

-En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 10 y 30 del viernes 10 de junio de 2005:

**Sr. Presidente (Adrián Grana).**- Con la presencia de veinte concejales, queda abierta la audiencia pública convocada para hoy.

### **Lectura del decreto de convocatoria**

**Sr. Presidente.**- Por Secretaría se dará lectura al decreto de convocatoria.

-Se lee.

**Sr. Presidente.**- A continuación, también por Secretaría se dará lectura a lo dispuesto por el decreto 250/98, que regula el procedimiento de la audiencia pública.

-Se lee.

### **Aprobación de planos**

**Expediente N 58.920/04 HCD - 4079-18.855/04 DE. Resolución N 60/05.**

**Sr. Presidente.**- En consideración.

Tiene la palabra el arquitecto Ernesto Gorbacz, en representación del Departamento Ejecutivo.

**Sr. Gorbacz.**- Señor presidente: el presente expediente se trata de una presentación de obras sin permiso en la calle 25 de Mayo 157, 159 y 161 de la localidad de Morón, cuyos datos catastrales son los siguientes: circunscripción I, sección D, manzana 241, parcela 13.

Cuenta con un plano anterior, que lleva el número 4158974/70. Se trata de una obra de locales comerciales y oficinas. En el presente caso no cumple el artículo 3.5.1.1, referente al factor de ocupación del suelo -FOS-, el 3.3.2.0 del Código de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad referente al centro libre de manzana, el artículo 4.5 referente a la ventilación e iluminación y el artículo 46 del decreto ley 8912.

Por otra parte, tampoco cumple con los siguientes artículos de la ordenanza reglamentaria de construcciones: el 8.1 referente a las estructuras resistentes -como se trata de un hecho consumado la Municipalidad no puede verificar ni comprobar cálculos de la resistencia de las construcciones-; el 4.6.4.1, que es iluminación y ventilación de primera clase; el 4.6.4.3, iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase; el 5.11.1.1, tanques de bombeo y de reserva de agua -esto es referente a su colocación en un lugar inadecuada-; el 5.8, que es por el ancho mínimo de los muros; el 5.11.1.2; el 4.6.5.2, ventilación de baños y retenes por conducto; el 4.12, protección contra incendio; 4.7, medios de salida.

**Sr. Presidente.**- Tiene la palabra el expositor Ángel Rivero.

**Sr. Rivero.**- Lo que yo hago en este momento fue cambiar techos que se encontraban completamente deteriorados. O sea, lo que yo hago es cambiar techos que estaban deteriorados por el transcurso del tiempo. Aquí funcionaba un horno de panadería y cambié chapas y tapé pozos de 2.50 metros con sifón y traté de arreglarlo un poco para poder alquilarlo. En el año 2002 yo no pude pagar impuestos y tuve que sacar una hipoteca para poder pagarlos y afrontar todos los problemas que yo tenía. O sea, que si no arreglaba eso no estaba en condiciones de alquilarlo. El lugar estaba lleno de bichos, de cucarachas y de ratas. En lo posible, traté de dejarlo de la mejor forma para poder alquilarlo. Esto es todo lo que puedo decir. Les agradecería si en lo sucesivo me pueden ayudar en algo, porque yo no creo haber hecho algo que no corresponde.

**Sr. Presidente.**- Tiene la palabra el participante Andrés Francini.

**Sr. Francini.**- Más que nada, yo vengo a ayudar al señor Rivero. Lo que yo hice fue la medición de la obra. Si ustedes tienen algo duda al respecto, yo puedo evacuarla.

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

**Sr. Bruno.-** Es para preguntarle al participante si se trata de un local comercial, qué tipo de comercio se desarrolla ahí y si los locales están actualmente habilitados y desarrollando algún tipo de actividad.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Rivero.

**Sr. Rivero.-** En este momento está funcionando un solo local, "Onda Shop", que vende artículos de cuero y demás. Otro local está vacío porque hace poco tiempo mi inquilino se fue porque la situación no estaba bien. Están habilitados como corresponde y funcionaba normalmente. Donde nosotros tenemos un problema con la habilitación no funciona nada; si tengo la suerte de conseguir los planos funcionará algo en el futuro. Esa es la parte del fondo de la propiedad; es un lugar donde antiguamente había un horno de panadería, depósitos y demás. En este momento no me reditúa ni para pagar los impuestos. Por eso estoy haciendo todo lo posible para que el municipio de Morón me pueda ayudar para poder pagar los impuestos y costear mi situación, de lo cual estaría completamente agradecido. Yo pienso que esto se puede alquilar; hace muchos años que esto está deteriorado. Por eso yo cambié las chapas, revoqué algunas paredes e hice de nuevo la mampostería y puse un cielorraso de yeso. Tal vez, con un poco de suerte, lo puedo alquilar; no lo voy a poder habilitar si no tengo las cosas en condiciones. Espero toda su colaboración como contribuyente de Morón.

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

**Sr. Salinas.-** Quisiera saber si en el futuro emprendimiento que va a realizar el señor Rivero ha previsto para la persona que le vaya a alquilar la posibilidad de que dentro de su reforma esté previsto -valga la redundancia- una salida para casos de siniestros porque según lo que uno puede apreciar eso no está previsto.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Francini.

**Sr. Francini.-** La única salida que tiene el local es la del pasillo que daría a la calle; es la única salida que tiene. Todo lo demás está cubierto con las medianeras.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** En principio, para ubicarnos con respecto a este tema, la superficie que el señor está pidiendo que se apruebe es casi similar a la demolida: hay solamente diez metros de diferencia en relación al plano aprobado. O sea que en términos generales coincide con el expediente.

A los funcionarios del Departamento Ejecutivo quisiera preguntarles lo siguiente: en cuanto a las violaciones a la ordenanza de reglamentación de construcciones, quisiera saber si hay alguna que tenga algún nivel de gravedad que sea muy destacable. Porque entiendo que hay algunas cuestiones que aparecen acá y que, obviamente, luego le serán exigidas al propietario una vez que pueda encaminar el tema del plano, como es la protección contra incendio. Pero quisiera saber si hay alguna violación a la ordenanza de reglamentación de construcciones que, a su entender, tenga algún nivel de gravedad.

En particular, me quedaba una duda con el tema del desagüe y, a lo mejor, el profesional que acompaña al peticionante me lo puede aclarar, porque acá parece que hay una violación con respecto al tema del desagüe y uno se pregunta si no será que el desagüe cae a la propiedad del vecino o a la calle.

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

**Sr. Gorbacz.-** En general, lo que en estos casos nos representa una mayor preocupación son todos los incumplimientos vinculados a protección contra incendios y eso, en realidad, tiene que ver con el uso y el destino que se le va a dar al local. En este momento es un local vacío. Puede tener o no incumplimientos menores, cuya gravedad se puede ir acentuando de acuerdo al uso. Entiendo que, por ahí, no es lo mismo un depósito de sustancias que no son combustibles a un depósito de papel o de algún otro elemento. En general, cuando analizamos estas cuestiones también tienen que ver con la vinculación con la Dirección de Habilitaciones, que nos informa acerca del uso que se le va a dar al local.

En lo que se refiere al incumplimiento de los otros artículos, se puede decir que en general pueden afectar al uso interno, pero yo haría la salvedad de que nuestra mayor preocupación en estos casos es que se dé cumplimiento básico a todo lo que implica protección contra incendio.

En respuesta a lo que planteaba el concejal Fernández, digo que necesariamente se tiene que ver plano en mano y estudiando profundamente el caso en vinculación con la actividad que se le va a dar al lugar.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Francini, para responder la pregunta del concejal Fernández respecto de los desagües del local.

**Sr. Francini.-** La pendiente del techo estaría desaguando sobre una canaleta, pero no está cumpliendo con la medida mínima en que se debe retirar la canaleta del eje medianero; o sea, la canaleta está pegada al muro medianero y debería estar a sesenta centímetros de ese muro.

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

**Sr. Salinas.-** Voy a ser un poco más claro en cuanto al tema de los siniestros. Específicamente, me estoy refiriendo a la posibilidad de un incendio. En ese sentido, quisiera saber si el profesional y el propietario han previsto que las puertas abran hacia afuera. Yo me refería a eso y pensé que había sido interpretado. Sé que la medianera está atrás, ocupó el ciento por ciento de la superficie y la única salida es hacia adelante. Lo que pasa es que en caso de un incendio es importante que las puertas abran hacia afuera.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Francini.

**Sr. Francini.-** Sí, ese es un artículo al que se le puede dar cumplimiento sin ningún tipo de problemas. Hoy, las puertas no abren hacia afuera, porque era un local que estaba armado de esa manera, pero se puede corregir eso y darle cumplimiento sin problema.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Adriana Kreiman.

**Sr. Kreiman.-** Quisiera saber si se realizaron encuestas acerca de este expediente y cuáles fueron sus resultados.

**Sr. Presidente.-** Por Secretaría se dará lectura al resultado de las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se realizaron tres encuestas, dos respondieron en forma positiva y una no contestó.

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

¿Los expositores o participantes quieren agregar algo?

En consecuencia, se pasa al tratamiento del próximo expediente.

### **Aprobación de planos**

**Expediente N 58.926/04 HCD - 4079-18.955/04 DE. Resolución N 61/05.**

**Sr. Presidente.-** En consideración.

Tiene la palabra la arquitecta María Flavia Buono, en representación del Departamento Ejecutivo.

**Sra. Buono.-** Señor presidente: la solicitud la hacen dos interesados que, en este caso, son hermanos que compraron un lote en la localidad de Haedo sobre la calle Mariano Escalada. Se trata de una zona residencial baja donde sólo se puede hacer una vivienda por lote o una vivienda cada 375 metros cuadrados y ellos piden la posibilidad de construir dos viviendas en ese mismo lote. El proyecto que presentaron no cumplía con el Código de Ordenamiento Urbano en cuanto al uso por la cantidad de metros que tiene el lote, en cuanto a la ocupación del suelo y en cuanto a la cantidad de metros construidos y sí cumplía con todo lo que tenía que ver con la reglamentación del Código de Construcciones.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor expositor Juan Carlos Trevisan.

**Sr. Trevisan.-** Básicamente, la solicitud se debe a que por la situación económica no pudimos comprar dos lotes para construir dos viviendas, por lo que hemos decidido construir en un mismo lote; no hay otro motivo. Se trataría de dos duplex.

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

**Sr. Pereyra.-** Quisiera saber si se trata de un emprendimiento de tipo familiar, porque son dos hermanos, o tiene alguna otra finalidad de tipo comercial.

**Sr. Trevisan.-** Es uso particular.

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

**Sr. Bruno.-** Simplemente, para que se repita la dirección, porque no tengo en claro la ubicación del terreno.

**Sra. Buono.-** Es en la calle Escalada, en la localidad de Haedo. Lo que no tengo es el número de lote.

**Sr. Trevisan.-** Sería entre Mosconi y Namuncurá, El Palomar. Algunos dicen que es Haedo y otros que pertenece a El Palomar. Está a veinte metros de la colectora.

**Sra. Buono.-** El informe realizado por el Departamento de Catastro dice que la localidad es Haedo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Señor presidente: es para aclarar al peticionante que lo que se está considerando acá es, justamente, la posibilidad de que se hagan dos viviendas en donde está permitida una sola o un exceso de la ocupación del suelo y del total de construcción que se puede hacer ahí. Pero aún en el caso de tener buena finalidad esta petición debe cumplir absolutamente con todo lo que establece la ordenanza reglamentaria de construcciones que, en principio, estaría cumpliendo. A mí me parece que en un caso de estas características habría que incluir el tema del retiro del frente; me parece que según el croquis no se estaría cumpliendo con los tres metros de mínimo como retiro de frentes.

En un caso de estas características, sugiero a los funcionarios del Departamento Ejecutivo que, tal vez, se debería aprobar directamente las superficies de ocupación del suelo y de ocupación total, ya que si se aprueba un croquis podría suceder que hubiera algunos cambios cuando se presente el plano de obra definitivo y, a lo mejor, con la modificación de algún alero u otra cosa terminamos sancionando una ordenanza que después no termina siendo válida. Entonces, planteo la sugerencia que en este tipo de casos se trabaje sobre porcentajes de FOS y de FOT aprobados o sobre un valor de superficie determinado, cinco metros más -digamos así- al que tiene el croquis.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Yo quiero aclarar que lo que no puede infringir, aparte de nuestro Código, en realidad por ser una obra nueva podríamos aclarar principalmente que el incumplimiento del factor de ocupación del suelo estaría infringiendo también una ley provincial que, de hecho, nosotros sí no podemos exceptuar; es la ley 8.912. Entonces, teniendo la posibilidad de que es una obra nueva podría cumplimentar con todos los indicadores que otorga la zona, que es un FOS de 0,5, un FOT de 0,6, con los premios correspondientes y con los metros que le dé de acuerdo a la parcela o a las medidas del lote.

Con respecto al retiro del frente, necesita un retiro exigido de tres metros. A lo mejor, lo que se evaluó acá es que el volumen principal de la vivienda se encuentra a más de 3 metros, a 5,70 metros; entonces, esos metros semicubiertos no estarían conformando un volumen que confeccione una pared o que no cumpla con el entorno. Muchas veces, lo que se hace en estos casos una inspección o se mira el entorno y se fija qué corresponde en función del relevamiento de la manzana. Si el interesado releva la manzana o las aceras enfrentadas y determina que el 75 por ciento de los frentes no está retirado tiene la posibilidad de presentar un plano de obra que no cumpla con el retiro exigido en la zona que, en este caso, es de tres metros. Pero de poder cumplimentar que el 75 por ciento de las parcelas no tienen ese retiro tiene la posibilidad de pedirlo. Lo que sí no podemos exceptuar es, obviamente, el cumplimiento del 40 por ciento libre en la parcela, porque eso corresponde a una ley provincial.

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

**Sr. Salinas.-** Quiero preguntar al propietario si han iniciado la obra.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Trevisan.

**Sr. Trevisan.-** No, para nada.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Adriana Kreiman.

**Sra. Kreiman.-** Es para preguntarle al peticionante si tiene pensado, en el caso de aprobarse lo que ellos han presentado y poder iniciar la construcción, hacer posteriormente una subdivisión de las propiedades y, a su vez, le pregunto a los funcionarios del Departamento Ejecutivo si ello es posible.

**Sr. Gorbacz.-** Con respecto a la pregunta de la concejal, en cuanto a si es factible la subdivisión, una vez aprobado el plano es absolutamente factible. No hay mayor problema para ello.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Juan Carlos Trevisan.

**Sr. Trevisan.-** Sí, por supuesto. Porque no se puede saber si en el día de mañana cualquiera de los dos hermanos, por la razón que sea, se tiene que mudar; entonces, si necesita ir a comprar otra vivienda va a necesitar vender la suya. Si no fuera por un problema económico no estaríamos solicitando a la Municipalidad esta autorización; haríamos una casa solamente, compraríamos otro lote y haríamos otra casa. Pero eso no lo podemos hacer porque no nos resulta económicamente posible.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Hay cinco metros cuadrados de diferencia por el tema de la ocupación del suelo. ¿No hay una manera de acomodar un poco el proyecto para entrar dentro...?

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Juan Alberto Trevisan.

**Sr. Trevisan.-** Yo soy el padre de los dos hermanos a quienes yo les compré este terreno para darles una mano. Ahora estamos peticionando esta posibilidad para que cada uno de ellos tenga su casita. La posibilidad que usted me dice, concejal, es válida, pero también tenga en cuenta que en un terreno estamos haciendo las dos viviendas. Entonces, si hay cuatro o cinco metros de diferencia, no creo que sea algo muy importante, porque cumplimos prácticamente con todo el resto de las disposiciones.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Silvana Soest.

**Sra. Soest.-** Hay dos viviendas, una sobre la otra. Le pregunto a los arquitectos del Departamento Ejecutivo si la edificación cumple con la altura del Código de Ordenamiento Urbano.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Flavia Buono.

**Arq. Buono.-** Es indistinto si están las dos en planta baja o en altura. Obviamente que en altura no pueden superar los nueve metros en esta zona, pero es indistinto.

**Sra. Soest.-** Entendí la respuesta de la arquitecta. Lo que quiero saber es lo siguiente: ¿Si en esa zona, nueve metros de altura para dos viviendas es factible por aprobación directa?

**Arq. Buono.-** Es una vivienda por cada 375 metros cuadrados, o una vivienda por lote, en este caso, porque el lote es menor.

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

**Sra. Dezi.-** Me parece importante destacar el hecho de que no se ha iniciado la obra, porque muchas veces nos encontramos ante hechos consumados, con lo cual la posibilidad de generar algún tipo de modificación es nula. Me parece destacable la actitud de los peticionantes de consultar previamente por esta vía de excepción.

Según escuché de la arquitecta Buono, aquí se podrían cumplimentar los requerimientos de la ley provincial 8912. ¿En que medida se afectarían los planos de la obra y de qué envergadura son los cambios que se tienen que hacer, o en su defecto cuánto afectaría el no cumplimiento de la norma?

**Sr. Presidente.-** Arquitecta Buono, puede contestar.

**Arq. Buono.-** Es muy poco lo que tienen que reducir en la planta baja como para cumplimentar. Es exactamente el 50 por ciento lo que puede construir en planta baja en este caso.

Con respecto a los 278,81 metros cuadrados que figuran aquí, el puede construir la mitad en planta baja. Asimismo, la ley 8912 no establece el 50 por ciento como mínimo, sino un 40 por ciento como mínimo.

En este caso, el indicador de FOS (factor de ocupación del suelo) que tiene esta zona es menor que lo que establece la ley 8912 como para que no se cumpla esa normativa. En este caso son pocos los metros cuadrados que tendría que reducir en la planta baja para cumplir con el FOS (factor de ocupación del suelo), y cambiando el proyecto hasta podría cumplir con el factor de ocupación total (FOT), teniendo un incremento por premio si ejerce un retiro un poco mayor que el establecido para la zona y puede incrementar la cantidad de metros cuadrados a construir.

Hay pocas diferencias entre lo establecido y el proyecto presentado, incluso se puede volver a presentar otro proyecto, si es necesario.

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

**Sra. Dezi.-** En este caso, ante la contestación de la arquitecta Buono le pregunto a los vecinos, que son los propietarios del lote, si están dispuestos a la revisión del proyecto.

**Sr. Presidente.-** Puede contestar señor Trevisan si escuchó la pregunta. ¿Si está en condiciones de revisar el proyecto en cuanto a los cuatro o cinco metros cuadrados que estarían excediéndose del FOS (factor de ocupación del suelo).

**Sr. Juan Alberto Trevisan.-** No creo que sea necesario modificar el proyecto, porque ya está bastante adecuado a las necesidades.

Con respecto a la posibilidad de que algún vecino tenga algún inconveniente, le comento que cuando vamos a cortar el pasto del terreno, los vecinos solamente nos preguntan cuando empieza la construcción, porque tienen miedo a los robos que puedan suceder si entra gente extraña por los fondos y que entre gente extraña a ese terreno. Así que no tenemos ningún inconveniente con los vecinos ni con nadie.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Oscar Alvarez.

**Sr. Alvarez.-** Quiero hacer una pregunta a la arquitecta Buono. ¿Si se viola lo dispuesto por la ley provincial 8912, este Concejo Deliberante está facultado a autorizar la violación de la ley?

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Alejandro Fernández.

**Sr. Fernández.-** Esto involucra una cuestión legal y legislativa y creo que puede contestar cualquier concejal. En este caso, lo que sancionaríamos sería una ordenanza que autoriza al Departamento Ejecutivo a aprobar el plano con excepción, justamente, a otras ordenanzas, como el Código de Ordenamiento Urbano que regula por la ley 8912 los indicadores ambientales.

En todas las ordenanzas de aprobación de planos y toda ordenanza de uso del suelo para actividades comerciales en zonas de uso prohibido, siempre estamos autorizando al Departamento Ejecutivo a dar la aprobación de planos o la habilitación comercial, con excepción a la ordenanza del Código de Ordenamiento Urbano (COU), que justamente es la ordenanza que regula en el municipio de Morón la ley provincial 8912, que es la ley de suelos en la provincia de Buenos Aires.

Esto puede hacerlo el municipio porque la ley provincial 8912 cede el poder de policía del uso de la tierra en la provincia de Buenos Aires, a las municipalidades.

Es una ordenanza contra una ordenanza; en ningún momento hablamos de una ordenanza que vaya contra una ley.

Lo que pasa que los mínimos del FOS (factor de ocupación del suelo) en la ley provincial 8912 es el 40 por ciento y en este caso es el 50 por ciento como bien decía la arquitecta, con lo que pueden ocupar la mitad del terreno.

Yo ya había preguntado antes si podía haber alguna modificación, porque a lo mejor con un alero se puede resolver la contabilización del retiro de frente de 5,75 metros por sobre los tres metros de la zona, con lo que tienen seis por ciento de premio sobre el FOT, es posible que no necesitara el tratamiento por excepción. Pero esto ya no es materia de discusión de esta audiencia.

**Sr. Presidente.-** Arquitecta Buono, tiene la palabra.

**Arq. Buono.-** Cabe aclarar que no sólo se trata de una cuestión de FOS y de FOT, sino que en esta zona la densidad establecida es baja, y en este caso al haber más cantidad de unidades funcionales, lógicamente la densidad se incrementa en esa parcela, y lo que estaríamos necesitando una excepción a la densidad en ese lugar de acuerdo a los servicios existentes, que por lo que tengo entendido no tiene cloacas, entonces allí sí necesitamos la excepción.

Puede cumplimentar con todo lo establecido en el Código de Ordenamiento Urbano (COU) que incluso lo cumple, pero sí necesita la aprobación de la cantidad de habitantes en esa parcela.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Alejandro Fernández.

