso de la palabra la presidencia va a poner a votación. Concejal Santamaría tiene la palabra.

**Santamaría:**

Señor Presidente: Nuestro bloque ha fijado públicamente su posición con respecto al expediente que se está tratando, sobre la construcción del edificio Bristol Center.

—Interrupción de la barra.

Deseamos ampliar nuestros conceptos, dado que por razones de espacio los diarios de esta ciudad no han podido publicar totalmente nuestra opinión.

Decimos "que la única verdad es la realidad" y queremos corroborarlo en este recinto, para que no quede ninguna duda al respecto, ni que hemos utilizado una expresión que no nos pertenece, como simple acto demagógico.

Cuando decimos que existe falta de trabajo en el gremio de la construcción, nos referimos de acuerdo a las

estadísticas que aquí vamos a detallar:

En 1970 se construyó en Mar del Plata 974.870 m<sup>2</sup>., la cifra más alta de la década; en 1972 esa cifra cae a 385.973 m<sup>2</sup>., es decir, más del 50 por ciento menos que el año anterior; en 1973 alcanza a 458.991 m<sup>2</sup>.; también una cifra muy inferior a la de 1970. Estas cifras, que son oficiales, demuestran claramente la afirmación nuestra que existe una mano de obra sin actividad.

Otra afirmación a nuestras palabras la dan las estadísticas con respecto al total de habitaciones construidas, que va de 10.667 para el año 1970 a 2.356 en 1972.

Para poder aclarar más el panorama con respecto a este tema, Sr. Presidente, le diré que existe una gran cantidad de obreros marplatenses trabajando en Villa Gesell, Pinamar, Futaleufú, Zárate-Brazo Largo, etc.

Cualquier duda al respecto puede ser consultada en la Unión Obrera de la Construcción.

Con respecto a la construcción de viviendas en el Plan 17 de Octubre, magnífica posibilidad que nosotros conocemos muy bien, por haber sido el señor Francisco Manrique...

—Gritería desde la barra, que produce prolongada interrupción, obligando a la Presidencia a insistentes llamados al orden.

**Presidente:** Continúe, señor concejal.

**Santamaría:** Un informe solicitado por el Banco Central de la República Argentina, con respecto a los fondos para ser aplicados a la construcción de viviendas...

—Nueva interrupción y gritos de la barra.

**Presidente:** ¡Por favor!

—Siguen las interrupciones, gritos y llamados al orden.

**Presidente:** Señor Torres, de la ba-



rra y empleado municipal, sírvase dar el ejemplo y callarse la boca.

—La barra prorrumpe en gritos, se entona la marcha peronista, interrumpen prolongadamente al orador, obligando a insistentes llamados al orden mediante la campana de alarma.

**Presidente:** La Presidencia tiene intención de seguir con la sesión. Si continúa este espectáculo se va a levantar la sesión. Solicito a la barra que guarde compostura.

—La barra interrumpe nuevamente con cánticos, estribillos e insultos

**Presidente:** ¿La barra ha terminado ya? Continúe, concejal Santamaría.

—Nueva gritería y manifestaciones desde la barra.

**Presidente:** Continúa en el uso de la palabra el señor concejal Santamaría.

**Santamaría:** Un informe solicitado por el Banco Central de la República Argentina con respecto a los fondos para ser aplicados a la construcción de viviendas, ha determinado una revisión especial de los costos oficiales por metro cuadrado, dado que el reajuste inusual de esos precios, mediante el índice de costos que elabora el Banco Hipotecario Nacional no satisface a los empresarios y no los satisface porque los precios de los insumos necesarios para la construcción superan largamente a los computados por ese indicador y los empresarios no pueden hacer valer los certificados de necesidad de materiales que extiende cada comitente. Esta actitud se vería forzada por el resultado de recientes licitaciones en que las empresas constructoras presentaron precios muy superiores a los oficialmente admitidos para los planes habitacionales del Gobierno. Otra inquietud oficial se refiere a la falta de ofrecimientos de departamentos para la venta. De allí la decisión de expropiación de obras paralizadas, elevada al Congreso de la Nación, para ser

tratada en sesión extraordinaria. Toda esa información...

—Nueva interrupción de la barra.

...nos debe hacer ver una realidad que es merecedora de la mayor atención, porque muchas esperanzas están cifradas en este plan de obras, al que apoyamos con todo nuestro mayor entusiasmo...

—Nuevos gritos y manifestaciones adversas de la barra impiden escuchar al orador.

— 3 —

### CUARTO INTERMEDIO

**Presidente:** En vista de la imposibilidad de sesionar, la Presidencia pasa a un cuarto intermedio y levanta la sesión.

—Es la hora 21,15, y se pasa a cuarto intermedio.

— 4 —

### REANUDACION DE LA SESION

—Siendo las 21,35 horas, y cuando el señor Presidente resuelve reanudar la sesión, y los señores concejales ocupan sus bancas, se produce un grave desorden y se escuchan detonaciones de diferentes armas de fuego.

—Superadas las contingencias que imposibilitaron el desarrollo de la sesión, con la barra desalojada y siendo las 22,10 horas, dice el:

**Presidente:** Antes de reanudar la sesión, la Presidencia considera un deber manifestar su profundo repudio por los hechos de vandalismo a que hemos asistido hace algunos minutos. Los grupitos minoritarios que pretenden entorpecer el mecanismo de la democracia y el ejercicio del gobierno popular, es evidente que no podrán lograr sus objetivos. Estamos en este lugar para cumplir con el mandato popular y ese propósito no puede ni debe ser entorpecido por nada. En este momento en que el pueblo y el gobierno buscan la sana convivencia, es evidente que estos hechos no contribuyen a nada. Es nuestro deseo, deseo que tenemos la seguridad que es



compartido por los señores concejales y los ciudadanos que esperan un resultado útil en el ejercicio de la democracia, que estos hechos de vandalismo no se repitan. El Cuerpo continúa trabajando. Estaba en el uso de la palabra el señor concejal Santamaría.

**Zampini:** Pido la palabra para una moción de orden.

**Presidente:** Para una moción de orden, tiene la palabra el concejal Zampini.

**Zampini:** Acá ha sido desalojada la barra y como tal pido que sea desalojada totalmente la sala, de personas que nada tienen que ver con el Concejo.

**Presidente:** Se va a votar la moción de que la barra sea desalojada totalmente.

—Aprobado.

**Presidente:** La Presidencia solicita a aquellos señores, con excepción de los periodistas, que se retiren, con el fin de que este Cuerpo pueda seguir trabajando. Muchas gracias.

—Se cumple el desalojo de la barra.

— 5 —

### CUESTION DE PRIVILEGIO

**Omoldi:** Pido la palabra, para una cuestión de privilegio.

**Presidente:** Para una cuestión de privilegio, tiene la palabra el concejal Omoldi.

**Omoldi:** Para hacer una cuestión de privilegio, por la evidente agresión por parte de Personal del Concejo, a un afiche de la señora Presidente de la Nación. Atento a las cualidades personales y la alta investidura de la compañera Isabel Martínez de Perón, se

hace indispensable el repudiar el ignominioso atentado. Y en segundo lugar, quiero hacer una moción de orden para pasar a cuarto intermedio hasta la semana que viene.

**Presidente:** Hay una moción de privilegio del señor concejal Omoldi, conforme a los términos en que se ha manifestado. Si no hay indicación en contrario se da curso. Los antecedentes se giran a la Comisión de Legislación.

**Sr. Rozas:** Hay dos mociones hechas por el concejal Omoldi. Una de ellas referente a un afiche y la otra referente a esta sesión del Concejo, a que pase a cuarto intermedio. No sé qué pretende con respecto al afiche el señor concejal Omoldi. La verdad es que lo que he visto aquí, fue que se quiso usar la imagen de la Presidente de la Nación como marca con la cual humillar al Concejo Deliberante. Eso, en medio de una batahola que todos vimos y que fue provocada...

**Tiselli (interrumpiendo):** Usted no vio nada, porque estaba abajo de la banca.

**Rozas:** Yo lo vi, acá.

**Benedetti:** ¿Estaba usted acá?

**Rozas:** Lo que usted vio, no me interesa, señor Concejal, estoy hablando de lo que yo he visto, señor concejal y he visto las manos con revólveres y con pistolas, usadas en este recinto y los impactos de las pistolas, señor concejal Tiselli, están de este lado, del lado de la izquierda. Si el señor concejal Omoldi insiste en su primera moción, pido que pase a comisión la misma; y en cuanto a la segunda, de que el Cuerpo pase a cuarto intermedio, me opongo en nombre del Bloque Socialista y pido que se siga deliberando, una vez que se han logrado las condiciones para poder con-



tinuar deliberando con tranquilidad, como deben realizarse las sesiones de los cuerpos deliberativos.

**Presidente:** En primer término se pone a votación la moción de privilegio aceptada por el bloque Socialista. Concejal Castro tiene la palabra.

— 6 —

### NUEVO CUARTO INTERMEDIO

**Castro:** Yo sugeriría, si tengo la anuencia de los distintos bloques, una reunión de presidentes de bloques con el presidente del Concejo Deliberante, que creo ya tendría que haberse realizado antes de reanudar esta sesión.

**Presidente:** Hay una moción en el sentido de que se haga una reunión de presidentes de los distintos bloques. Pasamos a un breve cuarto intermedio para reunir a los presidentes de bloques y continuamos la sesión dentro de unos minutos.

—Es la hora 22,15.

— 7 —

### REANUDACION DE LA SESION Y EXPRESION DE REPUDIO

—Es la hora 23,40.

**Presidente:** Continuamos con la sesión. Por Secretaría se dará lectura al proyecto de comunicado redactado por los presidentes de los distintos bloques que componen el Cuerpo.

**Secretario:** Dice así:

### COMUNICADO

El H.C.D. ante los hechos acaecidos en la sesión de la fecha y entendiendo que corresponde brindar a la opinión pública una satisfacción sobre los mismos, declara:

1º) Su unánime repudio por el menoscabo que implica la rotura de afiche con la imagen de la Sra. Presidente, por cuanto por encima de los partidismos y las pasiones, hace a la salud del régimen republicano el

inculcar con ejemplos positivos el respeto que se debe a la investidura del Primer Magistrado de la República.

2º) Asimismo repudiar el agravio inferido al Cuerpo, por actitudes reñidas con las más elementales prácticas democráticas y normas de convivencia y paz del Pueblo Argentino.

**Firmado:** Rodolfo Rozas, Luis Omoldi, Adalberto Castro, Oscar Brunini y Enrique Zampini.

**Presidente:** Se somete a votación el comunicado leído.

—Aprobada.

— 8 —

### Continúa la Consideración del "BRISTOL CENTER"

**Presidente:** Continuamos con la sesión. Estaba en el uso de la palabra, si no me falla la memoria, el concejal Santamaría.

