

-En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, siendo las 11 y 21 horas del 6 de junio de 2006, y con la presencia de los siguientes concejales: José Cruz Campagnoli, Ana María Domínguez, Raúl Floreal Esteban, Ernesto Julio Ferreiros, Aníbal Guillermo Franco, Cinthia Victoria Frías, Rosalía Isabel García, Lucas Hernán Ghi, Adrián Eduardo Grana, Jorge Luis Laviuzza, Enrique Miguel Loureiro, Natalia Mammana, Néstor Nicolás Ponce, Tránsito Argentina Ruiz, Hernán Sabbatella, Silvana Elisa Ada Soest y Jorge Omar Vacis, dice el:

**Sr. Presidente (Adrián Grana).**- Buenos días a todos los presentes. Con la presencia de diecisiete señoras y señores concejales, damos comienzo a la audiencia pública convocada para el día de la fecha.

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

**Sr. Presidente.**- Por Secretaría se dará lectura al decreto 56/2006 de convocatoria que fuera oportunamente cursado a sus efectos.

-Se da lectura al decreto de convocatoria.  
-Ingresa la concejala Cristina Rodríguez.

### **Lectura de los decretos 250/98 y 251/98**

**Sr. Presidente.**- A continuación se dará lectura al decreto 250/98 que crea la institución de la audiencia pública, y luego el decreto 251/98 que regula el funcionamiento de esta institución.

-Se leen los mencionados decretos.

**Sr. Presidente.**- El objetivo de esta audiencia pública es conocer los principales conceptos y afirmaciones que se esgrimen para fundamentar las vías de excepción que aquí se están planteando, excepto con dos expedientes que no tienen que ver con las vías de excepción, sino que tienen que ver con permisos de utilización de espacios públicos, como es el caso de ermitas recordatorias de personas que han sufrido algún accidente o tragedia y donde la familia de la víctima pide permiso para generar alguna especie de recordatorio.

En general, el resto de los expedientes tienen que ver con vías de excepción, y este Concejo Deliberante pretende que se den en el marco de la mayor transparencia y publicidad posible y que la decisión que se tome sea la mejor decisión en función de los intereses colectivos de todos los habitantes de nuestro municipio y no intereses difusos y oscuros como en algún momento se han expresado a través de este tipo de expedientes.

En ese sentido, es que le vamos a agradecer la paciencia, puesto que cada expediente tiene su propia problemática y les vamos a agradecer a todos que sepan entender lo lento que quizás a veces puede llegar a ser el procedimiento, pero también entendamos lo absolutamente necesario que para que cada decisión que se tome tenga la mayor solidez y fundamento posible para que sea la decisión más justa.

Gracias a todos ustedes por estar aquí.

### **Solicitud de aprobación de planos**

#### **Resolución N° 57/06 (Expte. N° 60.970/05 HCD)**

**Sr. Presidente.**- Tiene la palabra el participante señor Carlos Alberto Zappani.

**Sr. Zappani.**- Compré un terreno hace doce años, no por inversión, sino para tener a mis hijos cerca de mi casa, para ir haciéndoles la vivienda, sin saber, por indolencia mía y porque fuimos haciéndola de a poco, nunca me guíé por las ordenanzas ni nada por el estilo.

Cometí el error de hacer algo bien hecho, no para negocio, no se miró el precio y se compró caro con los ahorros. Nos tomamos el tiempo, de a poco, para hacerla hasta que llegamos al techo, para que viviera mi hijo a tres cuadras de mi casa.

Es todo lo que puedo decirle.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, arquitecto Arroyo.  
**Sr. Arroyo.-** Por lo que surge del expediente es una compra de parte de un lote que está ubicado en una zona RI, donde se permite únicamente una vivienda cada 300 metros cuadrados. El propietario original, el señor Martinoli, ya había iniciado un plano para incorporar otra vivienda a la que tenía originalmente, por la ordenanza 14.280, que no fue concluido. Posteriormente a la venta se genera la construcción de otras dos propiedades más y esas dos propiedades, con la original, presentan una cantidad de inconvenientes para la aprobación de los planos.

En este caso tenemos, por un lado el incumplimiento del artículo 4.5.5.9 que especifica la cantidad de viviendas por lote, ya que si bien este lote tiene más de 400 metros cuadrados, pero no llega a tener la posibilidad de tener dos viviendas por lote.

Infringe el artículo 3.5.1.1 que implica una mayor utilización del suelo del 0,5 que está autorizado para la zona; el artículo 3.5.2.1, que indica el factor de ocupación total (FOT) que es mayor al 0,7 admitido en esa zona; el proyecto supera la altura máxima permitida para la zona con 9,22 metros de altura en la fachada, mientras que lo permitido es hasta 9 metros de altura.

Después hay una serie de artículos infringidos de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones, como el artículo 4.5 de ventilación e iluminación, el artículo 4.3.6.2 de áreas y lados mínimos de cocina y un baño que no cumple el mínimo de 0,90 m de lado; el artículo 4.6.3.1 y el 8.1 cuando no hay profesional responsable por la construcción, por lo que no se puede asegurar que las estructuras estén en condiciones; el artículo 5.10.1.3 que son los desagües de azoteas, porque escurren a un lugar que no corresponde; el artículo 4.6.5.1 que es la ventilación de cocina por conducto y el artículo 4.6.4.2 que es la iluminación y la ventilación de locales de segunda clase que no dan a un lugar que se corresponda con el Código de Ordenamiento Urbano (COU).

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

**Sr. Louteiro.-** Voy a solicitar al peticionante y en su caso al Departamento Ejecutivo, algunas aclaraciones e informaciones que son necesarias tener para la resolución de este caso, que tiene que ver, fundamentalmente, con el caso de las estructuras resistentes.