**Sr. Fernández.-** Quisiera saber si hay encuestas, señor presidente.

**Sr. Presidente.-** Por Secretaría serán leídas.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestó a un solo vecino que contestó en forma positiva.

**Sr. Presidente.-** Si no hay otros concejales que quieran hacer uso de la palabra, antes de dar por terminado el tema quiero expresar que como resultado de la discusión y el trabajo que se ha hecho sobre el expediente, en los próximos días las comisiones respectivas tomarán una decisión al respecto.

La audiencia pública es solamente a los efectos de escuchar a las partes e ilustrarnos acerca de lo que el expediente no dice y poder escucharlo de boca de los peticionantes y también escuchar alguna oposición si existiera, para poder completar mejor la idea para después poder resolver los expedientes.

Damos por terminado el expediente con número de orden dos y damos gracias a los participantes.

**3) Resolución 062/05. Expediente 58.944/04 HCD, 4079-18.965/04 DE. referencia: "Aprobación de Planos".**

**Sra. Secretaria.-** Los expositores por el Departamento Ejecutivo son el arquitecto Ernesto Gorbacz, la arquitecta María Flavia Buono y el Ingeniero Roberto Gallo. Por los peticionantes se encuentra presente el señor Luis Leonardo Felipe Petix y la señora Nuri Alcover.

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

**Arq. Buono.-** Lo que se solicita en este expediente es la aprobación de la subsistencia de un hecho consumado en la ampliación de un taller industrial por un plano anterior aprobado de una vivienda unifamiliar que poseía un taller.

Supera los 150 metros cuadrados de ampliación que podría aceptarse por la ordenanza que permite en el Departamento Ejecutivo registrar un plano, en la calle Castaño 1396/88 de la ciudad de Morón, en una zona residencial mixta donde el uso "taller industrial" es permitido, e incluso el uso específico que se declara "confección de prendas de vestir" también es permitido en esa zona.

La ampliación sin permiso que presentaron cumplía con el FOS (factor de ocupación del suelo) y con el factor de ocupación total (FOT), ventilaciones y con la ley provincial 8912, artículo 46.

Con respecto al Código de Construcciones, al ser un hecho consumado no se pueden verificar las estructuras resistentes, no es que no se cumplan, los espesores de muros, áreas mínimas de locales de primera y tercera clase, sus ventilaciones de 1º, 2º y 3º clase, los lados mínimos de las escaleras principales, los medios de salida, protección contra incendio, la altura interior de los locales, los servicios mínimos de salubridad como baños y vestuarios de la gente que trabaje en el lugar, y las ventilaciones de cocina por conductos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Luis Petix.

**Sr. Petix.-** Señor presidente: la cuestión radica en que el lugar que tenemos no nos alcanza para trabajar. Techamos la parte aérea, y buscamos la forma de habilitar el local para así trabajar en forma normal. La casa tiene dos salidas, con baños, vestuarios y todas las comodidades para que la gente trabaje sin problemas.

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

**Sr. Salinas.-** Señor presidente: le formularé al expositor una pregunta similar a la que hice durante el tratamiento del punto 1. Por un lado, si dadas las características del negocio -un taller de prendas de vestir- y en función de la posibilidad de algún siniestro, se hizo la previsión de que las puertas de ese lugar puedan abrir hacia afuera.

Y, por el otro -también en cuanto a la seguridad-, si ese aspecto ha sido considerado en la instalación eléctrica y en la ventilación respecto de la ampliación del taller. Resumiendo, si se ha previsto que la instalación eléctrica no sea pasible de un accidente que pueda producir un incendio.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Petix.

**Sr. Petix.-** Sí, la instalación eléctrica fue hecha a nueva. Hay cortacorrientes y llaves térmicas, por lo que no habría problemas en cuanto al aspecto seguridad.

Con relación a las puertas, una abre hacia adentro y la otra hacia afuera, para que no existan problemas para salir.

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

**Sra. Soest.-** Señor presidente: es para solicitar el resultado de las encuestas.

**Sr. Presidente.-** Por Secretaría se dará lectura.

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

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

**Sra. Kreiman.-** Señor presidente: es para preguntarle al expositor cómo está dividida la vivienda de la industria. El manifestó que había dos salidas, pero no me quedó en claro si las dos salidas correspondían a la industria o si una era de la vivienda y la otra de la industria.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Petix.

**Sr. Petix.-** Hay dos salidas, una está en el garage y la otra sería la entrada de la casa.

**Sra. Kreiman.-** ¿Se entra a la fábrica por el garage?

**Sr. Petix.-** Sí. Nosotros vivimos enfrente. O sea que la casa estaría dedicada totalmente a la industria.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Señor presidente: es simplemente para hacerle una aclaración al peticionante.

Aun en el caso de que sea aprobada su solicitud, eso implica sólo la aprobación de planos. Pero la habilitación comercial para la actividad que se plantea en el expediente

obviamente que debe hacerse a través de los carriles normales y cumpliéndose todas las exigencias.

Hago este comentario porque como se manifestó anteriormente que había habido actividad, a lo mejor puede aparecer alguna deuda. En ese caso habrá que ponerse al día pues si no, no podrá obtenerse la habilitación.

Por eso aclaré que hoy sólo estamos analizando el tema de los planos. Y en el caso de que prospere la solicitud, tendrá que estarse en regla con todo lo necesario para obtener la habilitación.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Señor presidente: aunque no sea materia de discusión en esta audiencia pública, me gustaría saber -porque me ayudará a formar opinión sobre el tema- si el petitioner tiene deuda por Tasa por Servicios Generales.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Petix.

**Sr. Petix.-** Sí, tengo deudas porque en el año del desastre quedé mal y por poco quiebro. Pero traté de salir adelante porque no tengo alternativa. Pero si no puedo trabajar, evidentemente quedaré condenado a la quiebra.

Estábamos alquilando y no pude hacerlo más. Tuve que dejar el lugar en donde estaba ya que no tenía recursos. Por lo tanto, o hago algo o tendré que irme del país como tantos otros.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Señor presidente: es sólo para contrastar una información

Existe un compromiso suscrito el 29 de enero de 2001 para cubrir los años 1995 y 1996, que estaban en mora. Sólo se pagó el anticipo, y hasta la fecha no se registró ningún pago de las cuotas que constituyen ese plan. Por eso mismo quería saber si se habría pagado alguna cuota después del convenio porque tal vez la información no esté actualizada, y si existe voluntad de pago para ponerse al día con la tasa.

Para nosotros ese es un dato importante a los efectos del abordaje de este expediente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Petix.

**Sr. Petix.-** Si tengo la posibilidad de seguir trabajando, pagaré todo lo que tengo atrasado y me pondré al día. Pero sin recursos evidentemente no podré pagar nada.

Por lo tanto, asumo la responsabilidad de ponerme al día con los impuestos.

**Sr. Presidente.-** Si ningún concejal hará uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del punto 3 del Orden del Día.

### **Desafectación de la zona U.E. al Barrio Carlos Gardel**

#### **Resolución N° 63/05 (Expte. N° 57.839/04 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Corresponde considerar el punto 4 del Orden del Día.

Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Señor presidente: solicito que por Secretaría se adjunte al expediente respectivo la nota 19.787/05, que fuera oportunamente girada al Departamento Ejecutivo.

Traemos un nuevo proyecto vinculado al Barrio Carlos Gardel. Ya en la audiencia pública de setiembre de 2004 presentamos un proyecto de ordenanza de zonificación del área, el que fue sancionado y lleva el número 6.463/04.

En aquella oportunidad preveíamos la posibilidad de una intervención en el área del asentamiento del Barrio Carlos Gardel con el fin de realizar mejoras tales como la apertura de calles, mejoramiento de viviendas, apertura de sendas peatonales, obras de infraestructura, subdivisiones, etcétera.

Trataré de hacer una síntesis de por qué en setiembre del año pasado promovimos la sanción de una ordenanza y hoy traemos a este recinto una nueva iniciativa vinculada con el tema.

La ordenanza del año pasado tenía como expectativa el mejoramiento del barrio. Eran expectativas soñadas durante muchos años, ya que se trataba de un barrio castigado y que sufrió no sólo las desigualdades sociales, sino también el castigo de gestiones que pretendieron erradicarlo y la mano de hierro de la dictadura, que desalojó a mucha gente de allí. En consecuencia, el proyecto que veníamos trabajando el año pasado era realmente una iniciativa soñada.

Pero con el correr del 2004 y en el marco del Plan Federal de Viviendas del Estado nacional, promovimos al Barrio Carlos Gardel para hacer estas y otras obras de mayor envergadura. Es así que surge el Subprograma de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios a desarrollarse con los municipios.

Fuimos uno de los primeros municipios con una propuesta preparada, ya que habíamos elaborado censos, se estaba trabajando con las familias y teníamos datos ciertos acerca de la composición de las familias y la cantidad de habitantes del barrio. Es decir que disponíamos de un trabajo ya realizado que nos ponía en condiciones de avanzar con proyectos de mayor envergadura.

Esta iniciativa a la que hago referencia consiste en la posibilidad de realizar una nueva urbanización que abarque el área en la que actualmente se encuentra la villa, más una superficie lindera al Barrio Presidente Sarmiento que es parte de los terrenos del Hospital Posadas. Justamente, lo que traemos hoy es un proyecto de ordenanza a través del cual pueda dársele indicadores urbanísticos al terreno.

Dicho predio fue motivo de una cesión del Ministerio de Salud de la Nación al Ministerio de Planificación, justamente para que sea factible el mencionado proyecto. En la actualidad estas tierras -pendientes de una dimensión definitiva porque están atadas al proyecto definitivo de urbanización- se encuentran en medio del traspaso formal de un ministerio a otro.

El diseño de esta nueva urbanización consiste en la construcción en dos etapas de 432 viviendas.

En una primera etapa se van a construir 206 viviendas en los terrenos aledaños al Hospital Posadas y en una segunda etapa 232 viviendas donde actualmente está la villa.

Estos datos tienen relación con los indicadores que propusimos el año pasado y que se sancionaron por ordenanza, mientras que en la ordenanza 6463/04 indicadores altos de Fos y de Fot porque no contábamos en ese momento de un terreno apto para esponjar y otorgar una menor densidad, que sí tenemos en la actualidad.

Estamos presentando un proyecto que deroga la ordenanza 6463/04 por una cuestión de economía administrativa, porque sino estas ordenanzas van a tener que ser convalidadas por los organismos de control del decreto-ley provincial 8912, y en el caso de dejarla vigente tendríamos que estar convalidando dos ordenanzas. Entonces solicitamos que se derogue la ordenanza 6463/04 y se den nuevamente indicadores a la parcela identificada como Circunscripción III, Sección C, Rural 187-U, y la identificada como Circunscripción III, Sección C, Rural 187-K de la localidad de El Palomar, y por otra parte a la parcela denominada catastralmente como Circunscripción III, Sección C, Rural 187-N de la misma localidad.

Los indicadores que estamos solicitando son FOS (factor de ocupación del suelo) 0,6, un factor de ocupación total (FOT) 0,8 con una altura máxima de las construcciones de 9 metros, una densidad neta de 350 habitantes por hectárea, una superficie del terreno remanente del 40 por ciento y el uso predominante es vivienda unifamiliar y multifamiliar, comercio básico, y como usos complementarios servicios, equipamiento cultural, recreativo y comunitario.

El encuadre legal solicitado para el sistema de subdivisiones y diseño parcelario solicitamos que se encuadre en el decreto provincial 3736/91 porque permite y facilita dimensiones menores del terreno.

#### **Cuarto intermedio**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal José Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Quiero solicitar un cuarto intermedio de cinco minutos.

**Sr. Presidente.-** En uso de las atribuciones que tiene la presidencia en las audiencias públicas, dispongo un cuarto intermedio de cinco minutos.

-Son las 11 y 49 horas.

#### **Continuación de la sesión**

-Siendo las 12 y 15:

**Sr. Presidente.-** Finalizado el cuarto intermedio, se reanuda la sesión.

Les recuerdo que estamos tratando el expediente introducido por la Resolución 063/05, número de orden 4) Expediente 57.839/04 HCD., 4079-11.900/04-0 DE. referido al "Dictamen Comisión C.O.U. s/Desafectación de la zona U.E. al barrio Carlos Gardel".

Tiene la palabra el concejal Alejandro Fernández.

**Sr. Fernández.-** Este expediente es similar al expediente tratado anteriormente. Lo duda que tengo que ver con la densidad, que quiero certificarla bien.

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

**Arq. Gorbacz.-** Si bien en el proyecto presentado originalmente en este expediente habíamos solicitado una densidad de 350 habitantes por hectárea, en la nota que se adjuntará estamos corrigiendo la densidad a 300 habitantes por hectárea para ambas zonas, y con una menor densidad es más factible su aprobación. La densidad se reduce en 50 habitantes por hectárea y se compensa esta menor densidad con la obtención de los nuevos terrenos adyacentes al Hospital Posadas.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Mario Petricca.

**Sr. Petricca.-** Quiero preguntar a los miembros del Departamento Ejecutivo cómo es hoy la composición social y demográfica de los habitantes de esta zona.

**Sr. Presidente.-** Arquitecto Gorbacz, tiene la palabra.

**Arq. Gorbacz.-** En este momento el barrio Carlos Gardel es para nosotros la villa de los NHT y no estamos hablando del conjunto habitacional Presidente Sarmiento. Hay censadas 432 familias con alrededor de 1800 habitantes. El 47,3 por ciento de la población está entre 19 y 60 años de edad, el 38 por ciento son menores en edad escolar y como dato el 99,33 por ciento es de nacionalidad argentina.

El 60,3 por ciento de las familias posee ingresos inferiores a los 350 pesos mensuales y de ellos el 34 por ciento se encuentra agrupado en un ingreso mensual de cero a 150 pesos; obviamente por debajo de la línea de indigencia. Hay un 4,2 por ciento de la población que padece de problemas de salud y que tienen algún tipo de capacidad especial con 63 personas que tienen discapacidad física. El 53,33 por ciento de la población posee capacitación o experiencia en oficios relacionados con la construcción; hay un 27 por ciento de albañiles y el 45 por ciento que ha tenido experiencia en el trabajo de la construcción con capacitación para poder participar de la obra.

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

**Sra. Soest.-** De acuerdo a lo que acaba de decir el arquitecto Gorbacz, resulta muy interesante el tema de la situación demográfica de la zona en lo que hace a la conformación de las familias, a la situación de pobreza, de salud, personas ancianas, personas con incapacidades físicas, así que vemos, por la descripción que ha realizado el arquitecto que es un ámbito multifacético, con una relativa homogeneidad, en cuanto a haber compartido durante años un mismo lugar geográfico, aún en distintas condiciones.

Esto implica un problema que seguramente ustedes estarán analizando: ¿Cómo se va a realizar el proceso de traslado de las familias de la villa a la nueva urbanización? No creo que sea un tema menor para ustedes la evaluación de esta nueva conformación urbana.

Me gustaría a través suyo, señor presidente, si el arquitecto Gorbacz quiere me explique como se va a encarar esto.

**Sr. Presidente.-** Arquitecto Gorbacz, tiene la palabra.

**Arq. Gorbacz.-** Este ha sido un punto de preocupación y de ocupación nuestra desde el principio del proyecto: ¿Cómo generar un buen paso de la villa al barrio? ¿Cómo generar una efectiva apropiación de las familias de la villa a una vivienda y a una nueva organización urbanística que los va a poner en un pie de igualdad con el resto de los vecinos?

No es un cambio menor, sino que es un cambio muy significativo que implica un proceso de integración ciudadana y, justamente, el trabajo diario de nuestro equipo e incluso el de todas las áreas del municipio que hoy tienen trabajos desarrollados en la villa.

Lo que había que dilucidar es cómo los vecinos de la villa se apropian del proyecto, porque éste es un plan que ha nacido con extrema urgencia por la necesidad de aprovechar las oportunidades de financiamiento.

En términos sociales, es muy factible que para un proceso de este tipo se hubiese requerido y necesitado de mayor tiempo y participación de los vecinos de la villa; sin embargo, es mucha la presencia del municipio en estos últimos años y en todas las áreas que hoy están abocadas a este proyecto de urbanización como salud, educación, cultura, minoridad y adolescencia. Todas las áreas están abocadas a este nuevo proceso de urbanización. Lo que se piensa en términos de adolescencia y niñez hoy se tiene en cuenta como una nueva y futura realidad.

Entonces, justamente, éste es el camino del efectivo paso que usted mencionaba de la villa al barrio que significa una apropiación efectiva de nuestros vecinos a esta nueva situación urbana, con el cambio en la calidad de la vivienda y el hecho de que todo el mundo esté consustanciado con esto, entiendo que va a ser el camino apropiado.

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

**Sra. Soest.-** Quiero agradecerle a través suyo al arquitecto Gorbacz.

Hay una cuestión que no entendí y respecto de la cual considero medular una respuesta. Al parecer, se tiene que construir en un lado en donde hay gente viviendo. Por lo tanto, ¿por dónde se piensa construir para que ese traslado se vaya haciendo de una forma lógica?

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

-Se exhibe una foto aérea.

**Sr. Gorbacz.-** Señor presidente: esta es una foto aérea de todo el sector. Esta es la villa actualmente, este es el conjunto de monoblock Presidente Sarmiento y estos son los terrenos del Hospital Posadas. Esta sería el área que afectará parte de la nueva urbanización.

La nueva urbanización estará dividida en dos etapas: 1 y 2. La etapa 1 representa, según el censo en base a cantidad de viviendas-necesidad de dormitorios por familia, a esta parte de la villa.

La villa responde a la organización original de manzana que tuvo el núcleo habitacional transitorio de los años 70. Actualmente, a pesar de que esa situación está degradada -porque se avanzó sobre los pasillos-, la organización de manzanas de 20 por 40 metros se mantiene. Entonces, nosotros tenemos desde las manzanas 20 y 21 a la 40, que abarcan desde acá hasta la calle Perdriel. Estas veinte manzanas son las que pasarán a la etapa 1.

En consecuencia, lo que pretendemos llevar a la práctica es que a medida que se vayan entregando viviendas por manzana en la etapa 1, realizar el traslado de las familias que están en dichas manzanas -comenzaríamos por la 20 y 21- y la demolición de manera inmediata, de tal forma que podamos comenzar con la etapa 2 aun cuando la 1 esté en construcción. La idea es ir encadenando las cosas.

Justamente, hemos respetado la composición de las familias por sectores para que puedan trasladarse junto con sus vecinos. De esta forma podrá mantenerse la vecindad lograda con los años. Incluso, si a requerimiento de los mismos vecinos necesitamos hacer alguna corrección por problemas de vecindad, también respetaremos esa situación.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Señor presidente: quisiera hacerle una pregunta al arquitecto Gorbacz.

En su primera exposición planteó que la altura máxima permitida dentro de los indicadores es de 9 metros. Pero tengo entendido que la altura de las viviendas que se construirán no alcanzarán esa altura sino que será mucho menor. Por lo tanto, me gustaría que me aclare qué tipo de construcción tendrá cada vivienda, y la altura promedio de ellas.

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

**Sr. Gorbacz.-** Señor presidente: las viviendas serán de hasta cuatro dormitorios. Las de uno y dos dormitorios se construirán en planta baja, y las de tres y cuatro en planta baja y alta. En todos los casos serán con techos inclinados, con lo cual se dificultará la posibilidad de crecimiento sobre las mismas construcciones.

La altura de las viviendas proyectadas será de aproximadamente 6,30 metros en cuanto a las de tres y cuatro dormitorios. Esa será la altura de la cumbre. Pero también debemos hacer corresponder esa zona con la totalidad del Código de Ordenamiento Urbano. Respecto de la zona más baja de la Municipalidad, actualmente el Código plantea 9 metros. No hay una zona en el municipio en la que se plantee una altura menor a los 9 metros. Además, en todos los casos las viviendas prevén la posibilidad de crecimiento en uno o dos dormitorios más -según el caso-, pero de forma absolutamente ordenada. No se prevé la posibilidad de crecimiento, lo que sucede es que hay que tener un mínimo margen entre los 6 y los 9 metros para que en el caso de crecimiento éste sea ordenado.

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

**Sr. Salinas.-** ¿En cuanto tiempo se terminará la etapa 1?

**Sr. Gorbacz.-** Ustedes deben saber -porque se ha publicado- que estamos en pleno proceso licitatorio, el que se hace por cuenta y orden del Estado nacional. A partir de la firma contrato y del inicio de la obra, el tiempo estimado es de un año para la etapa 1.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Petricca.

**Sr. Petricca.-** Señor presidente: me llamó la atención el porcentaje del 53 por ciento de capacitación de la gente del barrio a que hizo mención el arquitecto Gorbacz, y respecto del cual un 34 por ciento serían albañiles. En consecuencia, ¿qué posibilidad habría de que esos albañiles construyan su propia vivienda?

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

**Sr. Gorbacz.-** Justamente, en el pliego se planteó como uno de los requerimientos -no recuerdo la cantidad exacta- que un porcentaje de la nómina que la empresa contrate debe pertenecer al barrio. Incluso actualmente se está organizando -junto con el área de Empleo de la Secretaría de Desarrollo Social de la Municipalidad- la posibilidad de hacer cursos de capacitación con ese fin.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Señor presidente: en principio quisiera saber si quedó en claro mi pregunta anterior.

Habría una altura máxima permitida de 9 metros, y las construcciones oscilarán los 6,50 metros, llegando tal vez en algunos casos a los 9. Por la normativa vigente las construcciones no pueden exceder los 9 metros, pero según lo que el arquitecto dijo acerca de que por como termina la parte de la cumbre dicha construcción sería casi imposible -o si se hace será con muchísima dificultad-, al parecer este tipo de diseño desalentaría la construcción en altura.

