

-En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 17 y 30 del lunes 31 de julio de 2006, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Adrián Eduardo Grana, y de los concejales José Cruz Campagnoli, Ana María Domínguez, Ernesto Julio Ferreiros, Aníbal Guillermo Franco, Cinthia Victoria Frías, Rosalía Isabel García, Lucas Hernán Ghi, Enrique Miguel Loureiro, Natalia Mammana, Irma Zulema Miranda, Rodolfo Alfredo Molina, Néstor Nicolás Ponce, Tránsito Argentina Ruiz, Hernán Sabbatella, Jorge Luis Salinas, Silvana Elisa Ada Soest, Roberto Omar Stillo y Jorge Omar Vacis, dice el:

Sr. Presidente (Adrián Grana).- Con la presencia de 19 señoras y señores concejales, damos comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha.

Lectura del decreto de convocatoria y del Reglamento de las Audiencias Públicas

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura al decreto de Presidencia 61/06 por el que se convoca a esta audiencia pública, el que fuera oportunamente cursado a sus efectos.

-Así se hace.

Sr. Presidente.- A continuación, por Secretaría se enunciarán los artículos pertinentes del decreto 250/98 HCD que regula el procedimiento de la audiencia pública, a efectos de que los expositores y participantes tomen conocimiento del rol de los integrantes de este Concejo y de las instancias de este instituto.

- Así se hace.

Sr. Presidente.- Luego de esta introducción, damos inicio al desarrollo formal de esta audiencia pública.

1- Resolución N° 218/06 Expte. N° 58612/04 HCD 4079-13784/05 DE y adjunto 56535/03 HCD. 4079-51377/03 DE Ref. "ANEXO DE RUBRO".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Emilio Héctor Simeone.

Sr. Simeone.- Simplemente es para decir que se trató de un error involuntario lo que ocurrió con este expediente. Realmente fue un error nuestro el no haberlo colocado en ese momento.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- Este expediente ya fue tratado en otra audiencia pública, de la cual surgió una ordenanza de excepción para el anexo de rubro que se solicitaba en esa oportunidad. Pero cuando se fue a verificar la superficie en la que estaba habilitado el comercio, se constató que tenía una parcela lindera cuyo plano no estaba autorizado por la ordenanza a ser modificado y que se incumplía con las normas del Código de Ordenamiento Urbano y de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones.

Además, en la ordenanza que se elaboró en su momento faltaría la ampliación de superficie. Al parecer, solo se consideró el anexo de rubro solicitado por el peticionante y no se corroboró la posibilidad de ampliación de superficie, ya que se contaba con una habilitación por 290 metros cuadrados y actualmente la habilitación total es por 740 metros cuadrados.

Son dos las parcelas afectadas a la habilitación comercial, y el lote 27 es el autorizado a desarrollar la actividad. En consecuencia, le pregunto al expositor si dicho lote no tiene modificaciones en relación al plano presentado y si solo posee inconvenientes la parcela 28, cuya titular es Adelina de Grasso.

Sr. Simeone.- En el expediente figura un escrito a través del cual la señora Adelina de Grasso nos permite la unificación de las dos parcelas.

Sr. Presidente.- ¿La otra parcela a nombre de quién está?

Sr. Simeone.- A nombre mío. La parcela 27 es la que se está considerando en esta audiencia.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- En realidad, en la parcela 27 se estaría desarrollando la actividad comercial, la cual está autorizada y no existen problemas con la documentación. Es decir que el plano de esa parcela no requiere ninguna excepción.

Y la parcela 28 es la lindera, cuya dueña es la señora Adelina de Grasso. Por lo tanto, si se aprueba la vía de excepción para la modificación de este plano no tendría que salir a nombre de quien tiene la habilitación sino del titular de la parcela, más allá de que haya un convenio de comodato. Y en el caso de que se le diera cabida a la ordenanza de excepción, tendría que contemplarse la autorización de la ampliación de la superficie, la autorización del anexo de rubro y la aprobación de los planos para la parcela 28, cuya titular es la señora Adelina de Grasso.

Por lo tanto, ante esta situación hay que separar las dos cosas, es decir, la habilitación comercial y la titularidad del plano. Como hay que aprobar modificaciones a un plano que está por fuera de las normas, se trataría de una excepción a la aprobación de un plano cuyo titular no es el titular de la habilitación. Además, habrá que verificar si se cumple con el porcentaje de estacionamiento -que es del 50 por ciento de la totalidad de la habilitación comercial; al respecto, en el avance del expediente se propuso un lote a aproximadamente 150 metros de la habilitación comercial, el cual no sé si cumple con el requerimiento mínimo de superficie-, y con el tema del 10 por ciento para carga y descarga establecido por el COU.

Menciono todos los rubros a efectos de que la ordenanza -en el supuesto caso de que se apruebe- salga redactada correctamente y luego no se produzcan problemas con la habilitación.

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

Sr. Franco.- En la parcela 27 no hay ninguna modificación desde el punto de vista de la ampliación de superficie porque se trata de un plano registrado, seguramente en virtud de la ordenanza 14.280. Por lo tanto, lo único que habría que hacer en esa parcela sería una ampliación.

Pero como hay una sola habilitación para las dos parcelas, debería efectuarse una ampliación de superficie respecto de ambas en cuanto a la habilitación, y un anexo de rubro. Y, además, elaborar una ordenanza para la dueña del inmueble de la parcela 28 que amplíe la superficie.

Ahora bien, desde el punto de vista de las áreas de Habilitación, Planeamiento o de Obras Particulares, esos dos negocios, ¿pueden estar conectados y hacerse una sola habilitación, aunque sean dos contratos de alquiler separados?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- Sí, hay mecanismos que contemplan esa posibilidad. Pero como hay una modificación de plano habría que hacer una actualización por vía de excepción. Y una vez autorizada la anexión de superficie del comercio por parte del Concejo, tendrá que hacerse un contrato de alquiler sobre dos locales contiguos.

Sr. Franco.- Pero en relación con la habilitación también tendríamos que dar la excepción para el anexo de rubro y la ampliación de superficie.

Sr. Arroyo.- Exactamente. Además, habría que incluir la autorización para desarrollar la actividad comercial como autoservicio, ya que anteriormente se autorizaba la anexión de rubros pero no se hablaba de la modalidad. O sea que deberá quedar en claro que la modalidad es la de autoservicio.

Sr. Franco.- De acuerdo a lo que informa el plano habría una diferencia en el FOS de 105 metros cuadrados, que es la que debería habilitarse en el lote 28.

Sr. Arroyo.- La cantidad de metros cuadrados que se incorporan son aproximadamente 216.

Sr. Presidente.- Para información de todos los presentes estamos hablando del Supermercado Zeta, ubicado frente a la Estación de Castelar, en el lado Sur.

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

Sr. Arroyo.- En el lote 28 hay 111 metros cuadrados sin permiso en planta baja, y 124 metros cuadrados sin permiso en planta alta.

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

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

Sr. Laviuzza.- Nos queda en claro la situación que explicaba el arquitecto Arroyo.

Simplemente quisiera saber si le quedó en claro al peticionante qué es lo que debe cumplimentar para que luego este Concejo pueda tomar una determinación.

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

Sr. Simeone.- Me quedó en claro la situación.

Sr. Presidente.- El concejal Laviuzza preguntaba también si está en condiciones de cumplimentar, por ejemplo, la cuestión del estacionamiento.

Sr. Simeone.- El estacionamiento lo tengo a 150 metros del local; no hay otro terreno alrededor del negocio que pueda alquilar para ese fin. En ese sentido, creo que cumple con el requisito relacionado con el estacionamiento -a pesar de que a mis clientes les molesta hacer 150 metros para concurrir a mi negocio- ya que tiene una capacidad bastante grande.

Y en cuanto a la carga y descarga, el municipio hizo una dársena delante de mi negocio la cual resulta muy útil, sobre todo durante la mañana.

Sr. Presidente.- Por Secretaría se leerán las encuestas.

Sra. Secretaria.- Se encuestó a 10 vecinos, 9 contestaron en forma positiva y uno en forma negativa.

Sr. Presidente.- No habiendo más preguntas, agradecemos la presencia del señor Simeone.

Les recuerdo a los peticionantes que estas audiencias son de carácter consultivo, y que lo que se trata de hacer mediante este instrumento es profundizar acerca de lo que el expediente no dice, a efectos de contar con la mayor cantidad de herramientas a la hora de adoptar una decisión definitiva, lo que se hará en una sesión posterior luego de un exhaustivo trabajo en comisión.