**Santamaría:** Con lo expuesto anteriormente, nuestro bloque va a votar afirmativamente el proyecto de ordenanza.

**Zampini:** Yo creo que en este Concejo todos conocemos la ley 7978 del 20/12/72. Esta ley, si bien es cierto no está reglamentada, está en vigencia, porque nadie la ha derogado. En base a eso es que en minoría el bloque peronista que represento, se ha permitido hacer un proyecto de decreto. Yo entiendo que debemos respetar todas las leyes, para que nos respeten, y la ley 7978, en su artículo 1º, si la Presidencia me lo permite lo voy a leer, dice: "Las zonas de playas y/o riberas marítimas fluviales o lacustres, no deberán ser afectadas por conos de sombra proyectada por construcciones que se autoricen a partir de la fecha de la sanción de la presente ley, ni por carteles o cualquier tipo de superestructura estable, provisoria o precaria, entre las nueve y quince horas, en ningún período del año". En ningún período del año, es terminante. Yo creo que el expediente que se encuentra a



nuestro estudio (si bien es cierto que la autonomía municipal no se debe perder, pero hay una ley de por medio y la ley es clara y precisa), entonces yo hago moción en ese sentido, de que el expediente sea girado a Arquitectura de la Provincia, para que se expida sobre el proyectado y tan debatido problema del cono de sombra. Cuando Arquitectura de la Provincia dictamine si hay cono de sombra o no, deberá decir la altura que debe tener el edificio. Yo no estoy en que se expropie la manzana del Bristol Center por el gobierno nacional, provincial o municipal, porque creo que acá se están tergiversando mucho las cosas. Se tergiversan porque dicen que no va a haber plata después para hacer las infraestructuras de los barrios. Yo digo que, menos va a haber si el gobierno nacional, provincial o municipal tienen que desembolsar diez mil millones de pesos para comprar esa manzana. Acá lo que preocupa a todo el mundo es el cono de sombra. Yo no soy arquitecto, ni cosa que se parezca, para poder dictaminar. Entiendo que hay un organismo competente, que es la Dirección Provincial de Arquitectura, para que dictamine y además está la ley y debemos ajustarnos a ella.

**Sancisi:** Me voy a referir a uno de los argumentos que han sido esgrimidos en este recinto para poder otorgar excepciones al proyecto que tenemos en consideración. Me refiero a las áreas culturales, que es intención de la empresa donar a la Municipalidad, si se aprueba el proyecto en cuestión. ¿Qué se entrega a la Municipalidad? 720 metros cuadrados. ¿Y qué se le pide a cambio de esto? Sesenta mil metros cuadrados. Este sobrante en mesa de dibujo, esta donación condicionada opera, según algunos, como detergente de conciencia. Se argumenta además que, como dichas áreas son obsequiadas a la Municipalidad, no deben tomarse en el cálculo de ocupación. Y yo me pregunto, ¿cómo es

esto? Porque se le obsequian a la Municipalidad se excluyen del cálculo del factor de ocupación. Y sin pretender entrar a considerar técnicamente el proyecto, diré que no puede funcionar y ni la sala de exposiciones ni el auditorium en forma independiente del teatro y de las demás instalaciones que en esa planta van a funcionar. Faltan los elementos básicos que la Municipalidad exige para habilitar cualquier tipo de ambientes de esa naturaleza. Pero claro que aquí quizás se pueda otorgar otra excepción a una excepción. Pero lo más grave de toda esta situación, como ya ha quedado planteado en este recinto por el concejal Omoldi, cuando indica el trato discriminatorio que se da de acuerdo a las circunstancias o de acuerdo a quién es que se presenta y si tiene o no tiene algo que regalarle a la Municipalidad. Para uno la ley 7978 tiene plena vigencia, en cambio para otros esta sombra sería ínfima y entonces no vamos a aplicarle la ley. Hemos visto como 32 metros de altura proyectan sombra y 110 metros, poco más o menos, no proyectan sombra a una cuadra de distancia. Me cabe así preguntar simplemente, ¿qué pretende el D.E. al presentar a este Cuerpo proyectos de esta naturaleza? ¿Qué pretende el D.E. que sabe de la existencia de la ley 7978 y la aplica? ¿Acaso provocar a las autoridades provinciales para que actúen? Y por último, señor Presidente, de acuerdo a las opiniones dadas en este recinto de lo que presumo será la mayoría del Cuerpo, sin ninguna duda el Concejo Deliberante decidirá vivir de hoy en más de espaldas a la ley.

**Tiselli:** Esta ordenanza presentada por el D.E. no debería venir acá, simplemente nada más que para tratar la donación si es que corresponde. El punto 2 dice que la edificación deberá ajustarse estrictamente a las disposiciones vigentes para el sector H.I en lo que respecta a factor de ocupación. La reducción resultante de la superfi-



cie edificable deberá producirse en la edificación de las tres torres. Quiere decir, simplemente, que se deben respetar las reglamentaciones. Entonces, nosotros no tenemos nada que hacer. La única duda que queda aquí es que cuando dice que la edificación deberá ajustarse estrictamente a las disposiciones vigentes para el sector H-I en lo que respecta al factor de ocupación, debería decir con cuál reglamentación, porque existe el factor de ocupación pero no existe reglamentación de cumplimiento al mismo. En la otra parte, dice: "Autorízase al D.E. a aceptar la donación por la firma recurrente, que consiste en un auditorium con una superficie de 360 metros y un salón de 390 metros, etc., etc.". El propietario nada, absolutamente nada hasta el presente. En el expediente simplemente manifiesta intención de ofrecer en donación a la Municipalidad un espacio, no un auditorium como dice aquí. Pero está condicionado a que la Municipalidad le apruebe el proyecto tal como lo han presentado los profesionales. Se puede ver la nota, se puede ver que prácticamente no hay nada donado; es decir, más aún, si la Municipalidad no le aprobara el proyecto, el propietario no daría tampoco ese auditorium; por lo tanto es muy prematuro aceptar la donación. Concretamente, debería donarlo como corresponde y no condicionarlo a la aprobación del proyecto en definitiva. Es una cláusula que no debería aceptarse con el temperamento con que está redactada. Y después, dice el artículo 4º: autorízase al D.E. a realizar estudios para determinar la salida de automóviles de la playa de estacionamiento existente entre las calles Buenos Aires y P. Peralta Ramos. No tenemos porqué autorizarle al D.E. Hay un Consejo Municipal de Planificación suficientemente apto para poder hacerlo, ya que ha sido apto para estudiar el proyecto en general. Quiere decir que a la ordenanza no le veo objeto tratarla aquí, en este recinto. En otros aspectos a que se refirió el con-

cejal Rozas, dice que hay un hueco que es peligroso. El hueco se agrava ahora por la autorización de la Municipalidad a continuar las excavaciones. Pero tengamos en cuenta que ese hueco simplemente con relleno podía solucionarse y no aprobar todo un edificio por el problema del hueco. Otra cosa que mencionó el concejal Rozas es el factor de ocupación. Pero vuelvo a repetir, lo importante es saber con qué reglamentación se va a llevar ese factor de ocupación. Hay un expediente que presenta el anterior propietario de la manzana del Bristol Center, el señor Gatti. El expediente en cuestión es el 1342 del año 1973. El anterior propietario solicita, en julio de 1973, que se le permita subdividir la manzana, porque la unificación de la manzana también fue pedida por esta Municipalidad, por el anterior intendente. El manifestaba que se le permitiera subdividir en razón de la urgencia que tenía, por cuanto se le estaba por ejecutar una hipoteca que tenía con el Banco Cooperativo Agrario. Lo aclaró y aparte dijo más: que él anulaba el anterior proyecto de 39 pisos y que se le permitiera simplemente reducir a 25 ó 26 plantas. Aunque implicaba una reducción enorme, él aceptaba eso también. Pero, de todos modos, no quería perjudicar en ese entonces a los 400 ó 300 compradores de departamentos, por un monto que él estimaba en 425 millones de pesos. Aclaraba que, por favor, atento a la demora de la Municipalidad en resolver, le estaba ocasionando un perjuicio extraordinario a él y a los propietarios que habían comprado en ese momento. Por eso desistía de todo ese proyecto y quería de alguna manera urgentemente subdividir para poder vender y pagar la deuda a los propietarios y pagar la hipoteca y no así como quedó ahora. De todos modos, también se quejaba porque a él sí se le había aplicado el cono de sombra. Estaba aplicado y se lo aplicaron justamente después de haber salido la ley, y el expediente estuvo presentado mu-



cho antes de que saliera la ley. Y dice: "Los problemas referentes a conos de sombra, por eventuales limitaciones de altura, surgen recién por la ordenanza general 122, que data de agosto de 1971" o sea 2 años después del decreto u ordenanza. Aquí sí que le aplicaron el artículo de "conos de sombra". De todos modos este estudio quedó acá, en la Comisión de Legislación en 1973, fue al archivo y nunca se resolvió. Lo pidió después su asesor legal y apeló, diciendo: "El suscripto ha apelado de esa resolución a la Cámara Nacional de Apelaciones porque hasta el presente son enormes los perjuicios que se le ocasionan por la demora en resolver la subdivisión de parcelas que hacen a la esencia de defensa del derecho de propiedad amparado en la Constitución Nacional". Efectivamente: nada se resolvió de esto. Y este expediente fue al archivo. En el anterior expediente de proyecto del Bristol Center, se pedían exactamente las mismas cosas que se piden para este Bristol Center nuevo. Yo digo: ¿Por qué no caminó ese expediente y por qué no se resolvió, y por qué no otorgaron derechos que se van a otorgar ahora? Es decir, en vista de que no le permitían edificar los pisos que él quería, en vista de que no podía dividir los ambientes que él quería, y el cono de sombra le perturbaba, pidió subdividir y cambiar el proyecto. No se le permitió lo primero, ni se le permitió lo segundo. Y en cambio, ahora, sí se permite todo. Se permite, salvo lo que eran 39 pisos, que son 31 pisos; 26 pisos, más 16 ms., que equivalen a 5 pisos más. Creo que si en esa oportunidad, fué injusticia o no, tampoco creo que ahora será justicia aprobar la nueva planta tal como está proyectada. De todos modos, de haberse simplemente ajustado a las ordenanzas vigentes, podía haberse construido tal como se construyen todos los edificios en Mar del Plata, sin necesidad de tratar el tema en este Concejo. Otro punto que llama también la atención, es la forma

como se expide Obras Privadas: primeramente hace 29 observaciones al proyecto. Cuando hace la argumentación de aprobación, la concepción general de opinión de Obras Privadas, viene de esta manera: Justifica como lógica la altura adoptada; considera, dada la envergadura de la obra, aplicar en cada torre la reglamentación existente; referente a tomar ese retiro imaginario, podría estudiarlo; este Departamento exigiría en su momento, el cono de sombra deberá ser tratado, quedaría como sugerencia; todo detalle se considerará en su momento oportuno. Es decir, navegamos en un mar de ambigüedades. Luego, habla del estacionamiento, y otra vez de vuelta, empieza: como es elevado el número de cocheras y compromete el acceso vehicular, debemos permitirle salir por subterráneo bajo la calle Buenos Aires. Esto con referencia al problema de estacionamiento. Con referencia al basamento: como la altura excede la reglamentación, dada la jerarquía del edificio, hay que permitirlo. Nunca se aprobó el anterior edificio. Porque lo que simplemente se aprobó, fué un anteproyecto sujeto a condiciones, que jamás cumplió el propietario. En el anterior debate que se hizo en este Concejo, quedó establecido claramente, que estaba caducado de hecho todo derecho o toda alusión a este problema del basamento. Y si, en fin, tiene alguna relevancia o alguna relación el basamento, de ninguna manera pueden tenerlo las torres adyacentes al basamento. El retiro, de frente, dice, que si bien las reglamentaciones lo prohíben, el destinar el espacio de retiro al uso público, no afecta la armonía del conjunto, sino que contribuye a destacar la saliente. En idea estructural, dice que, entiende la Secretaría que las superficies destinadas al uso público, no deben computarse por ocupación, dado el ofrecimiento del propietario de donar 721 metros cuadrados de superficie. No olvidemos que el propietario no





