

-En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 11 y 30 del lunes 5 de diciembre de 2005, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Adrián Grana, y de los concejales Alvarez, Oscar Alfredo; Bruno, Domingo; Campagnoli, José Cruz; Dezi, Alejandra Myriam; Franco, Aníbal Guillermo; García, Isabel; Godoy, Ana María; Kreiman, Adriana Perla; Laviuzza, Jorge; Milano, Juan Remigio; Nigrelli, Angel Mario; Ponce, Néstor Nicolás; Salinas, Jorge Luis; Soest, Silvana Elisa Ada; Vacis, Jorge Omar y Viotti, César Eduardo.

Sr. Presidente (Adrián Grana).- Con la presencia de 17 señoras y señores concejales en el recinto, damos comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha.

Lectura del decreto de convocatoria

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura al decreto 75/05 de la Presidencia por el que se convoca a esta audiencia pública, el que fuera oportunamente cursado a sus efectos.

-Así se hace.

Sr. Presidente.- Pido disculpas porque tal vez será un día largo para ustedes.

No tenemos manera de regular la duración del tratamiento de los expedientes. En consecuencia, nos vemos en la obligación de convocarlos a todos a la misma hora porque no hay forma de saber cuánto se tardará en considerar cada uno de los temas.

Además, les comento que el proceso de audiencias públicas se viene desarrollando desde hace unos años en este Concejo Deliberante, a los efectos de tratar los expedientes que no cumplen con los requisitos que nuestras ordenanzas exigen respecto de cada una de las peticiones de los vecinos.

En ese sentido, además de la audiencia pública propiamente dicha se implementan otros procedimientos complementarios -tales como las encuestas a los vecinos-, con el objeto de que cada decisión que tomemos como concejales -y que esté relacionada con el incumplimiento de alguna norma- sea totalmente transparente, tanto para ustedes como para nosotros.

De esa manera no quedarán dudas de que la excepción que posiblemente logren hoy fue dada con toda la transparencia posible, evitándose los mantos de sospecha que siempre tuvieron las vías de excepción a lo largo y ancho del Conurbano Bonaerense.

Obviamente, hoy no tomaremos esa resolución. En esta audiencia analizaremos con ustedes los expedientes para que en el ámbito de las comisiones no se generen observaciones y luego pueda tomarse la respectiva resolución en el marco de una sesión del Concejo.

Les agradezco nuevamente su paciencia ya que seguramente hace tiempo que iniciaron sus trámites. Pero creemos que la audiencia pública es una instancia más del trámite absolutamente necesaria ya que a ustedes les dará la tranquilidad de que nuestras instituciones se están manejando de manera acorde a la ley, lo cual es nuestro principal objetivo.

Reglamento de las audiencias públicas

Sr. Presidente.- A continuación se dará lectura al decreto 250/98 que regula el procedimiento de las audiencias públicas, a los efectos de que todos sepamos nuestras obligaciones y responsabilidades.

-Así se hace.

1.- Resolución nº 611/05, Expediente nº 59231/04 HCD, 4079-20416/04 DE, Ref.: "Modificación de planos y habilitación comercial".

Sr. Presidente.- Con el número de orden 1, está en consideración el expediente nº 59231/04 HCD, 4079-20416/04 DE, donde se solicita la modificación de planos y habilitación comercial.

Por Secretaría se indicará quienes son los expositores designados por el Departamento Ejecutivo y quienes son los expositores peticionantes y participantes para este expediente, inscriptos en el registro correspondiente que estén presentes.

Sra. Secretaria.-Por el Departamento Ejecutivo los expositores designados son el arquitecto Ernesto Gorbacz, la arquitecta Flavia Buono y el agrimensor Jorge Cavallaro, y por los peticionantes se inscribió como expositor el señor Gustavo Eduardo Fontanella y como participante el señor Ernesto Eduardo Fontanella, quienes están presentes.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra por el Departamento Ejecutivo el arquitecto Ernesto Gorbacz.

Arq. Gorbacz.- Se pide la habilitación de un local en el centro, en la calle Buen Viaje y Pider, y un cambio de planos y tiene como designación catastral la siguiente: Circunscripción 1º, Sección C, Manzana 191, Parcela 10b.

La actividad que se solicita es de uso prohibido en la zona, la que está definida como RA (residencial alta) y según lo informado en el expediente la superficie del local es de 60 metros cuadrados. Esta superficie en la actualidad, con el cambio de grilla está bien, porque se exigen solamente 45 metros cuadrados.

Respecto de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones, se está incumpliendo el artículo 4814 de servicios de salubridad mínima, el artículo 4652 de ventilación de baño por tubo y el 7331 inciso h) que es el de acceso vehicular, en este caso por estar asimilada la actividad a la prestación de servicios o cocheras. Estos serían los puntos incumplidos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el peticionante, señor Gustavo Fontanella.

Sr. Fontanella.- El local es de mi familia, de mi padre, que no tiene trabajo. Mi madre es discapacitada y yo tengo un hijo y mi señora no tiene trabajo.

Esto que solicitamos es la única manera de poder hacer algo para ayudar a mis padres y a mi familia y espero que así ocurra. Yo soy de Morón, nací en Morón, en ese lugar. Pienso que no va a haber ningún problema con los vecinos porque me conocen de chico, y si hay algún problema me gustaría que me lo digan para verlo y solucionarlo.

Yo no estoy en esto, pero les pido que tengan consideración.

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

Sr. Laviuzza.- Es una pregunta dirigida al arquitecto Gorbacz. ¿Cuándo se refiere al servicio de salubridad mínima, a qué se está refiriendo concretamente? ¿Qué es lo que se ha visto que infringe lo dispuesto por el artículo 4814?

Sr. Presidente.- Puede contestar arquitecto Gorbacz.

Arq. Gorbacz.- Son las instalaciones sanitarias. En este caso el local que se pretende habilitar no cuenta con servicios sanitarios, aunque lo que se ve en el plano es la instalación de un baño. Lo que tendrían que proponer es una nueva presentación de planos.

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

Sr. Laviuzza.- Quiero hacer una pregunta al señor Fontanella. ¿Podría cubrir esta deficiencia que está marcando correctamente el Departamento Ejecutivo? ¿Habría alguna posibilidad, ahora que usted se entera cuales son las normas que está infringiendo, de corregirlas? ¿Tiene posibilidad de hacerlo?

Sr. Fontanella.- Sí. El baño está hecho.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejala Adriana Kreiman.

Sra. Kreiman.- Quiero saber si se han hecho encuestas y cuáles son los resultados, y a los funcionarios del Departamento Ejecutivo quiero preguntarles si se puede hacer una descripción en la zona con respecto a que otros emprendimientos comerciales hay y cuales serían los que están ubicados en esa cuadra o en las inmediaciones.

Sr. Presidente.- ¿Tiene posibilidades de contestar el Departamento Ejecutivo?

Arq. Gorbacz.- No, señor presidente.

Sr. Presidente.- Puede describirnos la zona señor Fontanella.

Sr. Fontanella.- Sí hay comercios en la cuadra. Al lado tengo pegado un kiosco, hay remiserías y en la manzana hay un taller mecánico y después son todas casas.

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura del resultado de las encuestas realizadas.

Sra. Secretaria.- Se han hecho diez encuestas a diez vecinos y las diez encuestas son positivas.

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

Sr. Salinas.- Quiero dejar presente que para el análisis posterior que van a realizar las comisiones, que quede constancia la aseveración del peticionante en el sentido que no debe usar la vía pública para su actividad y que se remita efectivamente al lugar donde la está realizando o donde la va a realizar.

Sr. Fontanella.- Ya lo sé. Tengo lugar adentro y se trabaja adentro. Lo único que pasa el auto cuando entra y nada más.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Domingo Bruno.

Sr. Bruno.- Justamente, por la pregunta que había hecho la concejala Kreiman, esta es una zona totalmente adecuada para este tipo de emprendimientos porque no hay demasiada movilidad vehicular.

Además quiero decir que conozco de años a la familia y sé las vicisitudes que han pasado y las necesidades imperiosas que tiene esta familia de trabajar.

Sr. Presidente.- ¿Algo más para agregar señor Fontanella?

Sr. Fontanella.- No.

Sr. Presidente.- Con esto damos por terminado el tratamiento de este expediente y le decimos a los señores Fontanella que si quieren retirarse pueden hacerlo, pero también pueden quedarse a ver el tratamiento de otros expedientes.

Muchas gracias por su concurrencia.

-Se incorpora al recinto el concejal Luis Pereyra.

2.- Resolución nº 605/65. Expediente nº 60182/05-0 HCD, 4079-15873/05 DE. ref.: "Aprobación de planos".

Sr. Presidente.- Con el número de orden 2 está en consideración el Expediente nº 60182/05-0 HCD, 4079-15873/05 DE. donde se pide aprobación de planos.

Por Secretaría se indicará quienes son los expositores que ha designado el Departamento Ejecutivo y quienes son los expositores y participantes inscriptos y presentes.

Sra. Secretaria.- Por el Departamento Ejecutivo los expositores designados son el arquitecto Ernesto Gorbacz, la arquitecta Flavia Buono y el agrimensor Jorge Cavallaro, y por los peticionantes se inscribió como expositor el señor Elbio Callero Muñoz. Participan los concejales de los distintos bloques políticos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra por el Departamento Ejecutivo la arquitecta Flavia Buono.

Arq. Buono.- Se trata de un pedido de aprobación de planos de una obra sin permiso destinada a un centro de atención infantil, que tiene aproximadamente 224 metros cuadrados, ubicada en la calle Rafael Gómez de la ciudad de Morón, en una zonificación semi industrial, donde el uso puede ser, pero están infringiendo los indicadores de factor de ocupación del suelo (FOS) y el factor de ocupación total (FOT), el espacio del estacionamiento del Código de Ordenamiento Urbano y el artículo 46 de la ley 8912 que dice que no se puede ocupar más del 60 por ciento de la superficie del terreno.

Con relación a Ordenanza Reglamentaria de Construcciones, las estructuras resistentes no se han podido verificar porque se trata de un hecho consumado, pero hay problemas con el espesor de los muros que no son de 30 centímetros, y las áreas y lados mínimos de locales y las ventilaciones de locales de segunda clase, ventilación por conducto de cocina y de los baños y de las protecciones contra incendio, porque los muros no son del espesor de 30 centímetros que es lo que se requiere en casos de incendio.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el peticionante, señor Callero Muñoz.

Sr. Callero Muñoz.- Yo vengo en representación del Centro de jubilados y pensionados Imán. Tenemos la necesidad de que estos planos sean aceptados que es para inaugurar un Centro de Atención Infantil (CAI), que es una rama del centro de jubilados.

Estamos trabajando para la comunidad y es necesario que lo tengamos porque estamos a punto de inaugurarlos y ya está todo preparado. Tenemos las inscripciones y las mamás cuidadoras. Es un Centro de Atención Infantil para chicos de dos a cinco años y si lo hicimos es

por un requerimiento del barrio. El centro de jubilados está trabajando prácticamente con todas las generaciones del barrio y la comunidad.

Algunos preguntan porqué los centros de jubilados están interesándose en los chiquitos, y les contesto que es un requerimiento de los mismos abuelos, porque se trata de un círculo que cierra precisamente con eso. Nosotros integramos el consejo de la tercera edad con la municipalidad, y si hemos llegado a esto es porque hemos tenido el aval, la ayuda y el respaldo municipal.

Los jubilados que pasamos los 70 años tenemos un lema en esta institución de jubilados: que cuando nos vayamos no nos vamos a poder llevar más que lo que dejemos, y en eso estamos.

Estamos pidiendo no por nosotros, sino por la totalidad de la comunidad y por los chicos que son el futuro. Gracias.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejala Silvina Soest.

Sra. Soest.- Quisiera solicitar en primer término los resultados de las encuestas realizadas.

Sr. Presidente.- Van a ser leídas por Secretaría.

Sra. Secretaria.- Se hicieron encuestas a ocho vecinos y los ocho vecinos respondieron en forma positiva.