Por lo tanto, esta es una instancia de consulta cuyo objetivo es analizar las vías de excepción que se solicitan, para de esa manera quitar cualquier manto de sospecha sobre su posterior autorización o denegación.

Es por eso que damos por finalizada la consideración de este expediente sin tomar una resolución al respecto, ya que el Concejo deberá seguir trabajando en él y en todos los demás que vienen a continuación.

2- Resolución N° 219/06 Expte. N° 59149/04 HCD 4079-20091/04 DE Ref: "APROBACIÓN DE PLANO".

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

Sr. López.- Mi pedido es una ampliación de planos. Se trata de un depósito en la calle Alem 1.447, el cual lo he comprado hace dos años y lo he mejorado.

Al respecto, en su oportunidad concurrí a la Municipalidad para saber si podía habilitarse como depósito, y me dijeron que sí. Como dije, hice algunas mejoras tales como un entrepiso y un quincho al fondo con techo de chapa.

Además realicé un plano, pero al parecer no podría aprobarse.

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

Sr. Gorbacz.- En principio, como decía el vecino, se trata de una obra en la calle Alem 1.447/1.449. La zona es RI, residencial mixto; los indicadores son FOS 0,5 y FOT 0,7. Esta obra cuenta con un plano aprobado del año 2004, donde había un compromiso de demolición, una obra nueva, más una superficie de 117,55 metros cuadrados a demoler, que era lo que brindaba las condiciones para que ese plano saliera aprobado. De las inspecciones realizadas recientemente surge que no solamente esa superficie no se demolió, sino que se construyó otra superficie cercana a los 50 metros cuadrados, lo que hace que la obra y el plano incumpla con los indicadores fijados por el Código de Ordenamiento Urbano.

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

Sr. Louteiro.- Es para hacer algunas preguntas a los representantes del Departamento Ejecutivo y también al particular.

Según los datos del expediente en tratamiento, en este caso se trata de un uso permitido para el lugar, ubicado en la calle Alem al 1.400 de Castelar. Algunas de las observaciones que surgen de la lectura del expediente hacían referencia, en el marco de la ordenanza reglamentaria de construcciones, a cuestiones vinculadas con inconvenientes con una parrilla y con un quincho. Por ello, quiero preguntar a los miembros del Departamento Ejecutivo si se podrían solucionar algunas de las observaciones referidas a la parrilla y al quincho -a posteriori, sería bueno que el particular diera su opinión al respecto...

Sr. Presidente.- Si me disculpa, señor concejal, quiero señalar que hay dos personas que no se habían anotado en tiempo y forma, no obstante lo cual se han hecho presentes en esta audiencia pública para dejar sentada su opinión: se trata de las señoras Patricia Brancato y Silvia Guida.

¿Desea hacer uso de la palabra, señora Brancato?

Sra. Brancato.- Sí, señor presidente.

Lo que yo quiero decir es que el barrio no está conforme con este depósito, ya que como se ha dicho aquí se trata de una zona RI, los impuestos que pagamos son elevados, pero más allá de eso debemos soportar a camiones de gran porte estacionados en la puerta y que a veces realizan maniobras que cortan el tránsito. Además, otras veces se activa la alarma durante la noche -obviamente, sin motivo-, lo que nos corta el sueño, y algunas otras cosas más. Hemos traído una nota que está firmada por todos los vecinos de la cuadra.

Aquí está conmigo mi amiga y vecina que también quiere hacer uso de la palabra.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Alicia Álvarez, que figuraba anotada como participante.

Sra. Álvarez.- Nosotros no estamos de acuerdo porque a las 4 y media de la madrugada llegan al lugar unos camiones inmensos -de esos tipo "containers"- con las cámaras frigoríficas encendidas, lo que provoca un gran ruido durante todo el tiempo.

Otra cosa que nos está perjudicando es que esos camiones tienen los motores encendidos hasta las 8 y 30 de la mañana. Imagínense el olor que despide el gas oil, lo que afecta principalmente a quienes tenemos los dormitorios hacia la calle. Inclusive, hay criaturas con problemas de enfermedades en los pulmones. Les hemos pedido por favor que no hagan eso. Yo considero que en una avenida como Alem, que es angosta, no hay lugar para que estacionen semejantes camiones.

Además, también llegan camionetas más chicas que estacionan en cualquier lado; muchas veces, hay siete u ocho camionetas estacionadas en el lugar y los vecinos tenemos que sacar nuestros automóviles por la vereda. Les hemos pedido muchas veces que saquen las camionetas y no respetan nada.

Ustedes habían dicho que tenían que tirar una parte abajo, pero no demolieron nada; inclusive, construyeron más y pusieron unas mangueras de desagote de aire acondicionado que están desagotando en la vereda. Cualquiera que pase por la calle se puede dar un buen golpe o una buena patinada por este motivo.

Realmente, son muchas las cosas que nos están perjudicando. Nosotros estamos pagando impuestos como zona residencial y no vemos que se nos respete desde el municipio.

Hay una señora que directamente quedó encajonada por los paredores de los galpones laterales, que son de 10 metros de altura. Esa señora tiene una propiedad de planta baja, a pesar de lo cual vive encajonada en el fondo, por cuanto no tiene sol nada más que al mediodía. ¿Quién nos va a resarcir la desvalorización que sufrimos por la habilitación de más galpones y más fábricas? Yo pregunto: si esto no está habilitado, ¿cómo está funcionando? Y ya hace dos años que están trabajando y que nosotros venimos padeciendo todas estas situaciones, a pesar de que no está habilitado.

Por último, deseo hacerles entrega de la nota suscripta por los vecinos para que se agregue al expediente y para que ustedes tomen conocimiento de todas las cosas que están sucediendo. No se trata simplemente de la habilitación de un local, sino de los perjuicios que arrastra el funcionamiento de este lugar.

Sr. Presidente.- Por Secretaría se incorporará dicha nota al expediente en tratamiento.

Tiene la palabra el señor Ricardo López.

Sr. Ricardo López.- Señor presidente: yo acabo de escuchar a las señoras que acaban de hacer uso de la palabra y voy a hacer algunas consideraciones al respecto.

En primer lugar, quiero decir que las señoras son vecinas del lugar y, a su vez, deseo señalar que yo no he hecho más que el quincho porque cuando yo compré esta propiedad ya tenía estos metros cuadrados. Lo único que hice fue cambiar la mitad del techo, que estaba rota. Este era un galpón que hacía más de diez años que estaba en desuso.

En cuanto a la presencia de camiones en el lugar, es cierto que al depósito concurren camiones a descargar, pero lo hacen siempre de día. Nunca llegan a las 4 de la mañana porque el depósito se abre a las 7 y 15 ó 7 y 30. Por lo tanto, nunca vienen a cargar a las 4 de la mañana ni se abre el depósito a esa hora. Llegan dos camiones grandes por semana, nada más, que no están parados más de una hora u hora y media. También es cierto que paran camionetas chicas. Precisamente, adelante yo tengo un lugar para que paren allí las camionetas chicas, que también entran dentro del local. No se tiró abajo ese lugar porque se necesita para esto.

Por otro lado, no hay cámaras que estén funcionando a las 4 de la mañana, puesto que repito que no abrimos a las 4, ni a las 5, ni a las 6, sino que abrimos más o menos 7 y 30 ó 7 y 45, y cerramos el local a las 16. Más aún, está prohibido que vengan en ese horario porque sabemos lo que está viviendo el país, un momento de inseguridad, y, por ello, nunca vienen a las 4 de la mañana por miedo a que les roben o les pase algo a los camiones. Siempre vienen de día y los invito a que inspeccionen esto.

Es cierto que muchas veces hay paradas algunas camionetas chicas, tipo F-100 ó F-150. Yo no estoy en la misma vereda que las señoras, sino en la de enfrente y estaciono del lado que me pertenece. Es un lugar que es mixto: está lleno de galpones. Incluso, yo tengo uno de gran porte enfrente mío, que debe ser el doble o el triple de tamaño con respecto al mío; al lado, hay otro de gran porte. Incluso, mi galpón está al lado de la fábrica Meka, que creo que se dedica a repuestos de vehículos. Cuando yo fui a comprar esta propiedad me fijé si podía comprar en este lugar y compré un depósito. Yo no fabrico nada, de mi galpón no emana humo ni hay olores.

En cuanto a lo que se dijo que hay un vecino que quedó encerrado, quiero decirles que la altura del local no supera los metros que permite la Municipalidad. En ese sentido, el municipio permite 10 metros de altura y creo que en el caso de mi galpón la altura es de 9,90 metros. De cualquier manera, eso estaba así, no lo hice yo.