dona nada; el propietario tiene intención de donar, pero sujeta a la condición que él ponga, es decir, que no habiendo proyectos aprobados por la Municipalidad, no hay donación posible, y de lo contrario no surge de ninguna manera del expediente. Yo no lo he comprobado. De los cuerpos habitacionales (el otro planteo), dice: en separación entre torres; si bien no es lo que corresponde, considera esta Secretaría que debiera darse eco favorable a este proyecto. "No es lo que corresponde, pero debería darse eco favorable". Cono de sombras: debe ser objeto de estudio, en cumplimiento de la ley. Pero yo digo: ¿por quién? Ahora, en este momento, en el recinto se presenta un proyecto de decreto indicando que debe ser por la Provincia de Buenos Aires. Pero, de todos modos, ¿por qué no se hizo antes, antes de llegar a este Concejo, sin llegar así, en la forma que llega, en la duda, y no sabemos quién tiene razón con respecto al cono de sombra. En Secretaría de Obras sigue igual. Al margen de lo actuado, y con respecto a los aspectos considerados, el suscripto hace notar que, según las actuaciones que fueron iniciadas al anterior propietario (acá lo cita al anterior propietario), José Luis Gatti, por resolución en expediente "tal", fueron aprobadas tres torres con altura de 134 metros (acá lo menciona). Para la Secretaría de Obras sigue aún vigente el anterior antecedente, cosa que ya está completamente caduco, de pleno derecho, como se dijo en este Concejo. En fin, es mucho lo que sepudo decir con respecto a esto. Yo no pensaba entrar a considerar la parte técnica en sí del proyecto, porque no podemos aceptar, subestimar, o poner en consideración una parte técnica de un proyecto que está subordinado a una obligación que debe contraer la Municipalidad para que así el proyecto se apruebe. Pero, de todos modos, dando algunos datos de estas incongruencias que se han traído aquí, y que han sido tratadas muy

a la ligera por los que han analizado el proyecto, eso nada aclara, sigue completamente la duda de que ese expediente, dado la rapidez con que fué tramitado), (creo que se trata de un mes), haya sido tratado correctamente por la planta de profesionales del Consejo Municipal de Planificación y Desarrollo. Yo no creo que todos los profesionales (no veo la firma de ninguno de ellos, salvo el Director), no creo que haya sido tratado por todos ellos, porque no veo el despacho de ninguno de ellos. Incluso, falta en el expediente la opinión de la Asesora Letrada de la Municipalidad. Falta la opinión de la Secretaría de Bienestar Social en el expediente, porque el secretario de Bienestar Social concurre hace poco a un Congreso sobre Recursos Naturales y Medio Ambiente Humano, en Buenos Aires, donde se han extraído ciertas conclusiones que se pide que se inserten en una posible reforma de la Constitución. Por lo tanto, esas opiniones ya en este momento — dado la destrucción del ambiente humano y la contaminación ambiental — deberían ya comenzar a aparecer en los expedientes, cuando se trata de este tipo de obras. Con respecto al expediente en sí, partes 2 y 3, con frente longitudinal sobre las calles y San Martín, respectivamente, no cumplen con los puntos requeridos por el Reglamento de Construcción. Dice el Reglamento de Construcción, que las cocinas se construirán independientemente de todo local, ventilando directamente al exterior por medio de aberturas que las vinculen a espacios de aire y luz hacia la vía pública. En el anteproyecto que se presenta, (a diferencia de la torre N° 1, donde se expresa la total separación de los locales) en los departamentos de ambiente único está integrada en forma de kichenet, cosa que no está permitida por la reglamentación. Quiere decir que, el anteproyecto mismo, ya tiene igual defecto que el anterior anteproyecto: no está definido, ni en su corte, ni en sus



medidas correspondientes; vamos a aprobar un anteproyecto que aún no tiene definición ni aún dentro de la Reglamentación, y a la vez condicionado a una donación que — para mí — no existe todavía, por lo menos en forma concreta y fehaciente. En lo relativo a los ascensores, tampoco contempla el desplazamiento de éstos con medidas para transportar camillas. Los cinco ascensores dan a un pasillo de 1 metro. Si bien la reglamentación puede permitirlo, se aconseja que, cuando dan muchos ascensores a un pasillo, debe éste tener 2,40 metros, para que puedan evacuar las personas de los 1.200 departamentos, y son 4.800 personas en esa posibilidad, que necesitan poder evacuar en alguna manera este problema. Por lo tanto, en este punto, yo veo que el Consejo Municipal de Planificación y Desarrollo no ha tenido suficiente delicadeza de contemplarlo en cierto momento. La estructura anterior, vuelvo a repetir, no cuenta con la aprobación municipal, y si la cuenta, la estructura existente es una ruina de hormigón armado, no se puede justificar que, por la existencia de esta pequeña estructura, se puedan justificar 98.000 metros cuadrados más o menos, con factor ocupación que pretende aprobarse en este proyecto. El simple hecho de una estructura existente con ocho pisos aproximadamente, no puede justificar todos los demás. Yo vería correcto, si dijera, que esto se justifica encuadrando toda la construcción dentro de lo que permiten las reglamentaciones vigentes para el área donde se está construyendo. Al parecer, el retiro de 1 metro es correcto sobre la línea municipal, para facilitar la fluidez de circulación exterior. Pero de todos modos, no justifica el avance de un metro sobre la línea municipal de las 3 plantas de arriba del basamento. Abajo es fácil retirarse para que circulen, pero tampoco se justifica que arriba no se haga lo mismo, porque lo que se está dando abajo para la circulación, se está ga-

nando arriba para la construcción. En las escaleras pasa lo mismo. El reglamento pide: cuando un bar, confitería, restaurant funciona independientemente del hotel o está ubicado en el edificio con otros usos, sus salidas serán completamente independientes y directas a la vía pública. No solamente el llano desconocimiento a reglamentación de edificación, sino que tampoco se nota cuál es la solución integral que se dice en este expediente: que puedan coexistir y transitar en los mismos ámbitos, gente que va al café, gente que va a esparcimientos y actos que se realizan en salón de convenciones, etc., etc. En la sala de espectáculos, debe considerarse al salón auditorium y sala de exposiciones, como tales, y en dichos casos no se contempla el punto respectivo a vestíbulo, sobre lo cual algo ya explicó la concejal Sancisi: falta de sanidad, etc., etc. Es muy largo el planteo de los 29 puntos, que fueron posiblemente contestados de una sola vez y a los dos días por la parte propietaria, y aceptados por la Secretaría. Quiero limitarme ahora, para no extenderme demasiado en este debate, en la parte técnica. Pero, de todos modos, en la primera parte que he demostrado, se ve claramente que no se ha tratado con profundidad el expediente, que ahora tenemos oportunidad de tratar aquí, y que vemos que no ha sido tratado por todos los medios con la suficiente seriedad, con la suficiente profundidad que requiere. Y vuelvo a repetir, existen mis profundas dudas de que el expediente haya sido tratado por los profesionales del Consejo Municipal de Planificación y Desarrollo.

**D'Angelo:** No voy, a seguir al concejal Tiselli en la argumentación de carácter técnico, porque entiendo que lo que está en discusión no es el detalle particularizado del edificio, sino el aspecto volumétrico del conjunto. Cuando el proyecto, porque esto es un anteproyecto, cuando el proyecto



entre en las oficinas técnicas municipales, las observaciones que formula el concejal Tiselli, será el momento en que sean consideradas, al igual que otras más que puedan habérsele escapado y que yo no he entrado a considerar. La cuestión se refiere a si ese volumen de edificio, es o no el aceptable. A esta hora, realmente es un poco pesado iniciar una conversación que hubiéramos podido tener con un poco más de tranquilidad, si no hubiera ocurrido lo que ocurrió. No puedo, sin embargo, dejar de decir que, aquí y en otros lugares hay siempre una pequeña diferencia de lo que es la teoría y lo que es la práctica del urbanismo. La teoría se aplica a lo que hacen los demás, y la práctica es lo que nos conviene a cada uno. No hay concepto moral de lo que ser la función del urbanista, en su propia elaboración cuando proyecta conjuntos o edificios muy importantes, sino que en todos los casos, busca sacar la mayor cantidad de ventaja para aprovechar mejor el capital que invierte en la obra. Es la función municipal la que debe a su vez, escudriñar esos aspectos, y hacer las correcciones que sean necesarias de acuerdo con los reglamentos, etc. El factor de ocupación que rige en esta zona es para toda la zona. Se ha hablado también mucho del factor ocupación. Algunas personas no lo han entendido correctamente siempre. Pero, parto de la base de que todos los señores concejales conocen lo que es eso, y quiero hacer notar que, desde que se aprobó el Plan Regulador, nunca se aplicó el factor ocupación que el Plan Regulador establecía. Yo tengo bien presente que, la Comisión Técnica Asesora del Plan Regulador, (que integraban los hombres que voy a nombrar: el ingeniero Bronzini, el arquitecto Córscico Piccolini, el arquitecto Rivas Río, el señor Julio del Río, y yo mismo, que tenía el honor de presidirla), formuló un proyecto de de degradación paulatina del factor de ocupación, que es similar al que hace poco tiempo ha pre-

sentado este bloque en este Concejo. Esta sugerión, motivó oposición in creble de profesionales de la construcción, de técnicos, que no aceptaban de ninguna manera que se les quitara la posibilidad de seguir construyendo sin límites en la ciudad. Muchas veces hemos opinado que la construcción que se hace en la ciudad, (incluyendo en esto lo que para mucha gente es un orgullo, que es la calle Colón), muchas veces hemos opinado que eso no es nada más que una colección de conventillos: verticales, malos sustitutos de los anteriores con ventillos horizontales, donde por lo menos todas las habitaciones tenían sol, tenían luz, y había más higiene, no habían rincones húmedos como los que ahora se ven. Pero, es una opinión personal, que no comparten en general los profesionales, porque ahora, dentro de las últimas modificaciones que se han hecho en la ordenanza aprobada últimamente, con el fomento de la construcción en torre, vamos a eliminar esas deficiencias en parte, y dejar que aquellos conventillos, dentro de muy poco tiempo, o cuando sus materiales decaigan, y otros hechos se produzcan, se conviertan realmente en conventillos céntricos en la ciudad de Mar del Plata, y que sustituyan a las villas de emergencia de los alrededores. En las diferentes opiniones que se han vertido, y especialmente, lo que ha ocurrido aquí mismo en Mar del Plata en ese Congreso de Urbanismo que ha tenido lugar hace pocos días, se han presentado sugeriones diferentes, sobre lo que en general se ha hablado o discutido respecto al urbanismo, y muy especialmente sobre el efecto del tránsito y de la ocupación de los espacios comunes, que es motivo de honda preocupación de todos nosotros. Los garajes que nosotros imponemos en toda construcción, significan ocupación de espacio por sus aberturas, y eliminación de espacio para el estacionamiento de los coches que están en la calle. Pero, dentro de las nuevas teorías, que son