En otro orden de cosas, tengo entendido que luego de la remodelación de la zona del Barrio Carlos Gardel se prevé una reorganización del barrio de los monoblock. En este caso quisiera saber cuál es la información que se maneja al respecto ya que a nosotros nos parece importante avanzar en ese sentido. El rediseño urbanístico del barrio permitirá mejores condiciones de vida para los grupos que hoy lo habitan, pero también mejorará las condiciones urbanísticas generales de esa zona de El Palomar, lo que también será beneficioso para todos los vecinos.

Por lo tanto, una asignatura pendiente sería también el rediseño y la reorganización de los monoblock. Es por eso que quisiera que el arquitecto me comente si existe algún plan en estudio o en carpeta.

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

**Sr. Gorbacz.-** En cuanto a la primera parte de la intervención, sólo puedo decir que es exactamente así lo que manifiesta el concejal Campagnoli en cuanto a las medidas y alturas. La idea es desalentar toda construcción que no sea ordenada. Debe establecerse un rango entre los 6 y los 9 metros para permitir una elasticidad y no encorsetar ni generar una ordenanza impracticable de cumplir.

Yendo al otro tema, justamente la posibilidad de realización de esta nueva urbanización es lo que nos generó la idea de intervenir urbanísticamente en el Barrio Presidente Sarmiento. Tiempo atrás hubiese resultado imposible pensar en este tipo de cuestiones por la magnitud y la escala de las obras y, sobre todo, por la falta de financiamiento en la materia que se viene sufriendo desde hace treinta años. En cuanto al Barrio Presidente Sarmiento, desde el Estado sólo se podían realizar limitadas acciones de solución de problemas. Estábamos impedidos de solucionar problemas básicos -como los de las cloacas- por la misma organización legal del barrio.

Entrando en esta cuestión, con la posibilidad de armar equipos de trabajo articulados entre la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires y el municipio, comienzan a vislumbrarse las primeras etapas de una intervención en los monoblock. Esto significará, en principio, una nueva organización desde el punto de vista legal.

En la actualidad los monoblock son una sola propiedad horizontal de diez hectáreas con 32 edificios de departamentos con 1.174 departamentos. Imagínense que muchas veces nos resulta muy difícil administrar y participar en consorcios de veinte o treinta departamentos. Así que imagínense lo que es un consorcio de 1.174 departamentos. Lo que ustedes ven ahí es un solo P.H., una sola propiedad horizontal. Eso significa que aún las calles que hoy están abiertas en los monoblock no son calles públicas. Lo que hoy se está discutiendo y charlando es la posibilidad de amanzanar. Posiblemente, no lleguen a ser manzanas como las tradicionales, pero

debemos darles una nueva organización y la posibilidad de generar espacios verdaderamente públicos, que pueda administrar el Estado; espacios semipúblicos o semiprivados que pueda administrar un grupo de edificios; empezar a bajar la escala a esto como para que sea aún más gestionable por parte de los propios vecinos. Y, por otra parte, lo más ambicioso en este sentido sería la posibilidad de transformar núcleos de escaleras, todo el sistema de circulación vertical, etcétera. Hay mucho de esto que está en proyecto, pero la realidad hoy determina que estamos un paso más adelante que años atrás, donde ni siquiera pensábamos o nos animábamos a pensar este tipo de soluciones.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Voy a hacer dos consultas.

La primera de ellas es la siguiente: tengo entendido que este plan conjunto entre el gobierno nacional y el municipio de Morón tiene también como objetivo y uno de los aspectos centrales, además de la mejora de la calidad de vida de los habitantes del barrio, el rediseño urbanístico, con apertura de nuevas calles, con mayor y mejor iluminación en la zona, con parquizado, instalación de especies arbóreas para mejorar también la calidad del entorno urbano; o sea, todos mecanismos que no solamente mejoran la calidad del entorno, sino que también facilitan el control y la circulación vehicular; entre otros vehículos, los policiales que a pedido de muchos vecinos de El Palomar, del Barrio Carlos Gardel y de la Policía van a permitir un mayor y un mejor patrullaje de la zona. Quiero confirmar que estos aspectos son parte sustancial del plan que estamos llevando a cabo.

En segunda instancia, quiero confirmar que el mecanismo para la construcción de las viviendas es que el gobierno nacional dispone de un crédito para cada una de las familias para construir sus viviendas y que, luego, las familias pagan a través de un plan de pagos el total del dinero destinado a la construcción de esa vivienda. O sea, que no hay viviendas gratuitas.

Me gustaría que el arquitecto Gorbacz respondiera esas dos inquietudes.

**Sr. Gorbacz.-** Respecto de la primera inquietud, no se puede agregar mucho más. El proyecto implica, en todos los casos, extender la trama de integración. Tanto en la primera como en la segunda etapa, esto implica la apertura de calles, que son de la misma medida que Brown, por ejemplo. O sea, son quince metros de apertura de calle. Las calles son de la misma medida de las que vienen corriendo por los bordes. Esto implica infraestructura: por ejemplo, en la primera etapa esto implica la instalación de 54 columnas de alumbrado, simples y dobles; dobles en contacto con el conjunto de los monoblock -o sea, que van a estar iluminando ambos lados-; plantación de árboles, incluso tratando de llevar las mismas especies que hay en el barrio vecino; recolección de residuos, etcétera.

En esta nueva urbanización, con este diseño, si bien las parcelas son menores que las de los vecinos, porque tienen 7 por 20, la conformación urbana de manzana, con todas las viviendas con frente a la calle, hacen que exactamente tengan las mismas posibilidades que el resto de los vecinos. Esto implica seguridad porque van a poder entrar los bomberos, las ambulancias, la policía, absolutamente todos; por ejemplo, el cartero va a poder identificar de qué vecino se trata. Hoy, los compañeros o los familiares mismos de la gente de la villa evita ir; esto implica integración en una amplia gama de sentidos.

Con respecto a la segunda inquietud, Nación y municipio realizan la construcción de esto con el sistema de "llave en mano". Los créditos que se les va a dar a las familias y que van a terminar pagando, obviamente, son sobre cada vivienda y, seguramente, se va a configurar escritura con hipoteca que, incluso, es tal como nosotros hacemos con nuestro sistema de regularización dominial, donde la gente paga su lote, llegado el caso, a elección de la familia, se escritura previo a completar el pago y se hace escritura con hipoteca.

El proceso de integración ciudadana que nosotros proponemos es de un fuerte contenido y no solamente de apropiación de las construcciones, sino que también implica responsabilidades.

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

**Sra. Kreiman.-** No sé si entendí bien la explicación que se dio aquí. En esta etapa, en este proyecto, no estaría incluidos los monoblock, sino que esto sería una cuestión que tiene que ver con la provincia de Buenos Aires; inclusive, yo tenía el dato que usted me podría confirmar en cuanto a que hubo que modificar el proyecto en una cuadra o en una parte porque atravesaba terrenos donde están los monoblock. Si esto es así, me gustaría saber qué es lo que se piensa o cuál es la actitud de la provincia de Buenos Aires en cuanto a avanzar en algún tipo de resolución, ya que todos conocemos cuál es la situación de esos monoblock, no solamente lo que

usted explicó en lo relativo al estado dominial sino también en lo que se refiere al estado físico en que se encuentran y en qué condiciones vive la gente que allí habita.

Por otra parte, quería preguntar concretamente sobre la modificación que se está proponiendo en el proyecto de ordenanza. ¿En qué impacta el cambio de los indicadores y la elección de la nueva superficie en el diseño del proyecto?

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

**Sr. Gorbacz.-** Señor presidente: respecto de la segunda pregunta, los indicadores que proponemos se ajustan al proyecto que se pretende construir. Sin estos indicadores estaríamos haciendo lo que habitualmente hace el Estado nacional o provincial, construir por afuera de las normas. Esto es una realidad: el Estado nacional y provincial construyen por fuera de sus mismas normas. El ejemplo es un proyecto de otra escala: el jardín número 14, donde estamos exigiendo la presentación de planos municipales, y es una obra municipal donde nosotros estamos exigiendo que todo se cumpla.

Nosotros explicamos esto el año pasado: el tema de dar indicadores tiene, por un lado, un fuerte contenido práctico y, por el otro, un fuerte contenido simbólico. Porque es la posibilidad de integrar y realizar una obra para sectores sociales que, en general, están en la marginalidad; aquí tienen la posibilidad de integrarse con todo y nosotros arrancar desde cero esta obra con todo normalizado.

Con respecto al otro planteo del barrio Presidente Sarmiento, de los monoblock, hoy está como en la semillita: si bien tenemos idea de cómo hacerlo, el proyecto es de tal magnitud que implica muchísimo trabajo con los vecinos y, en términos legales, es tan complejo, que la labor que se va a tener que desarrollar es muy fuerte. Y esto no lo puede hacer solamente ni la provincia ni el municipio. Por más que la provincia quisiera hacerlo por sí sola no podría. Tiene que haber vocación mutua, que la hay, y estamos esperando en estos días una respuesta sobre la conformación de un equipo mixto, una especie de unidad ejecutora básica, que se pueda ocupar de la recopilación de data mínima que se necesita para avanzar en este proyecto.

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

**Sr. Laviuzza.-** Realmente, estamos al tanto de lo que estaba explicando el arquitecto Gorbacz porque hay algunos concejales que participamos en las reuniones del COU y veo que ya tenemos el proyecto para presentar, que nos consta que es fruto del trabajo que se desarrolló durante un largo período.

Ahora bien, había un detalle que se había discutido en la comisión del COU y que, casualmente, también se discutía con la gente de la provincia que participaba de este proyecto: eso tenía que ver con el hecho de que se planteaba la posibilidad de un espacio público, llámese plaza, parque o centro cívico, que era lo último que me faltaba por entender. Yo también entendía, al igual que el arquitecto, que esa posibilidad tenía que ver con la cantidad de tierras que uno podía ocupar, porque había una cantidad de tierras alquilada para la construcción de viviendas y una cantidad de viviendas por la gente censada. A partir de esa situación, si había alguna posibilidad de dejar algún terreno para este tipo de actividad que se planteaba. Por eso, quiero preguntar al arquitecto si eso quedó contemplado.

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

**Arq. Gorbacz.-** Lo que se observa en este proyecto y era parte de la discusión que teníamos en la comisión en esa oportunidad, es que resulta obvio que necesita contar con espacios públicos.

En esa oportunidad la discusión era espacios públicos visibles hacia los bordes del hoy barrio como está conformado, con la posibilidad de generar espacios públicos al interior del barrio. El interior del barrio cuenta con gran cantidad de espacios que se van a ir conformando y van a tener tratamiento como espacios públicos, de acuerdo con el avance del proyecto.

El mismo centro cívico que se plantea, que es el lugar donde está la capilla y que hoy está degradado y barroso y que lo que merece es tener un tratamiento que articule un barrio con el otro. Esto tiene que ver con lo que comentaba anteriormente de las diferentes áreas del municipio que están trabajando; por ejemplo, un proyecto de minoridad y adolescencia es que los chicos diseñen su propia plaza y diseñen su propio espacio.

Aquí en el plano no se ve porque no está señalizada, (señalándola) que va a tener un tratamiento como espacio verde. La discusión anterior era si lo teníamos que hacer acá (señala el mapa) o aquí (señala otro lugar del mapa) porque toda esa superficie la tenemos que ocupar con viviendas y no podemos hacer magia.

También tuvimos discusiones con los equipos de la provincia de Buenos Aires, pues ellos nos proponían hacer viviendas multifamiliares para aprovechar mejor el suelo, que en otros

municipios y en otros terrenos puede funcionar, pero nosotros tenemos esto y todo el barrio Presidente Sarmiento.

Una de las premisas básicas del diseño fue no originar edificios que entren en tensión a diez metros de los monoblock. Entonces, en esta necesidad de tener mayor superficie para las viviendas, estamos trabajando para la obtención y tratamiento de todo lo que sea espacio verde.

**Sr. Presidente.-** ¿Algún otro concejal desea hacer preguntas? Les agradezco a todos y pasamos a otro tema.

**5) Resolución n° 064/05 Expediente 58.717/04 HCD, 4079-18.053/04 DE. ref.: "Aprobación de planos".**

**Sr. Presidente.-** Vamos a considerar el expediente incluido en esta audiencia pública por Resolución n° 064/05, Expediente 58.717/04 HCD, 4079-18.053/04 DE. referido a: "Aprobación de planos".

Por Secretaría se indicarán los expositores y los participantes.

**Sra. Secretaria.-** Los expositores designados por el Departamento Ejecutivo son el arquitecto Ernesto Gorbacz, la arquitecta María Flavia Buono, el Ingeniero Roberto Gallo y el señor Guillermo Alonso.

Por los peticionantes se encuentran presentes el expositor señor Marcelo Eduardo Dartayet y como participantes los señores Enrique Alfredo Verona y Carlos Alberto Verona.

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

**Arq. Buono.-** La solicitud de los peticionantes es por un cambio de sello en un plano de obra que indica que la obra en la actualidad se encuentra sujeta a demolición. El plano corresponde a un establecimiento industrial donde en su momento se presentó una ampliación que no cumplimentaba con la normativa del Código. El predio se encuentra en una zona industrial en la calle Rawson 869 y 867 de Morón.

Ese plano no cumplía con los indicadores de ocupación de suelo, ocupación total y con la altura máxima que se establece para la zona y con el artículo 46 del decreto-ley provincial 8.912, respecto de la ocupación del suelo.

Con respecto al Código de Construcciones, no hay verificación de las estructuras resistentes por ser un hecho consumado. No se cumple con los espesores de los muros, la protección contra incendios, ventilaciones de cocina, anchos de escaleras principales, salidas, aberturas en muros divisorios (medianeras) y anchos de salidas para vehículos.

Nada más, señor presidente.

**Sr. Presidente.-** ¿Quién va a hacer uso de la palabra? El señor Dartayet tiene la palabra.

**Sr. Dartayet.-** Señor presidente del Honorable Concejo Deliberante, señoras y señores concejales, señores representantes del Departamento Ejecutivo y público en general. Mi nombre es Marcelo Dartayet como han escuchado ustedes y en este acto represento a Igualitas S.R.L. fabricante de calzados; más específicamente zapatillas.

La fábrica se encuentra en la calle Rawson 869 de Haedo, zona netamente industrial. La sociedad se encuentra constituida por padre e hijos; es decir, una sociedad familiar. En tiempos de crisis el establecimiento tuvo que afrontar momentos muy difíciles por la enorme cantidad de zapatillas de países extranjeros y ahora por las restricciones que ha impuesto el gobierno hemos entrado a competir con los mismos, teniendo mejor calidad de nuestros productos.

Debido a ello nos hemos visto en la imprescindible necesidad de ampliar nuestra construcción destinada exclusivamente a depósito en un segundo piso. Al presentar los planos, debido al exceso de superficie, el plano salió aprobado con un sello que dice: "Sujeto a demolición", y para poder dar cumplimiento a otras reglamentaciones, nos es necesario que el plano tenga un sello que diga "Registrado".

No obstante, cuando fue presentado dicho plano, se dio cumplimiento a la actualización de la superficie para el pago de las tasas municipales como alumbrado, barrido y limpieza como a la Dirección General de Rentas de la provincia de Buenos Aires. Nuestra intención es regularizar también otras obligaciones tributarias municipales.

Fue imprescindible la ampliación dentro del mismo predio con motivo que si fuera en otro lugar no acarrearía otros gastos de transporte, personal, etcétera, y se nos dispararía el presupuesto de producción lo que traería como resultado no poder competir con mercaderías que vienen del extranjero.

Por dicha ampliación hemos aumentado la cantidad de personal, que en este caso fue de cuatro personas para el traslado de la mercadería hacia la zona de la ampliación que es el depósito, y el total del total de personas que trabaja en el establecimiento es de veinticinco.

Por lo tanto y expuestos nuestros motivos, veríamos con agrado que nuestra solicitud sea aceptada, lo cual incrementaría lo cual incrementaría nuestra producción y en consecuencia nuestro mayor pago de tributos municipales y provinciales.

Sin otro particular, y a la espera de vuestra comprensión a nuestra solicitud, saludamos a ustedes muy atentamente.

Muchas gracias, señor presidente.

**Sra. Dezi.-** Señor presidente: quisiera preguntarle a la arquitecta Buono cuáles serían las infracciones más significativas, si -por ejemplo- las relativas a las características de las escaleras o las salidas de emergencia. Es decir, cuáles serían a su criterio aquellas condiciones que deberían modificarse para que la petición tenga lugar.

Además me gustaría saber si la empresa está dispuesta a realizar esas modificaciones.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Creo que las principales tienen que ver con la protección contra incendio y con los medios de salida correspondientes. Tendría que tener en mi poder el plano para darme cuenta si el ancho de salida de vehículos es el adecuado. Y respecto de las aberturas en muros divisorios, no sé si tiene vistas hacia los vecinos.

Por ejemplo, el acceso vehicular figura como de 2,46 metros pero el mínimo es de 2,50; en consecuencia, ese no sería el problema principal. Creo que lo fundamental tiene que ver más con la cuestión de salidas -por la cantidad de gente que trabaja en la industria- y con el tema de seguridad en cuanto a los incendios.

Las vistas al vecino o las aberturas a medianera a simple vista no figuran en el plano.

**Sr. Presidente.-** Quedaría por responder si respecto de las dificultades que plantea la arquitecta, la empresa puede comprometerse a resolver los problemas que surgen de la inspección municipal.

**Sr. Dartayet.-** Aclaro que todo lo que está -fuera de lo pedido- cumple con las reglamentaciones. Además, en la fábrica contamos con un ingeniero en seguridad industrial, el que se ocupa de las instalaciones tales como puertas, ventanas, accesos y también de las medidas contra incendio. Al respecto, se instalaron cañerías de agua para los casos de incendio.

Puedo decir entonces que se trata de un establecimiento modelo, de los pocos que existen en Morón. Invito a que cualquiera de ustedes se constituya en el lugar para ver cómo está instalada la fábrica y de qué forma trabaja. Ellos trajeron herramientas -incluso italianas- de primera calidad para producir más y competir con las industrias extranjeras.

Por lo tanto, en representación de la empresa sugiero que se acepte esta ampliación, la que es necesaria para poder competir.

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

**Sra. Dezi.-** Me parece muy valioso que la empresa cuente con un ingeniero en seguridad industrial. Pero respecto de las inspecciones realizadas, no me quedó en claro la posibilidad de modificación de cuestiones relacionadas con la seguridad tales como las escaleras, salidas de emergencia, protección contra incendios, etcétera.

**Sr. Presidente.-** Perdón concejala Dezi, ¿no le queda en claro de la contestación de la arquitecta Buono?

**Sra. Dezi.-** Señor presidente: no me queda en claro de lo expresado por el señor Dartayet que la empresa manifieste voluntad expresa de modificar aquellas cuestiones que se señalan en el expediente.

**Sr. Presidente.-** Si no entendí mal, la empresa estaría implementando medidas de seguridad. Tal vez sea voluntad de este Concejo Deliberante pedir una nueva inspección.

Tiene la palabra la concejala Soest.

**Sra. Soest.-** Señor presidente: sabemos que allí se fabrican zapatillas y que este es un momento oportuno para trabajar en este rubro. En consecuencia, se plantea la posibilidad concreta de ampliar la fuente de trabajo y también lo redituable del emprendimiento.

Pero se trata de un depósito, y el material que se emplea en las zapatillas amerita medidas de seguridad mucho más sólidas y no a futuro. Por eso es que tal vez muchos de los concejales estemos haciendo hincapié en eso. Como las zapatillas son de fácil combustión, las medidas de seguridad -a mi modo de ver- tendrían que ser previas al simple acto de cambiar el sello de “demolición” por “registrado”. No es que se puso “demolición” por el antojo de un funcionario.

Para nosotros lo principal es el tema de la seguridad, o sea, tener absoluta y fehaciente demostración de que todo lo que se refiere a seguridad industrial -además de contarse con el ingeniero pertinente- ha sido implementado ya que se trata de un material sumamente inflamable.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Señor presidente: cuando se hace la habilitación de un rubro -si no se cambió el procedimiento- el municipio pide la carga de fuego, y en función de ello es que se exigen las medidas necesarias para la extinción de incendios, las que son acordes al potencial de combustión. Pero todo este mecanismo se vincula con la habilitación y no con el tema de los planos, que es el que estamos analizando ahora.

Obviamente, al no poder hacerse la habilitación se solicita la registración del plano a los efectos de iniciar el trámite pertinente. Al no poder iniciarse el trámite de habilitación el municipio no puede hacer la carga de fuego y, por ende, no se puede establecer si hacen falta uno o cincuenta matafuegos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el director de Habilitaciones.

**Sr. Alonso.-** Tal como dice el concejal, la Dirección de Habilitaciones es bastante concreta en cuanto a los requisitos y medidas de seguridad que se les exige a los comercios e industrias. Cuando llega el trámite a la Dirección, a partir de ese momento se piden una serie de requisitos concretos y puntuales.

El temperamento -en concordancia con lo que he escuchado de parte de los concejales- es reforzar todo lo que sean medidas de seguridad. Actualmente pedimos un informe técnico de los bomberos de la Provincia o de los voluntarios. De esa forma nos aseguramos además de la realización del estudio técnico para establecer las medidas de seguridad de la planta o el comercio, que dichas medidas de seguridad -escaleras, matafuegos y baldes de arena- efectivamente están en el local o la industria.

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

**Sra. Soest.-** Necesito una aclaración.

En cuanto a las medidas de seguridad, no tenía ninguna duda de que el Departamento Ejecutivo junto con las áreas correspondientes toman todos los recaudos posibles.