Le pregunto a los peticionantes si es posible acompañar algún informe adicional que permita tener un cálculo acorde vinculado al tema de las estructuras.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante señor Zappani.

**Sr. Zappani.-** Creo que lo que se hizo supera todo ampliamente. No hay nada firmado por arquitecto pero me hago cargo que lo que hicimos en el transcurso del tiempo, con todos los ahorros que pude poner, superé todo. Es una vivienda hecha de "super" primera. Todo lo que se hizo, paso a paso, fue hecho de la mejor manera y sin mirar el precio, tanto en los materiales como en la terminación. Cualquiera que lo vea se da cuenta de eso.

La base de todo esto fue mi ignorancia. Yo vivo enfrente, sobre la misma calle pero en la zona de San Justo. El error mío fue basarme en lo que yo había hecho; me hago cargo del error que cometí. Sé que lo que se construyó lo puede controlar cualquiera, porque está perfecto. Quería dejarles a mis hijos un duplex a cada uno. Nada más.

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

**Sr. Louteiro.-** Yo pedía, si se puede acompañar, teniendo en cuenta las previsiones del artículo 8.1 algún informe admitiendo o acreditando que el cálculo de estructuras es el que corresponde y que brinda condiciones de seguridad.

Otra cuestión que me parece importante, está vinculada a la ventilación e iluminación, indicado como incumplimiento de las previsiones, si existe la posibilidad de la colocación de algún dispositivo técnico o mecánico que permita suplir esta deficiencia. No sé si el Departamento Ejecutivo tiene una expresión más acorde respecto de que dispositivo podría colocarse en esta situación.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante señor Zappani.

**Sr. Zappani.-** Dentro de lo que haga falta puedo hacer cualquier cosa, y lo que crean que falte de ventilación se puede hacer. No hay problema.

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

**Sr. Arroyo.-** En el tema estructural, si el profesional no intervino inicialmente, es muy difícil después que pueda realizar un informe en cuanto a la estabilidad o la forma en que fueron construidas las estructuras, pero puede hacer una mínima memoria descriptiva de lo que puede relevar, y con esto informar si hay estabilidad estructural o no, que se puede solicitar que lo presente en el momento de la presentación de la carpeta de obra.

Por otro lado, el tema de las ventilaciones y la iluminación, que en la mayoría de los

expedientes aparece en forma parecida, es porque los patios a los que ventilan estos locales, no cumplen con los requisitos de medidas mínimas que corresponden y por eso en los locales, por más que se les ensanchen las aberturas, no pueden cumplir, porque lo que está mal es el patio y no el local, y eso, indudablemente, hay que excepcionarlo, porque sino tendrían que demoler parte de la construcción para hacer que los locales ventilen como corresponden. Con esto contesto al concejal Louteiro.

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

**Sr. Louteiro.-** Quiero preguntar cual es el nivel de servicios que existen en la zona y por último, luego, si se pueden las encuestas realizadas por Secretaría.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante señor Martinoli.

**Sr. Martinoli.-** Existen todos los servicios: agua corriente, cloacas y gas. Hace varios años que la zona tiene todos los servicios.

Quiero aprovechar la oportunidad que me dan para decir algunas cosas.

Estoy directamente involucrado porque la partida está a mi nombre. Vendí y de alguna manera estamos los dos luchando para sacar esta excepción.

No conozco la parte técnica, no soy especialista en construcción, pero lo que veo es que esta construcción valoriza el barrio. En un predio de más de 400 metros cuadrados, en un barrio casi descampado, a una cuadra del fondo de la 55, a una cuadra del fondo de Mazzarello y a la vuelta hay terrenos descampados; es una zona donde faltan viviendas.

Por lo tanto, creo que lo que se está haciendo es importante para todos, tanto para el barrio como para mí.

Además se genera un conflicto: si el plano no sale aprobado -más allá de las modificaciones que tengan que hacerse para poder llevar esto adelante- no podrá hacerse la subdivisión. El señor Zappani tardó doce años para llegar al techo y se trata de una vivienda para los hijos, y es por eso que creo que no va a demoler.

Pero si no demuele ese plano saldrá con el sello de “sujeto a demolición”, lo que implica que no podrá hacerse la subdivisión y que no le podré escriturar. En consecuencia, estamos ante un conflicto eterno.

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

**Sr. Arroyo.-** El plano puede salir “registrado”, no necesariamente tiene que salir aprobado. O sea que con la registración puede gestionarse el plano a nivel provincial y hacerse la subdivisión. Es decir que para los fines que ustedes persiguen con el plano registrado es suficiente.

**Sr. Zappani.-** En cuanto al tema de la ventilación, ¿ puede hacerse forzada?

**Sr. Arroyo.-** No.

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

**Sra. Secretaria.-** Se encuestó a 10 vecinos, 8 respondieron en forma positiva y 2 no atendieron.

**Sr. Presidente.-** En los próximos días este expediente será vuelto a considerar por las comisiones a los efectos de una resolución definitiva.

Proseguimos con el desarrollo de la audiencia.

### **Aprobación de planos**

#### **Resolución 58/06 (Expte. N° 61.104/05 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Julio Antonio Caviglia.

**Sr. Caviglia.-** Con mi hermana edificamos en un lote contiguo a la casa de mis padres -ya fallecido- para nuestros hijos. Encaramos esa construcción porque ellos no tienen poder adquisitivo para comprarse una casa, entonces se los ayudó económicamente para que pudieran tener su vivienda. Y si nos ayudan a obtener los planos se les hará la donación por escritura pública.