Por otro lado, la señora habló de unas mangueras que tiran agua hacia la vereda. Se trata de la salida de dos aire acondicionado split que, como todos saben, tiran agua que va directamente a una rejilla, que está ubicada allí desde antes que yo llegara a este lugar. Por lo tanto, no va nada de agua a la vereda, sino que las mangueras derivan el agua directamente a la rejilla. Realmente, no creo que ninguna persona se pueda resbalar por esto.

En lo que se refiere al tema de la alarma, es cierto que el galpón tiene una alarma, que es un mecanismo de uso habitual en lugares donde uno vive y deja todo cerrado para volver al otro día. Es verdad que muchas veces se disparan las alarmas. Inclusive, yo he tenido que ir varias veces al depósito para desconectarla por algún motivo. Recién conectada la alarma se disparaba, pero después se hicieron distintas pruebas y se la cronometró bien, por lo que ahora eso ya no pasa. Incluso, a pedido de la empresa algunas veces la hacemos funcionar de día. Lo que pasa es que muchas veces pasa un colectivo con un escape fuerte y abierto y la hace sonar; eso ha pasado varias veces, inclusive estando yo adentro del depósito. Pero el tema de las alarmas en el país es así.

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

Sr. Louteiro.- Al margen de las preguntas que voy a formular a continuación, quiero dejar constancia de una cuestión obvia y que resulta clara del procedimiento establecido para las audiencias públicas: para conocimiento de los vecinos y del particular, señalo que todo lo que aquí se diga será volcado en la versión taquigráfica que se incorporará al expediente, junto con todas las observaciones y menciones que se manifestaron, tanto de parte de las vecinas como del señor peticionante, a fin de que podamos tener mayores

elementos de juicio al momento de resolver finalmente respecto de este expediente y, a su vez, para poder determinar o solicitar al Departamento Ejecutivo, por los medios que correspondan, que se realicen las inspecciones correspondientes respecto de las observaciones y de los reclamos que plantearon las vecinas que, indudablemente, serán tenidos en cuenta.

Más allá de eso, quiero formular algunas preguntas respecto de algunas observaciones que surgían de la ordenanza reglamentaria de construcciones, ya no en lo que se refiere a la cuestión externa de la construcción sino en lo relativo a la parte interna de la construcción. Me refiero a inconvenientes con una parrilla y con un quincho, que son instalaciones que transmitan frío o calor. En ese sentido, quería saber si algún representante del Departamento Ejecutivo o el particular podían hacer una aclaración adicional al respecto o brindar alguna posibilidad de solución...

Sr. Presidente.- Concejal Louteiro: ¿le parece bien que vayamos haciendo de a una por vez las preguntas...?

Sr. Louteiro.- Sí, está bien.

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

Sr. Gorbacz.- En principio, eso tiene que ver con el grado de proximidad que exista entre un artefacto que produzca calor y la medianera. A tal efecto, debe tener una aislación técnicamente determinada o, en su defecto, alejarse de la medianera.

Por otro lado, quiero aprovechar esta oportunidad para dejar constancia de algo en el acta con el objeto de aclarar una cuestión. La altura admitida para la zona es de 9 metros o inferior a 9 metros.

Otra cosa que me gustaría dejar en claro es la siguiente. el plano aprobado como obra nueva y el compromiso de demolición es de abril de 2004 y está a nombre del señor Ricardo López, que es responsable de la obra nueva y del compromiso de demolición. Pero como el inmueble se compra en noviembre de 2003, esto quiere decir que el compromiso de la obra nueva y de la demolición le corresponden.

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

Sr. Louteiro.- El expediente entró al Concejo en noviembre de 2004, por lo tanto, quisiera saber si hubo alguna modificación adicional a dicha fecha que sea necesario tener en cuenta al momento de la evaluación.

Sr. López.- Las modificaciones fueron el quincho y la parrilla, que es de uso particular. En cualquier momento pueden pasar a ver esto. La parrilla tiene salida a los cuatro vientos para que no moleste. Además, yo lindo con dos empresas.

Sr. Louteiro.- Respecto de la ventilación de los baños y el comedor, ¿sería posible suplirla de alguna manera?

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

Sr. Gorbacz.- Podría suplirse con ventilaciones forzadas.

Sr. López.- Los baños están todos ventilados. Me gustaría que vean lo que se ha hecho.

Como dije, he “tocado” la fachada -cosa que le hace bien a cualquier barrio-, y los tres baños están bien ventilados, limpios e higiénicos.

Sr. Louteiro.- Solicito que se lean las encuestas, y reitero lo que manifesté anteriormente acerca de la versión taquigráfica de esta audiencia -que constará en el expediente- y de que se tendrán en cuenta las observaciones formuladas por los vecinos a efectos de la debida evaluación del expediente y de la realización de las inspecciones pertinentes.

Por último, quisiera saber si los representantes del Departamento Ejecutivo podrían dar una explicación más amplia acerca de la zonificación RI -residencial mixta- en cuanto a los usos permite.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Arroyo.

Sr. Arroyo.- La RI es una zonificación mixta, que permite actividades productivas pero de muy bajo grado de molestia, es decir, pequeños talleres y no más que eso. De ahí lo de categoría “mixta”, ya que se permite la convivencia de viviendas con pequeños talleres.

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

Sr. Laviuzza.- En el plano que presenta el peticionante, ¿está contemplado el espacio de carga y descarga?

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

Sr. Gorbacz.- Lo que sucede es que en este caso no se está analizando la habilitación sino la aprobación de un plano.

Sr. Laviuzza.- Me gustaría entonces que le digamos al peticionante cuál será la superficie que necesitará -en el caso de acceder a su solicitud- para evitar problemas al momento de la habilitación, ya que aparentemente -por lo que manifiestan los vecinos- uno de los inconvenientes más grandes sería que los camiones hacen la carga y descarga en la calle, lo que provoca inconvenientes en el horario en que hay que llevar o ir a buscar a los chicos al colegio.

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

Sr. Gorbacz.- Se exige un 10 por ciento de la superficie del depósito a efectos de ser utilizada para carga y descarga.

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

Sr. López.- Como dije antes, se trata de un camión por semana, el cual no tarda más de una hora. Igualmente, los camiones de gran porte tienen lugar en el depósito para descargar sin ningún problema.

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

Sr. Franco.- No cabe ninguna duda de que esta actividad puede estar autorizada en la zona, lo cual no significa que el peticionante no deba tomar todas las precauciones para no perjudicar a los vecinos. Yo creo en lo que dicen ellos acerca de los ruidos, pero igualmente, toda actividad siempre debe contemplar a los vecinos.

Nuestra administración tiene muy en cuenta a los vecinos, por lo tanto, les pido que se queden tranquilos porque trataremos de resolver esta situación de la mejor manera posible.

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

Sra. Soest.- Muchas veces decimos en las audiencias públicas que es en esta instancia donde aparecen nítidamente los problemas de la ciudades y de la convivencia entre las residencias -es decir las casas- y algunas fábricas o emprendimientos productivos.

Si bien los vecinos tienen todas las posibilidades de conversar con los concejales en cualquier momento, obviamente también lo puede hacer el interesado. Y también aclaro que ante cualquier situación que requiera la participación de terceros puede recurrirse al servicio de mediación gratuita con que cuenta este municipio; es decir que pueden juntarse las partes con un grupo de mediadores a fin de exponer los problemas y, por sobre todas las cosas, hallar soluciones. Luego, se firma una especie de acta -un compromiso- a través de la cual se deja constancia de que ambas partes quedan satisfechas por las sugerencias de los mediadores. Al respecto, debo decir que se trata de una herramienta que ayuda mucho a la convivencia en los barrios, que es el mayor interés que pretendemos lograr.

Simplemente quería recordar lo del servicio gratuito de mediación porque es una de las herramientas que pueden utilizar los vecinos y el interesado.

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

Sr. Laviuzza.- Señor presidente: solicito que se lean las encuestas.

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

Sra. Secretaria.- Se encuestaron 10 vecinos, 7 contestaron en forma positiva y 3 en forma negativa.

Los vecinos que se manifestaron en forma negativa aludieron a que los camiones estacionados en los frentes de sus hogares les ocasionan molestias.

Sr. Presidente.- Para finalizar, les informo a los participantes y expositores que cuando este tema sea tratado en comisión seguramente se contactarán con ellos. Obviamente, la carta que los vecinos han traído será agregada como una foja más al expediente para que sirva de ayuda a la hora de la toma de decisión.

Tiene la palabra la participante Alvarez.

