

**Lamadrid - Mesa de Trabajo
Proyecto CH Necochea**

Miércoles 14/12/22 - 15 hs

Presentes:

DELEGADXS LAMADRID

Ramon Martinez
Teresa Guerin
Marcelina Ovelar

DEFENSORIA

Ana Lanziani
Mariela Osuna
Natasha Reginato

ASESORA

Cecilia Alvis

ACUMAR

Ivan Paiavonskis
Lucia Paz Martinez

IVC

Luciano Goro
Giselle Lepine
Fernando Mayan
Mariana Zito
Abel Gutierrez

15:12 hs Inicia la mesa Fernando Mayan. Refiere que se había presentado un proyecto en 2019 y que hicieron modificaciones para presentar hoy nuevamente con los ajustes de mensura pendientes en base al terreno.

Respecto a la alternativa que se presenta, comenta que se elimina viviendas en duplex y se aumenta superficie construida (80 o 100 mts mas de la sup construida total). Se incorpora una vivienda mas y aumentan las unidades de 4 dormitorios segun proyecto anexo. Ramon consulta por donde sería la entrada, Fernando responde que se mantiene igual al proyecto original.

Cecilia comenta que al ser de 4D, nos habían dicho que Nación no financiaba esta tipología. Pero ambas propuestas contemplan misma cantidad de dormitorios, quizás hubo alguna modificación en Nación. Comenta que por código es obligatorio tener bauleras, pero en este proyecto nuevo no estarían contempladas. Consulta si esta la certeza de que Nación va a financiar las viviendas de 4D.

Fernando responde que es cierto que Casa Propia contempla proyectos de 2 o 3 dormitorios, pero también que para Lavarden (ex Zavaleta) han admitido excepciones por haberlo consensuado ya en Mesa. Y comenta que se puede plantear esta misma situación. Cecilia comenta que esta conversación debería estar saldada al venir hoy a mostrarlo ya que el proyecto es de 2018. Ramon suma si se mantienen los deptos de 4d, sería buenísimo. Cecilia suma que tiene que ser una certeza que se van a poder financiar estos proyectos, no estar dudando al respecto.

Fernando consulta si están hablando de bauleras interiores, que hubo modificaciones en el Código. Cecilia comenta que se modificaron los códigos por otras cuestiones en 2020, pero no por las bauleras.

Fernando comenta que se tuvo una reunión con DGROC para consultar por el tema de bauleras, y refiere que hay diferentes interpretaciones, originalmente el Código se pedía un ancho de 80/90 cm y se refería a poder conformar placares, no bauleras.

Cecilia comenta que no quiere volver a pasar por un proceso de aprobación sin saber si Nación financia, y lo otro es la excepción al código.

Ana aporta que si entiende bien, la idea del espacio es definir si al barrio le interesa o no pelear por deptos de 4D o no es tan importante. Y con eso el IVC plantea la solicitud de excepción a Nación.

Ramon comenta que esta bien lo que plantea Ana. Lo que no entiende es por qué se vuelve a discutir este mismo proyecto, cuál es la diferencia del proyecto original?

Cecilia plantea que el hecho de que se converse con un funcionario de la DGROC no borra el código, no es un acto administrativo válido. En 2018 estaban todos los proyectos aprobados y por la demora se tuvieron que cambiar todos.

Ramon refiere que esto es una pérdida de tiempo porque hace dos años estamos esperando, si no hay modificaciones que sigamos adelante.

Giselle aclara que es importante que uds esten al tanto de las modificaciones aunque sean pequeñas

Cecilia comenta que no se puede avanzar con un proyecto que no esta acorde al código

Ramon consulta cuales son los cambios respecto al proyecto anterior.

Fernando responde al sacar la escalera, al disminuir superficie de circulación, se puede sumar una vivienda mas, cambiar las tipologías como indica en proyecto adjunto.

Teresa consulta las medidas de las viviendas. Abel responde que las medidas estan en torno a los 97m2, según proyecto adjunto.