Es decir que podrán comprobar que realmente hicimos eso para nuestros hijos.

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

**Sr. Gorbacz.-** Efectivamente, se trata de una obra en la calle Ortiz de Rosas con esquina en la calle Uruguay, de Morón.

La zona es RA -residencial de densidad alta-, en la que se permite el uso de vivienda multifamiliar. El FOS es 0,6, el FOT 2 y la altura es menor o igual a 25 metros.

Lo que se desprende de la presentación realizada es que la obra infringe el artículo 3.5.1.1 - respecto del FOS- del Código de Ordenamiento Urbano, y el artículo 46 del decreto ley 8912.

Si bien se trata de una ampliación inferior a 150 metros cuadrados, lo que imposibilita

presentar la obra en virtud de la ordenanza 14280 es que dicha norma en el artículo 2º, inciso b), comprende solamente a las obras sin permiso presentadas a partir de enero de 1995 cuando se trate de una unidad funcional o ampliación por lote en caso de vivienda única; pero no es este el caso contemplado.

Y hago la aclaración de que la zona sí permite la vivienda multifamiliar, la cual no superaría el FOT permitido, pero sí se excede en el FOS.

En cuanto a la ordenanza reglamentaria de construcciones, se infringen los artículos 4.6.3.1 - áreas y lados mínimos de locales de primera-, 4.6.3.2 -áreas y lados mínimos de locales de segunda-, 4.6.3.4 -ancho de escalera mínimo, respecto del cual el admitido es 1 metro y en este caso la escalera tiene 90 centímetros-, desagües de techos, azoteas y terrazas, y los medios de salida, punto este que está vinculado con la escalera.

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

**Sra. Soest.-** Este es otro caso en el que la buena voluntad de los padres hace que se vayan construyendo viviendas de manera sumamente desorganizada y arbitraria, lo que después hace que aparezcan problemas para regularizar la situación.

Al respecto, ¿por qué no se aplicaría la normativa relacionada con la vivienda construida por los padres para que la ocupen sus hijos?

**Sr. Gorbacz.-** En principio, porque la ordenanza hace referencia a vivienda única y de padre e hijo - y no de padres e hijos- y, además, a dos unidades en un mismo lote. Y en este caso se trata de dos viviendas.

**Sra. Soest.-** Es verdad, arriba son dos.

El problema fundamental que se nos presenta es el FOS. Si no excepcionamos FOS no hay ninguna posibilidad de que los interesados puedan regularizar otras situaciones.

Ahora bien, respecto de los lados mínimos, ¿hay alguna solución?

**Sr. Gorbacz.-** No.

**Sra. Soest.-** O sea que ese es un tema a excepcionar.

Pasamos a la escalera. En ese sentido, en un tramo de la escalera faltan 10 centímetros y otro podría ser ensanchado. En consecuencia, ¿la modificación de la escalera implicaría demolerla para hacer una nueva?

**Sr. Gorbacz.-** Es una obra difícil de realizar. Se trata de una escalera de hormigón, por lo tanto ampliarla creo que será muy difícil. Además, hay que tener en cuenta que la diferencia es de 10 centímetros.

**Sra. Soest.-** ¿Cuáles son los inconvenientes en cuanto a los medios de salida?

**Sr. Gorbacz.-** La escalera exclusivamente.

**Sra. Soest.-** Respecto del escurrimiento, el mismo se hace al espacio abierto. Por lo tanto, le pregunto al interesado si está en condiciones de arreglar eso ya que es algo factible de ser solucionado.

**Sr. Caviglia.-** Sí, habría que poner una canaleta para que no caiga el agua a la calle.

**Sra. Soest.-** Eso no lo podemos excepcionar porque es de fácil resolución.

Para finalizar, solicito que se dé el resultado de las encuestas.

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

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

**Sr. Presidente.-** Continuamos con el siguiente punto del Orden del Día.

### **Colocación de calesita**

#### **Resolución N° 59/06 (Expte. N° 61.544/06 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor José Luis Gómez.

**Sr. Gómez.-** Lo mío no es un pedido de excepción a una norma ni a una reglamentación, sino al niño que hubo en todos ustedes y que subsiste en todos nosotros.

La calesita de Castelar está allí desde hace 33 años, pero con el avance y el progreso se vio constreñida a un terreno que en principio fue un baldío y que actualmente será edificado. Pero la sociedad, si carece de recuerdos y de lugares que hicieron a su formación, no tiene sustento ni cimientos.

Y la calesita de Castelar fue utilizada por muchos de los aquí presentes, y varios de nosotros hemos llevado a nuestros hijos y nietos.

Así que la representación formal que asumo en este momento, de la Sociedad de Fomento de

Castelar, es una representación informal que ustedes pueden ver en el expediente, a través de los cientos de firmas de personas que yo personalmente voy parando y entrevistando, recorriendo las calles de Castelar, comentándoles cual es el problema, y que apoyaron la solicitud para que se consiguiera una nueva ubicación para la calesita, que hoy día está ubicada frente a la barrera de Castelar y Segunda Rivadavia y muchos más que me han parado por las calles, que son los chicos que a través de su inocencia y pureza están queriendo que la calesita siga en Castelar.

Hace pocos días una chiquita, a instancias de sus padres, se me acercó, me agarró del pantalón y me dijo que quería darme un regalo. Le pregunto: —¿Cómo te llamás? Alfonsina me dice. —¿Porqué me querés dar ese regalo? El regalo es este chupetín (lo muestra) y me dijo: —Te lo regalo porque querés a la calesita. Le digo: —No soy el único que quiere a la calesita.