lógicas dentro de la evolución de las ideas que se producen normalmente en el consenso humano, el espacio humano, es lo que ahora tiene prevalencia sobre el espacio mecánico. Hasta ahora hemos estado tratando de legislar para los automóviles, como si el automóvil fuera el centro vital de la vida ciudadana. Nos hemos preocupado siempre de cómo hacemos para acomodar los automóviles en este lugar o en aquel lugar, como vamos a obligar a hacer garajes en todas partes, y no pensamos que, por encima del automóvil, es el hombre el que nos debe preocupar, y es al hombre a quien debemos dar satisfacción. La teoría nueva propicia la conjunción de todas las actividades humanas en pequeños círculos (lo que es comercial, lo que es distractivo, lo que es de asistencia social), conglomerado de tal modo que estén cerca todas las cosas y a eliminar de esta zona el tránsito vehicular; convertir un pequeño centro en peatonal, y dentro de esa zona conglomerar todas las actividades, contra lo que siempre hemos hablado (y yo también) de que deben ser dispersadas para movilizar de otro modo a la ciudad. Porque, hemos pensado siempre con pensamiento automovilístico y no con el pensamiento humano. Si pensamos que el automóvil es un accesorio del que no todos disponemos, y que poco a poco va resultando tan molesto, que al final habrá que prohibirlo; si pensamos que lo que debe preocuparnos es el servicio público de transportes que sirva a todos, a los pobres y a los ricos, y no dar preferencia exclusiva a los ricos, tal vez nuestro pensamiento se incline. (y el mío personalmente se inclina) hacia la concentración de esas actividades, porque a pesar de lo que yo mismo he dicho muchas veces, no me siento impermeable o no me siento impermeable a las ideas ajenas y puedo asimilarlas en cuanto me parezcan que son factores de provecho. Se ha argumentado en este caso concreto del edificio que estamos consi-

derando, que este garaje con capacidad para 600 unidades, será un motivo de distorsión del tránsito. En este proyecto de ordenanza, en el último artículo autoriza la habilitación de una salida, que los señores concejales que estuvieron presentes cuando se hizo aquí en el Concejo la exhibición de los planos, recordarán que fue una sugerencia que yo hice en ese momento para evitar la concentración en la calle Entre Ríos. Pero hay cosas que realmente resultan difíciles de explicar. La Facultad de Arquitectura, institución que debe ser seria, porque enseña, que debe ser responsable porque es formativa, ha hecho una argumentación con respecto al tiempo que se necesita para mover un automóvil entrando o saliendo de un garaje, y partió de la base de 70 segundos para el ingreso de un automóvil, que después en su cálculo total a 35 segundos, lo que demostraba que la salida de los automóviles iba a tardar 6 horas y media, o algo así. Bueno, eso es un disparate, y yo no trepido en calificarlo de disparate. Tenemos el hecho concreto del garaje existente en la calle Rivadavia con capacidad para más de 500 automóviles, donde nunca nosotros hemos encontrado un obstáculo, porque la disposición de su acceso, permite precisamente que los automóviles entren directamente y se estacionan más adentro, 30 metros más adentro, para adquirir sus boletos. Pero, en este caso que no hay boletos, que son los propietarios que son los automóviles que vienen por la calle, y entran, todos los que tienen automóvil saben que no pueden tardar en esa operación más de dos o tres segundos, salvo que se paren en la vereda. Porque, viene en marcha y entra, y si hay abertura suficiente para permitir esa entrada, no puede haber más que esa demora. Y yo recuerdo aquí, aunque sea anecdótico, que se produjo un incendio en un restaurant en la calle San Luis, entre Rivadavia y Belgrano, y en la parte de atrás de ese restaurant hay un garaje, un esta-



cionamiento (del que el concejal Omoldi era cliente) que yo regentaba, y al producirse ese incendio se sacaron del garaje con las dos personas que lo atendían y algunos transeúntes que se ofrecieron, en 1 hora se sacaron 250 automóviles, buscando las llaves en los tableros y buscando sitio en la calle para estacionarlos. Algunos de los automóviles quedaron mal estacionados, y se robaron cinco esa noche, porque quedaron con las llaves puestas y las puertas abiertas. Recuperamos 4, pero uno, un Torino nuevo, no lo pudimos recuperar. De modo que, con esta experiencia personal y con lo que cualquiera de ustedes pueden haber experimentado, resulta que ese problema del entorpecimiento del tránsito, es un problema agrandado, como otros de los problemas de esta ciudad. Que se va a producir una mayor perturbación de la actual, no lo dudo, sería inocente pero con el agregado de un acceso por la otra calle, se reduce a la mitad el acceso de esa calle, y entonces estamos exactamente en la proporción que le obligamos a hacer a los edificios que se construyen. Como lo dice el informe del estudio del Centro de Arquitectos, en cualquier manzana de la ciudad se pueden construir hoy 1.200 departamentos, con las ordenanzas vigentes y esos departamentos, a su vez, deben tener capacidad para 300 automóviles. Si nosotros dividimos la entrada de este edificio, estamos precisamente dentro de esa limitación que, por otra parte puede producirse en la vereda de enfrente (si se construyera todo en propiedad horizontal, con la obligación de garages), tendríamos otros 300 automóviles. Es un disparate, de acuerdo, pero como pienso erradicar a los automóviles, no me asustan más. El otro problema es el problema de las sombras. Una cosa original que en Mar del Plata recién se haya descubierto ahora que hay sol y que el sol, cuando los rayos solares encuentran en su camino una mole opaca, produce sombra. Es original

que recién ahora se haya descubierto eso porque hay edificios de hace años y otros de épocas más recientes, que nunca han merecido observación. Y yo, a todos ustedes que son marplatenses, los invito a pensar un poco. En la esquina de Mitre y Balcarce y sobre la playa La Perla Sur (uno de los concesionarios se quejaba el otro día en el diario por las sombras) hay un edificio que proyecta sombras y que nunca fue motivo de queja de este mismo concesionario y el edificio está construido apenas del otro lado de la calle. Si avanzamos un poquito, caminando de norte a sur, nos encontramos con las piletas, dominio de nuestro colega Pani, donde los edificios existentes en la calle 9 de Julio, de Corrientes a Santa Fe, proyectan sombras en la pileta desde las 3 de la tarde. La pileta está en sombra, nunca la vimos sin gente. Un poquito más allá todo el mundo habla del Almería. El Almería proyecta una sombra muy larga que está superpuesta a otra sombra que existe desde hace quince años: el edificio de Corrientes y San Martín, que produce otra sombra paralela al del Almería y se ve en la fotografía que publicó La Capital, cubriendo toda la playa del Almería. Y proyecta sombras a su vez en el mismo sitio el edificio de Luro y Entre Ríos, el edificio de Corrientes y la avenida Alberdi; el hotel que hay ahí proyecta sombras y esas sombras están ahí desde hace muchos años y nunca las había visto nadie, como tampoco nunca vio nadie que toda la cuadra de la calle Buenos Aires, entre Luro y San Martín, proyecta sombras en toda esa playa, en todo el largo de esa playa; edificios que están desde hace 30 ó 40 años, por lo menos, y nadie vio esa sombra. Tampoco han visto la sombra que proyecta el edificio de Rivadavia y Entre Ríos, que es paralela a la sombra que proyectaría el edificio del Bristol Center y que alcanza a la playa. Para hacer esa comprobación no hay que hacer estudios técnicos, no hay que diagramar el recorrido del



sol, ni buscar ángulos de ninguna naturaleza; hay que ir, pararse y ver de qué lado viene el sol y entonces uno ve cuál es la sombra y cuál es el edificio que la está proyectando. Si yo les digo a ustedes que el edificio de San Martín y Corrientes proyecta sombra en la playa popular es porque lo he visto y porque lo puede ver cualquiera de ustedes cualquier día. De manera que es un argumento abultado, extraordinariamente abultado, porque la sombra que va a proyectar este edificio si se construyera, no será mayor que la que hay ahora ni será mayor que la sombra de Casinos sobre los balnearios inmediatos. Por otra parte, y alguien lo gritó hoy desde la barra, la gente busca las sombras en las playas y la demostración concreta la tienen ustedes si se molestan y van hasta el puente de acceso al Club de Pescadores, verán como se apeñuzca la gente allí buscando refugio de sombras; y además, toda la gente que va a la playa lleva su sombrilla o alquila sombrilla. Quiere decir que la sombra y el sol son dos factores coincidentes que pueden buscarse, si es que uno no quiere quedarse a dormir en la playa. Y aquí cabría otra anécdota también, aunque es un poco tarde. La ley que regimenta la sombra habla hasta las 15 horas y yo le he encontrado, no sé por qué, un cierto resabio aristocrático a esa disposición. Antes, en Mar del Plata, los pudientes se bañaban por la mañana. Y después de las 2 de la tarde iba únicamente el personal de servicio. De manera que parece que aquí la sombra preocupa hasta las 3 de la tarde. Los que van después son gente de trabajo: no importa, se arreglan. La ordenanza que congeló el área Casino, allá por el año 1960, disponía que debía realizarse un estudio particularizado de todo ese sector. El estudio se hizo. Y en este mismo recinto se exhibieron los proyectos presentados por las firmas técnicas del país que se presentaron para competir en esa cuestión. Algunos de ustedes los habrán visto y no voy a decir ahora

cómo eran. Algunos eran muy originales. Dos proponían la demolición total de la ciudad, de Luro a Colón y hasta Independencia, y la construcción de una nueva ciudad. Pero todos esos proyectos fueron desechados, por irrealizables. Y nunca más se habló del área Casino. Yo pienso, salvo que algún letrado me diga lo contrario, que después de quince años de haber caído en desuso esa ordenanza y de no hablarse más de esa ordenanza, esa ordenanza prácticamente no existe. No hay más limitaciones en el área Casino porque se han podido hacer muchas otras cosas con permisos precarios, por conveniencias particulares, y algunas personas conseguían esas franquicias. No sé, si lo estoy molestando al concejal Benedetti, porque estoy hablando muy largo.