Sra. Alvarez.- Simplemente quería aclarar que dejé un CD grabado con toda esta problemática; es decir, están grabados los camiones subidos a la vereda de enfrente. Desde 2004 estamos haciendo esto.

Sr. Presidente.- Eso también será incorporado al expediente.

Tiene la palabra el expositor López.

Sr. López.- Yo también tomé mis recaudos. Como uno de mis camiones tenía que subir una rueda arriba de la vereda del vecino de enfrente, hablé con él y le hice una vereda nueva con un contrapiso de 30 centímetros de espesor para que soporte el tonelaje del vehículo. Es decir que el vecino de enfrente permitió que los camiones que vengan a descargar en mi depósito suban arriba de su vereda. Y lo mismo sucede con los camiones de él, ya que permito que suban arriba de mi vereda, metan la tropa dentro de mi local y luego den marcha atrás.

Sr. Presidente.- No es que no quiera cortar el debate.

Simplemente considero que hay situaciones bastante claras en términos de contraposición de ideas que no se resolverán en este momento. Por lo tanto, considero que si seguimos contraponiendo ideas lo único que lograremos es oscurecer más algo que debería aclararse.

Les aseguro a los vecinos y al peticionante que se incorporará toda la documentación que sea útil a la hora de adoptar una decisión. Igualmente, desde las comisiones se contactarán con ustedes para ahondar acerca de esta cuestión.

La normativa de la audiencia pública dispone que a diferencia de las sesiones ordinarias el cuarto intermedio lo puedo disponer yo, sin consulta de los concejales. Así que en función de esa atribución propongo que hagamos un cuarto intermedio de cinco minutos.

-Así se hace.

-Luego de unos instantes:

Sr. Presidente.- Se reanuda la sesión.

3. Resolución N 220/06. Exp. N 61.084/05 HCD 4079-21.602/05 DE. Ref: "aprobación de planos".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor César Acosta.

Sr. Acosta.- No sé por dónde empezar. Sabemos que hemos cometido muchos errores, pero muchas veces cometemos los errores por la desesperación. Todo esto está explicado en la nota que presenté junto con mi hija. Allí hablamos del debacle económico, cómo nos robaron la plata, cómo el banco nos devolvió pesos los dólares que habíamos depositado, etcétera. Todo eso hizo que nosotros nos asustáramos, dicho esto con toda sinceridad, y empezáramos a construir; lo que queríamos era defendernos con vista al futuro, porque a los que venimos de abajo y nos rompemos todo trabajando nos da mucha lástima perder algunas cosas.

Por eso, sabiendo que hemos cometido algunos errores estamos aquí para ver si los concejales analizar la posibilidad de aprobarnos el plano de esta propiedad.

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

Sr. Arroyo.- Señor presidente: esta es una construcción que tiene un plano de obra sujeto a demolición, que significa que supera los indicadores permitidos no sólo por el Código de Ordenamiento Urbano sino también por la ordenanza 14.280, que es la que admite hasta una cierta superficie que exceda lo fijado en el Código.

Esta construcción está ubicada en una zona RI, tiene un FOS 0,5 y un FOT 0,7; el lote tiene 300 metros cuadrados, por lo que la ocupación del suelo podía ser de 150 metros cuadrados y, en realidad, está ocupando 300 metros; o sea, que está ocupando todo el lote. La máxima superficie admitida en este lote serían 210 metros y está construida una superficie cercana a los 600. Además, está superando la altura que en esta zona es de 9 metros; la altura de la edificación es más o menos 11,50 metros.

La edificación construida consta de un local comercial, una oficina en planta baja y dos viviendas en planta alta y primer segundo piso, que son dos departamentos.

Aparte, infringe la reglamentación con respecto al espacio de estacionamiento y la cantidad de viviendas que se corresponden con el lote, conforme a la zonificación.

Lo que se está solicitando es el cambio del sello del plano, lo que implicaría que esta obra quede registrada y no sujeta a demolición, como figura actualmente. Además, se solicita un cambio de destino del local que en el plano figura como oficina, para pasar a ser local comercial.

Por otro lado, esta construcción infringe una serie de artículos de la ordenanza reglamentaria de construcciones, que están referidos a los medios de salida, el ancho de escaleras y ventilaciones de locales. Indudablemente, por la forma en que está realizada la construcción es imposible su modificación para que cumplan con la normativa.

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

Sr. Ponce.- En realidad, después de haber visto este expediente y teniendo en cuenta que el tema es bastante complejo quiero hacer varias preguntas a los funcionarios del Departamento Ejecutivo y también al señor peticionante. En ese sentido, sería bueno que desde el Ejecutivo se asesore al peticionante para que modifique algunas cosas que infringen normas reglamentarias.

En principio, pregunto a los representantes del Departamento Ejecutivo, en referencia al informe de obras, sobre los puntos 4.6.5.1, ventilación de cocina; 4.6.5.2, ventilación de baños; 4.6.5.5, ventilación de locales. Si bien interpreté que el arquitecto Arroyo planteó, según lo observado en el plano, que algunas de estas cuestiones son imposibles de modificar, yo quisiera saber que estos puntos que infringe la cuestión no están acotados en el plano que consta en el expediente. En principio, quisiera que los miembros del Ejecutivo respondieran esa inquietud.

Sr. Arroyo.- En realidad, de acuerdo al plano, esta construcción no tiene el correspondiente conducto de ventilación en los ambientes que figuran acá. En ese sentido, entiendo que en el caso de la cocina probablemente sea factible de realizar, pero en el caso de los baños, como se trata de un baño por vivienda en cada piso -al igual que en el caso de locales comerciales-, sería realmente difícil pasar un conducto del piso inferior hasta la terraza, como correspondería en este lugar. Habría que preguntar al peticionante si esto es efectivamente así, porque podría ser que la ventilación haya sido realizada pero que no conste en el plano. Pero según la documentación que tenemos en nuestro poder, no figura ningún conducto de ventilación en estos locales.

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

Sr. Acosta.- No sé si el señor arquitecto se está refiriendo a las viviendas. Mis dos hijas viven en cada una de estas viviendas. Si usted está hablando de las viviendas, aclaro que en ambos casos existe una ventana de ventilación que dan a un patio. Ahora bien, si usted se refiere al local comercial, ahí no existe ventilación. De cualquier manera, no tenemos ningún inconveniente en hacer una ventilación forzada. Eso no molestará a nadie porque aquí vive toda mi familia.

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

Sr. Ponce.- Creo que estamos en la misma sintonía con el arquitecto Arroyo. Creo que la respuesta del peticionante ha sido clara y, tal vez, esto se puede solucionar haciendo una ventilación de ese tipo.

En ese sentido, le sugiero al peticionante que una vez realizada la ventilación, ya sea por conducto o forzada, acerque la correspondiente documentación al Departamento Ejecutivo para que sea adjuntada al expediente.

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

Sr. Acosta.- Quiero pedirle algo al arquitecto Arroyo: si fuera tan amable, le pediría que todas estas modificaciones que me están sugiriendo me la hicieran llegar por escrito porque, si no, voy a olvidar todo cuando me vaya de aquí.

Sr. Presidente.- Cómo no, señor Acosta. Le pido que antes de retirarse deje algún teléfono suyo o algún e-mail para que le hagamos llegar estas modificaciones.

Tiene la palabra el concejal Ponce.

Sr. Ponce.- Con respecto a la iluminación y a la ventilación, acabo de escuchar al peticionante que hacía referencia a los locales de segunda y tercera clase y señalaba que, quizá, en esos locales faltaría hacer esta modificación con respecto a lo que se establece

en los puntos 4.6.4.2 y 4.6.4.3. Le pregunta al peticionante si él vuelve a corroborar ese detalle, por favor.

Sr. Acosta.- Yo estoy dispuesto a hacer todas las modificaciones que ustedes me planteen. Si ustedes me indican el tipo de ventilación que debo hacer, yo lo haré. Pero insisto en que necesitaría que esa información me la hagan llegar por escrito para no olvidarme de nada. No tengo ningún inconveniente en hacer todas las modificaciones que ustedes requieran.

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

Sr. Arroyo.- En realidad, los que no cumplen con esa reglamentación son los locales que están abajo; los otros tienen ventilación natural, por cuanto tienen ventanas que ventilan a los patios. Después le daremos por escrito en qué lugares se presentan los otros incumplimientos para que analice si puede resolverlos. En ese sentido, habría que ver si es factible de ventilar por conducto el baño y la cocina de la oficina de planta baja.

Por otro lado, hay algunas cosas, como el ancho de la escalera y los medios de salida que, de acuerdo con la documentación con que contamos, no serían factibles de solucionar; por lo menos, en lo que respecta a las medidas mínimas.