Sra. Soest.- Me pareció haber escuchado otra dirección. ¿Estamos hablando de Rafael Hortiguera 382 del Barrio San Francisco?

Sra. Buono.- En realidad dice “Hormiguera” 5.070. Pero por supuesto que debe ser Hortiguera, del Barrio San Francisco.

Sra. Soest.- Estaba mal mi transcripción.

Quisiera solicitarle una aclaración al Departamento Ejecutivo.

Los CAI -centros de atención infantil-, tienen una dinámica distinta que lo que es la educación preescolar. Y el asimilado a la educación preescolar es al simple efecto de no tener que eximir el uso.

Le haré algunas preguntas al señor Callero Muñoz.

Por lo que tengo entendido, el CAI estará al frente de una asociación civil al que el Centro de Jubilados “Imán” le ha donado un terreno sobre el cual se construye la obra. ¿Es esto así?

Sr. Callero Muñoz.- Así es.

El terreno fue donado por un vecino del barrio de apellido Merlo Gómez para construir ese edificio y con ese propósito.

Sra. Soest.- El FOS y el FOT tendríamos que exceptuarlo, y creo que nada más respecto del COU.

Resumiendo, mi pregunta sería si solo habría que eximir FOS y FOT.

Sra. Buono.- Solo eso habría que eximir.

Sra. Soest.- El señor Callero Muñoz fue extraordinariamente explícito acerca de los objetivos tanto del centro de jubilados como de la asociación civil. Ha marcado con muchísima claridad los objetivos, que por cierto son sumamente importantes.

Además, el señor Callero Muñoz mencionó algo que es particularmente interesante cuando hablamos de las asociaciones civiles y de sus organizaciones y objetivos. El hizo referencia a esta asociación de hecho entre diferentes generaciones que unifican sus esfuerzos. Esto es absolutamente entendible. Pero tratándose de niños hay ciertas condiciones que no son eximibles.

Lo que se infringe es: consistencia de muros, estructuras resistentes -no tenemos el estudio pormenorizado-, los lados mínimos, iluminación y ventilación, ventilación de cocina por conducto, ventilación de baños y retretes por conductos, protección contra incendio -muros de 30 centímetros- y matafuegos.

Al respecto, le pregunto al señor Callero Muñoz si está a cargo de esta obra algún arquitecto o maestro mayor de obra que se haga responsable directamente por las estructuras, es decir, por la resistencia de las estructuras.

Reitero, necesitamos para viabilizar todo lo que sea “defecto de obra” -por llamarlo de alguna manera- a un responsable, que puede ser un arquitecto, que firme que las estructuras son realmente resistentes. Y sobre todo respecto del tema del espesor, a los efectos de evitar incendios.

De no tener estas asociaciones civiles un arquitecto que se haga cargo de esto, le pregunto a los representantes del Departamento Ejecutivo si alguien de esa área puede encargarse de guiar a los interesados para que realicen un cálculo de estructuras.

Sr. Callero Muñoz.- El edificio fue construido bajo la responsabilidad y el asesoramiento de la Institución “Madre Tierra” de Morón. Nosotros nos basamos en ella porque es la institución que nos respaldó y asesoró desde nuestra creación. Por lo tanto, el arquitecto Daniel De la Fuente es el responsable de la obra, y la administración estuvo a cargo de la gente de “Madre Tierra”.

Considero que se tomaron todos los recaudos. Además, también tenemos puertas antipánico y pisos de goma. O sea que contamos con todos los requerimientos necesarios para atender a esos chicos.

Sra. Soest.- Dado que afortunadamente las asociaciones civiles cuentan con profesionales idóneos, sería interesante que acercaran al Departamento Ejecutivo todas aquellas modificaciones que realizaron al plano original, lo cual servirá para allanar el camino.

En lo que respecta a este cuerpo de concejales, tendremos que estudiar la eximición del FOS y del FOT. Y tal como lo hemos planteado, ninguna de las medidas de seguridad son exceptuables. Pero como estas instituciones tienen profesionales, creo que ellos irán allanando el camino para que esta obra se haga realidad.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejala Kreiman.

Sra. Kreiman.- Me surgió una duda a partir de la pregunta que hizo la concejala Soest sobre quién es realmente el que hace la solicitud.

Creo entender que la petición la hace una asociación civil que se denomina Centro de Jubilados y Pensionados “Imán”. No es que hay otra asociación que se denomina Centro de Atención Infantil.

Sr. Callero Muñoz.- Efectivamente, el que hace la solicitud es el Centro de Jubilados y Pensionados “Imán”, y como y dije, se trata de un ramal del centro de jubilados. A requerimiento del barrio hemos llegado a esto, con la donación del señor Merlo Gómez para construir el edificio.

Sr. Presidente.- ¿En el marco del centro de jubilados han armado otra asociación civil para llevar adelante el CAI?

Sr. Callero Muñoz.- No, se nombró una subcomisión para seguir adelante con el proyecto.

Sr. Presidente.- Ahora quedó claro.

Si ningún concejal va a hacer uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del punto 2 del Orden del Día.

Aprobación de planos

Resolución N° 607/05 (Expte. N° 60.176/05 HCD)

Sr. Presidente.- Corresponde considerar el punto 3 del Orden del Día.

Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

Sr. Gorbacz.- En este caso se trata de la aprobación de planos de una finca de la Avenida Callao 1.940 de Morón. Los datos catastrales son: Circunscripción II, Sección J, Manzana 388, Parcela 5. Está en una zona semiindustrial, donde el FOS es 0,6 y el FOT 0,7. Retiros de frente y laterales no se exige, y la altura máxima, menor o igual es 12 metros.

En este caso lo que se infringe es el artículo 3.5.1.1 -FOS-, 3.3.2.0 -pulmón libre de manzana-, 4.5 -ventilación e iluminación- y el artículo 46 del decreto ley 8.912.

Se trata de un local comercial de cierta magnitud y de dos viviendas. Para la zona es una vivienda cada 300 metros cuadrados de terreno, y actualmente el plano saldría como sujeto a demolición.

Y respecto de la ORC, se estarían incumpliendo los artículos 5.8 -muros-, 8.1 -estructuras resistentes-, 4.12 -protección contra incendios-, esto es porque no posee muros medianeros de 30 centímetros, el 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de 1° y 3° clase-, 4.6.4.1 -iluminación y ventilación natural de locales de 1° clase-, 4.6.4.3 -iluminación y ventilación natural de locales de 3° clase-, el 4.8.1.4 -servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos comerciales o industriales-, 4.7.1.8 -acceso a cocinas, baños y retretes-, 4.10.1.0 -vistas a predios linderos-, 4.10.1.2 -aberturas y muros divisorios-, el relacionado con el tanque de bombeo y reserva de agua, 5.11.1.6 -pozos negros-, 4.3.3.2 y 4.7.1.5, salidas exigidas en caso de edificios con ocupación diversa.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Guido López.

Sr. López.- No sé que significan los puntos enumerados. Sabemos que estamos infringiendo el factor de ocupación del suelo, porque se ocupó más de lo que correspondía. Como eso ya está construido y se había previsto la vivienda de una de mis hijas, se utilizó parte de eso. Después, si hay que hacer una corrección ustedes me dirán cual y como es la forma de hacerla.

La intención nuestra es decir: bueno ya esta construido. No es que con eso quiera salvar la situación, pero invertí en Morón como muchos de nosotros lo hicimos con la intención de seguir adelante.

A todo esto me agarró el año 2001, donde yo habíamos presentado la documentación para hacer los planos para acogerme a la moratoria y me fue imposible pagarla y por eso me encuentro en este lugar.

Nada más, señor presidente.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejala Alejandra Dezi.

Sra. Dezi.- Tomando en cuenta lo que acaba de manifestar el peticionante, y como son varias las infracciones que se señalan en el expediente, quiero solicitar si por favor los profesionales del Departamento Ejecutivo pueden hacer un detalle de cada una de las infracciones, explicándoles al peticionante en que consisten, de a una por vez, para que el peticionante pueda tomar conocimiento y pueda manifestar cual es su posibilidad de corrección de cada una de estas infracciones.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

Arq. Gorbacz.- El punto 5.8 es respecto del espesor de los muros. Hay muros de 15 cm. cuando debieran ser de 30 cm.

De las estructuras resistentes no hubo informes detallados del tipo de estructuras y los cálculos.

De la construcción para incendios, se remite nuevamente al tema del espesor de los muros..

Sr. Presidente.- Un momento arquitecto. Creo que le quieren hacer una observación.

Sra. Dezi.- Como son muchos los puntos, y para que el peticionante pueda tomar conocimiento de ellos, le pido que los vaya mencionando uno a uno y que el peticionante vaya manifestando si entendió de que se trata y cual es la posibilidad que tiene de subsanarlos.

Lo que pido es que se vayan mencionando de a uno.

Arq. Gorbacz.- El primer punto es el 5.8 y que se remite al 4.12 y se refiere al espesor de los muros perimetrales, en este caso, que son de 0.15 m y deberían ser de 0.30 m.

Por otro lado, hay aberturas en los muros que dan a los linderos que debieran cerrarse.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Guido López. ¿Entendió el mecanismo que propuso la concejala? Expresados los incumplimientos usted dice si los puede subsanar o no.

Sr. López.- Usted, arquitecto, me habla del tema de las ventilaciones.

Sr. Presidente.- En principio el espesor de los muros.

Sr. López.- Nosotros estamos utilizando solamente la medianera nuestra que son los 15 cm. y están hechos en vigas de hormigón y columnas, y por eso utilizamos solamente la parte nuestra; porque era prácticamente imposible construir esa obra haciendo los muros de treinta centímetros.

Cuando se refiere a las ventilaciones, nosotros tenemos conductos de ventilación que están aplicados y que son de tipo aerolíticos de 60 de diámetro que ya están colocados en algunos sectores.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

Arq. Gorbacz.- Cuando se refiere a las ventilaciones, el informe está vinculado a los locales de las viviendas.

Sr. López.- Eso es del local comercial.

Arq. Gorbacz.- ¿Cuando se refiere a ventilaciones, éstas están vinculadas a los locales comerciales?

Sr. López.- Exactamente.

Arq. Gorbacz.- En el informe hay ventilaciones que tienen que ver con las viviendas.

Sr. López.- Las vivienda que está adelante tiene ventanas hacia el frente, la vivienda del fondo tiene las suyas.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

Arq. Gorbacz.- Seguramente, es mi impresión, hay dormitorios y locales, donde por más que tengan una ventana, éstas no dan las medidas mínimas cuando se refiere a las dimensiones mínimas de los locales y también tiene que ver con las medidas de los dormitorios.

Sr. López.- ¿Usted lo dice por las dimensiones de las habitaciones?

Arq. Gorbacz.- Exactamente. Es complejo hacer un informe hablado. Aquí hay que sentarse con el plano y tocar punto por punto y local por local lo que se está incumpliendo. Hay medidas del local que no dan y hay medidas de ventanas de ventilación que no dan y hay que detallarlas. Con que incumpla una sola, incumple con el artículo mencionado en el informe.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Domingo Bruno.

Sr. Bruno.- Hay un punto que dice que infringe con la vista a los predios linderos. Para el arq. Gorbacz va la pregunta: ¿Cómo es que se infringe la vista a predios linderos? Por otro lado quiero saber cómo dan las encuestas.

Sr. Presidente.- Arquitecto Gorbacz.

Arq. Gorbacz.- Tiene aberturas que dan hacia los vecinos linderos y tiene aberturas sobre las medianeras.

Sr. Presidente.- Por Secretaría se indicará el resultado de las encuestas tal como lo pidió el concejal Bruno.

Sra. Secretaria.- Se encuestaron siete vecinos, de los cuales cinco contestaron en forma afirmativa y dos vecinos no respondieron.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejala Alejandra Dezi.

Sra. Dezi.- Me generó una duda cuando se mencionó la necesidad de la construcción de muros de treinta centímetros de espesor que tienen que ver con garantizar cierta protección de la estructura para quienes se encuentren dentro de ella ante un eventual siniestro.