Si nosotros estamos haciendo una audiencia pública es porque se trata de una excepción a la regla. Caso contrario, este expediente hubiera sido tratado directamente por la Dirección de Habilitaciones y no hubiera llegado a este cuerpo. En consecuencia, considero que por tratarse de una cuestión de excepción, los concejales estamos obligados moralmente a explicarle a los interesados que deben tomar todos los recaudos necesarios -además de las medidas que posteriormente adopte el Departamento Ejecutivo- para que podamos legislar con la tranquilidad de que está todo encaminado. Esa es casi una obligación para quien solicita una excepción ante este Honorable Concejo Deliberante, dada la cantidad de moronenses que hacen su trámite adecuadamente en tiempo y en forma.

Es una cuestión de legislación y de sentido de las audiencias públicas, pues hay miles de moronenses que no construyen *de facto*, solicitan sus permisos con anterioridad y no necesitan de vías de excepción porque efectúan los trámites y consultas en tiempo y forma. En este caso, como no se hizo una consulta en tiempo y forma a nosotros nos parece bueno remediar en tiempo y forma.

Ese es el sentido de las audiencias públicas, y no el de generar desconfianzas respecto de lo que posteriormente decida el Departamento Ejecutivo.

Para finalizar, quisiera que por Secretaría se lea el resultado de la encuesta.

**Sr. Presidente.-** Así se hará, señora concejala.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 9 vecinos, 7 respondieron en forma positiva, 1 en forma negativa y 1 no contestó.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Señor presidente: quisiera saber dos cosas.

En primer lugar y respecto de las vistas a vecinos, si existe algún tipo de ventana que dé hacia algún vecino y, en ese caso, si es factible encontrarle una solución a ese problema. En segundo término, si existiría una habilitación previa sin esa modificación.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Dartayet.

**Sr. Dartayet.-** Señor presidente: toda la parte existente anterior del edificio cuenta con la habilitación correspondiente. Y como ya dije, contamos con un ingeniero en seguridad que tomó todas las precauciones necesarias para cumplir con las reglamentaciones municipales y provinciales. Además, en cuanto a la habilitación del sector a que se hace mención, no habrá inconveniente en dar cumplimiento de todo lo que se exige.

Respecto de las ventanas que dan a medianeras, la edificación no tiene ventanas que dieran a los vecinos ni a ningún otro lado pues se trata exclusivamente de un depósito.

Para finalizar, reitero que estamos dispuestos a cumplir con todo lo que reclama el municipio en relación con el tema de la habilitación.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Señor presidente: respecto del tema de los muros divisorios considero que habría que mandar una inspección, y si se corrobora que es verdad lo que se manifiesta quedaría resuelta la cuestión.

**Sr. Presidente.-** Si ningún otro concejal va a hacer uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del punto 5 del Orden del Día.

### **Aprobación de planos**

#### **Resolución N° 65/05 (Expte. N° 58.791/04 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Corresponde considerar el punto 6 del Orden del Día.

Tiene la palabra el arquitecto Gorbacz.

**Sr. Gorbacz.-** Señor presidente: se trata del cambio de sello de una obra en virtud de que en el plano figura como sujeta a demolición.

En este caso se incumplen los artículos del COU 3.2 -uso del suelo-, 3.5.1.0 -FOS-, 3.5.2.1 -FOT- y 3.7 -espacios para estacionamiento. Por otra parte, se incumpliría la ordenanza reglamentaria de construcción en los artículos 5.8 -muros-, 8.1 -estructuras resistentes-, 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de 1° clase-, 5.10.1.3, 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de 2° clase- y 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de 1° y 3° clase.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor expositor Osvaldo Rubén Antonuccio.

**Sr. Antonuccio.-** Señor presidente: la solicitud responde a lograr la aprobación del plano a los efectos de que no tenga el sello de sujeto a demolición.

El motivo de este pedido es para a tener las cosas en orden, en función de que mi madre es una persona de ochenta y tres años. Porque queremos tener las cosas en regla es que nos presentamos hoy aquí para solicitar una vía de excepción.

Cuando inicié el trámite para la aprobación de los planos, en mi buena fe no sabía que el lugar estaba sujeto a demolición. Y al presentarme para efectuar la subdivisión, ahí me doy cuenta de la existencia de ese sello. Por lo tanto, como no quedaba otra vía para la aprobación de los planos, es que vengo hoy a esta instancia.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Señor presidente: en el caso de aprobarse el plano, ¿sería posible efectuar la subdivisión del terreno?

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

**Sr. Gorbacz.-** Considero que en el caso de cambiarse el sello por el de “registrado” tal vez podría hacerse la subdivisión.

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

**Sra. Soest.-** Señor presidente: desde el punto de vista de la Comisión de Legislación General y Reglamento surgen algunas cuestiones que nos obligan a intervenir a los efectos de entender ciertas situaciones familiares.

Respecto de este expediente hemos notado que será difícil que el plano pueda ser registrado. Y no se podrá hacer la subdivisión si no se incorpora -además de la declaratoria de herederos- la partición de bienes, es decir, la sucesión definitiva. Por lo que observamos, en el expediente están involucrados el solicitante, el hermano y la madre. Pero en la declaratoria de herederos figuran más hermanos.

Por lo tanto, surge una cuestión extra que quisiera que constara en la versión taquigráfica, en el sentido de que más allá de la aprobación o no del expediente existen situaciones legales que deberán tenerse en cuenta.

Y aprovecho esta oportunidad para informarle a los interesados que en virtud de dicha situación deberán tomar los recaudos necesarios.

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

**Sr. Gorbacz.-** Es cierto lo que dice la concejala Soest. No obstante ello, se trata de un trámite que deberá realizarse con posterioridad y en Provincia. Donde serán condicionados por cuestiones dominiales es respecto del Régimen de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires.

**Sra. Soest.-** Por eso dije que a pesar de ser aprobado el expediente, con posterioridad pueden llegar a tener problemas respecto del trámite que desean realizar. De ahí que sería desleal de nuestra parte no ponerlos al tanto de la situación.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Solicito que por Secretaría se lea la encuesta.

**Sr. Presidente.-** Así se hará, señor concejal.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 2 vecinos, los dos se expidieron en forma positiva.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor expositor Antonuccio.

**Sr. Antonuccio.-** Señor presidente: en cuanto al tema familiar, tenemos la aprobación y el consentimiento de parte de todos los integrantes de la familia para lograr lo que solicitamos. Y estamos dispuestos a realizar todos los trámites que sean necesarios.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor participante Raúl Américo Romero.

**Sr. Romero.-** Señor presidente: simplemente queremos saber si la Municipalidad está al tanto de una inhibición legal, y si por vía de excepción pueden aprobarse los planos para que luego pueda hacerse la subdivisión.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Lo que estamos tratando ahora es la posibilidad de cambiar el sello de "sujeto a demolición" del plano. En virtud de figurar en el plano el sello de "sujeto a demolición", no podría iniciarse el trámite de subdivisión.

La forma que el municipio tiene para cambiar el sello es registrar el plano. El sello de "registrado" implica que ya no está sujeto a demolición y que puede hacerse cualquier tipo de trámite. Pero la subdivisión tiene que efectuarse en otra área.

Hoy estamos dando el primer paso en relación con el plano. Y deben tener en cuenta que nosotros no tenemos jurisdicción sobre el trámite de subdivisión y sí en lo relativo al plano.

**7) Resolución 066/05 Expediente 58.753/04 HCD, 4079-18.136/04 DE. ref.: "Habilitación Comercial".**

**Sr. Presidente.-** Vamos a considerar el expediente incluido en esta audiencia pública por Resolución 066/05, Expediente 58.753/04 HCD, 4079-18.136/04 DE. referido a: "Habilitación Comercial".

Por Secretaría se indicarán los expositores y los participantes.

**Sra. Secretaria.-** El expositor designado por el Departamento Ejecutivo es el señor Guillermo Ricardo Alonso. Por el peticionante se encuentra presente el señor Adolfo Marcelo Di Sarli.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra, el funcionario designado por el Departamento Ejecutivo, el señor Guillermo Ricardo Alonso.

**Sr. Alonso.-** Se trata de una solicitud de habilitación para la instalación de un video club en la calle Cesio 208 de la localidad de Haedo. La zona es RNA y el uso de video club es prohibido. Tiene un plano registrado.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor señor Adolfo Marcelo Di Sarli.

**Sr. Di Sarli.-** El motivo para pedir esta excepción es que esta era la primera vez que hacía la instalación de un comercio y comencé a instalarlo y después me dediqué a hacer la habilitación, cuando me encontré con una medida que me pareció insólita y es que en la localidad de Haedo se

puede instalar un video club desde la calle Rivadavia hasta Gaona y no desde Rivadavia hacia Emilio Castro, por ejemplo.

La instalación la tenía hecha, había conversado lo de las películas, había hecho la inscripción en el monotributo cuando me encontré con esta imposibilidad y ese es el motivo de mi presentación.

**Sr. Presidente.-** ¿Algún concejal desea hacer preguntas? Tiene la palabra la concejala Adriana Kreiman.

**Sra. Kreiman.-** Quiero saber si hay otros comercios instalados de ese u otro tipo en esa cuadra o en zona próxima.

**Sr. Presidente.-** Puede contestar señor Di Sarli.

**Sr. Di Sarli.-** El local linda con un local de internet a un lado y del otro lado con una heladería.

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

**Sra. Dezi.-** Voy a pedir la lectura de las encuestas.

**Sr. Presidente.-** Se leerán por Secretaría .

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron diez vecinos y los diez vecinos responden positivamente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal José Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Quiero preguntarle al peticionante si se trata de un emprendimiento familiar, o si genera algún tipo de empleo fuera del titular; es decir, si tiene empleados.

**Sr. Presidente.-** Puede contestar señor Di Sarli.

**Sr. Di Sarli.-** Se trata de un emprendimiento familiar.

**Sr. Presidente.-** ¿Algún concejal desea hacer preguntas? Tiene la palabra la concejala Adriana Kreiman.

**Sra. Kreiman.-** Quiero preguntarle al funcionario del Departamento Ejecutivo si en el caso que este expediente tuviera un resultado positivo para el peticionante, el local está en condiciones de ser habilitado como video club.

**Sr. Presidente.-** Puede contestar señor Alonso.

**Sr. Alonso.-** En principio creemos que no habría inconveniente porque tan sólo es una cuestión del uso permitido.

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

**Sra. Soest.-** Es como dijo el señor Di Sarli; hay que venir a la municipalidad antes. Es una cuestión cultural que poco a poco la vamos a ir adquiriendo. Esto no trata de ser un reto ni una reconvención para nadie, sino que es una cuestión cultural donde tiene que ver la relación entre los vecinos y el municipio. Es mejor venir antes.

Con el fin de alertar solamente: en el contrato de locación del local alquilado por el señor Di Sarli figura una cláusula en el sentido que cualquier acto que contrarie las ordenanzas municipales, debe contar con el consentimiento del propietario del local. Estoy alertando al señor Di Sarli que si esto contraría a una ordenanza municipal, por eso está peticionando en una audiencia pública, sugerirle que hable con el propietario del local para que de su consentimiento a esta posible contemplación que tengamos por el tema del uso prohibido.

Es una cuestión contractual que es conveniente que el vecino la vaya contemplando.

**Sr. Presidente.-** ¿Algún otro concejal desea hacer uso de la palabra o hacer preguntas?

No habiendo más preguntas pasamos al caso siguiente. Señor Di Sarli muchas gracias. Su expediente será evaluado en los próximos días al igual que los otros expedientes.

#### **8) Resolución n° 067/05 Expediente 58.739/04 HCD, 4079-18.087/04 DE. ref.: "Habilitación comercial Productos de informática".**

**Sr. Presidente.-** En consideración el expediente incorporado por resolución n° 067/05 a esta audiencia pública. Expediente 58.739/04 HCD, 4079-18.087/04 DE. referido a la "Habilitación comercial de productos de informática".

Por Secretaría se indicarán los expositores y los participantes.

**Sra. Secretaria.-** En este expediente no vino nadie a inscribirse y cuando fuimos a hacer las encuestas nos encontramos con el local cerrado desde hace seis meses.

**Sr. Presidente.-** Pasamos al siguiente expediente.

**9) Resolución n° 068/05 Expediente 58.698/04 HCD, 4079-17.824/04 DE. ref.: "Habilitación comercial Aquaserv SRL".**

**Sr. Presidente.-** En consideración el expediente número de orden 9, incorporado a esta audiencia pública por resolución n° 068/05, Expediente 58.698/04 HCD, 4079-17.824/04 DE. referido a "Habilitación comercial Aquaserv SRL".

Por Secretaría se indicarán los expositores y los participantes.

**Sra. Secretaria.-** El expositor designado por el Departamento Ejecutivo es el señor Guillermo Ricardo Alonso y como expositor el señor Juan Franklin Schilton.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra, el funcionario designado por el Departamento Ejecutivo, señor Guillermo Ricardo Alonso.

**Sr. Alonso.-** En el caso se solicita habilitación comercial para una receptoría para construcción y mantenimiento de piletas a domicilio, exposición y venta de artículos, accesorios y equipamiento en general para piletas y fraccionamiento y venta de productos químicos para el mantenimiento de piletas en la calle Sarmiento 2710 de la localidad de Castelar.

El local se encuentra habilitado para la venta de artículos de limpieza, en zona R de uso prohibido, tiene destino comercial y necesita un 15 por ciento de la superficie para estacionamiento y playa y el 10 por ciento que es lo que efectivamente tiene.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Juan Schilton.

**Sr. Schilton.-** Nosotros hace tres años que compramos esta propiedad con la idea de instalar un local para atender las piletas de natación de la zona.

Lo que buscábamos era un local en la zona donde hay mucha gente que tiene piletas de natación para poder brindar a los clientes el servicio de atención.

Realmente, cuando hicimos esta compra no conocíamos que estaba prohibido el rubro. Actualmente sólo estamos habilitados para vender artículos de limpieza y relacionados con piletas de natación, lo cual nos restringe muchísimo el trabajo. Gracias, señor presidente.

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

**Sr. Salinas.-** Soy vecino de la zona y sé que esto depende de habilitaciones, pero en forma casi permanente hay una obstrucción de la visión porque hay estacionamiento de los clientes sobre la vereda y creo que esto no es bueno. Por eso estando presente el interesado aquí, aprovecho para decirselo.

**Sr. Presidente.-** ¿Escuchó la sugerencia señor Schilton y está dispuesto a aceptarla?

**Sr. Schilton.-** Si señor presidente.

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

**Sra. Kreiman.-** Quiero preguntarle al peticionante que tipo de productos químicos van a trabajar y quiero saber si son contaminantes.

**Sr. Schilton.-** Son los productos clásicos que se utilizan para el mantenimiento de piletas de natación: cloro líquido, cloro sólido, herbicidas. Todos de libre comercialización.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal José Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Una pregunta al peticionante en virtud de la inquietud del concejal Salinas. Quisiera saber que medidas van a tomar los titulares de este emprendimiento para resolver el problema del estacionamiento vehicular y el congestionamiento del tránsito en el frente del comercio.

**Sr. Schilton.-** Cuando nosotros adquirimos la propiedad, la vereda se encontraba toda empedrada y con el cordón bajo para la posibilidad de que estacionen vehículos. Veremos que nos sugiere algún profesional para ver que podemos hacer al respecto.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Alejandro Fernández.

**Sr. Fernández.-** Quisiera saber si se hicieron encuestas y para hacer mención al peticionante respecto del contrato de alquiler del local. Me supongo que debe alquilar en este momento, porque en el expediente aparece un contrato de locación vencido, con lo cual si hay nuevo contrato de alquiler lo invito a que lo incorpore al expediente.

**Sr. Presidente.-** Señor Schilton, puede contestar.

**Sr. Schilton.-** En realidad, el contrato de locación es un contrato formal. La propiedad nos pertenece a mi mujer y a mi y la empresa lo alquila formalmente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Alejandro Fernández.

**Sr. Fernández.-** A ver si entendí. La propiedad es de ustedes y a la vez ustedes lo alquilan a la sociedad.

**Sr. Schilton.-** Exactamente.

**Sr. Fernández.-** Hay un tema legal; quien solicite la habilitación tiene que tener una relación demostrable de dominio con la propiedad donde se va a establecer el comercio. En este caso, al estar el contrato de locación vencido, quien haga el pedido de habilitación lo va a tener que hacer a nombre personal del propietario del dominio o a nombre de la empresa con un nuevo contrato de locación. Si hubiese un nuevo contrato de locación le pido que lo incorpore al expediente después de la audiencia pública.

**Sr. Schilton.-** Eso es correcto. Lo que sucede es que al momento de la presentación del expediente el contrato estaba vigente.

**Sr. Presidente.-** Por Secretaría se leerá la encuesta.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 10 vecinos, 6 respondieron en forma positiva y 4 se negaron a contestar.

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

**Sr. Bruno.-** Señor presidente: le quisiera preguntar al señor Schilton cuántos empleados trabajan en el lugar.

**Sr. Schilton.-** Actualmente tenemos cinco empleados, y en temporada eventualmente se incorpora más personal.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Petricca.

**Sr. Petricca.-** Es para preguntarle al solicitante si tiene deuda con el municipio y, en ese caso, si se hizo algún compromiso de pago, ya sea el propietario o la empresa.

**Sr. Schilton.-** Se hizo un compromiso de pago como empresa, el cual está al día.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Petricca.

**Sr. Petricca.-** Pregunto esto porque al parecer el convenio no está al día. Existiría un compromiso de pago de 2004, pero las cuotas 2, 6 y 7 no se habrían abonado. Por lo tanto, quisiera saber si la empresa o el propietario se comprometen a levantar esa deuda, que alcanza aproximadamente los 900 pesos. Pero no tengo la deuda por Tasa por Seguridad e Higiene.

Resumiendo, quisiera saber si se saldará este compromiso.

**Sr. Schilton.-** El plan que está al día es el relacionado con la Tasa por Seguridad e Higiene. En cuanto a la Tasa por Servicios Generales, puede ser que haya algunas cuotas impagas.

Pero se asume el compromiso de cancelar todas las deudas.

**Sr. Presidente.-** Si ningún otro concejal hace uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del punto 9 del Orden del Día.

### **Habilitación de taller**

#### **Resolución N° 69/05 (Expte. N° 58.578/04 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Corresponde considerar el punto 10 del Orden del Día.

Tiene la palabra el director de Habilitaciones Guillermo Alonso.

**Sr. Alonso.-** Señor presidente: se trata de una solicitud de habilitación comercial de taller mecánico, carburación y encendido, en la calle Eslovenia 1.710/12 de Castelar.

El pedido corresponde a una persona que es inquilina hasta el 30 de junio de 2007. Tiene plano de obra aprobado, y su destino es vivienda multifamiliar y locales comerciales. El local está en una zona C-1, cuyo uso está prohibido.

**Sr. Presidente.-** La Presidencia solicita un cuarto intermedio de cinco minutos.

-Son las 13 y 55.

-A las 14 y 16:

**Sr. Presidente.-** Continuamos con la audiencia pública.

Tiene la palabra el expositor Ernesto León Rivero.

**Sr. Rivero.-** El funcionario del Departamento Ejecutivo dijo que se trataba de un uso prohibido. No me queda en claro eso.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Señor presidente: justamente estamos tratando este expediente en audiencia pública porque en esa zona no está permitida por el Código de Ordenamiento Urbano la actividad de ese tipo de taller. Por lo tanto, para lograr la habilitación haría falta una excepción, la que debe analizarse en una audiencia pública. En consecuencia, el señor Rivero tendrá que plantear los motivos por los cuales hace esta solicitud, y luego serán considerados por los concejales.

Al respecto, tengo entendido que el local cumpliría con las superficies necesarias para realizar la actividad.

**Sr. Presidente.-** Antes de pasar a las preguntas, le cedo la palabra al expositor para que nos cuente cómo desarrolla su trabajo, los metros que posee el taller, si está llevando adelante la actividad y demás detalles pertinentes.

**Sr. Rivero.-** Señor presidente se trata de un taller mecánico en el que actualmente trabajan dos personas -padre e hijo-, que son los titulares de la locación.

Como vecino puedo decir que estas dos personas son muy serias con respecto a su negocio. El local está siempre limpio y las tareas la desarrollan dentro de él, no quedan coches afuera.

En cuanto a lo laboral, debo manifestar que los vecinos no tenemos ningún inconveniente.

**Sr. Presidente.-** ¿El señor Licciardo es el dueño del taller?

**Sr. Rivero.-** Es el padre de la otra persona que trabaja en el taller.

En cuanto a la falta de habilitación, aclaro que soy respetuoso de las ordenanzas. Y respecto del local, puedo agregar que está a cinco cuadras del centro de Castelar, en una calle por la que no transitan vehículos de transporte público. Por lo tanto, no ocasiona ningún daño ni interfiere en la entrada o salida de vehículos.

La dirección del local es República de Eslovenia 1.710. Y reitero, está muy distante de la estación y no causa ninguna molestia.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejala Godoy.

**Sra. Godoy.-** Señor presidente: es para preguntarle al representante del Departamento Ejecutivo por qué no se puede habilitar el taller mecánico.

Vivo a cuatro cuadras de ahí y es una zona muy comercial. Quizás no sea del rubro de lo que el señor quiere habilitar, pero en la misma cuadra hay otro taller de chapa y pintura. Además, tanto por Eslovenia como por Alem hay muchos negocios.

Por lo tanto, quiero saber por qué en esta zona sólo está prohibido ese rubro.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Dotti, funcionario del Departamento Ejecutivo.