**Benedetti:** Yo estoy anotando.

**D'Angelo:** Lo aplicable en este caso es entonces la reglamentación común; el área H-L, es la que puede aplicarse, o la que debe aplicarse en este caso. Y las cláusulas del proyecto que nosotros tenemos en consideración disponen precisamente esa limitación, para que esté de acuerdo con la ordenanza general. Yo no sé si los actuales propietarios de ese sector, de esa manzana, que la compraron unificada y con buena fe, ellos compraron la manzana con el edificio que se permitía construir y mañana pudieran empezar a construir sin importarles nada la situación municipal, porque pagarían los derechos, las multas y todas las cosas, y podrían construir. Yo no sé, hasta dónde alcanza la autoridad municipal para impedir que un edificio siga, que se suspenda, continúe siempre suspendido. Porque pienso que puede ser que un trabajador cualquiera empiece su casa y que no la pueda continuar y que la deje suspendida 3 ó 4 años y después la reinicie y la complete. La Municipalidad no le dice: no, señor, usted no la puede hacer. Podría ocurrir lo mismo acá: que e!



propietario esgrimiera ese mismo derecho para construir los 39 pisos que antes tenía autorizados. No sé. Sería cuestión, posiblemente, de un largo pleito, en cuyo transcurso eso que está quedaría así como está, porque lo primero que se dictaría sería eso famoso que dicen los abogados: "no innovar" y quedaría eso tal como está. La otra solución es la expropiación, desde luego que está fuera del alcance municipal. Pero, observemos que el Centro de Ingenieros dice en sus comentarios que el edificio proyectado cumple el 90 por ciento de las prescripciones vigentes. Vale decir que, si nosotros le restáramos el 10 por ciento de esas disposiciones. Posiblemente lo que se ha hecho acá resta ese 10 por ciento, al eliminar las libertades de espacio que se piden como compensación para otras cosas; se resta ese 10 por ciento y necesariamente el edificio tendrá que rebajarse en ese 10 por ciento del total que pedía. Y el otro factor que no podemos dejar de considerar es el factor trabajo. Se argumenta que en la ciudad de Mar del Plata en este momento sobra trabajo, lo que no es verdad porque hay muchas obras paralizadas, una parte por falta de mano de obra y otra por falta de materiales. Pero el otro día uno de los empresarios consultados dijo que él estaba empleando en Chapadmalal a 1.000 personas que el 31 de diciembre no van a estar más allí. Se van a venir a trabajar y no van a encontrar trabajo aquí. Nosotros pensamos que, si en este edificio podrían trabajar no menos de 500, tal vez 1.000 hombres permanentemente durante tres o cuatro años, y donde podrían trabajar fuera del edificio, carpinterías, fábricas de mosaicos, herrerías, casas de electricidad, otra cantidad igual de personas se aseguraría el trabajo. Alrededor de 3.000 personas tendrá trabajo asegurado por 3 ó 4 años. Tenemos que meditar seriamente si conviene a la salud pública de la ciudad impedir la ejecución de ese trabajo, porque

puede molestar que 50 metros de playa puedan quedar en la sombra durante 2 horas por día, porque las demás sombras ya están. Si ese efecto es compatible con el otro. Si no debemos pensar que por sobre ese pequeño inconveniente, el otro es un factor de progreso y que queda luego en este lugar cantidad de establecimientos y de instalaciones que a su vez producirán trabajo. Ese factor, que parece no tener importancia, es de mucha importancia, y es lo que en el fondo, personalmente, me he inducido a sostener la conveniencia de que eso se realice. Vamos a dar tranquilidad a mucha gente trabajadora si permitimos hacer ese trabajo. Y podemos darlo también con tranquilidad nosotros, porque esto que nosotros estamos propiciando, y a lo que se oponen otros sectores, no es materia para que se anote un triunfo ninguno. Nadie se va anotar un triunfo porque no es patrimonio nuestro el proyecto de ese edificio. Lo trae gente de afuera. Lo único que nosotros podemos hacer (y lo podemos hacer todos) es aprobarlo para que se realice y que tengamos en Mar del Plata una oportunidad de trabajo, sin mayores molestias para la gente en general, que es —si se quiere— un deber que nos compete como representantes del pueblo en este Concejo y al que yo no creo que podamos eludir.

**Domingo:** Quizá, el concejal D'Angelo pudo haberse ahorrado toda esta explicación trasnochada de las sombras, recordando aquella frase de Martín Fierro: "Hasta el pelo más delgado hace su sombra en el suelo". Podía haber barrido con todas esas sombras, con sus explicaciones. Pero algo positivo tiene para las personas que opinan que las sombras pueden ser buenas en la playa. Y sería bueno que los que destinen el sí para este proyecto vayan practicando, porque acaso en el transcurso de la historia Dios y la Patria se lo demanden y los inviten a estar en otras sombras, que no sean precisamente las del Bristol



Center. En otro orden de cosas quiero destacar un elemento por el que todavía no se ha dicho nada acá: es el de las obras de infraestructura que va a insumir esta obra descomunal del Bristol Center. Obras Sanitarias tiene planeada una extensión de cañerías y una expansión de pozos, para llegar hasta los barrios marginados. Pero, una vez más, y como siempre, el liberalismo va a dejar para mañana los que los humildes necesitan hoy. Entonces, los barrios quedarán como siempre a la espera de que la Municipalidad se acuerde de llevar ese vital elemento que indispensablemente necesitan. Entonces, ¿qué explicación coherente vamos a darles cuando les neguemos el agua, diciendo que tiene que ser una obra fabulosa, como va a ser el Bristol Center? Una obra propiciada por el liberalismo, porque ¿qué otra cosa es si no el más crudo y descarado liberalismo, proyectar edificios solamente para turistas con dólares? Este planteo es válido también para lo que hace a energía eléctrica, pues va a insumir ingentes cantidades de kilowatios que los barrios marginados también están esperando que se les lleve, porque necesitan imprescindiblemente de ella. Por eso, yo pienso: ¿se les contará a los barrios que hay expedientes en la Municipalidad que solo esperan el "cúmplase" del Intendente para llevar con ellos el agua a los barrios? y, con el pretexto de que no hay partidas, se los deja esperando ahí, durmiendo en un cajoncito, cuando por otra parte se utilizan dineros públicos en la contratación de periodistas con evidentes intereses políticos. ¿Esta es la explicación que les vamos a dar a los barrios marginados? Por eso, cuando escucho la ardiente defensa que está haciendo de ese proyecto el oficialismo y otro sector más, se me ocurre preguntarles: —Señores, ¿es con vista al mar?

**Zampini:** Todos saben que he sido un ardiente defensor de que eso desaparezca de nuestra ciudad y se pue-

da construir. Pero hay una ley de por medio: la Ley 7978. Insisto en ella porque entiendo que Arquitectura de la Provincia es la que debe dictaminar si hay cono de sombra. Todo el problema está en el cono de sombra, por la altura que va a tener ese edificio. En base a eso, yo me remito a la ley y pido a los demás miembros de este Concejo, que analicen y no aprueben una cosa fríamente sino que debemos ser todos conscientes y respetuosos de la ley y que la ley, por intermedio de Arquitectura de la Provincia sea aplicada en Mar del Plata, para no invadir jurisdicciones. Estoy de acuerdo con lo que dice el concejal D'Angelo, de que hay muchos edificios que invaden con sombras las playas; pero nombró algunos y se olvidó posiblemente del más importante: se olvidó del edificio que está frente a la pileta cubierta, con 5 pisos de más. Y aquí, en este Concejo hay gente que integraba el Consejo de la Comunidad y lo votaron. En base a eso, yo digo que no cometamos errores, que pensemos bien qué es lo que vamos a hacer. La Provincia, por intermedio de Arquitectura, tiene sus resortes legales para decir: Señores, acá hay cono de sombra y la altura tiene que estar a tantos metros y tantos pisos. Esto no es invadir jurisdicciones ni menoscabar la autarquía de la Municipalidad sino que es hacer un análisis de las cosas para poder llegar a feliz término.

**Benedetti:** Es difícil hilvanar lo que pretendo decir. Es difícil porque hay un hecho que yo respeto fundamentalmente en toda intención y es la intención de hacer. Toda intención de hacer merece de mi parte consideración y respeto, porque implica la intención de transformar, la intención de crear progreso. Pero, habría que haber estado completamente desconectado de nuestra ciudad para que esta intención de hacer no tuviera en mí una opinión ya completamente formada. Porque habría que haber estado comple-





tamente fuera de la ciudad para venir a sentarse a esta banca y hacer un balance más o menos desapasionado de lo que aquí se ha dicho y decidir este voto, aquí y en el momento. Porque hay dos argumentos que son fundamentales, en lo que se ha esgrimido en favor del Bristol Center: uno, sin ninguna duda, es esta intención de hacer; y otro, es el problema de la mano de obra que ocuparía esta importante obra. Pero, también se han esgrimido una serie de argumentos en contra que tenemos que ponerlos en el platillo de la balanza y tratar de encontrar que esa intención de hacer y esa ocupación de mano de obra no reporten un proceso absolutamente negativo para el resto de la comunidad marplatense. Intentar hacer este balance implica analizar estos detalles. Y, analicemos principalmente el primero, los aspectos positivos que tiene la obra que yo creo que no puede haber nada que sea absolutamente negativo. El construir 980.000 metros cuadrados, sin duda, es un aspecto altamente positivo, que demandará la inversión en nuestra ciudad, por parte de los constructores, de una suma que, a precios actuales, será de 35.000 millones de pesos. Pero, acá, vamos a tener que sacarle a este argumento positivo una parte de su positivismo cuando analicemos que ese mismo grupo financiero va a retirar de nuestra ciudad, y a los precios actuales de los departamentos, no menos de 100.000 millones de pesos, lo que señala una diferencia de 75.000 millones de pesos, que en el término aproximado de los cuatro años son sustraídos de la ciudad. Quiere decir que, la actividad económica generada es compensada en el proceso del tiempo por una sustracción muy importante a la actividad económica de la ciudad. Pero, para mí, incluso ese argumento no invalida completamente esa intención de hacer, porque tiene el argumento positivo que es la ocupación de la mano de obra. Y, sin ninguna duda, ese argumento ha sido utilizado con inteligencia y efectividad.

Mar del Plata, en los últimos años, ha mostrado una tendencia permanente a la ocupación de la mano de obra en la construcción, salvo en dos años, que corresponden a 1969 y 1970. Los analistas de las estadísticas, que pretenden actuar con ventaja utilizando esto de una manera ventajera y baja, parten en su análisis del año 1970 y nos dicen que los 794.000 metros cuadrados del año 70, disminuyen en el 71, 72 y 73. Pero, se olvidan de indicar que ninguna estadística es válida si nosotros utilizamos un método comparativo, que tomemos el año pico en la última década para establecer comparaciones sobre él. Seamos más honrados en el procedimiento y tomemos el promedio de los últimos años, como se hace muy bien en un trabajo muy interesante publicado por la Municipalidad, que dice bien que estos dos años pico deben ser separados del análisis porque ahí surgieron hechos externos a la construcción marplatense que determinaron esa fuerte suba de la cantidad de metros cuadrados construidos o de los permisos otorgados, para ser más exactos, en este período. Y entonces se observa perfectamente que la tendencia general de la construcción ha tenido durante el curso de 1973 y 1974, un ritmo superior al promedio superior de la última década. Pero no un ritmo en unos pocos metros, sino un ritmo superior que representa 100.000 metros cuadrados sobre el promedio. Y eso está indicando con exactitud que la mano de obra de la construcción en nuestra ciudad tiene en este momento plena ocupación. Y esto también está indicando otro factor importante; está indicando, como bien decía el concejal D'Angelo, que se produzcan dos hechos concurrentes en este momento en la industria de la construcción en Mar del Plata: por un lado, obras paralizadas por falta de obra y por otro, obras paralizadas por falta de materiales. Por supuesto que a eso también se le ha encontrado una respuesta y que se dice que pronto se termina una obra