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

Sr. Ponce.- Con respecto a la escalera, es una de las normas que estaría infringiendo esta construcción. Según el plano, la escalera tiene 0,90 metros de ancho y la reglamentación determina que el mínimo debe ser de 1,10 metros. Esta es una cuestión muy simple: es un medio de salida. Entonces, los medios de salida, las medidas de seguridad y de protección contra incendio, no son excepcionables por esta vía.

De todas maneras, notamos en el plano que si se modificara uno de los medios de salida, el medio de salida principal, que no cumple con la reglamentación, se estaría alterando la medida de uno de los locales; es decir, en caso de modificarse ese medio de salida se estaría achicando uno de los locales.

Sr. Arroyo.- En realidad, según lo que vemos en el plano, el ancho del lugar donde está la esclera, con el paso del costado, tiene 1,60 metros. Por lo tanto, si se ensancha la escalera se va a achicar el paso; o sea, va a ser lo mismo. No se puede ensanchar la escalera sin quitarle espacio al otro lugar de paso.

Sr. Ponce.- Está claro, señor presidente.

Una cuestión muy elemental: en líneas generales, le propongo al peticionante que se acerque al Departamento Ejecutivo para que de alguna manera allí lo asesoren sobre aquellas cuestiones que se pueden modificar, quedando luego para el análisis de este Cuerpo aquellas otras que no puedan ser modificables y que requieren de ser excepcionables. Por ello, le sugiero al señor Acosta que se acerque al Departamento Ejecutivo; luego, nosotros evaluaremos en comisión la vía de excepción.

Sr. Acosta.- Gracias, señor concejal.

Además, quiero aprovechar esta ocasión para decirles que yo había contratado a un maestro mayor de obras para que me hiciera todo en regla. Pero resulta que me cobró y el plano me salió con el sello sujeto a demolición, y después no lo vi nunca más.

Sr. Presidente.- Como decía el concejal Ponce, le sugerimos que usted se acerque al Departamento Ejecutivo o busque un profesional de confianza para que lo asesore. Seguramente, habrá cuestiones que no podrá modificar, aquellas cuestiones que tienen que ver con el FOS y con el FOT, y también hay otras irregularidades que usted debería modificar, para lo cual sería oportuno que contratara un profesional, a fin de que la tarea le resulte más ágil y este Concejo Deliberante tenga la información disponible en el plazo más corto posible para ver si se puede llevar adelante su pedido.

Sr. Acosta.- Muchas gracias, señor presidente.

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

Sr. Ponce.- Solicito que por Secretaría se dé lectura a las encuestas realizadas.

Sr. Presidente.- Cómo no.

Sra. Secretaria.- Se encuestó a ocho vecinos, todos los cuales respondieron en forma positiva.

4- Resolución N° 221/06 Expte. N° 61.228/06 HCD 4079-11169/06 DE Ref: “APROBACIÓN DE PLANOS”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Manuel Boyadjian.

Sr. Boyadjian.- Nosotros nos dedicamos a la elaboración de tripas para embutidos. Se trata de un trabajo artesanal traído por mis padres de Europa, y respecto del cual luego surgió la necesidad de realizar la venta directa en Buenos Aires. Radicados en Morón, nos vimos obligados agilizar las entregas a efectos de una mejor atención al cliente.

Comenzamos a edificar, pero cometimos el error de hacer los planos y luego ampliarnos hacia el fondo del patio para cumplir con los requerimientos del SENASA. Al respecto, presentamos un plano nuevo pero salió como “sujeto a demolición”.

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

Sr. Gorbacz.- Se trata de una propiedad ubicada en la calle Guillermo Rawson 765 de Haedo. La zona es de uso industrial y la actividad que se desarrolla está permitida.

Se cuenta como antecedente con un plano de 1961. En 2004 se incorpora como modificación una superficie de 14,71 metros cuadrados, lo que haría que el plano -de ser aprobado- pase a ser “registrado”, pero como en 2005 se incorporan 96,11 metros cuadrados el mismo pasaría a considerarse “sujeto a demolición”.

Como la suma de los 14,71 y los 96,11 metros cuadrados sería inferior a los 150 metros cuadrados el plano podría salir como “registrado” en virtud de la ordenanza 14.280, pero dicha normativa es aplicable solo por una única vez. En consecuencia, a pesar de que el plano está como “registrado” y de que la ampliación es inferior a los 150 metros cuadrados, nos vemos obligados a que quede como “sujeto a demolición”, cuando en realidad en muchos otros casos tal vez la ampliación supera esa superficie pero se tiene la posibilidad de figurar como “registrado”.

En cuanto a los incumplimientos, se infringe el artículo 8.1 vinculado con las estructuras -esto tiene que ver con la falta de información en los planos, lo cual se subsana con que el profesional que intervenga en los planos informe fehacientemente sobre la calidad de las estructuras y demás-, el 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase- y 4.6.4.3 -iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase-; todo esto tiene que ver con las dimensiones de las ventanas y de las aberturas, y es subsanable con ventilación forzada.

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

Sr. Ferreiros.- Al parecer todos los incumplimientos serían subsanables, tal como lo acaba de expresar el arquitecto Gorbacz.

Simplemente le quiero preguntar al peticionante si pueden realizar lo necesario para solucionar los problemas que se acaban de mencionar.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el participante Emilio Méndez.

Sr. Méndez.- Simplemente quiero comentar que esas observaciones ya están contempladas en los planos que adjunté para que los concejales los verificaran. Eso ya está realizado.

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

Sr. Gorbacz.- En el expediente no lo observo, pero si los requisitos están cumplimentados no necesitan ser exceptuados.

Sr. Presidente.- Señor Méndez: ¿usted presentó eso en el Concejo Deliberante o en el Departamento Ejecutivo?

Sr. Méndez.- En Mesa de Entradas del Concejo Deliberante.

Sr. Presidente.- ¿Cuándo?

Sr. Méndez.- Cuando presentamos la nota solicitando la excepción.

Sr. Presidente.- Pasaremos a un breve cuarto intermedio para analizar esta situación.

-Así se hace.

- Luego de unos instantes:

Sr. Presidente.- Continuamos con la audiencia.

Arquitecto Gorbacz: ¿se encuentran en el expediente las modificaciones planteadas por el señor Méndez?

Sr. Gorbacz.- No. En principio no se trata de documentación pertinente al plano de obra. En consecuencia, sugerimos que la modificación del plano de obra la hagan profesionales vinculados o con incumbencia en obras civiles. Probablemente el señor Méndez se refiera a los planos vinculados con la habilitación, es decir, los planos electromecánicos, de desagües, etcétera, los cuales son pertinentes para la habilitación pero no agregan información respecto de los planos de obra.

Los artículos que se incumplen son muy pocos y fáciles de resolver. Es más, respecto de las estructuras, en el caso de que el Concejo Deliberante acceda al cambio de plano eso implicaría una nueva presentación; no es que mecánicamente se cambia un plano sino que necesariamente hace falta una nueva presentación ante el Departamento Ejecutivo. Por lo tanto, en esa instancia quien haga el plano deberá consignar las modificaciones realizadas en relación con la ventilación y demás, e informar también acerca de las estructuras.

Sr. Boyadjian.- No habría problemas en hacer planos nuevos incorporando las modificaciones que correspondan.

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

Sr. Ferreiros.- Solicito que se lean las encuestas.

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

Sra. Secretaria.- Se encuestaron 9 vecinos, 8 se expidieron en forma positiva y uno no atendió.

Sr. Presidente.- Evidentemente, no son muchos los puntos que se infringen y parecieran ser de fácil resolución.

Existiría un problema en cuanto a la cantidad de metros en que se ha incrementado la obra, que de haberse hecho de una sola vez no estaría el plano “sujeto a demolición” sino “registrado”. Por lo tanto, no son muchas las mejoras a efectuar para que el Concejo pueda evaluar con más facilidad la posibilidad del otorgamiento de la vía de excepción.

Tiene la palabra el participante Méndez.

Sr. Méndez.- Simplemente quiero decir que estas modificaciones serán realizadas por un profesional.

Y en cuanto a la copia, ¿debo presentarla en Mesa de Entradas del Concejo o debo iniciar el trámite en otra área?

Sr. Presidente.- En principio le recomendaría que tome vistas del expediente en el Concejo Deliberante, ya que a fojas 18 se hace un *racconto* de todas las infracciones del plano.