**Sr. Dotti.-** El local supera la superficie requerida por el Código de Ordenamiento Urbano, que para ese rubro es de 60 metros cuadrados. Posee aproximadamente 170 metros cuadrados, es decir que la supera en exceso.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** La zonificación es C-1 -Alem-, y en esa zona los talleres mecánicos no están permitidos de acuerdo a la grilla.

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

**Sra. Soest.-** Señor presidente: quisiera que por Secretaría se informe el resultado de la encuesta.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 11 vecinos, y los 11 respondieron en forma positiva.

**Sra. Soest.-** Eso confirma que el vecindario acepta con alto agrado el taller. Pero a fojas 4 del expediente, que es el tema de producir molestias, por lo visto a priori no habría molestias, dado la aprobación de quienes viven en la zona. Pero el tema del taller mecánico, carburación, encendido, sabemos que es material de riesgo el que se utiliza; todo vehículo en sí mismo genera potenciales accidentes, aún estando adentro del taller, y no figura en el expediente qué medidas se toman con respecto a la protección contra incendios. A través suyo me gustaría solicitar a los interesados que nos transmitan cuáles son esas medidas y, en el caso de que hagan falta otras, sería bueno que existiera el compromiso explícito de llevarlas a cabo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Kreiman.

**Sra. Kreiman.-** Quiero preguntar al peticionante con qué tipo de vehículos trabaja: o sea, si son vehículos comunes o de mayor porte como, por ejemplo, camiones.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Rivero.

**Sr. Rivero.-** Contestando la pregunta que formuló la concejal, señalo que se trabaja con automóviles comunes, de porte mediano o grande, pero no camiones.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Quedó pendiente el tema de la seguridad.

**Sr. Rivero.-** Con respecto al tema de la seguridad, cuando se determine la habilitación se completará con todas las medidas de las ordenanzas en vigencia.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Acaban de decir que están trabajando y que continúan trabajando.

Quiero aclarar esta cuestión: no es un taller que no esté funcionando; tampoco se trata de esperar a que se otorgue la habilitación. Como concejal y como quienes debemos definir estas cuestiones, me interesaría saber qué medidas existen en materia de seguridad en este taller que está trabajando y que no constan en el expediente. La cuestión es sencilla.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Rivero.

**Sr. Rivero.-** Cuando me referí a que íbamos a esperar la habilitación, no era porque en este momento estemos trabajando en inferiores condiciones de lo que requiere el taller. Hay matafuego como medida de seguridad; no sé qué más se puede pedir por parte del Departamento de Habilitaciones.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Me gustaría que alguno de los funcionarios presentes contestara la inquietud del señor Rivero.

**Sr. Gorbacz.-** Es un factor común en los trámites que se están viendo en esta audiencia que muchos adolecen de observaciones respecto de la seguridad y de la seguridad contra incendios. Más allá de la opinión y de la evaluación que después hagan los señores concejales para exceptuar algunas condiciones de estas situaciones que se presentan yo me permito sugerir que el tema de seguridad no es exceptuable -dicho esto con todo respeto. Pero como cada situación en particular de las que se presentan en los distintos expedientes aparece en términos genéricos habría que dejar abierta la posibilidad, cuando los señores concejales decidan exceptuar, que previo a la aprobación de planos el Departamento Ejecutivo irá exigiendo, de acuerdo a lo que requiere cada plano, ir adecuando, también teniendo en cuenta la actividad que se realice. En esto debe hacerse, en el caso de que corresponda, cargas de fuego, lo que también implicará correcciones de acuerdo a la ley de industria. O sea, que cada caso deberá tener un tratamiento particular.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** El peticionante alquila el local ubicado en la calle Eslovenia. Quisiera saber si el contrato de locación establece que la tasa de servicios generales está a cargo del locador o en este caso a cargo del locatario. No es una pregunta esencial pero sí me gustaría saber cuál es la respuesta en función de formar opinión al respecto.

**Sr. Rivero.-** A cargo del propietario del local.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Es bueno aclarar al peticionante que para comenzar el trámite de habilitación, si es que otorgamos la excepción, deberá saber dos cosas. Primero, que lo único que vamos a exceptuar es el uso del suelo y no los requisitos para habilitar. Segundo, no va a poder empezar los trámites de habilitación si el dueño del local no regularizará su deuda en materia de tasa por servicios generales. En consecuencia, deberá inscribirse en un plan de pagos y pagar las correspondientes cuotas.

**Sr. Rivero.-** No sé a qué deuda se refiere.

**Sr. Presidente.-** A la posible deuda de tasa por servicios generales o por seguridad e higiene que pudiera llegar a tener el local.

**Sr. Rivero.-** ¿En el futuro?

**Sr. Presidente.-** En cuanto a la tasa por servicios generales, podría tener deuda actualmente.

**Sr. Rivero.-** No, actualmente no hay deuda.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Podría ser que existiera una modificación al respecto, pero según los datos al día de ayer tenemos un registro de que hay un saldo en concepto de deuda por tasa por servicios generales del año 2004 por 139,12 pesos.

**Sr. Rivero.-** Como el pago de esta tasa está a cargo de la dueña...

**Sr. Presidente.-** El concejal le va a alcanzar ese dato para que lo pueda analizar junto al propietario del inmueble.

**Sr. Presidente.-** ¿Alguien más va a hacer uso de la palabra?

Les agradecemos su presencia aquí.

### **Habilitación industrial**

**Expediente N 57.332/3 HCD 4079-11.129/4 DE. Resolución N 70/05.**

**Sr. Presidente.-** En consideración.

Tiene la palabra la arquitecta Flavia Buono.

**Sra. Buono.-** Esta presentación es de un uso condicionado. De acuerdo a nuestro Código, los usos condicionados son aquellos que, en base a algunos requisitos o prescripciones, pueden ser instalados en el partido, pero que previo a ello necesitan de un estudio particularizado del entorno, de la zona y de lo existente. Entonces, en función de la actividad a desarrollarse se eleva el estudio pertinente que, luego, debe ser evaluado por el Honorable Concejo Deliberante para determinar si esa actividad puede desarrollarse en el lugar en cuestión.

En este caso, el uso que se pidió fue un saladero y peladero de cueros ubicado sobre la calle Ferreira, en un gran predio donde en la actualidad funcionan otras industrias y que tiene varias salidas a todas las calles. Está en una zona industrial y desde el Departamento de Planeamiento se hizo un relevamiento y análisis del entorno para ver cuales eran los usos existentes y predominantes, que es lo que actualmente existe y funciona en el lugar.

De eso surge este estudio. Es un lugar donde predominantemente la actividad se hace sobre la calle Ferreira y en los planos que ya los concejales habrán evaluado hay relevamientos de usos, de infraestructura y todo lo que tiene que ver con los equipamientos. Es una zona netamente industrial y tiene la particularidad de que es bastante heterogénea, porque se presentan usos industriales de gran envergadura y a su vez hay viviendas que conviven con esa situación de usos industriales.

En este caso sobre la calle Ferreira tenemos una vereda netamente industrial y en esa parcela que tiene salida a diversas calles funcionan talleres de Radiofónica, que son de Edenor, hay una panificadora, una fábrica de pallets de madera y en la misma calle Ferreira en la zona de enfrente es todo una zona residencial de viviendas bajas, muy venidas abajo, y en la zona hay otros usos industriales importantes como empresas metalúrgicas.

Es una zona donde se entremezclan los usos y tiene una muy buena accesibilidad porque está a pocos metros de la autopista y a pocos metros de la calle Cañada de Juan Ruiz que conecta con otras localidades y con otros partidos y en ese lugar, específicamente, tiene servicios completos, tienen agua corriente y hasta la calle Balbín hay cloacas, y después de esa calle no existen.

También aparecen usos comerciales que prácticamente son básicos y que sostienen al barrio y sobre Cañada de Juan Ruiz empiezan a aparecer algunos talleres, gomerías, zonas de servicio pero no en esta manzana. Una de las cuadras no está asfaltada y tiene un mejorado. Las viviendas están en un alto grado de deterioro tal vez por esta superposición de usos.

La zonificación es industrial y las zonificaciones que rodean a la zona también son zonificaciones que tienen carácter residencial mixto, donde se pueden instalar viviendas y al lado industrias de menor grado de molestias. Es una zona dotada de escuelas, hay una capilla, centros asistenciales.

Con respecto al estudio particularizado del lugar y del entorno éstas son las características principales para poder evaluar la posibilidad o no de los usos en esa zona.

**Sr. Presidente.-** ¿La Dirección de Habilitaciones tiene algo para agregar en los términos de las condiciones de habilitación?

**Sr. Alonso.-** No.

**Sr. Presidente.-** ¿Quiere hacer uso de la palabra señor Darío Fernández?

**Sr. Darío Fernández.-** Buenas tardes. Tenemos concentrada en Entre Ríos la principal fuente de los cueros, los traemos a Buenos Aires y le hacemos un proceso de rasado por el cual separamos el cuero de la lana, lo almacenamos y lo proveemos a curtiembres o a lavanderías. Eso es todo el trabajo que hacemos dentro del galpón.

**Sr. Presidente.-** ¿Algún concejal desea hacer uso de la palabra o hacer preguntas? Están en el uso de la palabra.

Tiene la palabra el concejal Aníbal Franco.

**Sr. Franco.-** Señor presidente; usted sabe que éste es un uso condicionado y la preocupación que primó en la comisión para enviarlo a audiencia pública, es que éste es un emprendimiento problemático desde el punto de vista ambiental.

Voy a leerle algo que es del siglo pasado, donde se dice que los verdaderos focos infecciosos son el saladero y el riachuelo. Los saladeros fueron importantísimos focos de infección.

Esto lo hago como introducción, porque vamos a hacer una cantidad de preguntas, si le parece bien, que el peticionante va a tener que contestar para que los miembros de la comisión nos hagamos una situación de esta industria.

En primer lugar, vamos a hablar del tema de la construcción, porque tenemos información y no aparece en el plano como tiene previsto organizar el 30 por ciento del estacionamiento y el 10 por ciento para carga y descarga que exige el Código de Ordenamiento Urbano en este tipo de establecimientos.

Voy a hacer todas las preguntas y después si el peticionante quiere las vamos individualizando, porque es un cuerpo de preguntas.

Vamos a hablar del proceso, pero antes de hablar del proceso quiero decir que en la cláusula 5 del contrato de locación dice: "...exclusivamente para planta de terminación de cueros". Que pido del peticionante, que explique que es una planta de terminación de cueros, partiendo de que la condición es la transformación de cualquier piel en cuero, y aclarando porqué si en el contrato dice "exclusivamente para planta de terminación de cueros", piden una habilitación de saladero y peladero.

El segundo punto que nos preocupa es el traslado del fresco al lugar donde se hace la operación, entonces la pregunta sería: ¿Cómo se realiza el traslado de las pieles del frigorífico al saladero, indicando cuál es el recorrido del frigorífico al saladero y en que lugar de este recorrido está habilitado para la descarga de los tachos colectores que retienen los líquidos del escurrimiento del agua que tienen los cueros?

Como tercer pregunta: ¿Si las temperaturas entre 26 y 30 grados son ideales para la proliferación bacteriana, cómo son los camiones de traslado? 4. ¿Cómo se realiza la limpieza de la piel que viene del frigorífico y que tratamiento descontaminante le dan a cada pieza y cuál es el destino final del producto de la limpieza?

5. ¿Cómo se realiza el desengrasado de las pieles cuando llegan del frigorífico y cuál es el destino de dicho escurrimiento?

6. ¿Que métodos se utilizan para secar las pieles: sobre el suelo, apoyadas en listones o en bastidores? ¿Utilizan el aire y la sal en forma conjunta? ¿Se realizan al aire libre?

7. En este punto se recomienda usar sal nueva para cada partida de cueros, ya que la sal se contamina con bacterias en cada uso. ¿Cuál es el destino final de la sal contaminada y cuánto tiempo permanece la piel en el proceso de salado en cada pila?

¿Qué cantidad de líquido o pérdida de humedad en forma de salmuera llena cada pila? Explique porqué es conveniente rociar las pilas con insecticidas. ¿Este tipo de procesos atrae insectos que son larvas y luego gusanos?

Si quiere puedo ir preguntando una por una, porque para nosotros, por lo menos en forma personal, un saladero es un emprendimiento con mucho impacto ambiental, tanto es así, que en el siglo pasado trajo la fiebre amarilla.

Frente a los vecinos es un impacto muy grande y después voy a pedir que se lean las encuestas realizadas.

**Sr. Presidente.-** Bueno, a ver si vamos repitiendo una por una las preguntas para que el peticionante puede responderlas.

**Sr. Franco.-** La primera tiene que ver con la infraestructura y la pregunta es: ¿Cómo tiene previsto realizar el 30 por ciento de la superficie para estacionamiento y el 10 por ciento para carga y descarga dentro del predio, que es una exigencia del Código de Ordenamiento Urbano?

**Sr. Darío Fernández.-** El estacionamiento lo hacemos dentro del galpón, ya que tenemos una cortina que permite que entre el camión o vehículos con acoplados, que son los elementos que utilizamos.

**Sr. Presidente.-** La pregunta, señor peticionante, si mal no entendí es que no esta previsto lugar para estacionamiento y para carga y descarga en los planos presentados.

**Sr. Darío Fernández.-** Lo hacemos dentro del galpón, que está dividido en dos galpones, uno de los cuales tiene una cortina metálica por la que acceden los camiones con acoplado y las camionetas sin ningún inconveniente.

**Sr. Franco.-** En ese caso habría que modificar el plano.

Dentro del proceso hay una contradicción, por lo menos para mi, entre lo que dice el contrato de locación que es exclusivamente para una planta de terminación de cueros y la solicitud del peticionante de saladero de cueros.

**Sr. Darío Fernández.-** En realidad es una planta de terminación, que se maneja con elementos de pintura y otras cosas que no tenemos. Posiblemente esté mal realizado el contrato y será cuestión de modificarlo, porque solamente trabajamos con el rasado y el salado de cueros.

**Sr. Franco.-** La otra pregunta es: ¿Cómo se realiza y desde donde el traslado de las pieles hacia el saladero?

**Sr. Darío Fernández.-** Eso lo hacemos con unidades propias, pues contamos con dos camiones y una camioneta que están habilitados por el SENASA para llevar la mercadería de Entre Ríos al destino de Morón.

**Sr. Franco.-** ¿Qué tipo de camiones; camiones con frío?

**Sr. Darío Fernández.-** No. Los cueros se almacenan en Entre Ríos. Se salan en primera instancia, se secan a campo abierto y luego los traemos sin ningún tipo de humedad o baja humedad para que no chorreen ni se puedan perjudicar.

**Sr. Franco.-** ¿Porqué salar de nuevo los cueros en este establecimiento?

**Sr. Darío Fernández.-** Es muy poco lo que se sala, en función que pueden venir los cueros salados.... No podríamos traer los cueros sin salar desde Entre Ríos hasta acá sin que los salaran.

**Sr. Franco.-** ¿Se podría obviar el salado en este establecimiento?

**Sr. Darío Fernández.-** Los cueros están salados allí. Llegan salados.

**Sr. Franco.-** ¿Porqué entonces "saladero" en la habilitación que estamos tratando?

**Sr. Darío Fernández.-** Hay cueros salados y tendría que figurar como saladero también. Los cueros llegan salados.

**Sr. Franco.-** A ver. Si el salado se hace en la provincia de Entre Ríos, porqué estamos pidiendo un saladero en esta localidad y en este establecimiento.

**Sr. Darío Fernández.-** Los cueros llegan salados, pero a veces no deja de faltar una bolsa de sal nueva para salar algún cuero que a lo mejor no esté suficientemente salado. Por eso entendemos que tiene que haber saladero también aquí.

Por eso entendemos que también tienen que haber saladeros acá. Pero los cueros no escurren en nuestro establecimiento.

**Sr. Franco.-** ¿Hay retoques?

**Sr. Fernández.-** No, pero puede suceder que a un cuero que viene salado de afuera le falte sal.

**Sr. Franco.-** Si se hace la habilitación, en el futuro se podrán salar uno o ciento cincuenta cueros. Por lo tanto, la pregunta es si es indispensable que ese lugar sea un saladero.

**Sr. Fernández.-** Van a haber productos con sal. Por ejemplo, los equipos de sal los compramos en Buenos Aires y los llevamos para Entre Ríos. Por lo tanto, en este momento usted se puede encontrar con aproximadamente doscientas bolsas de sal. Cuando viajamos a Entre Ríos con el camión vacío llevamos para allá la sal.

**Sr. Franco.-** ¿Cómo son los camiones de traslado? ¿Es necesario que estén refrigerados?

**Sr. Fernández.-** No es necesario. El cuero salado puede estar bajo el sol -aunque no en forma muy intensa-, y se puede transportar sin ningún tipo de refrigeración.

**Sr. Franco.-** Los cueros después de salados, ¿tienen que estar al aire libre aquí?

**Sr. Fernández.-** No es necesario porque los cueros ya vienen secos. El cuero se tiene que airear en el momento del desuello porque tiene sangre. Entonces se airea y se le pone arriba sal.

**Sr. Franco.-** Aparentemente, después de la matanza los cueros tienen que salarse en un lapso de cuatro horas porque si no se echan a perder. Por lo tanto, en el lugar de Morón no habría limpieza de cuero.

**Sr. Fernández.-** Aquí sólo hay rasado de cuero. Con una máquina se lo rasa y se divide la lana del cuero. Lo que sí tenemos es el pequeño desperdicio que puede surgir de las garras. Eso se acumula y luego -a través de un contenedor- se tira.

**Sr. Franco.-** ¿Se tira o va a un destino final?

**Sr. Fernández.-** Se tira.

**Sr. Franco.-** ¿No es necesario un destino final?

**Sr. Fernández.-** No, se tira. Eso no tiene un valor comercial.

**Sr. Franco.-** Lo que no entiendo es para qué se quiere un saladero si no se va a salar. Eso es lo que me preocupa, porque cuando habilito un saladero permito que se sale todo ahí, más allá de las intenciones propias de su establecimiento a la que le resulta más cómodo salar en el interior del país. El tema es que se dejaría abierta la puerta para la instalación de un saladero.

Por eso estoy tratando de ver cuál sería otra posibilidad de habilitación.

**Sr. Fernández.-** Los cueros están salados en este lugar. Y no sé si corresponde la habilitación como saladero.

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

**Sra. Soest.-** Señor presidente: el concejal Franco nos puso frente a una cuestión casi matemática. Por lo tanto, quisiera saber si los rubros saladero y peladero de cuero son insolubles para el Departamento Ejecutivo. Es decir, si saladero de cuero y peladero de cuero son rubros individuales, y si el peladero de cuero puede traer implícitamente la posibilidad de utilizar una pequeña proporción de sal en los casos de cueros que no vinieron del todo salados.

Mi idea es si de la petición que hace el solicitante se puede sacar lisa y llanamente el rubro saladero, y si ellos potencialmente podrían desarrollar la actividad en Morón.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el jefe del Departamento de Habilitaciones.

**Sr. Cavallaro.-** Tal como dice el concejal Franco, si se autoriza el rubro saladero la empresa podrá salar la cantidad de cueros que quiera. Pero en este caso, como el salado primario se efectúa en Entre Ríos, creo que no tendría que autorizarse la instalación del saladero en Morón.

**Sr. Presidente.-** La pregunta de la concejala Soest era acerca de la factibilidad de la división de los rubros en “saladero de cuero” y “peladero de cuero”.

**Sr. Cavallaro.-** La grilla puede autorizar el saladero. Pero si no se va a hacer un saladero acá, no hay que dejar margen para que se puedan salar cueros en Morón.

**Sr. Presidente.-** Entonces, se podría habilitar exclusivamente el peladero de cueros, excluyéndose el saladero.

**Sr. Cavallaro.-** Así es.

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

**Sra. Soest.-** Me acaba de quedar en claro que se puede obviar al saladero.

Ahora bien, ¿qué significa el peladero? Ya vimos lo que significa un saladero. Ahora me gustaría continuar con lo que significa un peladero y qué consecuencias nos traería fuera y dentro de Morón.

**Sr. Fernández.-** El peladero en realidad es el rasado de lana y embolsado para luego mandarlo a las lavanderías. Eso tampoco lo realizamos nosotros.

En cuanto al salado, no sé qué inconveniente me pueda generar el tener sal y cueros salados en el lugar, a pesar de no estar habilitado como saladero.

**Sr. Presidente.-** Respecto del peladero, usted necesita cueros salados. Lo que no puede hacer es el proceso del salado. Al no ser saladero, usted no tendría problemas en realizar el proceso de rasado.

**Sr. Fernández.-** El tema es que puede existir una pequeña posibilidad de que se sale algo, en pequeña cantidad. En consecuencia, no sé cómo se encuadraría esa situación.

**Sr. Presidente.-** Sin la opción de saladero, no estaría autorizado a realizar esa pequeña porción de salado de cuero. Debería generar algún mecanismo para que ese cuero vuelva al lugar de donde provino para que nuevamente lo salen.

**Sr. Fernández.-** O sea que podría tener almacenado cuero salado y sal, pero sin la posibilidad de utilizar esta última.

**Sr. Presidente.-** Considero que podría tener cuero salado, pero no sal.

Por Secretaría se dará lectura a las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 15 vecinos y los 15 respondieron en forma negativa.

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

**Sr. Salinas.-** Señor presidente: quisiera saber si el propietario de la empresa tiene una planta de tratamiento de efluentes.

**Sr. Fernández.-** No es necesario. Tenemos efluentes, pero hay una planta decantadora proveniente de la química que funcionaba anteriormente en el lugar, la que es utilizada por toda la manzana.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** ¿Cuál es la razón para que se quiera salar en Morón a pesar de que lo está haciendo en el interior del país?