que ocupa un importante número de empleados. Ha sido constante preocupación de este bloque el averiguar este hecho y resulta que no es exacto. No es verdad, señor presidente, porque esa obra de la Colonia de Chapadmalal no es una obra que se termina el 31 de diciembre sino que el complejo deportivo, en construcción con inversión de 4 ó 5 mil millones de pesos y las refacciones que se vienen haciendo, y que —sí— se terminan en una parte, hacen que vaya a haber quizá una desocupación. Pero acá es importante analizar una cosa. ¿De dónde son los obreros que trabajan en el complejo de Chapadmalal? El 75 por ciento de esa mano de obra no es de origen marplatense. Esto también es importante analizar. Pero, le doy ventaja al Bristol Center. Le doy ese paso positivo, le analizo y justifico: la intención de crear y la intención de dar trabajo, son dos cosas válidas; no tan válidas, pero son válidas. Pero hay muchas cosas que se han esgrimido en este recinto como pasos negativos a este edificio. ¿Es posible analizar una obra como el Bristol Center separándola del contexto de la ciudad? Yo estoy seguro que sí. Y estoy seguro que sí porque este Concejo Deliberante que, como decía el concejal Castro, marcó rumbos y quizá enseñó el uso y el manejo de los planes urbanísticos en esta parte de la República y que quizá haya sido el primero que tuvo un plano de uso del suelo y está indicando que este Concejo Deliberante, en pleno proceso, sacó de las normas del Plan Regulador a la manzana que nosotros estamos hoy analizando. Y la saca mediante la ordenanza que citaba el concejal D'Angelo, que es la de 1536. Sin ninguna duda al concejal D'Angelo lo traiciona en este momento su tradición ferroviaria, en momento en que estos ferrocarriles eran ingleses. Ahí debe haber aprendido que la ley se deroga por el uso y la costumbre, pero en nuestro país la ley se deroga por otra ley. Y acá, esta manzana está extraída del

contexto general de las otras y no tiene factor de ocupación y no tiene reglamentación y tan es así, que incluso este mismo Concejo Deliberante sanciona una ordenanza extrayéndola para otro tipo de reglamentación del conjunto que se establece para toda esa zona. Y entonces, nosotros tenemos que —si se ha adoptado este criterio— se ha adoptado en función de principios urbanísticos, en función de principios que yo creo fundamentales, porque yo quiero legislar para el hombre, no para el automóvil. Pero, he aquí que, en última instancia, el automóvil sirve al hombre y por lo tanto lo tengo que tomar como una añadidura del servicio que pretendo prestar al hombre. Y tengo que legislar, en función de la intención, dentro de una zona conflictuada como es la del Area Casino, como dice el Intendente Municipal en una declaración en un diario de la fecha. Una zona que ya tiene problemas, donde inserto un problema mayor ¿en función de qué y de qué beneficios? De lo que yo señalaba anteriormente. Y entonces acá tenemos el primer hecho negativo en lo que estamos analizando. Para nosotros no tiene justificación urbanística el incorporar dentro de las reglamentaciones normales y permanentes de la Municipalidad esta manzana que, con sapiencia, en su momento había sido excluida, e incorporarla para que en ella no se produzca el proceso de degeneración general que señalaba D'Angelo con respecto a las construcciones en nuestra ciudad. Esos conventillos modernos, que han remplazado al viejo conventillo del tango y que tanto le preocupaban a D'Angelo, no le van a preocupar hoy al levantar la mano para autorizar esto que ya ni siquiera va a ser un conventillo sino que va a ser algo mucho peor. Pero, ahí solo no termina el problema urbanístico, porque este edificio reúne en su conjunto no solo un complejo habitacional, para que ahí hagan noche una cantidad determinada de personas, sino que se presenta como un polo de atracción



para que, actividades que en este momento se desparraman en otras áreas de la ciudad, confluyan a concentrarse en esta manzana que provoca este debate. Allí, un centro de atracción comercial de magnitud —hay que reconocer públicamente que es agradable a la vista, al menos en los dibujitos que me mostraron— en un centro de atracción de diversiones, al concentrar confiterías, teatros, restaurantes y este pequeño apéndice cultural, que le agrega este dadivoso negocio entre vivos, que pretende hacer la firma y la Municipalidad mediante una donación. Y este hecho de atraer hacia este punto, conflictúa aún más bajo el punto de vista urbanístico la posibilidad de dar un voto favorable a este edificio. El concejal D'Angelo señalaba con precisión, utilizando argumentos urbanísticos modernos, la necesidad de crear áreas que se sirvan así mismas y provoquen un desarrollo comunitario. Diría yo, hasta cierto punto integrado dentro de sectores no circulados por vehículos. Pero, no está marcado en función de una manzana, en los conceptos urbanísticos modernos, sino que está marcado en función de áreas amplias, donde los sectores —generalmente de espacios verdes— tienen preponderancia y no estos palacios idílicos de cemento que nos han impuesto en esta ciudad. Ese concepto urbanístico que pretende rescatarse como fundamentación favorable al proyecto, creo yo que es el elemento que lo destruye, porque esto es lo antiurbanístico, es el elemento distorsionador de todo un proceso ya distorsionado y es insertar en la zona más conflictuada de nuestra ciudad un elemento de conflicto mucho más grave que todos los que la circundan; e incluyo en eso un punto de atracción fundamental en nuestra ciudad como es el Casino. Yo le he escuchado al concejal D'Angelo, alguna vez —quizá en un arrebató urbanístico— hablar de la necesidad de desconcentrar el Casino. Y hemos hablado juntos muchas veces de lo lindo que sería la

desconcentración de esa mole, para igualmente desconcentrar la actividad de nuestra ciudad. Y hoy me extraña y me duele, escuchar aquí fundamentar para concentrar más, para amontonar más, para alinearnos a todos más en este edificio que tiene un punto en contra, que parece ilevitable. Hablar del factor de ocupación, separado de los otros elementos que tienen que jugar en función de lo que se puede y de lo que no se puede construir en esta manzana, es un poco temerario. Yo estoy de acuerdo que se admitiera que, para esa manzana, el factor ocupación fuera el que tendríamos que legislar. Este edificio cumple con ese factor de ocupación. Pero, señalaba que esta manzana está abstraída de la reglamentación general y por tanto este Cuerpo tiene incluso la facultad de legislar en función del interés general, factores de ocupaciones menores, para hacer que eso sea más al servicio de la comunidad y menos al servicio de los intereses del constructor, haciendo posible que esa mano de obra no sea un punto de conflicto. Pero acá hay otro elemento fundamental que juega y es éste que ha dado en llamarse "cuento de la sombra". El descubrir el sol en Mar del Plata, yo creo que ha sido un paso altamente positivo. Y el descubrirlo en 1972 por las autoridades que dictaron esta ley, es lo francamente desalentador. Porque esta misma administración socialista o esta administración del Partido Socialista, es la que no descubrió el sol en otros tiempos. Es la que permitió que el insertar un nuevo factor de distorsión a causa de la sombra y provoque quizá la inutilidad de un sector aún más amplio de nuestras playas, ya de por sí saturadas, y en sus límites de recepción de turistas a nuestra ciudad. Decíamos, en este recinto, en unanimidad, que el límite de recepción de turistas en nuestra ciudad estaba llegando al límite, en el orden de los 2 millones o de 2 millones y medio de visitantes anuales. Y eso nos servía de fundamentación para marcar la ne-



cesidad de la transformación del producto bruto de nuestra ciudad, volcando hacia la industria la única salida positiva que teníamos para la creación de empleos, sin que eso llevara a distorsionar aún más el funcionamiento de la ciudad turística. Ese argumento que todos esgrimimos en este recinto hoy se transforma en válido e indiscutible, porque esas playas saturadas, que son las únicas que marcan el límite de recepción, están sufriendo un nuevo atentado por aprobación de este edificio. Un metro de playa en este momento puede ser grave. Y no estamos hablando de un metro. Aquí, no analicemos con parcialización las cosas. De esta banca y de nuestro sector, no se dudó en calificar a la administraciones militares como nosotros creíamos que debían calificarse; pero, tampoco podemos dudar en señalar que esta ley de conos de sombra es una ley positiva y que tenemos que aplaudir. Claro, es muy bonito el argumento de decir que esta ley fija nada más que las sombras que se pueden dar entre las 9 de la mañana y las 15 horas, pero sin duda era mucho más inteligente el redactor que el analista de la ley. Porque ese redactor fijaba que, este proceso de 9 a 15 horas debía expresarse a lo largo de las 4 estaciones del año, señalando con precisión que las sombras que se proyectaban a las 15 horas en el mes de abril o en el mes de junio, representaban la sombra que se proyecta en verano a las 18 horas o a las 18.30 horas. Y allí está la medida de protección legislada y redactada en profundidad y señalada con precisión en el mensaje de la ley, en el cual se marca con claridad que este período entre 9 y 15 horas obedece pura y exclusivamente a la necesidad de que esto se haga a lo largo de todo el año, para asegurar que en el verano después de las 15 horas siga habiendo sol en esas playas. Y, lo que más me alarma todavía y que también es un punto en contra de este edificio, es el hecho de que en la necesidad que se está demostrando de

aprobar esta ordenanza para que se construya esa mole, se están fundamentando principios que van en contra de la base misma del sistema que nosotros continuamente tratamos de defender: la ley, a la que necesariamente debemos subordinarnos para poder seguir manejanándonos en sociedad; poder concretar esto del proceso de institucionalización, por ejemplo. Es elemental rendirle respeto y, si es mala, tratar de modificarla. Pero acá no le rendimos respeto ni tratamos de modificarla: la violamos; total, no importa. Es la misma violación que quizá alguna vez se hizo a las ordenanzas municipales cuando se autorizaba el edificio que señalaba el concejal Zampini, por un secretario de Obras y un Intendente y no un Consejo de la Comunidad (desgraciadamente, ojalá hubiera sido así). Ahí, un Intendente y un secretario de Obras Públicas autorizaban una obra con varios pisos más de los que permitía la reglamentación y todavía —por supuesto, como la empresa tuvo la viveza—, todavía le agregó otro a los ya permitidos de más, en función de un argumento francamente deplorable como era el decir (y esto lo cuento así, de anécdota, para matizar —como señalaba D'Angelo—) que se autorizaba un pisito más a la empresa porque de esa manera en Mar del Plata existía el edificio de cemento más alto que en toda Europa. Esos principios urbanísticos son los que se están utilizando en este momento al legislar con esa poca seriedad sobre este edificio. "Un pisito más, total, no importa". Yo quisiera haber podido desarrollar esta sesión con más normalidad de la que —desgraciadamente— se ha desarrollado. Y hubiera querido, porque estoy seguro que las palabras de este concejal hubieran sido acompañadas por el abucheo de un sector de la barra. Esa barra que tantas veces peleamos para que estuviera dentro del Concejo Deliberante y que yo creo que tiene que estar. Y digo que hubiera sido abucheado, pero hubiera querido que estuviera acá para



poder decirles a los trabajadores de la construcción, a los que justifico en la defensa de su fuente de trabajo, que no dudo en votar en contra de esa pretendida fuente de trabajo en función de que las previsiones de obras públicas, la incorporación de préstamos por parte del Banco Hipotecario Nacional y la actividad general de la ciudad, indican una tendencia francamente positiva en la ocupación. Y —a poco que se corrijan defectos fundamentales en lo que hace a la industria de la pesca— estoy seguro también que la actividad de ocupación de nuestra ciudad tendrá un incremento importante. Y digo que hubiera querido decir esto delante de los obreros de la construcción porque puedo decirlo con absoluta tranquilidad y mirándolos de frente, señalándoles que puedo equivocarme pero que mi actuación jamás ha sido intencionada, ni lo va a ser, porque he puesto el interés de Mar del Plata por sobre los intereses —aún en este caso— de los obreros de la construcción. Hecho que me duele, pero Mar del Plata está en general y para todos, por sobre los intereses sectoriales, ya de un sector, de una empresa o un gremio. Nada más.