Atrás de la calesita hay un calesitero. El señor Juan Forlán, quien fuera el propietario inicial, hace 33 años le concedió al señor Atilio Scalón, el único dueño de la calesita, que no solo tuvo la idea de poner una calesita, sino que el señor Atilio Scalón la construyó. La calesita que ustedes ven allí dando vueltas tiene 33 años de existencia y fue construida por la persona que, aún hoy en día, la administra.

Lo que fue un negocio en alguna época, ya no lo es. Los chicos se dedican hoy en día a otros juegos. Prefieren encerrarse en una habitación, delante de un monitor a jugar con la computadora juegos de violencia, juegos que no hacen a la niñez.

La calesita de Castelar necesitaba un espacio. Nosotros, los vecinos, nos unimos en un pedido hacia el municipio. Se nos ocurrió que el mejor lugar para que la calesita estuviese girando era una plaza, pero Castelar no tenía plazas; hoy por suerte cuenta con varias de ellas y hay una nueva, en la cual hay muchos chicos. Hablo de la plaza Cumelén. Se nos ocurrió solicitar que la calesita fuera instalada en la plaza Cumelén.

Todo esto comenzó hace casi un año. Fue en el mes de junio del año pasado que comenzó esta movida. Tardó, pero por suerte tardó. Esa tardanza está generada porque se siguieron todos los trámites necesarios para que este pedido tuviera transparencia, hasta concluir hoy con el tratamiento público de esta solicitud.

La Sociedad de Fomento de Castelar cumple 82 años de existencia pasado mañana. Nació en función de las necesidades de los vecinos y sigue cumpliendo con esa función. Fue por eso que el pedido, a través de la averiguación que se hizo, implicaba la presencia de una entidad de bien público para que la cesión no fuera del municipio a un particular para el usufructo en su beneficio de un terreno público.

La sociedad de fomento me acompañó en esta patriada, y fue así que como ente intermediario solicitó que se cediera un espacio en la plaza Cumelén para poder instalar la calesita. La Sociedad de Fomento de Castelar es una entidad sin fines de lucro y como les dije anteriormente, la calesita ya no es un negocio porque los chicos bajaron su edad en el umbral de uso. Antiguamente los chicos de 8 a 10 años acostumbraban ir a la calesita y hoy esa edad disminuyó. A los 4 o 5 años ya reciben una "play station" y prefieren sentarse a matar muñequitos. Pero siguen naciendo chicos y siguen habiendo chicos que tienen entre dos, tres y cinco años y siguen utilizándola por lo que se convino que si la municipalidad accede a facilitar el uso de un espacio, el concesionario de la calesita se va a comprometer a entregar a la sociedad de fomento una cantidad de vales para ser repartidos en los colegios, hogares y jardines de la zona para permitir el acceso de muchos chicos que de lo contrario, tal vez, no tendrían esa posibilidad.

Conozco Castelar desde el año 1940, cuando mi padre compró en Villa Udaondo asistí a la Escuela n° 7 y cursé en el Nacional de Morón, pasando durante cinco años por esa vereda. En el año 1955, cuando nos dieron asueto porque hubo una revolución nos reunimos bajo ese ombú, que hoy está luchando por su vida.

La solicitud está planteada allí. Pedimos el uso de un espacio para que los chicos de Castelar sigan jugando. Es la única calesita que queda en Castelar y es una de las pocas que quedan en el país. En la ciudad de Buenos Aires quedan 26 calesitas, en la ciudad de La Plata quedan 6 y en uno de estos distritos, no recuerdo cual, se está estudiando la posibilidad que sean declaradas de interés público, porque ocuparse de los chicos no es un privilegio, es una obligación. Por suerte encontré eco en la gente y en el municipio; así que la solicitud está planteada y la decisión es de ustedes.

Desde ya, en nombre de los chicos, muchas gracias.

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

**Sr. Sabbatella.-** Suscribo plenamente lo que dijo el señor Gómez. Como vecino de Castelar y habiendo vivido toda mi vida en Castelar conozco la calesita, conozco el trabajo de la sociedad de

fomento y comparto eso que ha excedido el marco de un emprendimiento personal del señor Atilio Scalón, sino que forma parte del patrimonio de la ciudad y sería importante que tratemos de pensar y encontrar una solución para reubicar esa calesita.

Varias de las dudas que teníamos cuando estudiábamos el expediente en el seno del bloque han sido salvadas por la exposición del señor Gómez, pero me gustaría hacerle algunas preguntas, como por ejemplo el tema de la cesión de un espacio público en la plaza Cumelén, que se le haría a la sociedad de fomento a través de un contrato de comodato al señor Atilio Scalón o bien tienen previsto otro tipo de instancia.

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

**Sr. Gómez.-** Exactamente. Tenemos previsto la firma de un contrato en el cual el concesionario está obligado, fundamentalmente, a tener un seguro contra terceros para estar a cubierto de cualquier eventualidad, de cualquier accidente que pudiera sufrir un chico, dado la clase de juegos, la seguridad y el control que normalmente ejerce la persona a cargo de la calesita, más los propios padres, porque le digo que la edad máxima de los chicos que hoy asisten a la calesita es de cuatro o cinco años, por lo que no asisten solos, sino que asisten acompañados.

En segundo lugar, es obligación ineludible de la sociedad de fomento que se cuente con un servicio seguro en lo que hace a la seguridad personal para quienes concurren a la calesita, como así también a la retribución de un beneficio.

Económicamente, tal vez, sería más conveniente desarmarla y llevarla a un museo, pero cuando se acostumbra el señor Atilio a manejar la sortija...