Con esos datos ustedes podrán avanzar en la contratación de un profesional, quien deberá indicarles cómo resolver esas infracciones y elaborar el nuevo plano, el que será evaluado por el Concejo Deliberante a efectos del otorgamiento de la excepción.

Tiene la palabra la concejala Soest.

Sra. Soest.- En cuanto a la pregunta del señor Méndez, él tendrá que adjuntar el material con todas las modificaciones ya hechas. Es decir que con el número solicita la adjunción de todo el material necesario, o sea, planos y demás. Por lo tanto, no tiene que abrir un nuevo expediente.

Sr. Presidente.- Gracias por su presencia aquí.

5. Resolución N 22/06. Expediente N 61.563/06 HCD 4079-12.098/06 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sr. Presidente.- Como expositor, tiene la palabra el señor Daniel Toloza.

Sr. Toloza.- En primer lugar, permítame, señor presidente, felicitarlo por esta audiencia que sirve para ver qué es lo que sucede y para resolver los problemas. Esto no lo vi nunca en un partido grande como es el de La Matanza. Esto alienta mucho la tarea de los profesionales que actúan y de los particulares que peticionan. Sinceramente, señor presidente, lo felicito por este accionar.

Sr. Presidente.- Muchas gracias.

Sr. Toloza.- El problema que traigo hoy se refiere a la aprobación de un plano municipal donde funciona el taller mecánico de mi cliente, que está aquí a mi lado, el señor Antonio Mammarella y señora.

Si bien hemos dado todos los pasos previos -legalización a través de Catastro, presentación de toda la documentación pertinente en Planeamiento-, el problema radica en que la superficie cubierta sobrepasa lo que es el pulmón de manzana. Ahí está el punto clave de esta cuestión.

En este caso estamos hablando de un terreno de 401 metros cuadrados, con una superficie cubierta de 288,46 metros cuadrados, quedando liberta una superficie de 313,9. No obstante, una parte de la construcción afecta el pulmón de manzana, pero esto era anterior puesto que el taller ya funcionaba ahí con planos aprobados en 1992. Lo que sucedió fue que el propietario, cuando se hizo esto, se enfermó y no pudo darle curso en forma inmediata. Por ello, cuando se comunicó conmigo yo le dije que debíamos hacer las consultas previas y, amen de ello, debíamos poner al día todo lo referente a Rentas e impuesto municipal, lo cual se ha hecho. Se hicieron las consultas del caso en Catastro y en Planeamiento, lo que derivó en esta solicitud de vía de excepción para que una familia entera pueda seguir trabajando. En este taller trabajan el señor Antonio Mammarella y sus dos hijos; o sea, que ellos hacen todo en familia y este es el único medio con el cual ellos pueden mantenerse.

Lógicamente, lo correcto hubiera sido que ellos consultaran previamente antes de hacer esta construcción, para obtener el permiso del municipio. Pero, lamentablemente, las cosas suceden así, pero ellos jamás dejaron de pagar y están al día. Realmente, esto es digno de destacar, porque sería muy bueno que todos los contribuyentes aportaran como lo hace esta familia.

Al margen de ello, quiero decirles que este taller presenta una higiene total. Si ustedes pasan por la vereda no podrán creer que allí funciona un taller. Hemos recibido la inspección de la Municipalidad con respecto a la rehabilitación del local y los inspectores quedaron impresionados por la limpieza y la higiene del lugar.

Se cumplieron todos los requisitos que se exigieron y sólo falta esta determinación del Concejo Deliberante. Les agradezco infinitamente la atención que me han brindado y reitero mi felicitación por la realización de esta audiencia pública.

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

Sr. Arroyo.- Efectivamente, la actividad en cuestión está permitida en la zona. La única norma que infringe esta construcción es que supera el 60 por ciento el factor de ocupación del suelo e invade 25 metros cuadrados el pulmón de manzana. En realidad, la superficie total que se incorpora es de 100 metros cuadrados, aproximadamente, que podría haber sido asimilable por la ordenanza 14.280, que como dijimos varias veces es la que permite la posibilidad de incorporar hasta 150 metros cuadrados como modificación a un plano que está aprobado. Lo que pasa es que en este caso incorpora esa cantidad de metros cuadrados y al hacer el cambio de la cubierta de otros 100 metros cuadrados más supera lo que admitiría esa ordenanza, a fin de que esto saliera como plano registrado.

En realidad, lo que infringe la construcción es la ocupación del pulmón de manzana de aproximadamente 25 metros cuadrados, supera el FOS en aproximadamente un 8 ó 10 por ciento, las estructuras no están verificadas, hay un local de oficina que no tiene iluminación ni ventilación y el local comercio no encuentra con los mínimos exigibles para la iluminación y ventilación.

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

Sra. Soest.- Señor presidente: luego de estudiar este expediente y esta solicitud este Consejo estaría en condiciones de eximir de cumplimiento exclusivamente lo que se refiere al pulmón de manzana que parece ser no solucionable y al porcentaje de excedente en el FOS.

A pesar que, de alguna manera, ya lo ha hecho el arquitecto Arroyo, quiero aclarar que tanto con respecto al cálculo de las estructuras resistentes como iluminación y ventilación en una oficina, más la iluminación y ventilación de locales -aparentemente,

un local es un área de comercio-, no estamos en condiciones y no existe la voluntad de hacer una eximición con respecto a todo ello, que deben intentar cumplirlo.

En virtud de que se encuentra el profesional actuante aquí, quiero consultar a los interesados si están en condiciones de realizar estas modificaciones, si saben a dónde dirigirse para hacer el cálculo de las estructuras resistentes porque ninguna de esas cuestiones van a ser eximidas. Por consiguiente, quiero preguntarle al interesado si ha entendido esto, si el profesional lo tiene claro y, además, aclarar que por supuesto tanto el Departamento Ejecutivo como el Concejo Deliberante están a su disposición para ayudarlos. Pero yo quiero saber si han comprendido la situación en la que se encuentra este expediente.

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

Sr. Toloza.- El techado más amplio es un techo parabólico que está asentado sobre columnas de hormigón. Por lo tanto, la estructura es resistente. En razón de ello supongo que quien firmó eso y realizó ese trabajo no se va a negar a entregar los cálculos respectivos que se exijan.

Con respecto a la parte de ventilaciones, no va a haber ningún problema porque yo mismo inspeccioné la obra personalmente para ver en qué estado se encontraba la construcción. Yo coincido con la observación que hizo el arquitecto; inclusive, yo mismo les había hecho notar eso, a efectos de cumplir con las normas y poder sacar el plano como corresponde. En ese sentido no va a haber problemas: yo puedo asesorar a los propietarios para que las cosas se hagan como corresponde, teniendo en cuenta sobre todo los temas vinculados con la seguridad. Para ello, son muy importantes estas audiencias, a fin de que todos nos pongamos en regla cuando vamos a hacer algo.

Por último, nuevamente quiero destacar esta actitud del Honorable Concejo Deliberante de Morón.

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

Sra. Soest.- Por suerte, sin haberlo mencionado taxativamente en mi caso, nos hemos puesto de acuerdo porque, por supuesto, todas las medidas mencionadas anteriormente se corresponde con la seguridad y, además, con la calidad de quienes trabajan en el lugar. Afortunadamente, estamos de acuerdo: todas estas serán modificaciones que irán realizando ustedes con el Departamento Ejecutivo, por lo cual la complejidad de este expediente reside en los temas del pulmón de manzana y en el FOS. En ese sentido, quiero tener la confirmación del Departamento Ejecutivo a fin de determinar si efectivamente es así.

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

Sr. Arroyo.- Sí, efectivamente.

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

Sra. Soest.- Solicito que por Secretaría se dé lectura a las encuestas realizadas.

Sr. Presidente.- Cómo no. Por Secretaría se dará lectura.

Sra. Secretaria.- Se encuestó a catorce vecinos: once contestaron en forma positiva, dos en forma negativa, uno no contestó. Y los vecinos que se pronunciaron en contra es por ruidos molestos.

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

Sra. Soest.- ¿Solamente dijeron eso, ruidos molestos?

Sra. Secretaria.- Sí.

Sra. Soest.- Quiero preguntar a los interesados de dónde provienen esos ruidos molestos y si están en condiciones de solucionarlos. Seguramente, quienes se pronunciaron de esa manera debe ser la gente más cercana al taller.

Sr. Presidente.- No tenemos ese dato.

Sr. Toloza.- Si vamos a analizar ese punto, yo quiero decir que a una cuadra, del lado de enfrente, hay una carpintería metálica; a dos cuerdas está el mercado de verduras y, además, también tenemos allí a los camiones de recolección de basura que circulan a las 2 y 30 de la madrugada. También tenemos una fábrica... Estoy hablando de la zona de la cerámica de Haedo...