Nacha comenta que en relacion a los proyectos, hay una cota de habitacion que es la justa y algun living modificado, pero nada tremendo. Fernando suma que intentaron mantener incluso las orientaciones.

Ramon consulta por las cocheras, el IVC responde que no se modificó

Nacha consulta por los espacios comunes, si continúan siendo espacios urbanos. El IVC responde que si.

Fernando sostiene que hicieron un ajuste en base a la mensura en base al proyecto proyecto consensuado anteriormente y habia que compartirlo para lograr un nuevo consenso.

Ramon comenta que estan de acuerdo y que esperan que en un corto tiempo nos digan que si, que esta aceptado. Prefiero vivir en un depto, a seguir viviendo como hasta ahora. El IVC está muy ausente. Avancemos con este proyecto.

Cecilia Alvis comenta que le hubiera gustado que el proyecto tenga terrazas accesibles, como en los proyectos de Liberti y Olavarria.

Ramon responde que a veces los espacios comunes generan pelea y prefieren no tener espacio compartido. Cecilia dice que en otros edificios se volvio un espacio de reuniones comunes necesario. Ramon insiste en que ellos conocen a los vecinos y que hay problemas de convivencia. Que quieren avanzar con el proyecto como está, pero que no vuelvan dentro de dos años a modificarlo, sino que se avance.

Cecilia pide que se tengan los instrumentos administrativos necesarios para que pueda financiarse el proyecto y tener la validacion de la DGROC.

Fernando comenta que el IVC no ha tenido inconvenientes en proyectos presentados a la DGROC. Cecilia dice que esto podría ser uno y recuerda que el IVC tenía los proyectos aprobados antes del cambio de código del 2018, pero no avanzó.

Nacha consulta si van a tener colectores de agua, y como van colocados, quien los tiene que administrar. EL IVC responde que sí

Ramon consulta si los deptos van con termotanque electrico. Fernando dice que sí.

Teresa solicita materiales tradicionales (ladrillo, cemento), que no quiere casas de carton.

Nacha solicita que se respeten los colores de los patios internos de la presentación, que no sean grises. Fernando responde que hay sectores que tienen ladrillo, y otros revoque y lo que tiene tratamiento de color son las medianeras internas.

Cecilia refiere edificios con ladrillo a la vista, es la mejor opcion.

Teresa solicita información sobre los terrenos para seguir avanzando en las relocalizaciones.

Giselle comenta que se consultó por esos terrenos primero a Ministerio de Gobierno y la mayoría son de dominio particular, no del GCBA. De todas formas Min Gobierno pasó el listado al área de Bienes de GCBA para que brinden respuesta sobre los inmuebles ubicados inmueble en alte brown y av brasil.

Lucia consulta si Bienes va a estar en la audiencia. Giselle responde que sí, que están convocados.

Ana refiere que faltan terrenos, que está muy atrasado el avance de los procedimientos administrativos. Que vienen notando este atraso y se decidió llevar al juez, van a esperar a ver que se resuelve en la audiencia de mañana jueves 15.

Giselle comenta que Bienes esta trabajando en un listado de terrenos más grande que el presentado por Acumar, que hizo una presentación en expediente judicial informando que necesitaban tiempo para procesar todo el listado.

Cecilia comenta que el gobierno de la ciudad tiene expropiado predios para la 27 de Febrero. Y que le sorprende la rapidez con la que el IVC se deshizo del terreno de Irala

Ana consulta qué es lo que hay ahí en el terreno de Irala. Si es comodato, si lo estan alquilando, porque pasa por ese terreno y parece que fuera propiedad de Boca, tiene carteles y boletería, marquesina.

Cecilia dice que nunca se supo quien era el dueño del terreno. Ana responde que es el IVC el dueño.

Cecilia dice que cuando se propuso comprarlo en un diciembre, el IVC ya lo tenia en febrero y presentó un proyecto hormiguero. Pero después no se sabe que pasó porque ahora está la Boletería de Boca. Como tan rápidamente se le dio otro uso. Teresa suma que no se sabe quien es dueño, si se vendió o se alquiló.

Giselle responde que el terreno es del IVC y que está destinado a la causa, no se vendió.