Quiero preguntarle al arquitecto Gorbacz ¿Cómo es que se salva esto? Si puede quedar solamente con los quince centímetros de su construcción o por las características solicitadas de la construcción debe construir los muros medianeros de treinta centímetros, independientemente del lindero.

Quiero que me aclare esto y después, a los fines de agilizar el tratamiento en las comisiones, concentrarnos en los puntos que tienen que ver con la protección contra incendios, que es lo que estamos viendo, y quiero que el peticionante me pueda contestar si ha comprendido que debe cerrar las aberturas que dan a sus linderos.

Fundamentalmente me interesaría aclarar el tema de las salidas exigidas en los casos de edificios de ocupación diversa. Se desprende del expediente y de los dichos del peticionante que estarían conviviendo el local con una vivienda arriba y una vivienda en el fondo del lote.

Sr. Presidente.- Arquitecto Gorbacz.

Arq. Gorbacz.- En el tema de la medianería hay una doble circunstancia. Por un lado rigen las reglas de la medianería, que son de aplicación civil, y por otro lado las normas reglamentarias de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones. Esto, en condiciones de ocupación normal de los inmuebles, es acordado entre los vecinos y el límite razonable, cuando se construye de acuerdo a las normativas, son quince centímetros por un lado quince centímetros por el otro; pero en este caso, cuando se construye sobre la totalidad de una medianera de un lado y falta la parte de la otra, hacerle la imposición a un vecino de la falta de construcción de los otros quince centímetros, es parte de un acuerdo privado, lo que no priva que se esté incumpliendo con la norma reglamentaria de las construcciones.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejala Alejandra Dezi.

Sra. Dezi.- No sé si le entendí bien, arquitecto Gorbacz. ¿Entonces, el cumplimiento o el incumplimiento de la norma medianera de treinta centímetros depende del acuerdo que logre con sus vecinos?

Sr. Presidente.- Arquitecto Gorbacz.

Arq. Gorbacz.- No necesariamente. La norma dice que tiene que ser de treinta centímetros y si no tiene acuerdo con el vecino tiene que hacer los treinta centímetros de espesor de su lado. La construcción debe cumplir con las normas más allá de lo que acuerde con el vecino. En situaciones normales se acuerda con el vecino.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Luis Pereyra.

Sr. Pereyra.- Por lo que ha manifestado el peticionante, uno de los temas que se planteaba que era el tema de las ventanas hacia sus vecinos. Entiendo que estarían ubicadas en el local comercial y estaría solucionando el tema de la ventilación que se estaría haciendo por conductos. Quiero preguntarle al peticionante.

Sr. Presidente.- Señor López.

Sr. López.- No son ventilaciones; simplemente son iluminación. Se les pidió permiso a los vecinos para hacer ese trabajo. Está autorizado por el vecino, pero no es ventilación sino que es iluminación.

Son simplemente aberturas que se pusieron allí a lo largo de la construcción.

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

Sr. Laviuzza.- Indudablemente son muchos en este expediente los puntos marcados como infracciones por el arquitecto Gorbacz a los usos de construcción y estamos de acuerdo que sería muy largo poder detallar cada una de ellas sobre el plano, que me parece que es el trabajo que habría que hacer. También sería injusto no darle la oportunidad al peticionante para que pueda revisar y conocer bien en detalle esta situación en lo que infringe a la normativa.

Y si no tuviésemos ese informe o lo que realmente en algún momento puede refaccionar - o acercarse a lo normado-, no sabríamos qué tendríamos que eximir.

Posiblemente en algún momento podría encontrarse el peticionante con algún funcionario del Departamento Ejecutivo para detallar todo con más precisión.

Y después le sugeriría al solicitante que incorpore al expediente lo que crea que puede solucionar de todo lo que le está haciendo falta. De esa manera, en la Comisión de Obras Públicas -y en las demás- podríamos contar con algo más terminado y saber concretamente qué es lo que se puede solucionar y qué lo que debemos eximir.

Eso nos permitirá tomar una decisión sobre cosas más reales y tangibles.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor López.

Sr. López.- Volveré un poco atrás sobre el tema de los muros.

Creo que los representantes del Departamento Ejecutivo deben estar al tanto de lo que cuesta la construcción. Por lo tanto, me gustaría que me digan cómo hacer económicamente para construir un muro de casi 50 metros, de 30 centímetros de espesor y por 6 metros de alto. ¿Actualmente hay alguien que pueda hacer ese tipo de obras?

Me gustaría que alguien me diga quién hace medianeras de 30 centímetros, y no en Morón sino en todo el país. ¿Dónde se ve una construcción con paredes de 30 centímetros? Que alguien me lo diga y yo la voy a ver.

No es que esté avalando el hecho de hacer lo que quiera, pero creo que por la situación del país actualmente nadie hace un muro de 30 centímetros de espesor, salvo que sea un industrial.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejala Dezi.

Sra. Dezi.- Le comento al peticionante que nosotros estamos en condiciones de analizar la excepción en cuanto al FOS, FOT y también al pulmón libre de manzana. Esos serían los tres elementos sobre los cuales estaríamos en condiciones de analizar una posible excepción.

En cuanto al resto de los puntos que se infringen, me parece que corresponde que el peticionante presente un nuevo proyecto al Departamento Ejecutivo ajustándose a todos los requerimientos. Y una vez subsanadas las deficiencias será remitido para la aprobación final de los planos.

Por otra parte, le aclaro al peticionante que esta es una instancia de participación y de transparencia en cuanto a los actos del Estado municipal, sobre todo teniendo en cuenta que estamos analizando medidas de excepción a la normativa vigente, lo que conlleva una gran responsabilidad a la hora del otorgamiento de esos beneficios. Pero no podemos prescindir del cumplimiento obligatorio de determinadas pautas que marca la normativa.

Por lo tanto, le pido al señor López que aclare si le queda alguna otra duda sobre los puntos abordados, y fundamentalmente respecto de las estructuras resistentes, las protecciones contra incendios y la posibilidad de salidas en caso de edificios con ocupación diversa. Caso contrario, deberá presentar un nuevo proyecto que se adecue a las observaciones brindadas.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor López.

Sr. López.- Me gustaría hacer una reunión -tal como propuso un señor concejal- para hablar más específicamente sobre todo lo que está hecho. Además, no tengo problemas en que alguien de ustedes venga a hacer una inspección.

No tengo inconvenientes en mostrar lo que está hecho, porque tal vez en el plano no figure todo lo construido. Quedo totalmente a disposición de ustedes.

Sr. Presidente.- Igualmente la inspección tiene que hacerla gente especializada del Departamento Ejecutivo, pero es una posibilidad a analizar. Y otra posibilidad es que sea citado

por los concejales para seguir conversando respecto de nuevos informes que puedan desprenderse del Departamento Ejecutivo.

Tiene la palabra el concejal Salinas.

Sr. Salinas.- Creo que dada la complejidad de este expediente, y sobre todo respecto del tema del cálculo de estructuras, medidas de seguridad y algún otro ítem, sería bueno que antes de fin de año el peticionante esté interiorizado de lo que necesariamente deberá cumplir en la medida de sus posibilidades.

Una vez terminada la audiencia nos contactaremos con el peticionante para tener una reunión -a más tardar la semana que viene-, a los efectos de que tenga bien en claro qué es lo que necesariamente deberá cumplir en un plazo adecuado a sus posibilidades para que este expediente tenga subsanado en gran medida el tema de la seguridad.

Sr. López.- Quedo a disposición de ustedes. No tengo ningún inconveniente en reunirme con ustedes. Inclusive puedo ir con el profesional a cargo de ese tema, quien iba a estar hoy aquí para explicar estas cosas que por cierto yo desconozco.

Una última pregunta: ¿cómo quedaría este expediente?

Sr. Presidente.- El expediente sigue en tratamiento.

Hoy no se toma ninguna resolución. Simplemente ahora los concejales -y usted también- lograron una visión de la complejidad del tema. Luego vendrá la reunión posterior y el análisis de algunos mecanismos para ver cómo pueden llegar a resolverse las infracciones que posee la construcción.

Si ningún concejal va a hacer uso de la palabra, damos por finalizada la consideración del punto 3 del Orden del Día.

Aprobación de planos

Resolución N° 602/05 (Expte. N° 60.228/05 HCD)

Sr. Presidente.- Pasamos a considerar el punto 4 del Orden del Día.

Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Buono.

Sra. Buono.- Este expediente se vincula con una obra sin permiso de aproximadamente más de mil metros cuadrados, ubicada en la calle Manuel Belgrano 1.450 de Morón, cuyos datos catastrales son: Circunscripción II, Sección D, Manzana 141, Parcela 30 A, con un destino de depósito industrial y de oficinas. La misma se encuentra ubicada en una zona residencial mixta, donde el depósito y las oficinas son usos permitidos.

De acuerdo a lo expresado en el plano que figura en el expediente, se infringen el FOS, el FOT, ventilaciones e iluminación de locales de 1° y 3° categoría y el artículo 46 -ocupación de suelo- de la ley 8.912.

Respecto del Código de Construcción, por ser un hecho consumado no pueden verificarse estructuras resistentes, iluminación y ventilación de locales de 1° categoría, los desagües de los techos -no se encuentran a la distancia mínima permitida-, áreas y lados mínimos de locales y aberturas en muros medianeros -en el fondo-, por eso mismo hay vista a los predios linderos.

No cumple con las instalaciones anti incendios por tener algunos muros que conectan el local industrial o el depósito con los otros ambientes con medidas menores a los 30 centímetros de espesor, ni con la situación de los medios de salida en los pisos de la planta alta -ya que por lo que se ve en los planos no habría una escalera-, al igual que con todo lo que tiene que ver con los parapetos o con las barandas en los entresijos y en las escaleras de acceso

Y quiero hacer una aclaración con respecto al uso para un mejor entendimiento del expediente: figura una habilitación provisoria de 2003. En consecuencia, quisiera saber si se trata solo de venta, de venta y depósito o nada más que depósito.

Sr. Presidente.- Solicito a la señora concejala Kreiman que me reemplace momentáneamente en la Presidencia de esta audiencia pública.

-Ocupa la Presidencia la concejala Kreiman.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el expositor Victorio Eliseo Stoppa.

Sr. Stoppa.- Yo tengo la carpintería a la vuelta.

Provengo de una familia de inmigrantes. Solo sé de carpintería. Y como mi oficio es la carpintería me dejé llevar..., una persona me trajo a Obras Particulares donde me encontré con un funcionario -tengo recibo y todo- que me dijo que él se hacía cargo de la obra. Entonces, yo le pagaba derechos de construcción, planos, inclusive me dio un permiso de habilitación provisoria.

Me dejé llevar por una persona que en ese tiempo era jefe de Obras Particulares, respecto de lo cual tengo todos los recibos. No quiero dar nombres, pero si hace falta dar nombres los tengo también.

Yo creía que estaba todo en orden.

La carpintería funcionaba como depósito, porque yo la venta la hago en la carpintería. Yo soy carpintero. Entonces, como uno quiere ir creciendo y trata siempre de mejorar, entonces en la carpintería quería poner el tema de venta de maderas, que está a la vuelta.

Toda la edificación es de primera. Tiene las dos medianeras de 30 centímetros, la losa está hecha por un ingeniero civil... Lo que pasa es que todos estos papeles se perdieron, no existen expedientes ni nada. Entonces tuve que empezar a hacer todo de vuelta.

Entonces, agarré a una persona idónea y buena que me está haciendo todos los papeles nuevamente.

Honestamente, creía que tenía todo en orden. Inclusive pago Seguridad e Higiene, pago todo como corresponde.

Me estafaron. Esa es la palabra.

Yo creía honestamente que tenía todo en orden; inclusive pago la tasa por Inspección de Seguridad e Higiene como corresponde y me estafaron, esa es la palabra.

Yo simplemente soy un carpintero que tengo gente trabajando a mi cargo. Nací en Morón, y lo único que hago es trabajar, no sé hacer otra cosa, y lo que quería mejoró un poco. Ahora lo uso como depósito, donde está trabajando mi hijo, con el que trabajamos en conjunto.