Voy a hacer una digresión; la calesita proviene de Turquía. En el año 1648 se encuentra el primer antecedente de un sultán en Constantinopla que aprobó la construcción de una plataforma de madera con caballitos, empujada por lacayos, para diversión de los nobles.

La calesita llegó a la Argentina allá por el año 1880 y la trajeron unos hermanos italianos, luthiers, que se trasladan desde Potenza, una provincia de Italia a la Argentina. Ellos construían organitos, con el lorito, y se les ocurrió adaptarlos a una calesita y ellos gestionaron en Rosario y se instaló una fábrica de calesitas. La última calesita producida por esa fábrica en 1984 estuvo en Castelar, en la calle Arias casi esquina con San Nicolás. Ésta última calesita de Castelar, "made in Scalón" porque fue construida por el propietario, es la que está buscando en estos momentos un lugar para que sus caballitos giren.

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

**Sr. Sabbatella.-** En la nota de la sociedad de fomento acompañada por numerosas firmas de vecinos, se establece allí que en caso que sea cedido el espacio en la plaza Cumelén, se comprometen a mantener limpio el entorno y a mejorar la forestación de dicho espacio.

Quiero saber si esa contraprestación que tiene prevista hacer la sociedad de fomento es por la cesión de ese espacio público.

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

**Sr. Gómez.-** La sociedad de fomento siempre está abierta a todo hecho que traiga un beneficio para los vecinos. En la plaza Cumelén, en determinado momento, un grupo de vecinos intentó incorporar nuevas especies de árboles, pero un vecino disconforme, que dice que los árboles generan hojas y las hojas se caen en algún momento, los arrancó. Desde ya que estamos dispuestos a asumir, en colaboración con los vecinos, que también son los beneficiarios, cualquier hecho que contribuya a mejorar la plaza, el lugar de esparcimiento de los chicos y el lugar que la municipalidad usa domingo a domingo para generar espectáculos para los pequeños.

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

**Sr. Sabbatella.-** Por último, quiero pedir por su intermedio, señor presidente, si pueden leerse las encuestas hechas a los vecinos.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 18 vecinos, de los cuales quince vecinos respondieron en forma positiva, dos en forma negativa y uno no contestó.

**Sr. Presidente.-** Muchas gracias, señor Gómez.

**Sr. Gómez.-** Gracias a ustedes en nombre de todos los chicos de Castelar.

**Sr. Presidente.-** Pasamos a un breve cuarto intermedio.

-Así se hace.

-Luego de unos instantes:

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

## **Ampliación de rubro**

**Resolución N° 60/06 (Expte. N° 61.627/06 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la expositora Mariel Cecilia Paz.

**Sra. Paz.-** Soy titular y presidenta de Drago Beretta S.A.-concesionario oficial Peugeot-, empresa que está en el Partido de Morón desde hace más de sesenta años.

Estamos acá por una denuncia formulada por un vecino, la cual data de aproximadamente dos años, por un problema de insonorización. Al respecto, le comento al Honorable Concejo Deliberante que el concesionario opera en esa dirección desde 1988 con una habilitación igual que la actual. La habilitación en su momento se puso como anexo a la parte del automotor.

El concesionario cumple con todas las normas de los estándares de Peugeot de Francia, y contamos con certificados de normas ISO 2001-9000 desde el 2001 a la fecha. Incluso el propio municipio efectuó exámenes de insonorización -de los cuales ustedes tienen el informe-, los que dieron positivo para el concesionario al igual que todo lo relacionado con el tratamiento de residuos.

En el concesionario trabajan más de 70 familias del partido. Además, yo soy vecina de Morón desde 1961, estudié en el Colegio “Nuestra Señora del Buen Viaje” y en el Instituto “Almirante Brown” de Haedo.

Con mi familia compramos el concesionario totalmente fundido y quebrado en 1997, y desde ese año a la actualidad hemos pasado por muchísimas crisis. Pero seguimos apostando al país y a la comuna. No se despidió nunca a ningún empleado y hoy -gracias a Dios- seguimos dando puestos de trabajo.

En cuanto a los problemas de ruidos, el concesionario está a disposición del Concejo para cualquier informe que quiera efectuarse. De hecho, a la fecha creo que está todo cumplimentado. Cuando empezamos a tener problemas con esta denuncia nos acercamos al municipio a los efectos de gestionar un anexo de rubro. Pero ese rubro estaba operando en el concesionario desde 1988, y hay empleados -como el señor Aguerre, quien me acompaña- que tienen más de cuarenta años de servicio en nuestra empresa. El grueso de nuestros empleados están trabajando desde hace aproximadamente 15 años.

Es más, los planos de habilitación 88-89 corresponden al lugar en el que trabajamos actualmente.

**Sr. Presidente.-** Esta Presidencia aclara que lo que estamos tratando hoy no es una denuncia sino una ampliación de rubro. Puntualmente consideraremos la ampliación del rubro. Igualmente, luego por Presidencia se leerán las opiniones vertidas por algunos asistentes a la audiencia que tal vez tengan vinculación con lo que usted mencionó.

Tiene la palabra el expositor Ricardo García.

**Sr. García.-** Buena parte de lo que acaba de decir la señorita de Drago Beretta no es cierto.

Es cierto que fueron inspectores de la Municipalidad a controlar los ruidos. Pero en la primera oportunidad se quedaron ambos del lado de Drago Beretta, y después vinieron a casa porque estaban todas las máquinas y artefactos prendidos; y resulta que no se oía nada de lo que se tendría que oír. Pero no terminó el episodio ahí. Esto ocurrió dos veces, y más o menos de la misma manera. Pero después, a los tres o cuatro minutos de que se retiraron los inspectores, pusieron todo a funcionar, lo cual fue una desfachatez, un descaró y una desvergüenza increíble. Y lo digo con fuerza porque hace mucho que venimos padeciendo estos acontecimientos.