Ramon sostiene que está la boletería. Cecilia quiere saber, si se alquila, cuánto ingresa a las arcas del GCBA por este terreno, que es plata de todos. O debiera venderse, para comprar terrenos nuevos.

Teresa consulta si está ocupado por el Club Boca hoy en día y que se sepa por cuanto estan alquilandolo al IVC para que esa plata esté destinada para la gente de Lamadrid. Giselle dice que se lleva la consulta al IVC y solicita, para volver al tema de la presente reunión, si estan de acuerdo con el proyecto planteado.

Cecilia dice que las dos propuestas son viables. se requiere documentacion fehaciente de que Nacion va a financiar unidades de tantos mts cuadrados y de 4 dormitorios. Pide que los proyectos cuenten con la aprobación de la DGROC. Fernando comenta que podemos hacer la consulta, pero no podemos hacer un sistema administrativo distinto.

Ramon se retira por cuestiones familiares.

Giselle consulta con cuál de las dos propuestas se avanzaría. La mesa propone la 2da alternativa sin duplex y con una vivienda mas

Teresa y Marcela responden que sí, que el proyecto que quieren es el que tiene más viviendas.

Giselle propone ver el detalle de esa propuesta. Fernando presenta el proyecto B que en PB tiene ingreso a sector servicios y estacionamiento, igual que proyecto A.

Teresa consulta si la entrada esta dividida del estacionamiento o esta todo junto?

Fernando responde que si, esta separado. Son dos sectores diferentes. Abel comenta que tiene capacidad para 8 motos y 4 autos. Esta el local comercial, eso no se modifico porque estaba en la propuesta original. Luego sala medidores y un baño.

Ivan consulta por el SUM

Fernando responde que si, hay un SUM en la PB. Si se quiere hacer accesos a las terrazas se podria.

Cecilia comenta que algunas unidades ahora tiene placard en el pasillo que es muy util, adicional a los placares de los dormitorios.

Fernando refiere que son mas generosas las expansiones, mas anchas. Dejamos de tener algunas unidades orientadas al sur. Comenta que las viviendas del medio no tienen el toilette, que se tiene que revisar.

Abel comenta que esas unidades son un poco mas grandes y tiene que ver con el acceso a la vivienda.

Teresa consulta si los placares van a estar colocados por el ivc o los tenemos que llevar nosotros.

Fernando comenta que en general queda el espacio y tienen para llevar su placard.

Cecilia comenta queda el hueco, para que pongan el placard o hagan el interior y pongan puerta, pero queda el lugar.

Teresa y Marcelina consultan si es posible tener terraza para uso comun. Cecilia suma que deberia tener terraza, mas alla de los conflictos vecinales que puedan surgir.

Nacha consulta donde van los colectores solares en las terrazas porque se achican. Que quede claro en el plano cual es el espacio de uso común y cuál es el espacio de los colectores.

Cecilia comenta que así es en Liberty, tienes una parte segmentada y otra para uso de los vecinos. Que este uso queda definido por reglamento de copropiedad y que quede claro que hay normas de convivencia. Estamos generando edificios para La Madrid que son iguales a los que puedes encontrar en cualquier otro lado de la ciudad. A diferencia de otros grandes complejos urbanos. Estamos hablando solo de 14 familias, no de bloques de edificios.

Ivan dice que sí, pero es verdad que hay que generar una situación de convivencia y uso de esos espacios.

Ana comenta que no es solo por la experiencia de Mundo Grúa, sino también en Orma, Alvarado, Chacarita, y que la situación no es tan lineal como se plantea.

Teresa y Marcelina refieren que lo ideal es que se tenga esa terraza, que la terraza es de todos y que hay que concientizar a los vecinos, que la usan algunas personas alguna vez y otras personas en otra ocasión y hay que respetar.

Ivan dice que es verdad que la escala es más manejable que en otros complejos..

Cecilia dice que entonces cerramos acá y que espera que el año que viene estén todos los proyectos.

Se da lectura al acta y siendo las 16:59 se da por finalizada la Mesa.