**Sr. Fernández.-** En principio tenemos comercio en Morón. Además, somos de la zona.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Las preguntas que formulamos tienen como objeto, por un lado, preservar la calidad de vida del entorno urbano y de las familias que rodean el emprendimiento y, por el otro, mantener las fuentes de trabajo porque eso generará riquezas y prosperidad en el distrito.

Por lo tanto, queremos encontrar alguna fórmula que permita el equilibrio, lo cual es muy difícil porque no queremos perjudicar ni a los vecinos ni al emprendimiento. De ahí lo engorroso de los planteos y la batería de preguntas que se han realizado.

Nuestro deber es legislar para el conjunto de la población y no exclusivamente para un solo sector. En ese contexto y porque no me quedó en claro, me gustaría que alguna autoridad de la Dirección de Habilitaciones nos pueda explicar si el emprendimiento debiera tener asignado el rubro saladero por el solo hecho de almacenar cuero salado. O si saladero es porque debe salar *in situ* algunas piezas que trae de afuera de la provincia de Buenos Aires. Porque si saladero es un rubro que tiene que ser indispensable, aún porque almacena cuero salado, es imposible que el propietario desista de esta petición. Si no es así tal vez se podría analizar alguna alterna para compatibilizar las tensiones o las diferencias que encontramos.

**Sr. Cavallaro.-** Si se habilita saladero, como dije antes, queda implícito que pueda salar, y si el señor manifiesta que el salado lo hace en Entre Ríos para mí no correspondería que se autorice saladero. En todo caso, sería peladero de cuero salado.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Por lo tanto, si no va a salar cuero, si va a almacenar sí cuero salado no tiene por qué tener el nombre de saladero. Puede ser peladero de cuero salado. Entonces, si resigna la posibilidad -no sé si es factible en términos técnicos porque no conozco el procedimiento de este tipo de oficios- de salar en el lugar, o sea si desiste de esa posibilidad, y sí que pueda acumular piezas saladas, se podría habilitar con el rubro que usted planteaba y así nos ahorramos un problema.

**Sr. Cavallaro.-** Sí, pero también habría que ver si eso le sirve al contribuyente. O sea, habría que preguntarle al solicitante si le alcanza con la habilitación de ese rubro.

**Sr. Presidente.-** Vamos a tratar de ordenar un poco esto: en realidad, este tema no lo vamos a definir hoy, sino que estamos construyendo opinión alrededor de él. A mí me parece que si no hay más interrogantes que resolver, en todo caso será después cuestión del peticionante, en articulación con las comisiones y con el área respectiva, de tratar de dar continuidad a esto. No sé si hay algún otro requerimiento más por parte de los concejales.

Tiene la palabra la concejala Soest.

**Sra. Soest.-** Entiendo su aclaración, señor presidente, y me parece válida, pero también entiendo al concejal Campagnoli y en este caso al funcionario del Departamento Ejecutivo Jorge Cavallaro.

En función no de una economía procesal, porque el expediente será tratado con las características que tiene -si no, hay que presentar otro; esto es lo que yo pienso y sé que es materia opinable-, acá se pide saladero y peladero de cuero; entonces, para una economía neuronal de cada uno de los concejales, me gustaría que el interesado contestara en esta audiencia si su actividad la puede realizar como depósito y peladero de cuero. O sea, si el o los interesados podrían desarrollar su actividad bajo esa nomenclatura.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Fernández.

**Sr. Fernández.-** En realidad, es lo que hacemos nosotros. Es un depósito de cuero y lo pelamos: clasificamos el producto para la terminación que sea conveniente, tanto sea para algún tipo de curtiembre.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Petricca.

**Sr. Petricca.-** Es para hacerle una pregunta a los funcionarios del Departamento Ejecutivo. Quisiera saber si el número de partida es 46.640.

**Sr. Presidente.-** ¿El señor Fernández recuerda el número de partida del inmueble?

En el plano figura partida municipal 46.640.

Tiene la palabra el concejal Petricca.

**Sr. Petricca.-** Acá me figura como galpón alquilado el 1 de mayo de 2003 al 30 de abril de 2006.

**Sr. Presidente.-** El concejal pregunta si ese es el contrato de alquiler vigente.

**Sr. Fernández.-** No habría ningún tipo de inconveniente en realizar un contrato nuevo, si fuera necesario.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Petricca.

**Sr. Petricca.-** Me gustaría saber si en el contrato de alquiler figura que la tasa por servicios generales la paga el inquilino o el propietario.

**Sr. Fernández.-** Supuestamente está al día.

**Sr. Petricca.-** Me gustaría saber si el peticionante tiene conocimiento que la partida está bloqueada por juicio por quiebra de la sociedad anterior.

**Sr. Fernández.-** No.

**Sr. Presidente.-** El peticionante no lo sabía.

Tiene la palabra el señor Fernández.

**Sr. Fernández.-** Simplemente, quiero decir que yo entiendo que eso fue un remate, donde el propietario la había comprado y me la alquiló a mí.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Quiero aclarar un poco esto: los peticionantes tienen acreditado dominio sobre la propiedad y es cierto que hay una compra posterior como fruto de un remate por quiebra que, según entiendo, es quien la alquila nuevamente; si bien puede aparecer esto, en realidad el expediente llega a esta situación ante el Concejo Deliberante por uso condicionado porque el peticionante tiene acreditado dominio sobre la propiedad. A partir de esta discusión, es evidente y obvia la preocupación de todos nosotros de no autorizar algún tipo de emprendimiento que genere impacto sobre los vecinos de la zona; en ese sentido, es verdad que, en principio, las encuestas son todas negativas, y esta es la situación que debemos evaluar.

Por ello, le solicito a los peticionantes que por lo menos incorporen al expediente un detalle de todo el proceso de producción; un detalle de todo el proceso productivo, con un croquis de la planta, con los espacios destinados a cada área y sector de producción, la materia prima más los componentes con los cuales se realiza este proceso, el manejo de los residuos y demás, según las leyes provinciales. Porque sin un detalle descriptivo del sistema productivo y de las materias primas no podemos profundizar en el análisis de este expediente; además, yo también necesitaría del informe técnico del área de la Dirección de Habilitaciones -este expediente debería ir ahí- para sobre esta base tener todos los condicionantes de este uso condicionado. Porque si bien el informe de Planeamiento sobre el exterior es muy claro, me parece que falta el informe preciso del sistema productivo y cuáles serían, ante la posibilidad de analizar el tema del peladero, los requisitos que condicionarían este proceso para darle la habilitación y a los que, obviamente, deberían comprometerse los peticionantes. Entonces, yo les pediría que ellos digan si están dispuestos a presentar todo esto en el expediente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Fernández.

**Sr. Fernández.-** Desde luego que no habría ningún tipo de inconveniente.

También me gustaría aclarar, con respecto a la encuesta, lo siguiente: no creo que la encuesta, puntualmente, haya sido con esas características por lo que yo estoy desarrollando, sino que como bien explicó la ingeniera oportunamente hay un conflicto continuo con la gente que vive en el barrio frente a la fábrica; la empresa de al lado está en forma continua con camiones en forma exagerada; o sea, se dan situaciones muy puntuales por las cuales con seguridad no voy a tener el apoyo de los vecinos. Quiero que se tome en cuenta eso en función del tratamiento del expediente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Quiero hacer una aclaración: en caso de modificar el pedido, para que esto sea un depósito de cueros salados, corresponde aclarar que en la grilla de usos el depósito de cueros salados es permitido en la zona industrial. O sea, uno de los componentes del pedido sería condicionado y el depósito estaría permitido, sobre todo si se hiciera una nueva solicitud.

**Sr. Fernández.-** Nosotros queremos manifestar que no es un depósito, sino un medio en el cual nosotros recibimos la mercadería, la esquilamos y, luego, es entregada a nuestros clientes. Por lo tanto, queremos tener una habilitación como industria y no como depósito, también por una cuestión de costos.

**Sra. Buono.-** En un momento habían consultado -no recuerdo bien quién lo hizo- si podía ser un depósito de cueros salados y yo quería aclarar que el depósito es permitido en esa zona.

**Sr. Fernández.-** Yo no sé si eso no me genera un costo muy elevado en cuanto a lo que es el pago municipal, que es lo que me preocupa. No sé si vale la aclaración.

**Sr. Presidente.-** Lo que se está planteando acá no es que usted declare una actividad que no es la que hace, sino que lo que se plantea aquí es lo siguiente: primero, que la situación de saladero, que no se estaría efectuando en el lugar -salvo excepcionalmente-, a partir de una nueva propuesta suya podría existir su compromiso ante una posible habilitación municipal de no salar en este lugar; o sea, que los cueros que no vengan salados tendrían que volver a Entre Ríos.

Como no es saladero, estamos tratando de despejar que la habilitación no contenga el rubro "saladero", pero lo que sí tiene es depósito de cueros salados y peladero de estos mismos cueros.

Esa sería la actividad que el concejal Fernández está pidiendo que usted detalle, como se realiza todo el proceso de producción y en que lugar del depósito, para que haya certeza en cuanto al proceso de producción de la empresa y se dé la habilitación correspondiente al proceso industrial que usted realiza en términos de la tranquilidad de la industria y la tranquilidad del Departamento Ejecutivo, y que la actividad que se realiza allí no sea contraproducente para el conjunto de los vecinos en términos del posible daño ambiental que podría haber hecho la situación de un saladero, con la clara tranquilidad con que se quedaría también el Departamento Ejecutivo y los concejales, de que bajo ningún punto de vista va a haber un saladero en ese lugar.

Creo que he sintetizado las preocupaciones mutuas. ¿Algún otro concejal desea hacer uso de la palabra o hacer preguntas o los peticionantes hacer alguna aclaración o agregar algo más?

Tiene la palabra el concejal Salinas.

**Sr. Salinas.-** Quiero preguntar si en este momento en la empresa están salando cueros.

**Sr. Presidente.-** ¿Escuchó señor Darío Fernández la pregunta: si en este momento en la empresa están salando cueros?

**Sr. Darío Fernández.-** En este lugar, en Morón, no.

**Sr. Salinas.-** Lamento sinceramente que no hayan venido los vecinos; porque las respuestas son muy significativas. No solamente los vecinos linderos, sino los que están enfrente, que serían los más perjudicados por la circulación de los vehículos, como manifestó el propietario o el representante de la empresa.

Esto es entendible; es una zona industrial, es un uso permitido, y los camiones circulan y las viviendas se instalaron posteriormente y a la gente le molesta, pero me llama la atención que en quince encuestas, que no se estén salando cueros -no pongo en tela de juicio lo que el señor manifiesta- y que haya muchos vecinos que, en mi interpretación, se están quejando, -me hago cargo de lo que digo- por el olor que se desprende cuando se salan los cueros.

Nada más, señor presidente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Alejandro Fernández.

**Sr. Fernández.-** Ustedes dijeron que eran de la zona. Quiero saber si están vinculados con la continuación de la firma "Kouro".

**Sr. Presidente.-** Puede contestar la pregunta, señor peticionante.

**Sr. Darío Fernández.-** No, nosotros tenemos un comercio de línea fina. Es un emprendimiento nuevo el que estamos haciendo.

**Sr. Fernández.-** ¿Alguna otra denominación comercial?

**Sr. Darío Fernández.-** No, nosotros en el partido de Morón no desarrollamos ninguna otra actividad.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Aníbal Franco.

**Sr. Franco.-** Quiero saber si el local está en funcionamiento en este momento y está generando la llegada de camiones al lugar.

**Sr. Darío Fernández.-** Si, está en funcionamiento.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal José Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Quiero una aclaración a ver si entendí bien. ¿El local está en funcionamiento; lo que no están haciendo actualmente es salar cueros, según lo que dijo su titular?

En segunda instancia, y para el trabajo posterior en comisiones, me gustaría saber el tenor de las encuestas que se hicieron, cómo se formularon las preguntas, para ver si el rechazo corresponde a la contaminación ambiental o bien responde a que la zona, por ser industrial, tenga un flujo vehicular pesado propio de una zona industrial que afectaba la tranquilidad de los

vecinos, y ese flujo vehicular, en este caso, no estaría vinculado al rubro saladero sino a la existencia de una zona industrial, que tiene como correlato un tránsito pesado intenso.

**Sr. Presidente.-** Estamos hablando de un expediente en un área industrial de uso condicionado, en función de lo que se plantea aquí.

Imagino que la voluntad de los señores concejales de mandarlo a audiencia pública obedece a tener la capacidad de compartir esta situación como para poder aclararla más. Ojalá hubieran venido los vecinos para aclararnos un poco más, porque no se está pidiendo ninguna norma de excepción, sino que hicimos venir a audiencia pública este expediente, a diferencia de todos los expedientes, porque queríamos tener mayor participación y capacidad de dar este diálogo y la profundización en el tema, pero quiero aclarar que ni en el pedido original, ni en otros posibles pedidos que puedan surgir a partir de esta discusión, no se está exceptuando ninguna norma.

Digo todo esto para que quede claro el sentido de la audiencia pública y el porqué de la búsqueda de una solución. No tendríamos porque haberlo traído a una audiencia pública, sino es que dilucida el camino a seguir.

Si no hay ningún otro concejal en el uso de la palabra, y los peticionantes no quieren agregar nada, voy a dar las gracias a los participantes y pasamos al siguiente expediente.

## **12) Resolución 071/05, Expediente 58.954/04 HCD, 4079-19.257/04 DE. ref.: "Habilitación cerrajería".**

**Sr. Presidente.-** Con número de orden 12, en consideración el expediente número 58.954/04 HCD, 4079-19.257/04 DE. referente a la habilitación de cerrajería, y que fuera incluido en la audiencia pública por Resolución 071/05.

Por Secretaría se indicará quienes son los participantes.

**Sra. Secretaria.-** No se inscribió, pero hoy se hizo presente el señor Daniel Basualdo. Por el Departamento Ejecutivo, el señor Guillermo Ricardo Alonso y la arquitecta María Flavia Buono.

**Sr. Presidente.-** Arquitecta Buono, tiene la palabra.

**Arq. Buono.-** La solicitud que realiza el interesado es el pedido de una autorización de un anexo de rubro en un local que en la actualidad se encuentra habilitado como cerrajería domiciliaria, al que se desea incorporar el rubro cerrajería del automóvil, en la calle Alem 1083 de la localidad de Castelar.

La zona tiene categorización Comercial 1 y tanto la superficie como la necesidad de poder poner automóviles o generar una actividad que tenga que ver con los automóviles, en el Código de Ordenamiento Urbano está tomado como taller y así está expresado en la grilla de usos.

Para esto se le solicita una superficie mínima de 60 metros cuadrados cubiertos. El uso es prohibido en la zona comercial 1 y no se pueden instalar talleres.

Por lo que figura en el plano cumple con las condiciones que establece el Código, y con respecto al Código de Construcciones no cumplía con los lados mínimos de los locales de primera y de tercera clase, iluminaciones y ventilaciones, altura de los locales. El plano que está registrado tiene una vivienda y un comercio, y no se especifica bien en el informe si es vista a los laterales de la vivienda o del taller, problemas de desagües de techos que no complimentan, de los muros, los medios de salida e instalaciones que afecten muros divisorios o que separen unidades locativas independientes.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra señor Basualdo.

**Sr. Basualdo.-** El pedido es para habilitarlo también como cerrajería del automóvil, y este trabajo no es el de un taller mecánico, porque no se desarman autos ni se generan ruidos molestos. Solamente habría que desarmar alguna puerta y volverla a armar o trabajar sobre algunos contactos del auto, lo que en realidad es un trabajo de una hora o de hora y media.

Este pedido es par incorporar algo más al rubro cerrajería y para poder desenvolverme mejor.

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

**Sra. Soest.-** Muchos de los que vivimos en Castelar conocemos la cerrajería de la calle Alem, que nos ha sacado de un apuro muchas veces, pero la cuestión es esta: viendo el plano, lo que vimos en el expediente y lo que uno ha podido ver "in situ" y estoy tratando de reunir mentalmente todos estos elementos. Voy a hacer una breve descripción, señor presidente, para

que luego el interesado pueda responder. Hay una vivienda atrás y me gustaría saber si la ocupa alguna persona física que tiene que ver con el local que está adelante o si son dos emprendimientos por separado, o sea que viva una familia atrás que no tenga nada que ver con la cerrajería. Eso es una pregunta.

La otra pregunta es que hay un local y por lo que puedo recordar hay una cochera y hay una pequeña división de hecho entre el local y la cochera. No sé si la cochera pertenece a la casa, aunque se supone que es la cochera de la casa. Todo esto, es para que nos aclare el peticionante, porque después de la entrada del local hay un espacio grande, de donde sí pueden entrar y salir coches con comodidad.

¿A ver, quien ocupa la casa? ¿La cochera de quién es y de quién es el local? Todo esto para empezar, y además hay una cuestión por el contrato. ¿Que relación hay entre la casa y el local, si están comunicados entre sí o separados?

**Sr. Basualdo.-** La propiedad es de mi hermano. Me alquila a mí el local y de común acuerdo usamos la cochera.

Hay una casa en el fondo que está en demolición y deshabitada, y más en el fondo está la casa de mi hermano. O sea que la disposición sería: el local, luego una casa deshabitada -y en demolición- y por último la casa en donde vive mi hermano.

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

**Sr. Salinas.-** En la próxima modificación del Código de Ordenamiento Urbano en esa zona estará permitido ese rubro.

Además, se desprende del expediente que los 60 metros cubiertos son excedidos por la superficie respecto de la cual se solicita un anexo de rubro. El que ya tiene habilitado es cerrajería del automotor. O sea que la superficie permitiría, en función de lo que es la calle Alem, que los autos estacionaran dentro del local, si es que se decide el anexo del rubro cerrajería del automotor.

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

**Sra. Soest.-** Solicito que por Secretaría sean leídas las encuestas.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Una pregunta para el peticionante.

La tarea que se quiere anexar, ¿puede desarrollarse dentro del espacio cubierto o tiene que hacerse en la vía pública?

**Sr. Basualdo.-** Se hace dentro del espacio cubierto.

**Sr. Presidente.-** Pasamos ahora al resultado de las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se entrevistaron 12 vecinos, 11 respondieron en forma positiva y 1 en forma negativa.

**Sr. Presidente.-** Si ningún concejal hace uso de la palabra, damos por finalizada la consideración del punto 12 del Orden del Día.

### **Ampliación de habilitación comercial**

#### **Resolución N° 72/05 (Expte. N° 57.704/04 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Señor presidente: se trata de una solicitud de ampliación de rubro sobre la Avenida Presidente Perón al 3.922/24 de Morón.

Se pide incluir la preparación y cortado de madera en pequeña escala, uso que está prohibido en ese lugar. La zonificación es comercial mixta de densidad media, es decir, comercial 4.

Se necesita es un diez por ciento de la superficie cubierta para espacio de carga y descarga y estacionamiento, y se dispone de un plano aprobado para local industrial.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el peticionante, señor Cecatto.

**Sr. Cecatto.-** Señor presidente: nosotros pretendemos instalar una encuadradora a los efectos de poder cortar madera, porque la gente actualmente solicita servicios.

Nosotros hacemos placas de aglomerado. La gente quiere venir y llevarse la placa cortada, y como no lo podemos hacer perdemos ventas.

La máquina que queremos instalar es de 2 hp, y lleva un aspirador de 1 hp. Por lo tanto, se trataría de una máquina limpia, similar a la que hay en los supermercados que venden productos para la construcción.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Ponce.

**Sr. Ponce.-** Teniendo en cuenta que el peticionante posee una habilitación provisoria, pregunto si la máquina está instalada y en funcionamiento.

**Sr. Cecatto.-** La máquina no está instalada. Es nacional -no importada-, pero hay que pedirla y mandarla hacer. El tema es que con dicha cortadora podemos dar trabajo pues se necesitan dos personas para operarla.

Como dije, el problema que se nos presenta es que viene la gente y al no poder llevarse la madera encuadrada y cortada, van a otro lado.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Ponce.

**Sr. Ponce.-** Una vez instalada la máquina, ¿qué uso continuo tendría, más allá de los 2 hp que posee? Qué frecuencia de corte tendrá esa máquina y, en función de eso, quisiera saber si el propietario hará alguna medición de intensidad sonora.

**Sr. Cecatto.-** La máquina se utilizará según los pedidos que vayamos teniendo. Esta máquina se trabaja con orejeras y antiparras. Además, es imposible cortarse porque sólo lo hace sobre el aglomerado y en un panel. No hace mucho ruido. Por otro lado, el aspirador es chico y su única función es sacar el polvo.

No es una máquina que haga mucho ruido. Posee un motor que viene totalmente sellado por el tema del aserrín.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Ponce.

**Sr. Ponce.-** Como se trata de una maderera, quisiera saber si está contemplado el tema de la seguridad en caso de incendio.

**Sr. Cecatto.-** Ya se hizo la medición de fuego -a cargo de los bomberos- y hay más matafuegos de los que nos piden para la habilitación. Nosotros pusimos cuatro matafuegos más por prevención porque uno nunca sabe lo que puede llegar a pasar.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Ponce.

**Sr. Ponce.-** Teniendo en cuenta que el señor Cecatto comprará la máquina, habría que solicitarle plano de habilitación, lugar en el que se instalará la máquina y la estimación de los perjuicios que podría ocasionar en función de la vibración.

**Sr. Cavallaro.-** La ordenanza de habilitación establece que hasta 5 hp no se necesita plano de instalación electromecánica. Como en total habría 3 hp, no haría falta este requisito.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Solicito que se lean las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 5 vecinos, y todos respondieron en forma positiva.

**Sr. Presidente.-** Si ningún concejal hace uso de la palabra, damos por finalizada la consideración del punto 13 del Orden del Día.