Si bien antes realizaban la actividad, no molestaban de la misma manera porque ahora agregaron muchos instrumentos, herramientas y hornos, que por cierto antes no los tenían. Ya nos molestaban antes, y lo soportábamos como podíamos. Pero con todos esos agregados ahora es imposible, nos vuelven locos. Estamos desestabilizados, amargados y sin saber a dónde recurrir. Y en la Municipalidad nos han hecho dar vueltas por todos lados.

Al respecto, el Tribunal de Faltas dictó una sentencia a través de la cual le prohibían seguir desarrollando esa actividad. Y es más, no se permite esa actividad en la zona. Pero la siguen haciendo, no les importa absolutamente nada. A nosotros nunca quisieron escucharnos. Quisimos hablar con algún dueño o apoderado y no lo conseguimos. Solo pudimos hablar con algún encargado, quien terminaba diciéndonos “hagan la denuncia” o cosa por el estilo.

Es muy grande el padecimiento que nos han ocasionado: la desestabilización, la desorganización, el sufrimiento, el no saber cómo actuar. Pensábamos que el asunto se iba a terminar con la prohibición de realizar esa actividad por parte del Tribunal de Faltas, pero no fue así y continúan. Y lo puede comprobar cualquiera sin ninguna inspección, simplemente pasando en un

momento adecuado por ahí y observando un poquito.

Dentro de mi casa se oye el zumbido de la máquina de lavar, el ruido del horno, y ni hablar del hollín. Una preocupación tremenda que tenemos es que nadie -ni la Municipalidad ni el área de Medio Ambiente- fue a controlar eso; esperemos que algún día alguien se digne a venir, o si no buscaremos otro camino para que vayan a observar eso porque realmente tenemos mucho miedo de que nos estén enfermando y que nos aparezcan consecuencias. Todos los días y muchas noches se cubre nuestra casa, nuestro patio e incluso los interiores de hollín, el cual en parte sé que proviene del horno, pero no sé si hay algún otro aparato que también lo produce porque lógicamente desconozco buena parte de lo que hacen ahí adentro.

Es verdad lo que la señorita dice que hicieron. Pero lo hicieron a una cuadra de ahí también, y con una habilitación para mecánica ligera, porque por lo que he visto ni siquiera tenían habilitación para chapa y pintura. Y en donde están ahora -al lado nuestro- también lo hicieron al principio, pero no nos molestaba considerablemente; pero ahora es un infierno y nos destruye la salud, la vida y nos produce daños físicos, psíquicos y hasta espirituales.

Además, tienen un plano registrado. Al respecto, me gustaría que alguien de ustedes verifique la diferencia entre un plano registrado y un plano aprobado. Ese plano registrado tiene varias observaciones, entre las cuales se dice que viola varios artículos. Pero no se menciona el artículo 3.2.2.0 de la ORC, en virtud del cual se dispone que en esos lugares no pueden instalarse esos emprendimientos, es decir, mecánica y chapa y pintura, a lo que habría que agregar el horno -la cámara o como se llame-, que es una de las cosas más terribles para nosotros.

Los ruidos lo descontrolan a uno. Yo mismo tuve que irme muchas veces de casa -especialmente el mediodía- porque no lo podía soportar; o si no salía a gritar y a insultar, cosa que nunca en mi vida había hecho. Reconozco eso, y después me arrepentía de haber salido a la calle a gritar como un loco y a insultarlos. Pero lo hacía para ver si alguien tomaba una medida y corregía eso.

Fundamentalmente quiero decir que esa actividad no corresponde a esa zona. Es una zona rodeada de viviendas, por algo las normas establecieron con anterioridad que ahí no podían instalarse ese tipo de emprendimientos; además, nos lo habían dicho a nosotros desde la Municipalidad.

En el plano dice “taller de chapa y pintura, horno y lavadero”. Algunas de las cosas se hacen al lado de nuestra casa y otras no, pero eso no importa, igualmente se oyen los golpes, los ruidos, los zumbidos, todo. Y el plano dice con claridad -reitero- “taller de chapa pintura, horno, acceso por la calle Vieytes...” y qué se yo cuántas cosas más.

Es por eso que me pregunto cómo puede ser que tengan un plano habilitado si la zona no está habilitada para la actividad que desarrollan. Además, se está violando un artículo fundamental sin previo conocimiento de nosotros, que somos los más afectados. Nosotros desconocíamos buena parte de todo esto que nos ha ocurrido, para nosotros fue una sorpresa. Es más, teníamos algunos proyectos para realizar y tuvimos que abandonarlos; además, tenemos problemas de salud. Yo quisiera colaborar con mis hijos, arreglar un poco la casa, pero nos produjeron tanto malestar que eso nos llevó a desalentarnos, a desanimarnos, a pensar casi exclusivamente en cómo salir de esto dignamente. Y no digo victoriosos, pero que no salgamos perdiendo.

En ese sentido, presenté en junio en mesa de entradas un resumen, una narración de todo esto que nos viene aconteciendo. Y creo -con toda modestia- que está bastante bien explicada la situación. Es bastante extenso, y me gustaría mucho que particularmente los concejales lo lean y saquen las debidas conclusiones de ese escrito.

-Ingresa el concejal Salinas.

**Sr. Presidente.-** Hay tres notas que han llegado de personas presentes en la audiencia pública. Una es de la señora Ana Juniet, perdón si no lo pronuncio bien, porque no entiendo la letra y hace la pregunta: ¿Porqué la firma Drago Beretta, que tenía sus oficinas de venta y talleres en las calles Uruguay y Rivadavia tuvieron que mudar a otra zona residencial donde tampoco se pueden tener talleres contaminantes, perjudicando sin ninguna consideración a sus vecinos y todavía quieren una ampliación?