**Castro:** No pensé que iba a hacer uso de la palabra nuevamente en la discusión de este asunto. Pero, que no se alarme nadie, porque no acostumbro a ser largo en mis manifestaciones en este recinto y tampoco acostumbro a repetir o reiterar lo que otros concejales ya han dicho, porque sería redundancia. Pero sí quiero hacer alguna manifestación con referencia a algo muy importante. Cualquier organización y en este caso la Municipalidad de General Pueyrredón, tiene secretarías y entre las secretarías nosotros tenemos una que se llama COMUPDE y tiene relación directa con el desarrollo y planeamiento urbano. Esa secretaría estoy pensando que de hoy en adelante es mejor que la liquidemos, porque eso significaría una economía presupuestaria y desburo-

cratizar en algo a la Municipalidad. Esa secretaría dice, en un volumen que imprime la Municipalidad (y hago constancia a eso también, y que yo creo que ese volumen tiene una función pedagógica, no solamente para los que estamos aquí legislando sino que entiendo que tiene una función pedagógica para toda la ciudad), esa secretaría dice: "En aspecto edilicio, la edificación sobre la línea litoral produce una barrera contra las manifestaciones climáticas propias de las zonas costeras, creando a veces canales de entrada para los vientos, que se traducen en fuertes corrientes de aire en la zona céntrica. Se produce, además, un círculo vicioso que no ayuda al desarrollo de la industria. El congestionamiento del sector céntrico conspira contra la expansión del turismo. Según una política tendiente a descentralizar y descongestionar la densamente poblada área del centro, puede solucionar en parte los problemas causados por la irracional invasión en ese perímetro. A su vez, esto producirá la infraestructura necesaria para el desenvolvimiento del turismo, estrangulado por la falta de comodidad para el acceso a playas más alejadas. La fuerte concentración de los balnearios céntricos produce un estancamiento del sector por saturación del medio físico. La forma de solucionar este problema es la desconcentración de los mismos mediante el aprovechamiento de las playas ubicadas en la zona sur del partido, con el correspondiente equipamiento turístico del área". Y dice, en otra parte: "En lo que respecta al factor turismo, existe una gran concentración en la zona céntrica, lo que produce una saturación del medio físico, que origina perjuicio para la actividad de la temporada veraniega, que se experimenta principalmente en los últimos años". Y agrega: "Las áreas disponibles con que cuenta el Partido, ofrecen potencialmente — previa planificación, es decir, con una adecuada infraestructura y diseño urbano, — reservas pa-



ra una desconcentración del sector". — Se ve que todas estas cosas eran importantes, porque las estudiaron técnicos y significaban que nosotros aprendiéramos algo, para legislar, no equivocadamente, sino acertadamente. Observo que parece ser que no. Porque, me encuentro algo desorientado, y voy a tener que empezar otra vez a consultar a gente que anda en planeamiento, uso del suelo, y demás, porque veo que, para defender el asunto, ahora se dice que es importante la sombra en las playas, porque la gente busca la sombra, y que para esto son buenos los edificios. Bueno, le habremos ahorrado al señor Pani un gran trabajo porque no habrá necesidad de licitar sombrillas y carpas. Hacemos más edificios, y se terminó el problema de las sombras en las playas. Puede tener un sentido social, porque así la gente no gasta en alquilar sombrillas y carpas. Yo, veo que se defiende el asunto con que los automóviles salen con más segundos o menos segundos. Entiendo que no es así — y claro que no es así — porque hay que tener tanto en cuenta los segundos que tarda en entrar o en salir, sino la concentración que se produce de automóviles, si no pongo más medios para poder estacionar y soluciono el problema. Eso urbanísticamente y hablando de planeamiento, como lo conoce hasta el más neófito en la materia no puede ser. En fin, no han podido convencerme, y los argumentos a favor de la construcción de este edificio, carecen de fuerza suficiente para convencer a nadie. Y así, yo me encuentro anímicamente muy alegre de haber tomado la posición que tomamos los radicales, porque creemos que, a través de este debate, se ha llegado a la conclusión lisa y llana, de que somos los que tenemos la razón. Nada más.

**Jáuregui:** No pensaba hacer uso de la palabra, porque consideraba que con la exposición del presidente del bloque estaba agotado el tema. Pero,

algunas cosas que fui escuchando me obligaron a tomar algunas anotaciones, que —modestamente— se me ocurre, vale la pena puntualizarlas. Se dice en un momento determinado, que no tiene mayor importancia el hecho de autorizar un nuevo edificio, que proyectará sombras en las playas, por cuanto ya hay antecedentes con el edificio Almería, y además hay otros, que ya incurrieron en ese pecado. Parecería que, el hecho cierto que se hubiera caído en esa falla, fuera suficiente argumento como para autorizar reincidir en lo mismo. Nosotros el otro día dijimos, en un reportaje, que teníamos la conciencia tranquila porque, por lo menos con nuestro voto, no queríamos contribuir a ese pecado. De modo que el argumento ese de que ya hay edificios que están falta, no nos parece suficientemente valioso como para autorizar o insistir en el mismo error. Eso, en cuanto al tan debatido problema de las sombras. Pero, también el otro día, cuando se hablaba del problema circulación, tránsito y cocheras, se nos ocurrió hacer un cálculo aparte. Amén del problema que significa el movimiento de los automotores que iban a hacer uso de esas cocheras, en esta graciosa donación con cargo que hace la empresa va implícito un agravamiento del problema. Se habla en un momento determinado y se calcula, que a los salones, exposiciones, teatros y demás locales que se proponen, había un cálculo aproximado de concurrencia en un momento pico, de 3.000 personas. Y nos preguntamos en ese momento, ¿cómo solucionaban los proyectistas —aún haciendo un cálculo bajo,— de que la tercera parte de gente concurriese con automotores a ese espectáculo?. ¿Cómo preveía la empresa o cómo solucionaba el problema de estacionamiento de esos automotores, que se iban a concentrar a esas horas, en días pico, en zona tan álgida? Con respecto a esta donación con cargo, que así me permito llamarla porque está supeditada a que se





apruebe el proyecto, yo me permitiré hacer una pequeña digresión —ya otras veces se ha hecho en este recinto, así que con esos antecedentes me siento liberado de culpas ahora—. A mí, en cierto modo, estas donaciones así, tan graciosas, me hacen vacilar, me hacen acordar un poco (usando el símil), lo que les ocurrió a los troyanos con el caballo que le obsequiaron los griegos. Con el pretexto de rescatar a Helena, les metieron el caballo dentro del fuerte y les rompieron a Troya. Resultó así que a la cruda y desnuda verdad económica, los griegos, que eran muy astutos para las versiones históricas, la cubrieron con una romántica y rosada hoja de parrá. Por eso, digo que esta donación, a nosotros los radicales nos produce un poquito de escozor, porque tenemos miedo, o intuimos que nos quieren meter el caballo y romper Troya. Por eso, que fue uno de los puntos sobre los cuales hicimos más hincapié, porque no nos convencían en cuanto al cambio que nos ofrecían, de autorizar este proyecto, condicionado a este otro hecho tan amable. Con respecto a los otros puntos que ya se han analizado, estimo que sería redundante: fuentes de trabajo — no creo que sea decisivo el hecho de la obra en sí, en mi opinión personal — sí, en cambio nos llama la atención un párrafo de la exposición del concejal D'Angelo, un párrafo en particular, cuando dijo que era mucho más fácil escribir del urbanismo en teoría, que cuando entra a jugar el interés de los profesionales (yo diría, de las empresas). Indudablemente, hay una colisión. Pero prefiero quedarme en este caso con el fundado análisis que el concejal Castro leyó recién y que produjo el COMUPDE en el año 1971, que pienso que es muy ilustrativo y que desgraciadamente no ha sido suficientemente aprovechado, desarrollado e incluso estudiado. Digo todo esto, así deshilvanadamente, porque como dije no pensaba hablar, pero como acá se le ha dado a la posición que hemos

adoptado otra interpretación, se ha querido insinuar que había un trasfondo o una especulación de orden político, y en nuestro proyecto de resolución que presentamos hacemos un enfoque estrictamente técnico, he creído prudente hacer este agregado, porque de este modo — si bien, no estoy intranquilo por el voto que voy a emitir —, pensé que convenía recalcar, que en todo momento hemos hecho en función de que creíamos era lo mejor, y que estábamos legislando para un conjunto, para un todo que supone la ciudad, y no para un sector en particular, porque en esa forma sería parcializar nuestra función, que entiendo que es mucho más elevada. Nada más.

**Rozas:** Dado lo avanzado de la hora, y dado que en estas cuestiones técnicas no estoy capacitado para referirme a ellas, y que se han volcado algunas miserias, que no quiero dignarme a recoger, voy a referirme concretamente a algunas cosas que están dentro de mi alcance. Se dice, por ejemplo, que no existe en nuestro país la desuetudo, es decir, la derogación de la ley por falta de uso. Es verdad, y desgraciadamente es así. Pero en la práctica, es verdad que existe la desuetudo. Muchas leyes no se aplican, porque el uso lo establece así. Y si no, díganme, tomando un ejemplo muy de nuestra ciudad: ¿Cuántos despidos se producen entre gastronómicos por aceptar propina? Sin embargo, desde 1945, la ley establece como causal de despido la aceptación de la propina por los gastronómicos. Claro, que las leyes, las verdaderas leyes, las leyes humanas, no son fatales, sino que tienden a cumplirse, pero siempre si se cumplen. Las leyes hay que aplicarlas con un criterio práctico, y hay que crearlas con un criterio práctico. Yo no creo que las leyes, en general, las puedan crear los técnicos. Los técnicos dan la base, sobre la cual el hombre práctico, que esa es la función del político, dará después las



normas generales. ¡Qué fastidio, que el hombre no haya creado el urbanismo antes de crear las ciudades, porque entonces, sí, que no habría problemas! ¡Qué fastidio que no podamos borrar todo lo que existe, y hacer las ciudades de acuerdo a las técnicas más avanzadas del urbanismo! Los técnicos nos dan muchas ideas muy importantes, que toca a los que están en la tarea de gobierno llevar a la práctica, aplicándolas a la realidad. Y he ahí, que en la realidad nos encontramos con el hecho preexistente, y eso es lo que nos fastidia. Claro, los técnicos pueden darse el lujo de dar una solución, como decía recién el concejal D'Angelo, de borrar la ciudad de Luro a Colón y hasta Independencia, tirarla abajo y hacerla de nuevo. Pero, ¿es realizable? ¿Y a qué costo? Entonces, tenemos que aplicar las leyes de acuerdo a las posibilidades. Hay que tener cierta elasticidad, hay que tener visión política para aplicar las leyes. Hablo de visión política, de alta política, no de la política partidaria, que se suele esgrimir. A menudo ocurre que la letra estricta de la ley, traiciona su espíritu o, muchas veces, choca contra la realidad. Entonces, lo que tenemos que ver, es qué se puede hacer de acuerdo a lo que existe, y de acuerdo a los medios posibles, tratando de salvar el espíritu de la ley. Eso es lo que hemos tratado de hacer con este proyecto de ordenanza, al que se le han hecho algunas reformas, con relación al que enviaba el Departamento Ejecutivo. El poder de policía edilicia es municipal. Que no nos quepa duda alguna al respecto. Por eso, entendemos que en la aplicación de la ley 7978, o de cualquier criterio que pueda existir con respecto a la edificación y zonas de riberas, le corresponde aplicarlo a la Municipalidad. Pero, cabe la posibilidad de que exista un poder de policía de turismo, o del paisaje, una cosa general, diría. En ese caso, le correspondería su aplicación a la autoridad que controla ese