Tuve la mala suerte que falleció mi viejo y mi hermano con los que hacíamos todo juntos y ahora estoy a la cabeza.

Lo único que pido es que verifiquen que está todo hecho como corresponde. Está la carga de fuego, y todo está hecho con buenas intenciones. Lo que pasa es que fui estafado; realmente fui estafado, y tengo los recibos que están expresados en australes. Yo actué de buena fe, pero lamentablemente ustedes saben bien que pasaron gobiernos muy corruptos que me estafaron y abusaron de mi ignorancia.

Sra. Presidenta (Kreiman).- Muchas gracias señor Stoppa.

Tiene la palabra el concejal José Campagnoli,

Sr. Campagnoli.- Ante la magnitud del planteo del peticionante, me parecen importantes dos cosas antes de continuar con el tratamiento del expediente: por un lado quiero saber si el pudiera nuevamente aclarar los aspectos que destacó sobre ese procedimiento del cual fue víctima, que aclare en que año sucedió eso y después podría por escrito alcanzar a la Secretaría del Concejo Deliberante esto que también acaba de desarrollar para que nosotros podamos actuar como corresponde denunciando este episodio en caso que sea pertinente, y la acción que nos cabe a nosotros como funcionarios.

Sra. Presidenta.- Señor Stoppa: ¿Puede dar las aclaraciones que solicitó el concejal?

Sr. Stoppa.- Esto fue en los años noventa, cuando yo empiezo a construir, y le muestro a él lo que pienso construir y me dice que está bien, que está dentro de la vía y le empiezo a pagar y todo esto está detallado en los recibos que guardé, donde está pago el derecho de construcción, el derecho de plano e inclusive me dan un permiso de habilitación. Yo pago la tasa por Inspección de Seguridad e Higiene y creía que estaba dentro del reglamento. Lo que nunca me entregaba nada.

Cuando yo veo que esta persona sale de supuesto de trabajo, me di cuenta que fui estafado y busco un gestor que empieza a buscar donde está el permiso de tal expediente. Se buscó por cielo y tierra el expediente, no existe el expediente, y nos encontramos que tenemos que hacer todo de nuevo. Se están haciendo los planos nuevos, todo nuevo. Estuve siete años haciendo eso, muy de a poco y bien.

Las dos medianeras están hechas con paredes de treinta. Se hizo losa porque como el techo es grande, como la madera es de monte nativo y como hay poco de esa madera, hay que tratar de aprovecharla todo lo posible. Es madera de variada calidad y tamaño y se hace una losa para aprovechar doble techo, nada más.

Está hecha la carga de fuego e inclusive la fachada del galpón es una casa. Adelante es un chalet donde está la oficina, que ni se usa, porque yo soy un laburante, que laburo de carpintero y lo que hacemos es ejercer el oficio que me enseñó mi viejo y es un depósito que está hecho con la intención de vender madera. De hecho, la madera la vendo en la carpintería, porque en el depósito no se vende nada, porque la madera se elabora en la carpintería que está a la vuelta.

En la carpintería estuve siete años haciendo papeles para el traspaso de mi viejo a mí. Tengo todo clase A como corresponde.

Recuerdo que de chico veía la Castelar y todas esas grandes fábricas y lo que uno quiere es hacer las cosas bien y dar trabajo y que Morón crezca bien. Hay cosas que me contradicen, me mandan cartas a la oficina con el tema este de mandar afuera y por el otro lado tengo un lugar

que lo tengo por la mitad porque me cagaron. Esa es la palabra, y me encuentro con una cosa hecha bien prolijita y todavía creo en esta Argentina, entonces quiero que vayan y vean todo mi emprendimiento, pero simplemente lo único que pido es la habilitación y que me dejen trabajar, no pido nada más, siempre dentro de la ley.

Sra. Presidenta.- Para eso estamos hoy aquí reunidos. Le agradezco su intervención.

Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

Sr. Campagnoli.- Por un lado queríamos ratificar nuestra petición señor expositor, en el sentido que esto que ha planteado en forma verbal lo haga por escrito, porque sin hacer hincapié en este punto, quiero decir que todos los moronenses hemos sido víctimas de un modelo institucional dado a prácticas espurias, que condenamos y que de a poco estamos saliendo. Por lo tanto, esta denuncia obedece a una realidad que Morón sufrió durante muchos años y es bueno poder seguir investigando e ir terminando con estos aspectos vinculados a un pasado que por suerte está lejano y esto habla de lo que nos cuesta ir saliendo, porque el esfuerzo por salir es muy grande.

Estamos orgullosos de lo que hemos hecho, pero hay reminiscencias de ese pasado que aparecen en este expediente, donde algunas personas de buena voluntad quisieron aportar y apostar a que Morón se desarrolle y han tenido trabas, obstáculos y engaños. Lamentablemente, este trámite es engorroso, este trámite lleva tiempo y demanda energía y requiere que los concejales discutamos y podamos ponernos de acuerdo junto con los vecinos y los peticionantes, pero es sumamente necesario para poder ordenar y normalizar algunos emprendimientos y para poder enterrar definitivamente ese pasado y tanto los vecinos de Morón, como sus instituciones y, en este caso el peticionante, puedan sentir que están en una propiedad, en un emprendimiento, en un local industrial que cumple todos los requisitos y que está en sintonía con las normas y con las leyes, que es lo que precisamos nosotros.

Por lo tanto me gustaría, y hablo en nombre del conjunto de los concejales, porque creo que piensan lo mismo, que alcance este informe para proceder nosotros con la contundencia con que lo hacemos en los casos de corrupción o los casos que tengan alguna irregularidad y, por otro lado, que el peticionante entienda que el esfuerzo que hay que hacer ahora, él y todos nosotros, tiene que ver con poder normalizar la situación, reordenarse y poder vivir en una sociedad más equilibrada y más justa en el marco del estado de derecho que no pudimos gozar en Morón durante muchos años y que ahora estamos empezando a disfrutar.

Algunos concejales le van a hacer algunas preguntas al peticionante vinculadas exclusivamente a su expediente con este objetivo: intentar colaborar para que juntos podamos normalizar la situación y tener una situación regular en el menor tiempo posible.

Nada más, señor presidente.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el señor Stoppa. ¿Comprendió la solicitud que se le hizo?

Sr. Stoppa.- Comprendo. Si quieren el nombre del funcionario...

Sra. Presidenta.- Por escrito preséntelo. Va a ser importante que pueda acercar por escrito la documentación.

Sr. Stoppa.- Perfecto. Tengo todos los recibos, que inclusive están en australes. En realidad es esa la documentación. Lo que pasa que uno entra en un recinto como es la municipalidad de Morón y lo atiende el jefe de Obras Particulares y le dice: "Quedate tranquilo que hacemos todo como corresponde..". Me firmaban los recibos en su oficina y fue allí donde yo creía que estaba todo limpio.

Sra. Presidenta.- Va a ser muy importante señor Stoppa que pueda alcanzar esa documentación.

Tiene la palabra el concejal Jorge Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- Primero quiero hacerme eco de la denuncia que hace el vecino y quiero pedir, al igual que todos los concejales, que se informe por escrito para que podamos hacer la denuncia donde corresponda y fundamentalmente, investigar.

Volviendo al tema, hoy la arquitecta Buono preguntaba si el local era de depósito o si era de venta, y queda claro que es un depósito, pero quiero saber porqué lo preguntaba.

Sra. Presidenta.- Arquitecta Buono.

Arq. Buono.- Al tener un permiso de funcionamiento transitorio como venta de maderas, se supuso que era un depósito y venta de maderas que está establecida en el código. Ahora bien, si es pura y exclusivamente depósito de madera, sin la venta al público, habría que exceptuar el uso, porque en esa zona no va el depósito de maderas, pero sí la venta al público.

Una cosa es la venta con el depósito necesario para poder vender, con una superficie determinada cubierta no mayor de mil metros cuadrados, que no se cumple, y otra cosa es un

depósito específicamente mayorista donde no se vende al público. En ese caso el uso es prohibido en esa zona.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el peticionante, señor Stoppa.

Sr. Stoppa.- La intención es la venta al público. Es un comercio y yo lo manejo directamente en la carpintería, pero la intención mía es vender e inclusive poner personal para la venta, porque lo que busco es la entrada de plata por la venta. Lo que pasa es que al ver este problema, uno se ve imposibilitado.

La venta la hago por medio de la carpintería. Viene un cliente y me dice prepareme tal madera yo voy al depósito la saco y la preparo. Para mi es todo muy simple, y la venta de la madera la tengo en la carpintería. Como hago carpintería de obra, también hago la venta de la madera. Mi viejo me enseñó a trabajar y lo que hago es trabajar. Tengo a mi hijo conmigo. Me enseñaron a invertir en trabajo, no en el banco.

Lo único que quiero es hacer las cosas bien y honestamente. Nada más.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra la concejala Alejandra Dezi.

Sra. Dezi.- Iba a solicitar una aclaración al peticionante respecto de esto y me pareció escuchar que había por lo menos dos predios. Quiero ver si comprendí bien la situación. Él tiene una carpintería donde realiza los trabajos de carpintería y está solicitando la aprobación de planos y la posterior habilitación de otro predio, ubicado a la vuelta, en donde está depositada la madera.

En la actualidad realiza la venta a través de la carpintería. En este caso no me queda claro el uso si la venta se realiza en la carpintería o en el predio y luego voy a requerir la palabra.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el señor Stoppa.

Sr. Stoppa.- La idea es que el depósito sea de venta de maderas y que pueda tener habilitación para venta de madera al público. No hay máquinas, porque es una zona comercial.

Yo nací allí y no voy a poner ninguna máquina. Va a ser simplemente venta de maderas, pero el que quiera la madera elaborada lo llevo a la vuelta, donde se cepilla. Va a ser un lugar de venta de madera solamente.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra la concejala Alejandra Dezi.

Sra. Dezi.- Está aclarado el tema del uso y estamos en condiciones de analizar el incumplimiento del factor de ocupación del suelo (FOS) y el factor de ocupación total (FOT).

Si el destino es la venta estaría permitido, por lo que no tendríamos que exceptuar el uso.

Pero quisiera dejar en claro -como en el caso anterior- que respecto de todo lo relacionado con medidas de seguridad o posibles molestias a los vecinos -como la vista a predios linderos- no estamos en condiciones de efectuar excepciones. Es decir que no podemos hacer nada respecto de la verificación de estructuras resistentes, instalaciones contra incendios, los medios de salida y de esa otra observación de la arquitecta Buono en cuanto a la baranda en el entresuelo y la escalera de acceso.

Por lo tanto, creo que el ámbito al que el peticionante puede acercarse es el Departamento Ejecutivo, a los efectos de presentar una propuesta para subsanar cada uno de esos señalamientos. Luego el expediente volverá al Concejo Deliberante para su posterior tratamiento en comisión, o el peticionante podrá incorporar las modificaciones al expediente. Después se verá cuál es la vía más rápida.

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

Sr. Laviuzza.- Solicito que por Secretaría se lean las encuestas.

Sra. Secretaria.- Se realizaron 8 encuestas, los 8 vecinos respondieron en forma positiva.

Sra. Presidenta.- Si ningún concejal va a hacer uso de la palabra, queda concluido el tratamiento del punto 4 del Orden del Día.

Esperamos su denuncia por escrito respecto de lo que se acaba de expresar hoy en este recinto, ya que será de suma importancia.

Permiso ocupación espacio en vereda

Resolución N° 603/05 (Expte. N° 59.988/05 HCD)

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, agrimensor Jorge Cavallaro.

Sr. Cavallaro.- Se solicita la colocación de una vaca de plástico en la vereda.

En ese sentido, está en vigencia el decreto 2.404/81 relativo a la publicidad en Morón, cuyo artículo 2° contempla la posibilidad de su instalación como anuncio simbólico. Pero luego

más adelante el artículo 38 , inciso d), prohíbe la instalación en la acera, excepto las columnas tipo bandera y pantallas.