La otra nota es de Claudia Marino y pregunta: ¿Porqué se está tratando una ampliación cuando lo que ya está instalado perjudica física y mentalmente a los vecinos de Morón? Habría que tratar la erradicación de esta empresa urgente. Derechos humanos y no comerciales.

Otra nota es de Sabrina Celeste Schmidt y pregunta: ¿Como puede tratarse una ampliación de rubro de una actividad que no está habilitada para zona residencial, cuya aprobación perjudica aún

más la problemática ambiental, psíquica y social de los vecinos, teniendo en cuenta la denuncia ya radicada ante la municipalidad con anterioridad?

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

**Sr. Arroyo.-** En principio, el expediente de la audiencia pública trata del pedido de la ampliación del rubro que actualmente tiene habilitado la empresa, para incorporar un taller de chapa y pintura y lavadero de autos.

En este caso, el predio a considerar esta sobre dos zonificaciones; por un lado el frente que esta sobre la avenida Rivadavia, que es Comercial 4, que es comercial mixta densidad media, donde el uso estaría permitido y los usos C4 se extienden hasta 25 metros por sobre la calle lateral de donde esta ubicado el emprendimiento, que es la calle La Comuna. El resto del predio, a partir de los 25 metros, tiene una zonificación RA; es decir, residencial alta, donde los usos de taller de chapa y pintura y lavadero de automóviles están prohibidos.

Habría que aclarar que, según el Código de Ordenamiento Urbano (COU), los indicadores o parámetros ambientales de ambas zonas serían similares, más allá del hecho que los usos estuvieran o no autorizados, los indicadores tendrían que ser cumplidos en ambas zonas y después, en el supuesto caso que se analizara la posibilidad de otorgar este tipo de usos excepcionando la grilla de usos, habría una exigencia de 120 metros cuadrados cubiertos y un espacio para estacionamiento del 30% de la superficie cubierta, con un mínimo de cinco módulos.

Una aclaración más con relación al plano que estaría registrado; los mismos planos tienen un artículo donde indican que la aprobación de los planos no implican la habilitación de la finca o los locales, así que por más que en el plano figure un determinado local con una asignación o con una denominación, eso no implica que ese lugar se considera habilitado para lavadero o para algún tipo de actividad que no esté después autorizada efectivamente por el procedimiento de la habilitación que corresponda de acuerdo a la ordenanza correspondiente.

En general, la aprobación del plano no implica la autorización para desarrollar una actividad comercial, y por eso se está solicitando aquí, más allá que en el plano figure algún local alguna denominación, se está pidiendo la vía de excepción para autorizar rubros que actualmente no están autorizados a desarrollar en esa parte del predio donde están ubicados.

En principio, creo que es suficiente.

**Sr. Presidente.-** Señor García, los concejales me están pidiendo la palabra, por lo que le voy a pedir que sea una intervención corta y concisa y después va a tener derecho a seguir hablando, pero le pido que sea lo más conciso posible así podemos seguir con la sesión.

**Sr. García.-** Respecto del plano, entiendo todo lo que él explicó, pero no obstante les ha servido, porque lo he leído en una foja de la sentencia del Tribunal de Faltas, para decir y tal vez presentarlo ante terceros, como que tienen un plano habilitado.

Con eso se han manejado, seguramente para muchas cosas que instalaron y algunos permisos que puedan haber conseguido en todo lo que rodea a ese tipo de emprendimientos. No creo que sea pura casualidad que tengan ese plano en esas condiciones, e incluso que la municipalidad les otorgue un plano violando una norma básica, como es que la zona no lo permite. Me pregunto: ¿Para qué se establecieron las grillas? Además, con desconocimiento de nuestra parte; porque si nos hubieran avisado a los vecinos que eso iba a pasar, hubiéramos pensado algo para ver como íbamos a salir de la mejor manera posible de esta encrucijada.

Entiendo lo que se acaba de decir del plano, pero sigo insistiendo que el plano no tendría que existir en esas condiciones.

**Sr. Presidente.-** Por favor, que me corrijan los señores del Departamento Ejecutivo, o no se si alguno quiere hablar, pero me parece que independientemente de la zona, la aprobación del plano, si está bien hecha la construcción, el plano se puede aprobar en función exclusivamente de la construcción, y más allá que pueda sonar correcta o incorrecta la aprobación, el procedimiento es correcto en este caso.

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

**Sr. Arroyo.-** Una aclaración es que si evidentemente el plano le diera la autorización para desarrollar la actividad, no estaríamos discutiendo en la audiencia pública discutiendo la habilitación para el lavadero de autos y el taller de chapa y pintura.

Probablemente, los antecedentes que haya tomado el juez de faltas es pensar que la actividad se estaba desarrollando y no tomó como antecedente el plano, sino alguna otra situación por la cual se lo habrá autorizado a continuar o le habrá permitido desarrollar algún tipo de actividad, momentáneamente, hasta tanto regularice la situación. Es del conocimiento de todos que el hecho de

que en un plano figure un local con determinado uso y destino, no significa que su uso esté autorizado, porque sino, indudablemente, se estaría tomando la existencia de este plano aprobado como antecedente para otorgarle la habilitación.

Si quieren paso el micrófono a la gente de habilitaciones para que explique un poco más en detalle como es esto.

**Sr. Presidente.-** Creo que está claro; se puede aprobar el plano y no estar aprobado el destino. La habilitación definitiva puede no tenerla nunca aunque tenga un plano aprobado. ¿Se entiende?