interés superior al interés municipal. Las inquietudes que puedan tenerse en ese sentido, deben encaminarse por medio de la solicitud de la empresa constructora, en este caso, a los organismos correspondientes de la provincia, acerca de si se cumple o no se cumple con esta ley 7978. Es allí donde debe erigirse. No es la municipalidad la que debe supeditarse a lo que diga la Provincia. La municipalidad aplica las normas dentro de su órbita, pero más allá, si es que hay un interés más allá que éste, interés local que corresponde a la Municipalidad, habrá que ir a consultarlo ante las autoridades de la provincia, o las autoridades de la provincia deberán intervenir por medio de sus inspecciones y por medio de los órganos que indique la reglamentación de esta ley, que todavía no se dictaran. Entiendo que nosotros cumplimos con lo que podemos hacer en este momento, sobre la base de hechos preexistentes, que nos están condicionando con este proyecto de ordenanza, al que nuestro bloque ha adelantado ya su apoyo. Creemos que, por otro lado, ese otro supuesto interés de protección del turismo y del paisaje, tendrá que ser sometido a las autoridades que corresponda, por los interesados en este asunto. No sé si he estado, un poco deshilvanado, pero estoy hablando sobre la base de anotaciones que he tomado en el transcurso de la deliberación. Esta circunstancia y además, porque los señores concejales están un poco cansados, no voy a abundar más. Espero que se me haya entendido a través de lo que dije. Nada más.

— 9 —

### VOTACION DE LOS DESPACHOS

**Presidente:** Corresponde poner a votación el despacho de la mayoría, recordando a los señores concejales que hay tres despachos: el despacho



de la mayoría, el despacho del radicalismo y el despacho del concejal Zampini.

**Zampini:** Solicito que sea nominal.

**Presidente:** Se somete a votación nominal el despacho de la mayoría, en general. Contesten por sí, o por no, los señores concejales, a medida que son citados por Secretaría.

**Secretario:** Dice el despacho:

### ORDENANZA

**Artículo 1º** — Apruébase el anteproyecto presentado por FUNDAR S.A., que corresponde al complejo edilicio a erigirse según los lineamientos determinados de fs. 1 a 8 y de 36 a 43 del expediente 21.150-F-1974 del Departamento Ejecutivo, en la manzana comprendida por las calles Buenos Aires, Rivadavia, Entre Ríos y San Martín, denominada catastralmente como Circunscripción I, Sección C, Manzana 169, Parcela I. Dicho complejo estará compuesto por tres subsuelos para uso de cocheras, un basamento integrado por tres niveles destinados a la radicación de locales para comercio, esparcimiento y actividades socio-culturales y tres torres dispuestas entre sí en forma triangular.

**Artículo 2º** — La edificación deberá ajustarse estrictamente a las disposiciones vigentes para el sector H 1, en lo que respecta al factor de ocupación. La reducción resultante en la superficie edificable deberá producirse en la altura de las tres torres.

**Artículo 3º** — Autorízase al Departamento Ejecutivo a aceptar la donación ofrecida por la firma recurrente, que consiste en un auditorium con una superficie aproximada de 370 m<sup>2</sup>. y un salón de exposiciones de 390 m<sup>2</sup>., conforme con el plano agregado a fs. 4 y 39 y nota de fs. 44, obrante en el expediente citado en el artículo 1º y cuyas superficies podrán deducirse del total de la edificación computable.

**Artículo 4º** — Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar estudios para determinar la ubicación de la salida de automotores en la playa de estacionamiento existente entre la calle Buenos Aires y el Boulevard Patricio Peralta Ramos.

**Artículo 5º** — Comuníquese, etc.

**Secretario:** Arancibia, afirmativa; Benedetti, negativa; Brunini, afirmativa; Cano, afirmativa; Cardillo, negativa; Castro, negativa; Cordeu, afirmativa; Churín, afirmativa; D'Angelo, afirmativa; Domingo, negativa;

Galé, afirmativa; Jáuregui, negativa; Junco, afirmativa; Lanfranconi negativa; Liotine, afirmativa; López, afirmativa; Omoldi, negativa; Pani, negativa; Rozas, afirmativa; Sancisi, negativa; Santamaría, afirmativa; Tiselli, negativa; Tribó, negativa; Zampini, negativa.

—12 votos por la afirmativa; 12 votos por la negativa.

**Benedetti:** ¿No decide la presidencia?

**Presidente:** No lo sé concejal. Yo no sé cuál será el resultado del dictamen posterior, tengo que salir de la duda y ver qué pasa con los dos dictámenes. No tema, si tengo que desempatar, voy a desempatar.

**Secretario:** Proyecto del radicalismo.

### RESOLUCION

**Artículo 1º** — Dirigirse al Departamento Ejecutivo a fin de que éste —con la participación del arquitecto Eduardo José Sarrailh y su equipo técnico— disponga la realización de:

- Un estudio integral del Area Casino, incluyendo en forma específica la determinación de posibilidades de aprovechamiento según los criterios urbanísticos, de la manzana de tierra delimitada por las calles Buenos Aires, Rivadavia, Entre Ríos y San Martín (nomenclatura: Circ. I-Secc. C-Mza. 169);
- Un estudio particularizado de la manzana 115, delimitada por las calles Buenos Aires, Moreno, Belgrano y Bvard. Marítimo Patricio Peralta Ramos (nom. Catastral: Circ. I-Secc. C-Mza. 173) y la factibilidad de que, sobre la base de su expropiación, pueda transformarse en centro de convergencia de pasajes peatonales subterráneos.

**Artículo 2º** — Se le solicita, asimismo, al Departamento Ejecutivo, que a la brevedad posible se sirva adoptar las medidas tendientes a la expropiación de la citada manzana 115, intervinencial y/o Nacional.

**Artículo 3º** — De forma.

**Secretario:** Votación nominal. Arancibia, negativa; Benedetti, afirmativa; Brunini, negativa; Cano, negativa; Cardillo, afirmativa; Castro, afirmativa; Cordeu, negativa; Churín, negativa; D'Angelo, negativa; Domingo, afirmativa; Galé, negativa;



Jáuregui, afirmativa; Junco, negativa; Lanfranconi, afirmativa; Liotine, negativa; López, negativa; Omoldi, afirmativa; Pani, afirmativa; Rozas, negativa; Sancisi, afirmativa; Santamaría, negativa; Tiselli, afirmativa; Tribó, afirmativa; Zampini, negativa.

—11 votos por la afirmativa; 13 votos por la negativa.

—Rechazado.

**Presidente:** Se pondrá a votación el dictamen del concejal Zampini.

**Secretario:** Dice así:

### DECRETO

Artículo 1º — La Presidencia del Honorable Concejo Deliberante remitirá el presente expediente a la Dirección de Arquitectura de la Provincia, con el fin de solicitarle dictamen sobre lo determinado por la ley 7978 (conos de sombra sobre playas o riberas).

Artículo 2º — Comuníquese, etc.

**Secretario:** Arancibia, negativa; Bendetti, afirmativa; Brunini, negativa; Cano, negativa; Cardillo, afirmativa; Castro, negativa; Cordeu, negativa; Churín, negativa; D'Angelo, negativa; Domingo, afirmativa; Galé, negativa; Jáuregui, negativa; Junco, negativa; Lanfranconi, negativa; Liotine, negativa; López, negativa; Omoldi, afirmativa; Pani, afirmativa; Rozas, negativa; Sancisi, afirmativa; Santamaría, negativa; Tiselli, afirmativa; Tribó, afirmativa; Zampini, afirmativa.

—9 votos por la afirmativa; 15 votos por la negativa.

—Rechazado.

**Benedetti:** Con la sola intención de que quede constancia de que nuestro bloque vota todo lo que tienda a la aclaración de la ley de cono de sombras es que votamos por la afirmativa el proyecto del concejal Zampini.

**Presidente:** El resultado entonces es el siguiente: el dictamen de la mayoría, doce votos por la aprobación. El dictamen del radicalismo, 11 votos por la aprobación, y el dictamen del concejal Zampini, 9 votos por la aprobación. Reglamentariamente resultó aprobado el de la mayoría. No obstante, la Presidencia deja constancia a los efectos de salvar cualquier problema de tipo reglamentario, que decide en caso de este empate, a favor del dictamen de la mayoría.

**Benedetti:** Quiero dejar aclarado que solamente con el voto de la Presidencia se sanciona el proyecto, por cuanto podrían haber resultado rechazados los tres dictámenes.

**Presidente:** Reglamentariamente entiendo que hay tres resultados y el que tiene más votos es el dictamen de la mayoría. No obstante la Presidencia a los efectos de salvar cualquier duda que pudiera presentarse deja constancia que dictamina a favor del despacho de la mayoría. No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

—Es la hora 1,30.

Alberto M. Peláez  
Secretario



Presidente  
Ricardo Junco



**DECRETO Nº 31/73 de la Presidencia  
del H. C. D.**

Dispónese que, en homenaje al centenario de la fundación de Mar del Plata, las ediciones de las Actas de Sesiones del Cuerpo Deliberativo, hasta el 10 de Febrero de 1975, llevarán impreso hechos y/o circunstancias extraídos de los libros de actas testimoniales de los orígenes de este Concejo.



**CONCEJO DELIBERANTE**

**ENAJENACION PLAZA ESPAÑA**

Artículo 1º — Autorízase al Intendente Municipal para impetrar la autorización legislativa que determina el artículo 53 de la Ley Orgánica, para "enajenar" las dos manzanas y fracción de terreno, del ejido de solares de este pueblo, designados en el plano general con el nombre de Plaza España.

Artículo 2º — Igualmente se le autoriza para recavar de los fundadores, concesionarios de dichos terrenos o de sus herederos, la conformidad para dicha "enajenación", si este requisito fuese necesario.

Artículo 3º — La venta de dicho terreno se efectuará con arreglo al inciso 30 del Artículo 47 de la Ley Orgánica.

Artículo 4º — El producido de la venta, deducidos los gastos que origine esta ordenanza y la comisión de remate, se aplicará al pago de lo que se adeuda a don Francisco Beltrami, por construcción de la Casa Municipal.

ACTA del lunes 18/7/1892 - Libro 3º - Pág. 92

<b>CORREO ARGENTINO</b>	Dpto. 2 Mar del Plata	<b>CONCESION 31 FRANQUEO PAGADO</b>
		<b>TARIFA REDUCIDA CONCESION Nº 52</b>

<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL</b> Nº 1.216.972
---