O sea que en principio una vaca de plástico sobre la vía pública y sobre la acera no se podría poner.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el participante Ezequiel Norberto Sánchez.

Sr. Sánchez.- Venimos a solicitar el permiso para poner esa vaca de fantasía en la puerta de mi comercio. Al respecto, hace veinte años que esa idea creció en Morón.

Aunque escuché al representante del Departamento Ejecutivo decir que no está permitido -por eso estamos acá-, les pido que evalúen el daño que nos haría eso en la parte comercial, ya que el local es identificado por esa vaca en la puerta. No tenerla, comercial y económicamente nos perjudicaría. Además, el punto de referencia de muchos clientes del negocio es esa vaca.

Por lo tanto, simplemente les pedimos que evalúen el riesgo que corremos con la negativa.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra la concejala Soest.

Sra. Soest.- Solicito que se lean las encuestas.

Sra. Secretaria.- Se encuestaron 10 vecinos, los 10 respondieron en forma positiva.

Sra. Soest.- ¿Se hicieron en los comercios vecinos, o sea, a diez comerciantes de la cuadra?

Sra. Secretaria.- Así es, frentistas y titulares de los comercios.

Sra. Soest.- Nosotros hemos visto en las audiencias públicas -sobre todo este año- ciertos grados de complejidades en los expedientes. A veces, como sucede en este caso, el expediente que parece el menos complejo no lo es. Digo esto porque están en juego distintos parámetros y algunas contradicciones que se suceden habitualmente en la ciudad. En consecuencia, ahí está el grado de complejidad.

El señor Sánchez con su criterio comercial -que es el que obviamente le atañe a él, lo cual es absolutamente legítimo- hace esta solicitud porque justamente el logo -el símbolo- de su empresa es la vaca que está en la vereda. Esto es completamente legítimo.

Pero por eso decimos que es una situación compleja, porque es también legítimo que otros comerciantes, habitantes o vecinos entiendan que también es legítimo tener su logo en la vereda, con lo cual las veredas de Morón -en un caso hipotético- pasarían a ser como una subasta de logos.

Estoy llevando la situación a un extremo para luego ir encontrando los medios. Este emprendimiento tiene, por ejemplo, la posibilidad de poner mesas y sillas en la vereda, y no se lo hace en el entendimiento de que es más útil comercialmente tener el logo en la calle.

Hay que plantear las cosas en el término en el que son, porque nosotros desde este cuerpo estamos mirando al macro Morón, a todo Morón. Y seguramente el interesado comprenderá que sea cual fuere la resolución de este expediente, no puede de ninguna manera servir de antecedente como para que cada comercio, interesado o persona -lo llevaré al absurdo- ponga su logo en la calle. Por ejemplo, una familia a cuya hija le gusta la Barbie, podría poner una Barbie gigante en la puerta de su domicilio para que la nena quede satisfecha. Llevo esto al absurdo para que veamos el grado de complejidad.

No se trata de tener una hermosa vaca en la vereda y “ya está, la dejamos ahí y listo”. Lo que quiero señalar es el grado de complejidad de este tema con respecto a la dinámica de una ciudad y de la igualdad frente a lo que es público y nos pertenece.

Y hay otra cosa que también tengo que señalar con honradez intelectual. Sí es cierto que la vaca representa desde hace muchos años a este comercio, y que es un logo instalado en el imaginario colectivo de los moroneses; esto es verdad. Por lo tanto, los concejales tendremos que sopesar entre lo que es el imaginario colectivo, el interés particular de la empresa y el uso del espacio público. Esos son los tres factores que están en este expediente que parece tan sencillo.

De todas formas, le damos la tranquilidad al señor Sánchez de parte del Bloque Nuevo Morón de que ninguno de esos tres factores serán obviados a la hora de decidir sobre este expediente. No será obviado ni el legítimo interés de la empresa, ni tampoco los años en que ese logo está en el imaginario colectivo de los moronenses. Pero tampoco obviaremos el hecho de que eso sirva como antecedente para que cualquiera, en cualquier momento, invoque un derecho empresarial.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Bruno.

Sr. Bruno.- Pienso que el mecanismo de la audiencia pública no da para la polémica o críticas políticas. Pero sí tengo que disentir con la concejala preopinante.

Es lógico lo que ella plantea, pero también tenemos que ponernos en la posición de los comerciantes que sufren diariamente la instalación permanente de vendedores ambulantes en su vereda. Estos comerciantes permanentemente protestan porque pagan sus impuestos, tienen todo

en regla y lamentablemente tienen que soportar que en la puerta de sus negocios se instalen vendedores ambulantes, a veces teniendo que limpiar el lugar porque se lo dejan sucio.

Para enriquecer lo que los concejales después tendremos que analizar respecto de este expediente, hay que considerar que en esa vereda -a cuatro metros- hay un puesto de diarios, el cual en su momento fue autorizado.

Es simplemente para enriquecer la memoria, saber dónde estamos parados y qué es lo que está sucediendo en los comercios y veredas de nuestro distrito.

Por eso me parece que esta tradicional vaca -que en cierta forma nos identifica, por lo menos en el ramo gastronómico- no genera ninguna molestia. Por supuesto, ese es mi punto de vista. No creo que esa vaca pueda llegar a perjudicar el normal desenvolvimiento del tránsito en la vereda, ya que en la vereda también hay otros problemas.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra la concejala Soest.

Sra. Soest.- Iba a hacer un chiste pero no lo haré. Bienvenido el cambio.

Me ajustaré a lo expresado por el concejal Bruno.

En realidad, existe en la verificación de los moronenses la enorme, permanente y sistemática acción de gobierno, de políticas públicas de gobierno con respecto a los vendedores ambulantes.

No me gusta irme muy lejos en el tiempo, pero si la vaca lechera me lleva veinte años atrás, yo voy a ir a algo más cercano en el tiempo y recordar lo que era la feria persa frente a la estación de Morón, donde los comerciantes tuvieron que convivir con verdaderas organizaciones mafiosas durante muchos años, instaladas ya no en las veredas, sino instaladas en las calles, porque se habían apropiado de las calles de Morón.

Pero también recuerdo que no hace mucho tiempo atrás, un negocio céntrico, que no era gastronómico, porque no se trata de defender intereses sectoriales, y puede ser gastronómico o no. Nosotros los concejales, en términos generales tenemos una visión más ampliada, pero parece que hay algunos concejales que tienen una visión más sectorial.

Hace poco tiempo atrás, también un comercio céntrico había puesto en la vereda unos muñecos fascinantes y los chicos estaban francamente enloquecidos con los dinosaurios. Les encantaban, y los chicos que salían de la plaza se cruzaban e iban a acariciar al dinosaurio. El otro muñeco no recuerdo que era, pero había un dinosaurio seguro, pero el dinosaurio ocupaba tal cantidad de espacio que hubo que resignar la alegría de los chicos con el dinosaurio y hacerlo sacar porque, en realidad, no se podía circular por la vereda.

No queda ninguna duda que la vaca permite la circulación; ahora, flaco favor le hacemos al interesado, señor Sanchez, con comenzar a comparar situaciones que son exógenas a lo que el requiere que es que la vaca lechera, contra la calle, que es el logo de su empresa.

Repito, le hacemos muy poco favor al interesado, al querer sopesar, equilibrar y comparar con otras situaciones. El señor Sanchez viene a esta audiencia pública con un interés muy bien expuesto, legítimo y no necesita que lo estén comparando con otras situaciones.

Él viene aquí a defender y solicitar por su logo que tiene más de veinte años, y como expuse anteriormente, creo que los concejales vamos a sopesar todas las situaciones, incluida la cantidad de años que este logo es perteneciente e identificadorio de La Vaca Lechera.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Nigrelli.

Sr. Nigrelli.- Hay un expediente en el Concejo Deliberante que habla justamente de los inconvenientes que hay en el centro comercial de Morón, no con esto que es tan tradicional, porque es una vaca que todos la conocemos, sino con los inconvenientes que producen que se paren aquí, en el centro comercial de Morón, poderosas motos arriba de las veredas, se sacan los teléfonos semipúblicos hacia el lado de afuera unos treinta centímetros, de tal manera que el que viene caminando se lo lleva por delante.

Además, tenemos las rejas conque cierran los negocios atadas a las columnas de alumbrado y en ese proyecto, del cual yo soy autor, fui muy claro porque lo hice en beneficio de los no videntes.

El no vidente tiene la desgracia que cuando se colocan este tipo de cosas, fantasías, logos, motos y los carteles en doble agua, terminan llevándose los por delante, y como caminan por el lado de los frentes de los negocios, terminan golpeándose dos o tres veces con los teléfonos semipúblicos.

Creo que esto llama a una reflexión, porque es cierto, se está cuestionando a la vaca que, de alguna forma, si se quiere, es un sentimiento de los moronenses. Creo que si tiene un dictamen negativo el tema de la vaca, creo que vamos a tener que comenzar a corregir todo lo que está mal en el centro de Morón, que perjudica, justamente, a quienes estoy defendiendo, que

son los discapacitados no videntes, que tienen los mismos derechos que tenemos nosotros, porque la mayoría de ellos pagan sus impuestos.

Quería hacer esta referencia, nada más, y no quiero darle ningún cariz político ni nada por el estilo. Estoy haciendo una comparación, porque si realmente nos ocupamos de cuestionar la vaca, creo que hay otros inconvenientes muy serios como los que acabo de mencionar y sería interesante tomar todo en cuenta si se va a aplicar algún tipo de sanción, se va a hacer sacar o la van a dejar, terminan lastimándose y toda una serie de contravenciones que cometen los comerciantes y que el municipio en esto va a tener que actuar para dejar el centro de Morón en condiciones para que la gente pueda circular junto con nuestros discapacitados que transitan el centro comercial de Morón.

Gracias, señora presidenta.

Sra. Presidenta.- Si me permiten hacer un comentario para que no se vaya el peticionante con una impresión equivocada. En esta instancia de la resolución, como bien lo explicó el señor presidente al inicio de la audiencia pública, es para debatir, para intercambiar opiniones y que los concejales se formen una idea acerca de la decisión que van a tener que tomar posteriormente.

En esta audiencia pública no se está aprobando ni desaprobando nada, sino que se está discutiendo y sumando información para la decisión que se va a tomar posteriormente.

Tiene la palabra el concejal José Campagnoli,

Sr. Campagnoli.- Quiero hacer dos aclaraciones; en principio, el objetivo del gobierno municipal y del conjunto de los concejales, es que Morón funcione dentro de las normas vigentes. Entonces, un primer paso de lo que se habló en este recinto de este tema vinculado a la venta ambulante ilegal fue hacer cumplir las normas y además despejar la vía pública y evitar la competencia ilegal que se estaba desarrollando.

Se ve efectivamente en las calles de Morón el cambio que hubo en estos cinco años, donde el objetivo fue cumplir con las normas.

En segunda instancia, cumpliendo las normas, hay que evitar la ocupación del espacio público, con un cariz muy distinto a la venta ilegal, que es lo que está en cuestión hoy, que es la vaca en la puerta de La Vaca Lechera. Eso es ocupación del espacio público, que no está permitido, pero que tiene un tratamiento diferente.

Por lo tanto, se está discutiendo, en el marco de la audiencia pública, debatir si corresponde la excepción a la norma, porque evidentemente, tiene una naturaleza muy distinta a la venta ambulante. No se está discutiendo si habilitábamos o no, por vía de excepción, un comercio ambulante dentro de Morón.

El tercer punto es que a medida que nosotros vayamos analizando hechos consumados, vamos a ir modificando la normativa, porque la ciudad avanza, se moderniza, hay otros desafíos y otras apuestas y por lo tanto hay nuevos proyectos de ordenanza que tienen que ver con mejorar la ciudad.