Sr. Presidente.- Sí, nos ubicamos, señor Toloza.

Sr. Toloza.- Inclusive, esta gente tiene un lugar exclusivo, especialmente acondicionado desde el punto de vista de la acústica, para el armado de motores, que está totalmente retirado de las medianeras. No hay nada apoyado sobre la medianera, para no provocar ni golpeteos ni ruidos molestos. Se hizo esto con mucha precaución y, además, la construcción de ese lugar acústico fue especialmente realizada para esto, lo que no existe en otros talleres. Yo conozco un montón de talleres que no tienen absolutamente nada en este sentido.

Yo no estoy diciendo que los vecinos no tengan razón, pero mi deber es puntualizar lo que yo vi en el taller y cómo se va a presentar en el plano final, para que esto quede debidamente asentado. En este taller no se han descuidado estos detalles para no molestar a los vecinos. Realmente, este taller está en condiciones impecables. Quiere decir que se trató de no molestar a los vecinos en absoluto.

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

Sra. Soest.- Reitero lo que hemos tenido que aclarar muchísimas veces en varias audiencias públicas. Cuando se habla de emprendimientos y de sectores productivos -en este caso un taller- suelen aparecer -además de lo técnico- en la superficie cuestiones vinculadas con la relación entre los vecinos.

En este caso, si el señor Mammarella entiende que existe alguna forma de menguar aún más el grado de “poca molestia” producida será mucho mejor, ya que de esa forma se mejorará la convivencia y se evitará todo tipo de denuncia posterior y de controversias entre vecinos. Es por ello que estas situaciones que se presentan es mejor solucionarlas ahora, cuando todavía estamos a tiempo.

Sr. Presidente.- No habiendo más inquietudes respecto de este tema, prontamente los concejales se comunicarán con el peticionante en relación con el seguimiento del expediente.

A continuación, efectuaremos un breve cuarto intermedio para que puedan ingresar al recinto los vecinos que se encuentran en la galería.

- Así se hace.

- Luego de unos instantes:

Sr. Presidente.- Continuamos con la audiencia.

Agradezco la paciencia de los vecinos ya que consideramos que el tiempo que nos llevan las audiencias es una inversión, pues de esa forma podemos obtener la mayor información posible y lograr mejores resultados. Nos enorgullece invertir este tiempo para que las excepciones -de ser avaladas- cuenten con la mayor transparencia posible. Esa es una preocupación constante de quienes integramos este cuerpo.

6- Resolución N° 223/06 Expte. N° 60549/06 HCD 4079-18469/05 DE Ref: “AMPLIACIÓN DE PLANOS Y HABILITACIÓN COMERCIAL”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la expositora Rosa Elisa Sangregorio.

Sra. Sangregorio.- Nuestra presentación se vincula con dos temas. Uno es la vía de excepción en relación con la aprobación de planos, y el otro es la habilitación comercial del local ubicado en Alessandri 1263, cuyos locatarios son el matrimonio Teng Aiging y Wang Zhongjin.

Al respecto, la locataria compra el fondo de comercio y realiza la correspondiente transferencia de la habilitación, publicación de los edictos, pago del fondo de comercio y firma de los contratos de compra, los que inclusive fueron sellados. Firma además una nueva locación con la propietaria, y tramita con una gestora matriculada en la provincia de Buenos Aires la habilitación para ejercer el comercio de autoservicio. El objetivo era tratar de cumplir y llevar adelante este comercio familiar.

Esto ocurrió en octubre de 2004, y en marzo de 2005 el matrimonio se encuentra con una clausura en el Juzgado de Faltas del municipio de Morón. Allí toman conocimiento -y se contactan conmigo- de que la gestora que tramitaba la habilitación no había realizado nada.

Al respecto, como hubo retención de instrumentos públicos por parte de la gestora -entre otras cosas- se inició una denuncia por estafa ante la Fiscalía número 4 del

Departamento Judicial de Morón. Se ha hecho la denuncia en el Colegio de Gestores y la gestora está procesada. En ese sentido, el Colegio está investigando a esta gestora. En este momento la causa está en la ciudad de La Plata.

Así que por esos motivos este matrimonio, que compró esta propiedad con la intención de ejercer el comercio dentro del partido de Morón, se encuentra con la imposibilidad de continuar con esta habilitación, en tanto que en principio los planos de obra no se ajustaban a la reglamentación vigente. En ese sentido, quiero aclarar a los concejales que si bien estamos en transgresión con la ordenanza 14.280 tenemos otra legislación en orden jerárquico, que es el régimen de bienes inmuebles, modificado por la ley 13.003, que da a determinados inmuebles la posibilidad de poder realizar esta ampliación de obra. A tal efecto, para no extenderme demasiado no voy a leer el artículo 29 que avala lo que estoy diciendo.

Asimismo, quiero poner en conocimiento de este Concejo Deliberante que hemos traído una nota que está firmada por más de cien vecinos que avalan la continuidad de este comercio, ubicada en una zona donde los vecinos son de clase media baja y que no tienen acceso a vehículos, a remises o a otros servicios más importantes o a hipermercados de la zona. Por eso hay una gran cantidad de gente que apoya la posibilidad de que ellos sigan continuando al frente de este autoservicio.

Asimismo, la propietaria del lugar señora Mobilla, que está presente, solicita la posibilidad de que se le otorgue por vía de excepción la aprobación de los planos. Como ya dije, los planos exceden los indicadores de FOS y FOT y, además, con el agravante de que ocupa el pulmón de manzana. En realidad, la construcción que debería agregarse es de tipo precaria porque es un tinglado de chapa, y los concejales sabrán si pueden acoger el pedido que nosotros les estamos haciendo.

En principio, lo que quisiéramos que tuvieran en cuenta es que este matrimonio, cuando compra este fondo de comercio, se ajusta a toda reglamentación; inclusive, algunos concejales que están participando de esta audiencia saben que en todo momento hemos tratado de ajustarnos a las normas vigentes. Nos hemos presentado ante cada notificación y ante cada requerimiento, ya sea de Bromatología, de Habilitaciones o de Inspección General, siempre tratando de ajustarnos a las normas de todo tipo.

Si bien no quiero ser reiterativa, repito que existe una gran valoración de estos comerciantes chinos. Nosotros nos hemos acercado a la Asociación de Comerciantes de Morón en varias oportunidades y ellos realmente han concurrido al local y han verificado las condiciones de higiene de este supermercado.

Otro tema que también es importante aclarar es que todo esto comenzó a raíz de que al comprar este fondo de comercio se encontró con una gestora que le fue presentada por sus conciudadanos, a quien consideró la persona idónea para llevar a cabo esta tramitación. Tengo conmigo la documentación que acredita lo que ella cobró -que es un dinero bastante importante-, que fue presentada en la Fiscalía y en el Colegio de Gestores. Ella le prometió que todo iba a salir en pocos días: finalmente, esto se extendió desde octubre de 2004 hasta marzo de 2005, donde tomó conocimiento de que esto era un fraude.

No teníamos ninguna documentación -ni siquiera los edictos que fueron publicados ni la dirección exacta-, por lo que sólo contábamos con dos teléfonos, uno de línea y otro celular, y el nombre y el apellido de esta gestora, que en principio considerábamos que podía tratarse también de nombres fraudulentos, lo que finalmente no fue así. En realidad, se trata de una gestora matriculada en la provincia.

Más allá de eso, quiero aclarar que estos comerciantes chinos están trabajando en este momento. El funcionamiento de este local está avalado porque la ordenanza o la habilitación precaria que ellos tienen corresponde a la número 4.231 del año 2001, que es una norma que no tiene nada que les impida ejercer el comercio. Por lo tanto, insisto en que su local ha sido reducido, según la nueva ordenanza y la nueva legislación, a 190 metros cuadrados. Cabe señalar que en este local hay una gran afluencia de público, de muchos vecinos que se acercan al lugar, y el local se ha reducido bastante. Entonces, yo hago mención a un principio procesal que sería bueno tomarlo en cuenta. Este comerciante está funcionando y está cumpliendo como contribuyente, en tanto que

también se hizo cargo de una deuda bastante importante que tenían los antiguos usufructuarios del local. La ordenanza 4.221 del año 2001 es la que autoriza el ejercicio de este autoservicio. Si tuviéramos que ajustarlo a los 190 metros que nos autoriza la nueva ordenanza estaríamos realmente vulnerando el principio de preclusión; entonces, deberíamos tener en cuenta que si bien el comerciante se ajustó a la nueva ordenanza, por pedido de los vecinos, sería bueno que se pudiera autorizar, más allá de lo que establece la ordenanza actual, los 300 metros cuadrados cubiertos de superficie; o sea, para tener habilitación sobre los originarios 300 metros cuadrados cubiertos. Téngase en cuenta, señor presidente, que la legislación vigente fue modificada en julio de 2004 y la 4.221 estuvo vigente hasta junio de 2004.