### **Cambio de titularidad**

#### **Resolución N° 73/05 (Expte. N° 57.589/04 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Antes de cederle la palabra a la arquitecta Buono, esta Presidencia solicita un breve cuarto intermedio.

-Son las 15 y 47.

-A las 15 y 48:

**Sr. Presidente.-** Continuamos con la audiencia.

Tiene la palabra la arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Señor presidente: este cambio de titularidad en realidad es presentado por quien solicita autorización para habilitar un taller de chapa y pintura en el inmueble de la calle Punilla 2.065/69 de la localidad de Castelar. Allí tenemos como zonificación una zona residencial de densidad media-baja, y donde el uso que se pide -taller de chapa y pintura- está prohibido por el Código de Ordenamiento Urbano. Además, es necesaria una superficie mínima cubierta de 120 metros cuadrados, y un espacio para estacionamiento del 30 por ciento.

De lo que surge del plano la superficie se cumpliría, no así el uso.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la peticionante Ana Pierikatow.

**Sra. Pierikatow.-** Se trata de un taller de chapa y pintura que está habilitado desde hace muchos años atrás, y por el cual pasaron varios inquilinos.

Esto está desde la época de mis padres, o sea que yo heredo el local. Y después de tener durante diecisiete años al último inquilino, se lo alquilo a la familia Luján para hacer la misma actividad. Pero al momento en que ellos deciden tramitar la habilitación se encuentran con que está prohibido el uso. Optamos entonces por la vía de excepción en razón de que sería el único ingreso de dos grupos familiares, el de mi inquilino y el mío.

Además, queremos que se tenga en cuenta que el local se encontraba habilitado desde hace muchos años, y que en ningún momento hubo inconvenientes con los vecinos. Pertenezco a una familia que desde hace más de cuarenta años reside en el mismo lugar. Todos nos conocen y pienso que si existieran incomodidades alguien se las hubiera comunicado.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Ponce.

**Sr. Ponce.-** Señor presidente: más allá de ser competencia de este Honorable Cuerpo el otorgamiento de las vías de excepción, debo hacer varias preguntas. Pero, primero, voy a dar lectura al folio 8. La Dirección de Habilitaciones dice que la superficie destinada a la actividad es de aproximadamente 200 metros cuadrados, el rubro que se explota es arreglo de chapa y pintura del automóvil, el local cuenta con tres baños, una cámara cerrada para realizar trabajos de pintura, una oficina y un lugar destinado a depósito de pinturas y sopletes; se considera que el lugar reúne las condiciones mínimas para funcionar con la propuesta recibida. Esto surge de fojas 8 del expediente de referencia. Si bien se me hace un poco difícil hacer algunas preguntas técnicas a la señora, lamentablemente las tengo que hacer.

En el local de referencia, ¿se están realizando trabajos de chapa y pintura a la fecha?

**Sra. Pierekatow.-** En este momento sí. O sea, yo alquilé de buena fe pensando que como había estado habilitado durante tantos años no iba a haber ningún inconveniente. La familia que me alquiló invirtió cierta cantidad basándose exactamente en lo mismo, y en el momento de iniciar esta habilitación nos encontramos con esto. Dada la inversión que han hecho para dejar el local en condiciones y poder trabajar, sí tienen que seguir trabajando; es el único sustento que tienen para su grupo familiar y es el único sustento que tengo yo para el mío, que se compone de mi hija de ocho años y yo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Ponce.

**Sr. Ponce.-** Voy a volver a hacer referencia al folio 8. Teniendo en cuenta que ya tenía habilitación y el peticionante agrega reformas al local, pregunto -volviendo siempre al mismo tema, recayendo en el tema de la seguridad- lo siguiente: el local antiguamente tenía este rubro de chapa y pintura, ¿es así?

**Sra. Pierekatow.-** Sí.

**Sr. Ponce.-** La pregunta es si tiene la previsión de carga de fuego.

**Sra. Pierekatow.-** Está todo.

**Sr. Ponce.-** Yo no lo vi en el expediente; por eso hago esta pregunta. Teniendo en cuenta que cumple con esa medida, pregunto a Habilitaciones por qué no consta ello en el expediente.

**Sr. Dotti.-** Quiero aclarar que si se le pide un estudio de carga de fuego, generalmente lo estamos pidiendo en los locales. Pero lo pedimos en el momento en que se tramita la habilitación. O sea, tratamos siempre de no pedir mejoras a actividades que no están habilitadas. Recién se piden las mejoras cuando es posible el trámite de habilitación. Si no es posible el trámite de habilitación, no le pedimos mejoras.

Lo que no queda muy claro acá es lo siguiente: dicen que es un cambio de titularidad porque esto estaba habilitado, pero esto hay que considerarlo prácticamente como una habilitación nueva porque, por lo visto, no hubo una venta de fondo de comercio ni nada por el estilo. O sea, ustedes alquilaron el local sin vender el fondo de comercio. No hay una transferencia de por medio, por lo que hay que considerarlo como una habilitación nueva, aunque antes allí se haya desarrollado esta misma actividad.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Ella no puede iniciar el trámite de habilitación y el municipio no puede exigir las previsiones contra incendios porque no es un uso permitido, y hoy estamos discutiendo el uso, para que ustedes puedan iniciar el trámite de habilitación, para lo cual se van a tener que cumplir no sólo las previsiones contra incendio, sino también la cámara de pintura y otras cosas más. Es evidente que para obtener la habilitación tendrá que tener en regla todo lo que se exige. Aquí solamente estamos discutiendo la zona: esta actividad no se podía desarrollar ahí, y si se le da la posibilidad de que la lleve a cabo va a tener que cumplir con todos los requisitos necesarios

para instalar este negocio. En este sentido, como la persona que tenía la habilitación previa dejó una deuda con el municipio de 15 mil pesos, acá hay un problema; por eso me parece que es importante que ustedes cuenten bien cómo fue esta historia y qué fue lo que pasó porque, en general, cuando se pide una nueva habilitación en un lugar donde había otra habilitación que registra deuda, se intuye que hay una transferencia presunta. Si no, una persona habilita un negocio, no paga nunca los impuestos, viene otra persona, un conocido, y lo habilita de nuevo, y esa sería una forma permanente de evasión de impuestos. Yo entiendo que este no parecería ser ese caso, pero me parece que sería importante que usted explique bien y aclare si tiene relación o no con quien tenía antes la habilitación, porque acá justamente estamos hablando de una habilitación nueva y la deuda anterior, si le damos consideración al trámite, habrá que decidir qué se hace con ella porque, si no, la habilitación no podría tramitarse por la existencia de una deuda anterior.

Un punto más acerca del que quiero hacer una pregunta es el siguiente: entiendo que el expediente está iniciado por la propietaria, a nombre de Pierekatow. Entonces, al estar iniciado así la habilitación saldría a nombre de la propietaria cuando tengo la sensación de que es el inquilino el que quiere pedir el trámite de habilitación, por lo que si ello fuera así va a tener que presentarse con posterioridad a esta audiencia para incorporar en el expediente por escrito, con el aval de la propietaria, la solicitud de habilitación a nombre del inquilino que, según interpreto, es el que desempeña la actividad comercial.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Me atrevo a hacer una pequeña interrupción entre los dichos del concejal Fernández y la respuesta de la interesada porque, en realidad, yo estoy un poco confundida.

La señora que se presenta como expositora es la señora Delfino. En el expediente figura que la propiedad fue heredada de su padre, señora Delfino, hace más o menos veinticinco años. Lo que no se acredita en el expediente es el título de propiedad actual, o sea, a nombre de quién está actualmente esa superficie, que es una superficie grande de 213 metros cuadrados. Esto tiene relación con lo que preguntaba el concejal Fernández: la propiedad está en herencia, por lo que nosotros quisiéramos saber si usted es única heredera o no, hay declaratoria de herederos o no, quién acredita el título de propiedad actual porque, a su vez, esto tiene que ver con el hecho de saber si lo puede alquilar o no el local. O sea, aquí existe una pequeña maraña que desantrañar antes de que analicemos si podemos excepcionar el tema de la prohibición de uso, porque está muy desprolijo en términos de propiedad y de secuencia propietaria en el expediente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Pierekatow.

**Sra. Pierekatow.-** Creo que hay una forma muy sencilla de contestar. Esta era una propiedad de mi padre, quien falleció en el año 1983, de la cual queda mi mamá en ese momento; posteriormente, se hace la sucesión y esta propiedad pasa a mi nombre; está hecha la declaratoria de herederos y la sucesión, que sería independiente a lo que sería herencia dividida entre lo que le correspondía a mi madre y a mí. Yo soy hija única de ese matrimonio y, por lo tanto, única heredera. En el año 1999 fallece mi madre, por lo que se vuelve a abrir la sucesión en ese momento, pero no implica a esta propiedad, acerca de la que ya había sido hecha la sucesión con anterioridad.

En el momento en el que le alquilo al inquilino anterior, señor Jorge Villa, ya estaba hecha la sucesión; por lo tanto, yo estaba en condiciones de alquilar la propiedad, que se la alquilo a él durante casi quince años, hasta que se retira. Cuando se retira me encuentro con esto. Yo nunca tuve ningún comercio y, por lo tanto, no sabía qué es lo que tiene que pagar un comerciante por su local, lo que no me llevó ante la terminación del contrato y el retiro del inquilino anterior a solicitarle la documentación correspondiente que determinara que había saldado sus deudas.

Ahora bien, sí reconozco la existencia de una deuda municipal, porque en el fallecimiento de mi madre quedo con una gran deuda, que voy pagando de a poco con el Hospital Italiano. Esa deuda ya está saldada, después de cuatro años, y a raíz de ello es que con mis bajos ingresos solicito un plan de pagos para una deuda que sí reconozco sobre la tasa municipal, la cual estoy abonando con dos meses de atraso y con un importe de 101 pesos mensuales.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Fortaleciendo lo que dijo el concejal Fernández, señalo que el artículo 10 de la ordenanza fiscal e impositiva dice "que se presumirá transferencia a los efectos fiscales". No hay forma, excepto una excepción que es muy difícil de dar en la tasa de seguridad e higiene, que el nuevo inquilino pueda habilitar un lugar semejante al anterior sin que, de alguna manera, no esté saldada con un plan de pagos esta deuda anterior. Porque suponiendo que nosotros aceptemos

esta habilitación, va a tener el primer escollo en Habilitaciones, que no le va a poder dar trámite a esto porque Ingresos Públicos va a rechazar esto hasta que se salde la deuda. Y esto es algo que tiene que saber la peticionante porque es un artículo de la ordenanza fiscal e impositiva que dice que "se presumirá transferencia a los efectos fiscales...", siempre y cuando se trate del mismo rubro.

**Sr. Presidente.-** ¿Algún otro concejal desea hacer uso de la palabra o hacer preguntas? Tiene la palabra el concejal Alejandro Fernández.

**Sr. Fernández.-** Entiendo que debe ser considerada esta situación planteada junto con el uso y de ser favorable debe resolverse primero el tema de la deuda junto con el tema del uso, porque una cosa sin la otra, sola, no alcanzaría.

En el tema de las encuestas, tengo entendido que no se leyeron todavía, y quiero solicitar por intermedio suyo, señor presidente, si pueden leerse las encuestas realizadas.

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

**Sra. Secretaria.-** Han sido encuestados diez vecinos, y las diez respondieron en forma positiva.

**Sra. Luján.-** ¿Ahora que tenemos que esperar, señor presidente?

**Sr. Presidente.-** El trámite sigue así: este expediente vuelve a las comisiones del Concejo Deliberante, donde se evaluarán las posibilidades de hacer lugar a la excepción en el uso y se la va a citar seguramente a usted, a la propietaria también, en función de ver como se resuelve el problema de la deuda, la baja o no de la habilitación anterior, porque sin eso resuelto no se puede iniciar otra habilitación.

Entonces, lo primero que se va a hacer es tratar el tema del uso y el tema de como se resuelve la habilitación y la deuda que había dejado el inquilino anterior, y allí se las va a citar nuevamente.

**Sra. Luján.-** ¿Se puede ir pagando esa deuda con una moratoria?

**Sr. Presidente.-** Posiblemente. Podría ser una de las alternativas, aunque hay otras alternativas también.

Después desde la comisión se las va a citar para ver el tema. Muchas gracias por haber venido.

#### **15) Resolución n° 074/05, Expediente 59.792/05 HCD, 4079-10.211/05 DE. ref.: "Documentación referida a Unilac S.A."**

**Sr. Presidente.-** En consideración con el número de orden 15, Resolución n° 074/05, expediente 59.792/05 HCD, 4079-10.211/05 DE. ref.: "Documentación referida a Unilac S.A."

**Sra. Secretaria.-** Los expositores designados por el Departamento Ejecutivo son la arquitecta María Flavia Buono, y el Director de Habilitaciones, el señor Guillermo Alonso. Por los peticionantes se encuentran presentes los señores Guillermo Abel Cosenza y Juan Slonimski.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra en representación del Departamento Ejecutivo la arquitecta Flavia Buono.

**Arq. Buono.-** La solicitud que realiza el peticionante es la autorización de habilitación de una industria destinada a la elaboración de productos panificados en el inmueble de la calle Formosa 159 de El Palomar.

De acuerdo con el Código de Ordenamiento Urbano es una zona residencial mixta, donde el uso que se solicita es prohibido. Se aclara que para el caso de autorizarse este uso, se deberá cumplimentar el 20 por ciento de la superficie cubierta para estacionamiento y el 10 por ciento de la superficie cubierta para carga y descarga.

El plano que posee el peticionante es un plano empadronado por una ordenanza de moratoria del año 1996.

Nada más, señor presidente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el peticionante señor Guillermo Cosenza.

**Sr. Cosenza.-** Buenas tardes. Soy el titular de la firma Unilac S.A., y tenemos una empresa de origen familiar y estamos en el partido de Morón desde hace 18 años.

La empresa se dedica a la fabricación de helados, que en este momento está habilitada con el cumplimiento de todos los requerimientos solicitados. Queremos la habilitación de este espacio para la fabricación de estos productos panificados y congelados, valga la aclaración,

porque en nuestra industria tenemos, y tienen todos los heladeros, es el gran problema de la estacionalidad muy marcada en el caso de la venta de helados, porque de setiembre a marzo hay una actividad continua y los cuatro meses del invierno de abril a agosto la actividad es cero tanto en producción como en ventas.

De acuerdo a esto, es muy difícil desde hace dos o tres años, desde el momento de la crisis, poder mantenerse tanto tiempo sin tener actividad, tanto para la empresa como para las personas que trabajan en ella.

Hoy tenemos veinticinco empleados a los cuales les queremos dar continuidad de trabajo, porque la mayoría están con contratos temporarios, y donde tres o cuatro meses trabajan muy poco o no trabajan. La idea es poder dar continuidad de trabajo para poder mantener la empresa, que es un modelo en el sector, y esto lo sabemos porque mucha gente de la municipalidad ha venido a hacer inspecciones y se han visto sorprendidos por el criterio con que están hechas las cosas.

En la parte de seguridad industrial tenemos una persona que se dedica justamente a todo el tema de capacitación del personal en todo lo que hace a la seguridad, el uso de las salidas de emergencia, que están de acuerdo a las normas vigentes, además tenemos salidas de emergencia independientes en las distintas áreas de producción con aberturas hacia afuera con las barras "antipánico" y la cartelería necesaria en el lugar para los distintos trabajos. En una palabra, está todo perfectamente establecido.

Tenemos la carga y descarga dentro del establecimiento porque contamos con los espacios requeridos y siempre tratamos de hacer las cosas cada vez mejor y superarnos.

En este momento estamos certificando la norma ISO 2001, no por un requerimiento externo que provenga de algún organismo, sino por propia convicción de que las cosas las tenemos que hacer cada vez mejor si queremos estar en el mercado.

En este momento estamos pidiendo una habilitación en un espacio de no más de sesenta metros cuadrados, con 7 HP de potencia para una industria que no genera efluentes ni contaminación gaseosa, sino que es muy simple e inocuo para el medio ambiente.

La empresa que tenemos y que actualmente está habilitada, es la parte de helados, está categorizada y tiene el certificado definitivo de impacto ambiental. También contamos con una persona que se encarga del análisis de los alimentos, y del control de los puntos críticos en todas las etapas de la producción.

Quedo a disposición de ustedes para las preguntas que hagan falta.

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

**Sra. Kreiman.-** Hay un informe favorable a la autorización que se está pidiendo por parte del Departamento Ejecutivo y también la exposición del peticionante ha aclarado algunas cuestiones que yo tenía anotadas para preguntar.

Quiero preguntar al peticionante si están en condiciones de adecuar los espacios que se piden de carga y descarga y estacionamiento, ya que se pide que un 20 por ciento de la superficie esté destinada a estacionamiento, más considerando la prohibición de realizar las actividades de carga y descarga en la vía pública.

También quiero consultar al peticionante si está en conocimiento de otras cosas exigencias que se le van a poner en cuanto a la habilitación del establecimiento que requieren la nación y la provincia.

Finalmente para solicitar la lectura del resultado de las encuestas realizadas para conocer la opinión de los vecinos del lugar respecto de lo solicitado y si en caso de haber resultados negativos en las encuestas han especificado el motivo por el cual lo hicieron.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el peticionante, señor Cosenza.

**Sr. Cosenza.-** En principio el tema de carga y descarga y estacionamiento podemos cumplirlo sin problemas porque de acuerdo al plano existen los espacios correspondientes.

Por otra parte, justamente estamos aquí para comenzar con el tema de la habilitación y nosotros necesitamos para hacer cualquier producto alimenticio y comercializarlo la habilitación municipal, y de allí se parte para tener un registro de establecimiento y sacar los respectivos certificados de productos alimenticios.

Con respecto a la industria y actividad que hoy tenemos instalada que es la fabricación de helados, contamos con todo eso, lo fuimos haciendo año a año y hoy tenemos más de 50 o 60

productos habilitados para la fabricación y el expendio, como tránsito federal, importación y exportación de productos.

La intención es hacer las cosas en regla y continuar haciendo las cosas bien, de acuerdo con lo que marca la ley. En este caso tenemos que estar aquí para solicitar porque no corresponde la zona y por eso pedimos la exención al trámite.

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

**Sra. Secretaria.-** Han sido encuestados doce vecinos, de los cuales siete han respondido en forma positiva, dos en forma negativa y tres no han querido contestar.

Las respuestas son por sí o por no y la parte de los comentarios por las respuestas están en blanco.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Alejandro Fernández.

**Sr. Fernández.-** Quiero confirmar un detalle que está en el expediente pero quiero confirmarlo; ustedes están solicitando habilitación para una panificadora aparte de la habilitación industrial que tienen para la fabricación de helados.

**Sr. Presidente.-** Puede responder el peticionante.

**Sr. Slonimski.-** Está todo ubicado en la misma parcela que está subdividida con paneles acordes con la reglamentación de la provincia de Buenos Aires, que son incombustibles para de esa forma no estén en contacto la parte farinácea con los helados, mezclando una cosa con la otra.

Tenemos ambas entradas independientes para cada uno de los lados y para la parte del congelamiento tenemos cámaras independientes.

**Sr. Presidente.-** ¿Algún otro concejal desea hacer uso de la palabra o hacer preguntas?

En ese caso muchas gracias a los señores peticionantes.

#### **Cuarto intermedio**

**Sr. Presidente.-** Hacemos un cuarto intermedio de algunos minutos.

-Son las 16 y 20 horas.

-A las 16 y 35:

**Sr. Presidente.-** Continuamos con la audiencia.

#### **Establecimiento “De los Andes Group S.A.”**

##### **Resolución N° 75/05 (Expte. N° 59.791/05 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Señor presidente: lo que solicita el interesado es la aprobación de un plano de obra por ampliación de superficie. Y, obviamente, la ampliación de un rubro que creo que en la actualidad se encuentra habilitado -o tiene una habilitación provisoria- sobre la Avenida Córdoba entre las calles Juan José Castaños y Marcos Avellaneda, en Morón.

Este predio posee dos zonificaciones. Por un lado es una arteria comercial y por el otro una zona residencial mixta. Creo que el predio tiene salida a tres calles. La calle Córdoba es comercial, y Juan José Castaños y Marcos Avellaneda son residenciales mixtas.

La solicitud se refiere a un uso que de acuerdo a la grilla es prohibido. Se trata de la fabricación de galletitas y productos panificados. Del plano presentado se observa que se infringen artículos relacionados con el FOS y el FOT, las alturas máximas de la zona y se ocupa el pulmón de manzana. Además, se infringe la ley provincial 8.912 de ocupación de suelo.

A pesar de que por los datos aportados tengo entendido que el establecimiento está funcionando, necesita un espacio de carga y descarga del 10 por ciento de la superficie cubierta, y del 20 por ciento para estacionamiento.

En cuanto al Código de Construcciones, se dan infracciones a las medidas mínimas establecidas para escaleras principales, ventilaciones, iluminaciones de ambientes de primera clase, superficies y lados mínimos de ambientes de primera, segunda y tercera clase, protección contra incendios, medios de salida y todas aquellas instalaciones que afectan a los muros divisorios o que separan unidades locativas independientes, y la altura de los locales.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la peticionante Nora Mariel Heredia.

**Sra. Heredia.-** Señor presidente: vengo en representación de la empresa De los Andes Group.

Como dijo la arquitecta, se trata de una empresa dedicada al rubro alimenticio y, particularmente, a la fabricación de galletitas de hojaldre. La empresa es inquilina de las instalaciones y adquirió el fondo de comercio. Las ampliaciones a la que se hizo referencia están totalmente relacionadas con la parte productiva de la empresa, es decir, los silos de harina, el depósito de materia prima y el área de carga y descarga. Contamos con un plantel de veinticinco personas, la mayoría de Morón.