Se puede discutir la excepción o no a la vaca lechera en el marco de un debate donde se discuten otras ordenanzas tendientes a mejorar la calidad del espacio público como lo señalaba el concejal Nigrelli, pero que son aspectos complementarios y no competitivos y por lo tanto el Concejo Deliberante va a discutir si excepciona o no la ubicación de la vaca lechera enfrente al negocio y puede seguir discutiendo si actualiza la normativa vigente para poder avanzar, entre otras cosas, con el mejoramiento del espacio público para que las personas discapacitadas tengan la posibilidad de transitar con mayor libertad y mejor en este espacio.

Eso habla de que Morón y el Concejo Deliberante tienen una política dinámica en cuanto a ir resolviendo los problemas que tiene la ciudad.

Por último, quería, como usted lo dijo señora presidenta, que los peticionantes se vayan con la idea que después de esta instancia, que es la audiencia pública, el Concejo Deliberante a través de sus comisiones procesará la información y los elementos que se han vertido hoy para tomar una resolución en el corto plazo.

Sra. Presidenta.- ¿Algún otro concejal quiere hacer uso de la palabra o interrogar a alguna de las partes? En ese caso damos por concluido el tratamiento de este expediente.

Agradezco al señor Sanchez su presencia. Si lo desea puede retirarse o bien quedarse a observar el tratamiento del resto de los expedientes.

Pasamos al expediente que sigue.

6.- Resolución n° 609/05. Expediente n° 60224/05-0 HCD. 4079-16204/05 DE. Ref.: "Aprobación de planos".

Sra. Presidenta.- En consideración el expediente con número de orden 6) n° 60224/05-0 HCD. 4079-16204/05 DE. caratulado como: "Aprobación de planos".

Por Secretaría se indicará quienes son los expositores designados por el Departamento Ejecutivo y quienes son los expositores peticionantes y participantes inscriptos y presentes.

Sra. Secretaria.- Por el Departamento Ejecutivo los expositores designados son el arquitecto Ernesto Gorbacz, la arquitecta Flavia Buono y el agrimensor Jorge Cavallaro, y por los peticionantes se inscribió como expositor el señor Marcelino Casella y como participante el señor Marcelo Daniel Laquiz, que se hallan presentes y los concejales de los distintos bloques políticos.

Sra. Presidenta.- Voy a solicitar a los representantes del Departamento Ejecutivo que hagan una descripción del expediente. Tiene la palabra por el Departamento Ejecutivo la arquitecta Flavia Buono.

Arq. Buono.- Se está solicitando cambio de planos de una construcción sujeta a demolición por expediente n° 170673/03, donde se había ejecutado una obra de aproximadamente 360 metros cuadrados cuyo destino era para oficina y depósito comercial en la calle Córdoba 1145/51/57 de Morón ubicada en la zonificación C2 que es Comercial mixta densidad baja y de acuerdo que se presenta a demolición con infracción al factor de ocupación del suelo y al factor de ocupación total y con afectación del centro libre de manzana. También infringe el artículo 46 de la ley 8912 del Código de Ordenamiento Urbano.

El Departamento de Obras Particulares no ha podido realizar la verificación de las estructuras resistentes por ser un hecho consumado. Infringe también las instalaciones contra incendio, la ventilación e iluminación natural de locales y ventilación complementaria de locales, iluminación y ventilación de locales de segunda y servicios mínimos de locales para el comercio, escaleras principales, que no constan las características y que no se pueden verificar si dan las medidas mínimas y reglamentarias, los medios de salida, los muros de hormigón,

Nada más, señora presidenta.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el peticionante, señor Marcelino Casella.

Sr. Casella.- No entiendo mucho de todos estos items, pero todo está de acuerdo a los planos presentados en su momento y que fueron aceptados.

Lo que no está correctamente hecho es la cobertura de un patio que en principio había quedado descubierto y que a pedido del inquilino que tiene una distribuidora de la firma Arcor, por razones de seguridad me pidió la posibilidad de techarlo y yo lo autoricé a ello sin un permiso claro. Eso es todo lo que puedo decir.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el participante, señor Marcelo Laquiz. **Sr. Laquiz.-** Soy distribuidor oficial de Arcor y nosotros trabajamos muchas horas diarias.

Tengo 42 personas y tributamos en la Municipalidad de Morón. O sea que somos la fuente de trabajo de 42 personas, y creo que tomaremos tres o cinco más de acuerdo a las exigencias que nos imponga Arcor.

Son toda gente de la zona, y como bien dijo el señor Marcelino necesitábamos esto por razones de seguridad, ya que permanentemente nos sentimos amenazados por los robos a los vendedores en la calle. Hasta tenemos miedo en el propio depósito, en donde se cargan vehículos y se distribuye mercadería.

Por lo tanto, les pido como inquilino a todos ustedes que aprueben ese plano para que pueda obtener la habilitación definitiva, ya que la actual es provisoria. Además, estamos al día con los impuestos.

Obviamente, si no me dan la habilitación definitiva nos tendremos que trasladar.

Se trata de un galpón con muy buenas características. Estuve buscando más de tres meses galpones en toda la zona. Había más de treinta inmobiliarias buscándome galpones, porque en la década del 90 no se edificaron al caerse la industria, y lo que había era muy precario.

Lo que me ofreció el señor Marcelino se ajusta a lo que exige Arcor. No se olviden de que se trata de alimentos -golosinas y chocolates-, lo cual requiere de un buen depósito y muy seguro. Caso contrario no se puede trabajar.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Salinas.

Sr. Salinas.- Nosotros solo podemos analizar la posibilidad de excepción del FOS y FOT.

Pero respecto al tema de la seguridad, le pregunto al peticionante si está en condiciones de presentar un cálculo de estructura. Es decir, si posee ese cálculo o si tiene la posibilidad de hacerlo.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el expositor Casella.

Sr. Casella.- Respecto de los cimientos y columnas tendría que estar hecho, porque en un principio se construyó un cerco a una altura de aproximadamente tres metros con las mismas características de la parte de adelante.

No recuerdo si eso está en el plano porque se hizo hace más de diez años. Pero si hay alguna manera de comprobarlo, estamos a disposición para que se hagan los estudios correspondientes o para hacerlos nosotros.

Habría que buscar a la persona que hizo los planos, respecto de la cual no recuerdo su nombre. Pero seguramente podrá certificar lo hecho en su momento.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Salinas.

Sr. Salinas.- Como bien dice el peticionante, hay un plano aprobado de 1992, y hay otro sujeto a demolición -que es por el que se lo convoca a esta audiencia pública- que data de 2003.

Yo me refiero específicamente a las estructuras contenidas en este último plano. Es decir, si el peticionante tiene la posibilidad de que un profesional avale el cálculo de ellas y eso sea incorporado al expediente, con el objetivo de que en el análisis posterior sirva como un elemento significativo a la hora de la resolución.

Sr. Casella.- Reitero, estoy convencido de que está correctamente hecho. Si en el plano no figura habrá, que demostrar que eso es así.

Sra. Presidenta.- Justamente eso es lo que se le estaría solicitando, es decir, que pueda acercar ese cálculo de estructuras para su incorporación al expediente.

Sr. Casella.- ¿Hay un plazo para esto?

Sr. Salinas.- Cuanto antes lo haga mejor. Para nosotros es un elemento vital para analizar su petición en el recinto.

Sr. Casella.- Nos pondremos en campaña para hacerlo cuanto antes.

Sr. Salinas.- En cuanto a las normas de seguridad, la separación entre las oficinas y el comercio es un muro de 15 centímetros de espesor. Quisiera preguntarle al solicitante si sería factible ampliar dicho muro a lo que exige la seguridad contra incendios, es decir, a un espesor de 30 centímetros.

Sr. Casella.- No puedo contestar porque no entiendo claramente la pregunta.

Pero tanto yo -como propietario- como el señor inquilino estamos dispuestos a poner las cosas en el orden que corresponda. Nos asesoraremos por quien corresponda en cuanto a incendios y demás medidas de seguridad, no les quepa la menor duda.

Sr. Salinas.- Me refiero específicamente a lo que divide las oficinas del comercio. Esa división sería de 15 centímetros.

Sr. Casella.- Está claramente separada la primera parte -que tiene dos plantas- y a continuación viene el galpón. Está la misma abertura de la cortina, que se podría cerrar.

Sra. Presidenta.- El concejal le pregunta sobre el ancho de la pared, que tiene que ser de 30 centímetros.

Sr. Casella.- La interior -la que separa una cosa de la otra- posiblemente sea de 15 centímetros, eso es casi seguro. Es muy probable porque las paredes interiores se hicieron de 15 centímetros. En aquel momento no se tuvo en cuenta ese detalle. Y tampoco me lo dijo el profesional que hizo los planos.

Sr. Laquiz.- Las oficinas están adelante, y hay una cortina en el centro que es para que entre el camión o los vehículos. Y el galpón está atrás. Están separados muy bien la oficina y el galpón. Yo creo que la pared de atrás sí debe tener 30 centímetros, la que no los debe tener es la de costado. Pero eso es entrada y salida de vehículos.

Sr. Salinas.- Sin subestimar la opinión del peticionante y del expositor, el objetivo de esta audiencia es no poner trabas sino tratar de que en el caso supuesto de que haya una situación de incendio estén cumplidas las normas respectivas de seguridad, dado que es en esta área en donde nosotros no podemos hacer uso de la atribución que nos marca la Ley Orgánica de las Municipalidades.

Sr. Laquiz.- Permanentemente tengo inspecciones de la Municipalidad. Y me dan como que está todo bien. Y hace poco tuve una inspección de los bomberos, y también me dio bien.

La traba que tengo para habilitar es la parte de atrás. Pero tanto los inspectores de bomberos como los de la Municipalidad no me plantearon objeciones. Por lo menos en las actas me ponen eso.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

Sr. Gorbacz.- Quisiera aclarar que los inspectores a que se hace mención seguramente inspeccionan lo relacionado con la actividad y no la situación de la obra en particular. Es decir que a pesar de que pertenecen a la misma Municipalidad, miran cosas distintas.

En este caso les sugiero que vengan al Departamento Ejecutivo a asesorarse respecto de cada uno de los puntos en que tenga que hacerse alguna corrección en obra, de tal manera que como dijo el concejal Salinas, sea absolutamente chequeado y verificado el real cumplimiento de las normas de seguridad y puedan aprobarse los planos.

Sr. Casella.- En mi carácter de propietario estoy a disposición de ustedes, y veo con beneplácito que nos asesoren de la mejor manera posible.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Salinas.

Sr. Salinas.- Solicito que por Secretaría se lean las encuestas.

Sra. Secretaria.- Se encuestaron 8 vecinos, 7 respondieron en forma positiva y 1 en forma negativa.

Sra. Presidenta.- Si ningún concejal hará uso de la palabra, damos por finalizada la consideración del punto 6 del Orden del Día.

Cuarto intermedio

Sra. Presidenta.- A continuación, pasaremos a un breve cuarto intermedio.

-Son las 13 y 42.

- A las 14 y 08:

Sra. Presidenta.- Continúa la audiencia pública.

Aprobación de planos

Resolución N° 608/05 (Expte. N° 60.133/05 HCD)

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Gorbacz.

Sr. Gorbacz.- En este caso se trata de la solicitud de un cambio de sello de una obra ya que desde 1978 la obra figura como sujeta a demolición.

Es una obra situada en la calle Hipólito Yrigoyen 493/495/497/499 y sobre la otra calle Ingeniero Buti 1490/1492. La zona comercial es C4, comercial mixta densidad media, donde el factor de ocupación del suelo es 0.6 y el factor de ocupación total 1,4 y donde no se exige retiro del frente ni del lateral, pero sí se exige el centro libre de manzana y que la altura que sea menor o igual a 12 metros. El estacionamiento es según grilla general de usos y en este caso infringe la iluminación y ventilación de locales, el artículo 3511 del FOS y el 351 del FOT y el 3.7 que es playa de estacionamiento del COU (Código de Ordenamiento Urbano) y el artículo 46 del decreto ley 8912.

Respecto del cumplimiento de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones estaría adoleciendo de la ventilación de los locales de primera y tercera clase, la ventilación complementaria de locales para el comercio por conductos, iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase, ventilación de cocina por conductos, protección contra incendios porque no posee muros divisorios entre la vivienda y el área comercial de 30 cm de espesor y de las estructuras resistentes y también los servicios mínimos de salubridad.