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

Sr. Barril.- Tal como decía la señora que me precedió en el uso de la palabra, el rubro de este local es autoservicio. El local en cuestión está ubicado en la calle Alessandri 1.273 de Morón y según el Código de Ordenamiento Urbano está instalado en una zona RI. El tema a considerar en esta audiencia pública está vinculado a la solicitud de aprobación de planos y habilitación comercial.

Con relación a la aprobación de planos, según el informe de Planeamiento y el plano de obra presentado el local cuenta con aproximadamente 280 metros cuadrados sobre un total de 300, infringiendo FOS, FOT, iluminación y ventilación.

Respecto del tema de la solicitud de habilitación comercial, en el expediente hay una transferencia de fondo de comercio, tal cual explicaba la señora que me precedió en el uso de la palabra, y en la actualidad esa transferencia de fondo de comercio no prosigue puesto que se exige la actualización del plano de obra, según los requisitos que establece la ordenanza 4.221. En razón de ello, la titular presentó en el expediente una solicitud de plazo hasta tanto no se resuelva el problema de la aprobación de la superficie del local.

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

Sr. Franco.- En principio, lo que está acá en discusión y lo que, quizá, podamos resolver nosotros una vez que se reúnan las comisiones para discutirlo, es la ampliación de superficie que, según lo dicho, cubre casi todo el lote, con un FOS mucho más elevado que las posibilidades que tenían. Yo creo que hay una diferencia de 217 metros en total.

En cuanto al tema de la habilitación, como en este caso hay una habilitación de un tema específico, que está regido por la ordenanza 5.630, nosotros no podemos tener intervención en esa ordenanza porque se trata de una norma específica de protección al pequeño y mediano comerciante. Ahora bien, dado que ya hay una transferencia en marcha, yo sugiero al peticionante de la habilitación que introduzca en el expediente que se encuentra en el Concejo Deliberante una copia de todo el trámite de transferencia, de manera que nosotros podamos evaluar ya no eximirlo de la ordenanza 5.360 pero sí de la condición del exceso de metros para la habilitación que tiene este expediente. Hasta ahora nosotros solo podemos trabajar con la dueña de la propiedad a efectos de ver si le podemos otorgar la excepción en relación con la ampliación de superficie, y no respecto de la ordenanza 5630, que permite la posibilidad de transferir. Pero como la transferencia está en marcha, habría que incluir en el expediente toda la tramitación vinculada con ella de manera de impulsar ambas cosas a la vez.

Por último, solicito que se lean las encuestas.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la expositora Sangregorio.

Sra. Sangregorio.- Respecto de la legislación a que hace mención el concejal Franco, debemos tener en cuenta que el artículo 9° de la 5630 admite establecimientos existentes, preferencia y habilitación provisoria.

También el concejal Franco hizo mención a los 400 metros vinculados con el área de protección del pequeño y mediano comerciante. Al respecto, considero que los locatarios estarían dentro del radio de protección, y que podría llegarse a tener en cuenta que el artículo 9° hace referencia a establecimientos existentes, habilitación provisoria y preferencia.

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

Sr. Gorbacz.- Esta propiedad cuenta con un plano aprobado de 1994, y se agrega en la actualidad una ampliación sin permiso de aproximadamente 278 metros cuadrados, de forma tal que se estarían incumpliendo los artículos 3.5.1.1 -FOS-, 3.5.1.2.1 -FOT- y 4.5 -iluminación y ventilación de locales- del Código de Ordenamiento Urbano; y el artículo 46 del decreto ley 8912 en relación con el FOS.

Respecto de lo ORC, se incumple con la ventilación e iluminación de locales de primera clase, áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase, iluminación y ventilación de locales de segunda clase y lo relacionado con las estructuras resistentes, ya que en la presentación del hecho subsistente el profesional interviniente no nos ofrece la información pertinente. Pero todo esto es subsanable a través de la presentación de los planos y del agregado de ventilaciones forzadas.

Por último, le solicito a la expositora si puede abundar respecto de la norma que protegía el dominio.

Sra. Sangregorio.- Se trata del artículo 47 de la ley 13003.

Pasaré a leerlo.

- Se lee.

Sr. Gorbacz.- Desconozco la ley y, además, no sé qué hay que exceptuar. No sé si la norma se vincula con los requisitos urbanísticos del decreto ley 8912 -que rige en materia de construcciones- o con el Código de Ordenamiento Urbano. En ese sentido, no creo que una ley provincial entre en colisión con el decreto ley 8912, que es el que rigen las normas urbanísticas para toda la Provincia.

Igualmente, no es este el ámbito para una discusión de este tipo.

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura a las encuestas.

Sra. Secretaria.- Se encuestaron 10 vecinos, 8 contestaron en forma positiva y 2 en forma negativa.

Sr. Sangregorio.- ¿Podría agregarse por Secretaría la nota de los vecinos?

Sr. Presidente.- No hay ningún inconveniente.

Muchas gracias por participar en esta audiencia pública.

En cuanto al expediente que figura con número de orden 7, el participante Gaspar Segundo Fabio se hizo presente en esta audiencia pública, pero del trabajo efectuado en comisión se detectó que no existía ninguna irregularidad que ameritara su consideración. En consecuencia, el expediente 61.116/05 HCD será girado al Departamento Ejecutivo a efectos de que siga el trámite normal por no existir ningún elemento a excepcionar.

8- Resolución N° 225/06 Expte. N° 61.647/06 HCD 4079-125037/06 DE Ref: "HABILITACIÓN DE TALLER".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Juan Alberto Sosa.

Sr. Sosa.- Simplemente quiero decir que el local ya estaba habilitado, y que no sabía que habían cambiado las condiciones.

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

Sr. Gorbacz.- Se trata de un taller de reparaciones eléctricas del automóvil ubicado en la Avenida Zeballos 2874 de Castelar.

La zonificación es C-2 -comercial mixta de densidad baja-, y en la actualidad este rubro no está permitido. Vale aclarar también que en la grilla anterior a la modificación de 2005 el rubro era permitido, y que actualmente avanza con bastante fortaleza la idea de volver a incorporarlo en la zona.

Por último, existe como requerimiento respecto del rubro una superficie cubierta mínima de 60 metros cuadrados, el cual se cumple en este caso en exceso.

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

Sr. Stillo.- Al ser este un expediente de baja complejidad, quisiera saber cuántos son los metros cubiertos que utilizará el particular en caso de que se apruebe la habilitación, y el porte de los vehículos que reparará.

Sr. Sosa.- Autos chicos y camionetas de bajo porte.

Sr. Presidente.- ¿Y en cuanto a la cantidad de metros a utilizar?

Sr. Sosa.- 75 metros cuadrados.

Sr. Presidente.- Arquitecto Gorbacz, ¿esa es la cantidad de metros cubiertos que posee?

Sr. Gorbacz.- Por lo que se ve en el plano, sí.

Sr. Presidente.- Por lo tanto, en ese sentido no habría impedimentos.

Tiene la palabra el concejal Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- El Departamento de Obras Particulares nos informa que se infringen algunas normas vinculadas con las estructuras resistentes, los muros, la obligación de plantar árboles, servicios mínimos de salubridad, etcétera.

En ese sentido, ¿pueden los representantes del Departamento Ejecutivo detallarle al peticionante esos puntos -al parecer los problemas serían de fácil resolución- para que logre subsanarlos lo antes posible?

Sr. Gorbacz.- Cabe aclarar que el peticionante cuenta con un plano registrado de 1992, por lo tanto, actualmente no tiene el requisito de la presentación de un nuevo plano. En este caso el particular ya está exceptuado a través de un trámite de moratoria de 1992.

De ser necesario, podríamos asesorarlo respecto de desagües, molestias a vecinos o cuestiones vinculadas con la seguridad.

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

Sr. Stillo.- Le comento al peticionante que deberá tener en cuenta que está totalmente prohibida la reparación de vehículos en la vía pública, tanto en la acera como en la calle.

Para finalizar, quisiera que por Secretaría se lea el resultado de las encuestas.

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

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

Sr. Presidente.- No habiendo más asuntos que tratar, queda levantada la audiencia pública.

- Son las 20 y 19.