Personal de la Municipalidad de Morón que nos visitó en varias oportunidades pudo verificar que la empresa cuenta con una infraestructura importante.

Poseemos una habilitación provisoria y estamos actualmente en funcionamiento, pero no con todo el potencial. Al no tener el plano de obra aprobado no podemos disponer de la habilitación definitiva y, en consecuencia, no nos desempeñamos comercialmente de la forma más conveniente.

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

**Sra. Kreiman.-** Este es un caso parecido al anterior, y en el expediente consta un informe favorable del Departamento Ejecutivo.

Quiero preguntarle a la peticionante si están en condiciones de cumplir con la obligación relativa a la superficie necesaria para la carga y descarga y estacionamiento -teniendo en cuenta que no pueden llevarse a cabo esas tareas en la vía pública-; y también acerca de las maquinarias que utilizan, en el sentido de la generación de ruidos. Y en ese caso, si tomaron medidas para la aislación acústica.

**Sra. Heredia.-** Respecto del área de carga y descarga sí, porque todo lo que se descarga es materia prima. Todo eso se hace dentro del establecimiento, en ningún momento se descarga en la calle. Puede llegar a haber una espera por parte de algún camión, pero toda la descarga se hace dentro del depósito de almacenamiento.

En cuanto a los ruidos molestos hemos tenido algunas quejas de parte de vecinos, pero fueron solucionadas porque era una máquina específica la que hacía ruido. En ese momento se trabajaba en un turno nocturno y fue eliminado. O sea que actualmente no existen ruidos molestos.

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

**Sra. Kreiman.-** Solicito que por Secretaría se lea el resultado de la encuesta.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** En su momento, ¿la habilitación también se hizo por vía de excepción?

**Sra. Heredia.-** La habilitación anterior se hizo a través de una transferencia. Tenemos la habilitación provisoria mediante una transferencia, pero la habilitación anterior se hizo bajo las vías normales.

**Sr. Presidente.-** ¿En qué año fue la habilitación original?

**Sra. Heredia.-** Me parece que fue en la década del 70.

**Sr. Presidente.-** Observando el expediente surge que el plano fue aprobado en 1975.

Tiene la palabra el concejal Franco.

**Sr. Franco.-** Habría que aclarar que en el caso de autorizarse la solicitud, tendrían que aprobarse los planos y la habilitación.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Fernández.

**Sr. Fernández.-** Pregunto a los funcionarios de la Dirección de Habilitaciones si para el caso de la ampliación de superficie es necesario la recategorización.

**Sr. Cavallaro.-** Sí, tienen que recategorizar y empadronar por ampliación de superficie.

**Sr. Fernández.-** Y la modificación del plano, ¿la puede hacer un inquilino o necesariamente debe realizarla el propietario?

**Sra. Buono.-** La tiene que hacer el propietario y no el inquilino.

**Sr. Fernández.-** Considero entonces que se presenta la siguiente situación.

El trámite de habilitación, la ampliación de superficie y la recategorización deberá hacerla con posterioridad De los Andes Group Sociedad Anónima. Pero no podrán hacerlo si no se los exceptúa del uso, ya que está prohibido para esta actividad.

Para el inicio de este trámite se necesita el plano aprobado, y De los Andes Group no es propietario sino locador. Por lo tanto, el trámite de aprobación de planos tendrá que hacerlo el propietario, que entiendo que es una sociedad *off shore* uruguaya. Sólo el propietario es el que puede hacer el pedido de aprobación de planos y no inquilino.

En consecuencia, deberá presentarse esta sociedad *off shore* uruguaya para iniciar los planos. Sin eso el titular de la habilitación -que es De los Andes Group- no podrá iniciar nada por más que le demos el uso y luego la recategorización.

**Sra. Heredia.-** Simplemente quiero aclarar que son los propietarios los que inician la tramitación del plano. Nosotros estamos por el tema de la habilitación. Pero la empresa a que se hizo referencia es la que inició los planos de obra.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante Andrés Francini.

**Sr. Francini.-** El plano está a nombre del propietario.

**Sr. Presidente.-** Lo que plantea el concejal Fernández es que el trámite de modificación del plano debe ser iniciado por el dueño y no por el inquilino. Eso es lo que hay que tener en cuenta, porque para todas las gestiones a realizarse en la Dirección de Habilitaciones deberá contarse con el plano actualizado.

Tiene la palabra el participante Leonardo Marcilio.

**Sr. Marcilio.-** Señor presidente: desconocía el mecanismo, y no tenemos inconveniente en presentar el plano.

Como se trata de una transferencia de fondo de comercio, la empresa a que se hizo mención en realidad se quedó con la propiedad a través de un acuerdo privado por una deuda. Y el fondo de comercio es comprado por De los Andes Group, generándose el contrato de alquiler de la propiedad.

Cuando se inicia el trámite de habilitación aparece este tema, y por lo que he escuchado parece que habría que dividir el expediente. Es decir que los propietarios deberán encargarse del tema del plano, y después vendrá la solicitud de habilitación.

**Sr. Presidente.-** Por Secretaría se dará lectura a las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 11 vecinos, 10 respondieron en forma positiva y 1 en forma negativa.

### **Habilitación de taller mecánico**

#### **Resolución N° 76/05 (Expte. N° 58.952/04 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la arquitecta Buono.

**Sra. Buono.-** Señor presidente: el interesado solicita autorización para habilitar un taller mecánico en el inmueble sito en la calle Angel Acuña al 3.905, en la localidad de Castelar. Es una zona residencial mixta donde el uso es permitido, pero que por lo que figuraba en el plano no cumplía con la superficie mínima de 60 metros cuadrados cubiertos que establece el Código para la posible habilitación de este rubro.

Con respecto al plano, lo que figuraba en ese plano era como una vivienda, por lo que correspondería realizar un cambio de destino que se puede efectuar sin problemas porque, como ya dije, el uso es permitido en la zona.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Greco.

**Sr. Greco.-** El local era de mi abuela y es el único lugar que tengo para trabajar. Por eso he venido a esta audiencia.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Por lo que tengo entendido, tal vez los funcionarios del Departamento Ejecutivo pueden corregirme, el mínimo es de 60 metros cuadrados, como decía la arquitecta Buono, y el local tiene una dimensión de 48,5 metros cuadrados, aproximadamente; o sea, que estaría 11,5 metros por debajo del mínimo establecido. En ese sentido, no infringe el uso porque está permitido en esta zona y ya explicó la arquitecta todo lo vinculado al plano y al trámite de cambio de destino.

Pues bien, mi pregunta es la siguiente: ¿se puede desarrollar la actividad dentro del predio o el peticionante va a tener que hacer uso de la vía pública?

La segunda pregunta es la siguiente: el peticionante, ¿es dueño del inmueble o lo alquila?

**Sr. Presidente.-** ¿Puede contestar, señor Greco?

**Sr. Greco.-** Se puede trabajar adentro del taller. El local es de mi abuela.

**Sr. Presidente.-** ¿No lo alquila?

**Sr. Greco.-** No, no lo alquilo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** Es para comentarle al señor Greco que para iniciar los trámites de habilitación, en caso de que el Concejo Deliberante decida aprobar esta excepción, debería inscribirse en un plan de pago en lo que respecta a la tasa por servicios generales, porque la deuda al día de hoy asciende a 6.114 pesos. Esta es una preocupación que debería incorporar el peticionante a la hora de abordar este emprendimiento.

Además, figura una deuda en concepto de tasa por inspección, seguridad e higiene que se remite a la misma propiedad. Mi pregunta es si el peticionante ha tenido alguna actividad comercial previa en dicho lugar y si la actividad comercial que desarrolla es la que se discute en este momento y es por la cual él está peticionando; a su vez, quisiera que comentara si esta actividad por la que él está peticionando se inició al día de la fecha o si está esperando el trámite de habilitación para iniciar la actividad.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Greco.

**Sr. Greco.-** Estoy haciendo el plan de pagos y estoy trabajando.

**Sr. Presidente.-** El concejal Campagnoli también le preguntaba si hubo antes algún otro emprendimiento.

**Sr. Greco.-** Sí, mi abuelo le alquiló el lugar a un tercero.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** ¿Qué actividad comercial desarrollaba el inquilino que explotaba el predio que ahora usted tiene en comodato?

**Sr. Greco.-** Si no me equivoco, era un almacén.

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

**Sr. Bruno.-** Es para preguntarle al peticionante si trabaja solo o con personal y, además, quería conocer el resultado de las encuestas.

**Sr. Greco.-** Trabaja un muchacho del barrio conmigo que también tiene familia.

**Sr. Presidente.-** Por Secretaría se dará lectura al resultado de las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron doce vecinos y todos respondieron en forma positiva.

**Sr. Presidente.-** Le agradecemos su presencia aquí, señor Greco.

### **Habilitación depósito de carnes y derivados**

**Expediente N 58.928/04 HCD 4079-18.957/04. Resolución N 77/05.**

**Sr. Presidente.-** En consideración.

Tiene la palabra la arquitecta Flavia Buono.

**Sra. Buono.-** El interesado solicita autorización para habilitar en el inmueble instalado en la calle Pedro de Martín 1.348/1.350 de la localidad de Morón un depósito de carnes frescas y sus derivados, que no quedaban bien especificados cuáles eran. Se trata de una zona residencial mixta, donde el uso no está permitido -o sea, es un uso prohibido de acuerdo a la grilla de usos- y donde para desarrollar dicha actividad necesita un 20 por ciento de la superficie cubierta para estacionamiento y un 10 por ciento de la superficie cubierta para carga y descarga. Hay que aclarar que posee un plano aprobado, pero en dicho plano también figuran como destinos un local y vivienda.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Teshima.

**Sr. Teshima.-** Mi nombre es Cristián Damián Teshima. Quiero contarles un poco acerca de las características de esta empresa.

Esta empresa la fundó mi papá. Hace treinta años que trabaja en Morón; antes estábamos en nuestra casa. Nosotros agarramos el trabajo hace dos años que dejó él y nos fuimos ampliando. Por un motivo de seguridad, dado que mi papá fue herido en un asalto cuando los delincuentes ingresaron a mi casa, nos tuvimos que mudar de urgencia y así fue que nos trasladamos a este depósito, donde alquilamos. Lo que nosotros queremos es arreglar el tema de la habilitación, pero el problema que tenemos es que hay una mala interpretación. Lo único que hacemos nosotros en el establecimiento es guardar los dos vehículos y, además, ahí tenemos una cámara donde guardamos el remanente; nosotros tenemos reparto, con dos vehículos habilitados y en regla. O sea, nosotros no trabajamos en el lugar, sino que solamente guardamos los vehículos cargamos la mercadería de la cámara y nos vamos al reparto, salimos a la calle. Tenemos cloacas, hicimos las rejillas adelante y atrás para que no vaya agua a ningún lado, pintamos el local dos metros con pintura lavable, pusimos los matafuegos correspondientes, agua caliente. Nos ocupamos absolutamente de todo, pero nos dijeron que el lugar no correspondía a la habilitación que queríamos. Primero, habían puesto mal la carátula, como si quisiéramos

habilitar un matadero, y eso no tenía nada que ver. Lo que nosotros queremos decir es que usamos este lugar de garage para guardar los dos vehículos y la cámara; eso es lo que queremos habilitar.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Señor presidente: es inevitable hacer algunas preguntas y pedir algunas aclaraciones.

Recién los interesados han dicho que utilizan dos camiones habilitados. Mi primera pregunta tiene que ver con saber por quién están habilitados esos dos camiones que están utilizando.

También han hablado de una remanente de carne. Es obvio que esto no puede asemejarse al rubro matadero; eso es una obviedad. Pero lo que queda por aclarar es cuáles son los derivados; por lo menos, yo no sé cuáles son los derivados de la carne que, según entiendo, pueden ser muchos. Me gustaría que de alguna forma se explicitara cuáles son los derivados con los que ellos están trabajando y si con los derivados se hace la producción de alguna otra cosa.

Por otro lado, está el tema de los remanentes: qué es un remanente, de cuántos kilos estamos hablando.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Teshima.

**Sr. Teshima.-** En principio, le digo que los camiones están habilitados por Bromatología y Senasa. O sea, tienen habilitación de Bromatología, de Senasa en rutas; tengo todas las habilitaciones correspondientes y la libreta sanitaria de las personas que vamos arriba de los vehículos. O sea, tengo todas las habilitaciones que corresponden.

En cuanto al tema de los derivados, les digo que lo que nosotros transportamos son menudencias vacunas; o sea, lo que se denominaría achuras. Y los derivados son embutidos y cerdo. No hay otro derivado, no fabricamos ni vendemos nada para la fabricación. Los productos que nosotros vendemos son para consumidor final; o sea, a las carnicerías que venden directamente a la gente. O sea, que no hay ningún tipo de fabricación.

En lo que se refiere al remanente, la cosa es así: nosotros compramos mercadería en la semana y el remanente es lo que me sobra. Para eso, justamente, está la cámara. La mercadería que me sobra la tengo que guardar en frío y para ellos tenemos una cámara de 7 grados bajo cero. La mercadería que nos sobra la metemos en la cámara para sacarla después a la venta durante la semana siguiente. Ese sería el remanente porque nunca se sabe exactamente lo que se puede llegar a vender.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la concejal Soest.

**Sra. Soest.-** Hay un "problemita" con el contrato de locación. Este expediente fue iniciado en el 2004 y a diciembre de 2004 venció el contrato. O sea, tenemos un contrato vencido que no sabemos si han renovado o qué ha sucedido con él. Seguramente, esto debe constar en el expediente.

Si bien la zona residencial mixta creo entender que hay muy pocas residencias pero sí un tráfico muy grande de camiones y automóviles. Me gustaría saber en qué horario se produce el desplazamiento de los dos camiones de la empresa Teshima.

**Sr. Teshima.-** En cuanto al tema del contrato, me parece que justo cuando se venció murió el dueño del local; o sea, falleció el dueño y esto quedó a cargo de la hija. Nosotros renovamos contrato y ya tenemos el contrato renovado.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Gabriel Teshima.

**Sr. Teshima.-** En cuanto al tema del contrato, quiero decirles que no se hará el nuevo contrato hasta tanto no sepamos si nos quedamos o nos vamos de este lugar. Si nos quedamos, la dueña nos hará un nuevo contrato por cuanto no hay ningún problema para ello; si nos tenemos que ir, no tiene sentido que renovemos ahora el contrato.

En lo que se refiere al tema de los horarios, la cosa es así: entramos a las 6 de la mañana. Los camiones están adentro y volvemos a las nueve de la noche, como en un reparto cualquiera.

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

**Sra. Soest.-** Señor presidente; aquí, en el hipotético caso que podamos aprobar el uso, es obvio que tenemos que cambiar el plano, porque el destino indicado es local-vivienda. ¿La vivienda no la están usando, verdad? Les pregunto a los interesados

**Sr. Presidente.-** Señores Teshima, pueden contestar.

**Sr. Damián Teshima.-** No.

**Sra. Soest.-** Entonces hay dos cuestiones: el uso y el cambio del plano, que tiene que ser de acuerdo a lo que se está realizando, y además, en ese plano, debería constar el lugar que ocupa la

cámara frigorífica, la instalación eléctrica que esa cámara frigorífica requiere para su funcionamiento y, obviamente, las medidas de seguridad apropiadas para un lugar en el que están camiones, movilizan gente y que además hay una cámara frigorífica funcionando.

Por mi parte no tengo más preguntas que hacer, pero queda claro para que esto tenga alguna posibilidad de viabilizarse, tenemos que hacer cambio de destino y además eximir el uso. Quiero que los señores interesados tengan en cuenta eso.

Quiero solicitar si pueden leerse los resultados de las encuestas realizadas entre los vecinos del lugar respecto de lo peticionado.

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

**Sra. Secretaria.-** Han sido encuestados diez vecinos, de los cuales siete han respondido en forma positiva y tres no han contestado.

**Sr. Presidente.-** Muchas gracias a los señores peticionantes.

**19) Resolución n° 078/05, Expediente 58.453/04 HCD, 4079-18.502/04 DE. caratulado: "Permiso de ocupación espacio en vereda".**

**Sr. Presidente.-** En consideración el expediente con número de orden 19, incorporado por Resolución n° 078/05, Expediente 58.453/04 HCD, 4079-18.502/04 DE. caratulado: "Permiso de ocupación espacio en vereda".

¿Quiénes son los expositores?

**Sra. Secretaria.-** No hay ningún expositor anotado ni ningún peticionante que se haya anotado ni apersonado.

**Sr. Presidente.-** Pasamos directamente el expediente con número de orden 20.

**20) Resolución 079/05. Expediente 57.046/03 HCD, 4079-14.012/04 DE. caratulado: "Prórroga Ordenanza 2493/99" y adjunto n° 57.045/03 HCD, 4079-14.114/04 DE. ref.: "Habilitación calesita".**

**Sr. Presidente.-** En consideración el expediente con número de orden 20, incluido por Resolución 079/05. Expediente 57.046/03 HCD, 4079-14.012/04 DE. caratulado: "Prórroga Ordenanza 2493/99" y el expediente adjunto n° 57.045/03 HCD, 4079-14.114/04 DE. referido a la habilitación de una calesita.

¿Quiénes son los expositores y los peticionantes?

**Sra. Secretaria.-** No se anotó nadie como expositor, pero se encuentra presente el Presidente de la Cooperadora del Hospital Municipal de Morón señor Lavignole.

**Sra. Secretaria.-** Los expositores designados por el Departamento Ejecutivo son la arquitecta María Flavia Buono, y el señor Guillermo Ricardo Alonso.

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

**Arq. Buono.-** Nada que decir al respecto.

**Sr. Presidente.-** Señor Lavignole.

**Sr. Lavignole.-** Ante todo muchas gracias por escucharme. Vengo en representación de la Cooperadora que presido y quiero agradecer la invitación a esta audiencia pública y también la deferencia del Concejo Deliberante de substanciar una prórroga de la concesión de la calesita que está en la Plaza San Martín de Morón que para la Asociación es un ingreso importante, asciende a mil pesos mensuales, y viene desarrollándose hace alrededor de diez años y el concesionario siempre ha estado al día con la asociación y no hemos tenido básicamente problemas de cumplimiento.

Si he tomado en consideración una opinión en "off" de un funcionario que me decía de la necesidad de renovar y tener una calesita más moderna, lo que voy a transmitir al concesionario en una charla informal que hay un interés en ese sentido. Lo he comentado con otros miembros de la asociación y no tenemos problemas en plantear ese interés hacia el concesionario para que la cambie si el interés municipal es armarla de otro modo con una calesita más moderna.

No conozco del tema técnico pero pienso que puede haber nuevos modelos que sirva para una mayor presencia para los chicos y también para seguridad. Esto habrá que conversarlo con el

concesionario que tiene un gran interés en renovar y el destino de esos ingresos, que es parcial con relación a nuestros ingresos totales, siempre es convenido con el director del Hospital que acerca la lista de pedidos preferenciales para la adquisición de los insumos y los gastos que hace la asociación.

Estoy dispuesto a preguntas de ustedes y quiero agradecer al presidente, señor Adrián Grana la participación en esta audiencia pública.

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

**Sr. Salinas.-** En su momento se aprobó la ordenanza por la cual a la Cooperadora del Hospital Municipal de Morón se le dio el uso, digamos, de la plaza para que colocara una calesita para recaudar fondos para la cooperadora.

Como actualmente la concesión del uso del espacio público lo hace el Concejo Deliberante, tenemos que hacerlo por audiencia pública. Por eso nosotros estamos hoy no haciendo algo de forma, sino legalizando no una prórroga de ordenanza, sino la autorización del uso del espacio público para una calesita que beneficia a los fondos para la Cooperadora del Hospital Municipal de Morón.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Jorge Vacis.

**Sr. Vacis.-** Quiero saber si se realizó alguna encuesta en el tema del uso del espacio público por la calesita.

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

**Sra. Secretaria.-** Han sido encuestados doce vecinos, de los cuales los doce han contestado en forma positiva.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Alejandro Fernández.

**Sr. Fernández.-** Quiero hacer una observación mínima en función de la remodelación de la plaza San Martín que se va a realizar. Desconozco si puede haber alguna necesidad de reubicación de la calesita. La dejo planteada por si fuera necesario la reubicación para los arreglos de la plaza.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal José Campagnoli.

**Sr. Campagnoli.-** A modo de aclaración. Estuve reunido hace pocos días con el Secretario de Infraestructura y Planeamiento Urbano, señor Luis Deluca para discutir algunos aspectos del programa de remodelación de la plaza San Martín él y tenía pensado tomar contacto con las autoridades y directivos que regulan el funcionamiento de la calesita vinculado al Hospital Municipal de Morón para ponerlos en sintonía con el proyecto y también puedan operar alguna modificación en cuanto al funcionamiento en los días o semanas que fuera a durar la remodelación de la plaza.

Así que si esta comunicación no se ha efectuado en estos días, va a suceder en los próximos.

**Sr. Lavignole.-** En representación de la asociación me pongo a disposición para hablar con Deluca y ahorrar tiempo y para cooperar en esta remodelación tal cual lo hemos hecho en todas las remodelaciones donde la cooperadora tenía algún tipo de interés, y antes que poner obstáculos somos agradecidos de las concesiones que usufructuamos bien, espero, según la consideración general y estamos dispuestos a colaborar.

Al presidente y al cuerpo nuevamente les agradezco y espero volver en cualquier oportunidad que se requiera.

**Sr. Presidente.-** Muchas gracias y gracias a todos los presentes.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la audiencia pública de la fecha siendo las 17 y 17 horas.

-Son las 17 y 17.