Por otra parte, en la nota que presentó el peticionante a fojas 2 del expediente, hizo mención a la actividad que pretende desarrollar que es la habilitación para instalar nuevos servicios de comestibles, bebidas y artículos de limpieza que deberán regirse por la ordenanza 5630/04.

Lo único que ha estudiado el Departamento Ejecutivo en esta instancia, para informar es el referido al cambio de sello en el plano, nada más ni nada menos.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra por el peticionante el señor Patricio Villegas.

Sr. Villegas.- Este cambio de sello que se está solicitando es de un edificio que fue construido en el año 1974, en el año 1975 se aprobó el plano y se había construido nada más que un primer piso, y en el año 1978 se construye la planta alta. Cuando va a solicitar la aprobación del plano le ponen un sello de sujeto a demolición por las consideraciones que recién acaba de informar el Departamento Ejecutivo.

Nunca tuvieron inconveniente en la habilitación. De hecho estuvo funcionando y habilitado el local hasta el año 2001, cuando se solicitó la baja por cierre, y en el mismo edificio, donde hay tres locales más, dos comercios dedicados a la venta de repuestos para el automotor y otro de venta de artículos de goma que tienen habilitación municipal.

Los vecinos linderos son un taller mecánico y los otros son comercios. Es una zona netamente comercial. ¿Porqué los demás locales tienen habilitación? Porque antes no se pedía el plano cuando se hacían los trámites de habilitación, y el señor Alfredo González, que es el propietario lo tuvo habilitado junto con su padre que luego falleció y no le habían solicitado el plano. Las nuevas reglamentaciones que rigen desde hace varios años exigen la presentación del plano.

Él desconocía eso, lamentablemente, y en el año 2000 o 2001 su negocio cerró, lo tuvo en alquiler o venta durante varios años y recién lo pudo alquilar en abril del 2001 y es una fuente de ingresos bastante importante para mantener a su familia dado que está pasando una delicada situación económica y cuando los inquilinos van a pedir la habilitación comercial del autoservicio, le dicen que no reúne todos los requisitos, salvo el del plano, que está sujeto a demolición.

Quiero aclararles que reúne todos los requisitos para lograr la habilitación del autoservicio salvo, justamente, el del plano que está sujeto a demolición y los demás requisitos que exige el Departamento Ejecutivo los cumple acabadamente.

Lamentablemente se tuvo que hacer esto por la vía de excepción y si bien es cierto y agradezco la oportunidad que brinda el Concejo Deliberante que uno pueda explicar directamente a los concejales cuales son los inconvenientes, esto también lleva bastante tiempo y lamentablemente nos tocó un año electoral que ha llevado a la postergación de la audiencia pública programada en principio para noviembre, pero esto llevaría a que el inquilino estuviese prácticamente un año sin poder habilitar el local y también por la pérdida que significa para el propietario que no puede cobrar el alquiler hasta que tenga el edificio en condiciones.

Éste es un edificio que tiene 27 años y con el plano así está construido hace treinta y durante todos estos años no tuvo una sola queja de los vecinos que oponer a dicha construcción y están conformes con que se apruebe la instalación de un autoservicio cerca. No hay ni supermercados ni autoservicios cerca. Estuvo funcionando sin habilitación hasta que fue clausurado una semana y los vecinos pudieron ver el servicio que brindaban y por eso también apoyan la solicitud de la aprobación de este expediente y les pediría que lo consideren y si es posible en prórroga de sesiones ordinarias o extraordinarias durante el mes de diciembre que lo traten.

Muchas gracias y nada más, señora presidenta.

Sra. Presidenta.- Hay varios participantes anotados. Los voy a mencionar si quieren decir algo o si prefieren esperar al desarrollo de la audiencia para decir algo.

¿El señor Huang Liuming, quiere decir algo ahora?

¿Señor Alfredo González?

Sr. Villegas.- Están arriba para no ocupar lugar.

¿Algún concejal desea hacer uso de la palabra?

Tiene la palabra el concejal Aníbal Franco.

Sr. Franco.- Quiero aclarar algo que quedó flotando aquí y en este Concejo no nos gustan las cosas que quedan flotando. En ningún momento se suspendió por cuestiones electorales ninguna audiencia pública .

Hasta hace un año tardaban un año y medio en llegar a audiencia pública un expediente. Este expediente fue presentado el 13 de junio de 2005 en el Concejo Deliberante, y por lo tanto en cinco meses llega a la audiencia pública, y usted tiene que considerar, señora presidenta, que las audiencias públicas se llaman con 45 días de antelación; es decir, se llamó un tiempo antes de las elecciones, de manera que nosotros no vamos al ritmo de las elecciones, sino que vamos al ritmo de los expedientes.

Lo que pasa que los expedientes de excepción tienen mucha complejidad, porque casualmente estamos excepcionando normas establecidas que se hacen a través del Código de Ordenamiento Urbano que se vota en una audiencia pública, donde participan diferentes actores. Por lo tanto, cuando nosotros excepcionamos algún artículo del COU hay que llamar a audiencia pública y esa audiencia toma tiempo. Por lo tanto, no se demoró por cuestiones electorales sino por cuestiones administrativas.

El otro punto surge de la observación de este expediente, sobre el cual el Concejo Deliberante va a hacer un estudio muy exhaustivo en relación al FOS, al FOT y seguramente al centro libre de manzana.

Las cuestiones de seguridad, por un temperamento que tomó este Concejo Deliberante durante todo el 2005, no se pueden excepcionar, porque responden a la seguridad de las personas, no de los comerciantes o de los que hacen un emprendimiento, sino a las personas que deambulan por esos emprendimientos.

Por lo tanto, las cuestiones de seguridad, contra incendios, o los muros resistentes no se van a excepcionar. Este Concejo Deliberante puede excepcionar o no, el FOT o el FOS y el centro libre de manzana, y nos vamos a poner a estudiar esos temas. El resto lo va a tener que estudiar el Departamento Ejecutivo para exigirles y lograr todo lo que piden en esta excepción.

Por otro lado hay que tener en cuenta que ahora estamos dando excepciones en las construcciones y ampliación de superficies, pero nada tiene que ver esta excepción con el régimen de la habilitación, que tiene dos ordenanzas: la 4221 que es la Ordenanza General de Habilitaciones, y una ordenanza específica que es la 5630/04, si no me equivoco, que se aplica directamente a todo lo que es consumo masivo de alimentos y artículos de limpieza.

Por lo tanto, esta excepción si se le llega a dar, es solamente sobre construcción, ampliación de superficies, etcétera. No con respecto a la habilitación, donde tendrán que acogerse a la ordenanza 5630/04 y de muy difícil excepción, porque es una ordenanza específica.

Por favor, señora presidenta, si pueden leerse los resultados de las encuestas.

Nada más y gracias, señora presidenta.

Sra. Presidenta.- Por Secretaría se dará lectura al resultado de las encuestas.

Sra. Secretaria.- Se encuestaron cinco vecinos y los cinco respondieron en forma positiva.

Sra. Presidenta.- Llegan a esta presidencia las notas de los participantes que se han inscripto, y no son preguntas, sino que son comentarios a los que voy a dar lectura para que las señoras y señores concejales estén en conocimiento de sus expresiones.

La señora Mariana Sosa dice que son buena gente, es económico y pregunta porqué no pueden trabajar.

El señor Juan Pablo Medina dice que es muy buena gente y es muy económico.

La señora Julia Fernández dice que atienden bien y que es muy barato y pregunta porqué no pueden trabajar.

La señora Rosa Smith dice que son amables, es económico y pregunta porqué no pueden trabajar.

El señor Enrique Ramona dice que son personas buenas y pregunta porqué no pueden trabajar.

El señor Cristian Adrian Carabajal se dirige al Honorable Concejo por la habilitación del supermercado en Yrigoyen al 400 antes del 26 de diciembre del 2005, y el Señor Pablo López pide que el Concejo apruebe la habilitación para que puedan abrir antes del 24 de diciembre del 2005.

Tiene la palabra la concejala Silvina Soest.

Sra. Soest.- Nos parecen oportunas las notas que usted ha leído, porque claramente manifiestan una voluntad que nosotros respetamos muchísimo en Morón, la de radicarse en nuestro distrito, la de abonar tasas en nuestro distrito, la de fusionar el comercio con los barrios, puesto que parece una cosa muy importante y esta en consonancia con nuestra visión sobre los pequeños y medianos comerciantes. Hay muchos puntos en común en las notas que usted ha leído, señora presidenta.

Pero hay pequeños inconvenientes que trataré de explicarlos de la manera más sencilla posible.

Este expediente está aquí, en principio, por voluntad de los concejales que integramos este cuerpo. Y la primera cuestión que quisiera significar - y que probablemente se haya pasado por alto- es que los concejales pertenecientes a las diversas comisiones por las que tienen que pasar los expedientes estamos facultados a traer algunos a audiencia pública. Por lo tanto, doy a conocer a los vecinos presentes que hay muchos expedientes que no pasan por la audiencia pública, los que son denegados porque no encontramos el fundamento por el cual tengan materia o sustento como para llegar a esta instancia. Por lo tanto, si este expediente está hoy en tratamiento es porque los concejales hemos visto la necesidad de hacerlo.

Pero partamos de una base: se han cometido errores y se omitieron reglas que son para todos los vecinos de Morón. Y al omitirse reglas y cometerse errores, se debe transitar por este camino que como se dijo anteriormente es el más transparente que hemos logrado.

En consecuencia, no es una cuestión menor que los vecinos tengan sus habilitaciones en regla, cumplan con todas las ordenanzas y que tengan la previsión de tomar decisiones sobre sus locales y viviendas antes de realizar algún trámite. Ese será un valor agregado que tendrán los vecinos que cumplen en tiempo y forma con todas sus obligaciones. Y digo “valor agregado” conscientemente, a pesar de que todo el mundo considera que eso es lo que se tiene que hacer.

Pero como en términos generales la relación vecinos-Estado local no ha sido siempre tan clara ni formalmente vista, también hay grupos de vecinos interesados que cuanto más trampa pueden hacer, mejor; o vecinos a los que todo les importa “un corno”.

Lo que quiero significar es que el hecho de que este expediente esté en tratamiento en esta audiencia pública es porque hemos evaluado la necesidad de emprender el trabajo de analizar la posibilidad de que sean exceptuados algunos factores.

Pero lo que no se nos puede pedir -y me hago cargo de lo que digo en nombre del Bloque Nuevo Morón- es un límite con las fiestas o con lo que fuere, porque esta situación parte de un error que no nos corresponde a nosotros.

Al respecto, no hemos dilatado este expediente. Ha llegado muy rápidamente a este recinto y la audiencia pública se realizó en tiempo y forma. Pero este Concejo Deliberante requiere del tiempo necesario para dar una definición.

Simplemente no queremos que los vecinos se vayan con la impresión de que está dentro de nuestras posibilidades la discrecionalidad de habilitar -o no- un local antes de las fiestas.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el expositor Villegas.

Sr. Villegas.- Les pido disculpas al cuerpo y a los concejales porque seguramente me expresé mal.

En ningún momento he sostenido que el Concejo haya dilatado el tratamiento de este expediente. Al contrario, ha sido bastante rápido y los señores concejales con los cuales he hablado nos recibieron inmediatamente. El expediente fue tratado en la Comisión de Obras Públicas en la primera oportunidad, y lo mismo ocurrió en la Comisión de Legislación y Reglamento. Por lo tanto, no está en duda la celeridad con la cual actuó el cuerpo, y que por cierto lo hizo muy rápido.

Lamento que se hayan interpretado mal mis palabras. Tal vez por el nerviosismo de hablar ante ustedes he cometido esa imprudencia.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Franco.

Sr. Franco.- Es simplemente para poner bien en claro qué es lo que analizaremos nosotros cuando nos reunamos: FOS, FOT y centro libre de manzana.

El tema de la habilitación no lo estudiaremos pues eso se tendrá que reglamentar a través de las ordenanzas vigentes.

Sra. Presidenta.- Si ningún concejal va a hacer uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del punto 7 del Orden del Día.

Aprobación de planos

Resolución N° 604/05 (Expte. N° 60.266/05 HCD)

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Buono.

Sra. Buono.- A través de este expediente se solicita la ampliación de una fábrica de tejido de algodón de aproximadamente 530 metros cuadrados.

El inmueble está sobre la calle General Alvarez de Arenales 523, 527 y 535 en la localidad de Morón. Sus datos catastrales son Circunscripción I, Sección C, Manzana 198, Parcela 10 A, con destino de fábrica de tejidos. Por lo que figura en la nota se encuentra habilitada.

La ampliación realizada infringió el FOS, el factor de ocupación de altura, las ventilaciones y el uso.

¿Por qué el uso? Porque este inmueble está ubicado en una zona comercial 2 -comercial mixta-, por lo que ese destino solo puede estar en una superficie determinada del terreno y no en su totalidad. Lo que se permite es un 40 por ciento del terreno, cuando en la actualidad -de acuerdo a lo que figura en el plano- toda la superficie está destinada a dicho rubro.

Respecto del Código de Construcciones, se infringen los medios de salida, la iluminación y ventilación de ambientes de 1° clase, iluminación y ventilación natural de ambientes de 3°

clase, protección contra incendios -no tiene muros de 30 centímetros-, también el servicio de agua contra incendios y las escaleras principales, entre otras infracciones.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el expositor Pose.

Sr. Pose.- Haré un poco de historia.

Se trata de una empresa textil que no hace tejidos en algodón sino sintéticos, el cual es un detalle a tener en cuenta. Se habilitó de esa forma a raíz de que al momento en que se pidió la habilitación se concatenaba una cosa con la otra. Pero no trabajamos con algodón sino con sintéticos.

La empresa inició sus actividades en 1993 alquilando un galpón. Posteriormente -aproximadamente a los 4 años- compró el lugar, y luego de tres años hizo la ampliación con el objeto de tener mejores condiciones de trabajo para la gente, hacer más segura la actividad y quedarse en el partido de Morón. Es decir que la alternativa era ampliar o cerrar e irse.

El destino de la ampliación era para depósito, allí no hay máquinas y se ocupó menos de la superficie que estaba sobre la planta baja. Es decir que el primitivo plano aprobado ya tenía mayor superficie que la permitida, entonces lo que se hizo fue hacer un planta alta sobre eso, dejando inclusive una pequeña terraza sobre el fondo.

Es decir que antes estaba todo mezclado con la maquinaria en la planta baja, pero ahora se dejó la maquinaria allí y el depósito está en la planta alta, lo que mejoró las condiciones de trabajo y de seguridad.

Por lo tanto, lo que básicamente pedimos es que se atienda esta circunstancia y que nos permitan regularizar la situación y continuar trabajando.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Salinas.

Sr. Salinas.- Aclaro en nombre del Bloque Nuevo Morón que solo podemos analizar la excepción del FOS , y no lo que infrinja la ORC. De la misma manera que actuamos con expedientes de otra naturaleza, lo vinculado con la ordenanza de construcciones quedará sin exceptuar.

Al respecto, en cuanto a los medios de salida sabemos que hay una puerta de salida que da específicamente sobre la línea de construcción. Ante esta situación, a nuestro criterio una solución sería -de ser convalidada por los profesionales del Departamento Ejecutivo- la colocación de una puerta antipánico.

Y respecto de las medianeras que tienen 15 centímetros, deberían tener 30 centímetros como medida de seguridad contra incendios.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el expositor Pose.

Sr. Pose.- Respecto de las prevenciones contra incendios, si bien entiendo el tema del requerimiento de paredes con un espesor de 30 centímetros, creo que más importante que eso es tener en cuenta la resistencia al fuego. Es decir, hay paredes que aun teniendo 15 o 20 centímetros de espesor, si están realizadas con los materiales adecuados tienen la misma resistencia al fuego que una pared de 30 o más centímetros.

En el caso de la planta alta se utilizaron bloques de cemento revocados de ambos lados, lo que le otorga una resistencia al fuego similar a la de un muro de 30 cm de espesor de ladrillo común.

Sra. Presidenta.- ¿Redondeó su exposición con esto?

Sr. Pose.- Sí, pero no entendí la referencia que hizo el concejal respecto a una sola puerta. En la fábrica trabajan actualmente catorce personas y existen dos portones al frente con cortina de enrollar y una puerta de acceso para el personal y la escalera tiene un metro o metro y diez de ancho y entiendo que por la cantidad de personal no hace falta un segundo medio de salida.

En la planta alta trabajan solamente dos personas, así que no entiendo bien la referencia a una sola puerta.

Sr. Presidente.- ¿Arquitecto Gorbacz quiere hacer alguna aclaración sobre el tema de los muros? Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

Arq. Gorbacz.- Las tecnologías no tradicionales que son alternativas a las fijadas en las normas reglamentarias de construcción deben ser aprobadas previamente a ejecutar la construcción. Para haber implementado una tecnología diferente a la normada, debería haber hecho una presentación de obra nueva y que fuera aprobada, que no es el caso, por lo que hoy tiene que cumplir con lo que se pide que son muros de 30 centímetros de espesor.

Nada más, señora presidenta.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Jorge Salinas.

Sr. Salinas.- Yo me refería específicamente a la puerta que tiene salida sobre la línea de la construcción, por existir la imposibilidad de que se abra toda hacia afuera, y ante la posibilidad de un siniestro esto sucede.

En lo que se refiere a la aclaración del arquitecto Gorbacz, nosotros aclaramos que este Concejo Deliberante no analiza la infracción a las medidas de seguridad, lo que no quita que en el análisis conjunto entre el Departamento Ejecutivo y el peticionante, esto pueda ser analizado dentro de las normas vigentes, como explicaba el arquitecto Gorbacz, fundamentalmente porque hay ordenanzas de construcciones que, sin desmerecer lo que dice el peticionante, marcan taxativamente como deben ser los muros laterales. Puede ser factible que lo que el peticionante dice pueda ser motivo de análisis, pero nosotros no podemos excepcionar esto.

Nada más, señora presidenta.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Aníbal Franco.

Sr. Franco.- Quiero hacer una pequeña aclaración. El peticionante habló de dos personas que trabajarían en el depósito en la planta alta. Cuando el municipio habilita, no habilita por personas sino que lo habilita por metros cuadrados y los metros cuadrados tienen determinados sistemas de seguridad en base a los metros cuadrados, porque para determinados metros cuadrados hay una cantidad de escaleras y de medios de salida.

El hecho de que haya dos personas en el entripiso o que haya cincuenta personas no es un problema que manejemos nosotros. Normalmente no habilitamos lo mínimo, sino que habilitamos lo máximo.

Lo que decimos que en esa cantidad de metros cuadrados tiene que haber determinados medios de salida, sistemas antifuego y tiene que haber puertas "antipánico", y después puede haber dos personas solas, puede estar el dueño solo, pero por la cantidad de metros cuadrados nosotros determinamos que niveles de protección necesita.

En el Concejo Deliberante, desde el bloque del Nuevo Morón y desde el 2005 hemos decidido que las cuestiones de seguridad no se eximen de ninguna manera.

Nada más, señora presidenta.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Jorge Salinas.

Sr. Salinas.- Quiero pedir si se pueden leer los resultados de las encuestas.

Sra. Presidenta.- Por Secretaría se van a leer.

Sra. Secretaria.- Se encuestaron 14 vecinos y los 14 contestaron en forma positiva.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el peticionante, señor Fabián Pose.

Sr. Pose.- ¿En que momento vamos a poder intercambiar opiniones sobre las prevenciones contra incendios, porque no sé como se canaliza eso de aquí en más.

Sra. Presidenta.- Tiene la palabra el concejal Jorge Salinas.

Sr. Salinas.- Puede ser en dos instancias. En la otra semana, a través del Secretario del bloque tenemos una manera de comunicarnos y tendríamos una charla con los peticionantes para interiorizarlos acerca de esto que acabamos de manifestar en la audiencia pública.

En la medida que esto tenga un dictamen de la comisión respectiva y si esto tiene un curso favorable, a posteriori, en el momento que se solicita la aprobación de planos, será pasible de análisis en conjunto con el Departamento Ejecutivo las infracciones que no han sido excepcionadas.

Sra. Presidenta.- Con esto damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Le agradecemos al peticionante su presencia. Si lo desea puede retirarse o bien quedarse a observar el tratamiento de los otros expedientes.

9.- Resolución n° 613/05. Expediente n° 60426/05-0 HCD. 4079-12557/04-0 DE. Ref.: "Incorporación de superficie a la habilitación de autoservicio Azcuénaga 770 a 778 Morón".

Sra. Presidenta.- En tratamiento el Expediente n° 60426/05-0 HCD. 4079-12557/04-0 DE. caratulado como: Incorporación de superficie a la habilitación de autoservicio en calle Azcuénaga 770 a 778 de Morón.

Sr. Presidente.- Por Secretaría se indicará quienes son los expositores designados por el Departamento Ejecutivo y quienes son los expositores peticionantes y participantes inscriptos y presentes.

Sra. Secretaria.- Por el Departamento Ejecutivo los expositores designados son el arquitecto Ernesto Gorbacz, la arquitecta Flavia Buono y el agrimensor Jorge Cavallaro, y por los peticionantes no hubo inscriptos en este expediente y no se encuentra presente ninguna persona.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejala Silvana Soest.

Sra. Soest.- Quiero hacer referencia a este expediente aunque no se haya presentado el interesado, justamente porque no se presentó.

Quiero que conste en la versión taquigráfica que este supermercado "Roxana" que ocupa una importante esquina en Azcuénaga y Mendoza de Morón, tiene un expediente de altísima complejidad en esta audiencia pública.

Dentro de las situaciones por las que atraviesa este supermercado como emprendimiento, tenemos problemas de dominio, hay problemas de titularidad, problemas de personas jurídicas, de unificación de parcelas, problemas de carga y descarga, que no sabemos donde se están realizando, hay problema de uso prohibido por el supermercado, hay problemas por los departamentos que están construidos arriba del supermercado y por posibles nuevas construcciones clandestinas que se estén realizando en la esquina; en fin, es de altísima complejidad y teníamos toda la buena voluntad con expectativas de ir solucionando paulatinamente todos los problemas que son muchísimos y que figuran en este expediente.

Quiero dejar expresado en las actas y que conste que han sido notificados debidamente en tiempo y en forma los interesados, y no se han presentado en esta audiencia pública, que es una oportunidad que tienen para ir regularizando su situación que es de altísima complejidad para este gobierno comunal este supermercado, su expediente y la factible resolución de sus problemas.

Nada más, señora presidenta.

Sra. Presidenta.- En consideración de lo que acaba de decir la concejala Soest, pasamos al siguiente expediente.

10.- Resolución n° 593/05. Expediente n° 59987/05-0 HCD. 4079-14565/05 DE. Ref.: "Cambio destino en plano y habilitación".

Sra. Presidenta.- En consideración este Expediente n° 59987/05-0 HCD. 4079-14565/05 DE. caratulado como Cambio de destino en plano y habilitación.

Por Secretaría se indicará quienes son los expositores designados por el Departamento Ejecutivo y quienes son los expositores peticionantes y participantes inscriptos y presentes.

Sra. Secretaria.- Por el Departamento Ejecutivo los expositores designados son el arquitecto Ernesto Gorbacz, la arquitecta Flavia Buono y el agrimensor Jorge Cavallaro, y por los peticionantes no se han presentado en esta instancia de la audiencia pública.

Sra. Presidenta.- Como lo ha expresado anteriormente la concejala Soest la importancia que tiene poder tratar en forma pública las excepciones que se solicitan y no estando presente el expositor no tiene sentido avanzar en el tratamiento de este expediente.

No habiendo más temas que tratar y siendo las 14 y 52, se da por concluida esta audiencia pública del día de la fecha.