**Sr. García.-** No me parece que tenga mucho sentido.

**Sr. Presidente.-** Por eso decía, puede parecer sin sentido pero los procedimientos marcan que eso se puede hacer. Nada más.

Yo entiendo, en principio, que desde un sentido de racionalidad cabe la siguiente pregunta: ¿Cómo se va a aprobar un plano si no se va a poder utilizar para lo que se aprueba? Yo entiendo eso, pero la legislación permite que eso suceda.

**Sr. García.-** No está muy bien la legislación en ese sentido.

**Sr. Presidente.-** Está bien, pero no es motivo de discusión en este momento.

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

**Sra. Mammana.-** Habiendo quedado claras las aclaraciones que hacía el Departamento Ejecutivo en cuanto al objeto que nos convoca hoy, lo primero que voy a hacer es solicitar que se pueda anexar la documentación que presentó el señor Ricardo García al expediente que nos ocupa en este momento, que es el n° 61.627/06 HCD., y después, teniendo en cuenta lo que expresaban los representantes del Departamento Ejecutivo, hacer una consulta a los representantes de la empresa Drago Beretta S.A., teniendo en cuenta que, como bien expresaban anteriormente, el inmueble se encuentra ubicado en dos zonificaciones, sobre la avenida Rivadavia con un alineamiento comercial C4 y entonces, es allí donde la grilla de usos permite el desarrollo de la actividad que está solicitando la empresa.

Entonces, quiero preguntar a la empresa, en principio, si sería posible desarrollar esa actividad sobre el alineamiento comercial C4 de la avenida Rivadavia.

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

**Sra. Paz.-** No sería posible. Estamos hablando aquí de pocos metros. Nosotros tendríamos que dar vuelta todo el taller y sería bastante problemático para la empresa.

No lo veo muy factible, señora concejala, porque sería bastante perjudicial para la empresa y, en definitiva, serían las mismas cosas puestas en distinto lugar.

Se han hecho muchas cosas en este tiempo. Pero no obstante ello, estamos abiertos para seguir mejorando.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, señor Barril.

**Sr. Barril.-** Nosotros planteamos una serie de cuestiones vinculadas con los requisitos para que pueda desarrollarse la actividad, es decir, estudios de factibilidad de vuelcos de efluentes líquidos -otorgados en este caso por AySA-, plan de instalaciones sanitarias y electromecánicas -si el lavadero fuera automático-, auditoría de los aparatos sometidos a presión, retiro de barro por empresa privada autorizada por la Secretaría de Política Ambiental y estudios de carga de fuego -por ser una superficie superior a los 100 metros cuadrados- realizados por los bomberos.

Y sin perjuicio de ello, también pueden solicitarse la medición de ruidos en distintos horarios, y un estudio de insonorización si es que se detectaran en diversos momentos del día ruidos que superaran las medidas tolerables.

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

**Sra. Mammana.-** En consecuencia, pregunto a la representante de la empresa si también podría acercar la documentación -para que forme parte del expediente- referida a los requisitos que les exige la empresa Peugeot. Eso servirá a la hora de la evaluación.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la expositora Paz.

**Sr. Paz.-** Por supuesto que se acercará todo ese tipo de información, e incluso la vinculada con los certificados de las normas ISO, en las que está todo lo que recién comentaba el señor Barril.

Es decir que están contemplados los temas relacionados con el tratamiento de residuos, la seguridad y demás, caso contrario no podríamos ser concesionario oficial Peugeot. Les acercaré copia de todos esos informes.

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

**Sr. García.-** Las dificultades que pueda tener un vecino no creo que le interesen a Peugeot.

Pero de cualquier manera, estos señores de Drago Beretta vienen incumpliendo una serie de disposiciones. No tenían autorización para emisión de efluentes líquidos ni gaseosos y no tenían

permiso para la cabina. Finalmente, el Tribunal de Faltas dictaminó en contra de ellos y los obligó a dejar esa actividad. Pero siguen insistiendo en que la quieren llevar adelante, o sea que no les importan las molestias, las dificultades y los problemas que nos ocasionan a nosotros y a algún otro que no sé por qué no acudió a decir algo.

Hay infinidad de irregularidades. En el frente del taller que usan para chapa y pintura dice “accesorios” y no sé qué otra cosa más. ¿Cómo una empresa que no tiene autorización para desarrollar esa actividad de chapa y pintura liquida fiscal y contablemente sus obligaciones?

En el escrito que dejé están expresadas con claridad muchas irregularidades. Nosotros no les creemos una sola palabra porque desde el principio nos están mintiendo. Y pienso que eso de que van a cumplir será otra mentira más. Desde el principio que nos tienen con esa historia. Nosotros hemos sido un cero a la izquierda, seres despreciables, a pesar de que sufrimos esta situación con toda intensidad. Esa empresa nos ha estropeado la vida.

Ahora bien, si todavía les van a dar el premio de la habilitación sin importar los incumplimientos y el no respetar los derechos de las personas, entonces preguntémonos en qué mundo estamos, qué estamos haciendo con las disposiciones y las normas y qué es lo que tenemos que premiar.

Tuvieron demasiado tiempo para tratar de hacer lo que ahora dicen que van a hacer, lo cual a mi criterio no están en condiciones de hacerlo porque la estructura del edificio y otros elementos no permiten que puedan evitar los ruidos, los gases y demás; y menos como lo están llevando ellos. Considero que no da para hacer esas cosas ahí, y me parece sabio que esté prohibido llevar a cabo esos trabajos en ese lugar.

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

**Sr. Laviuzza.-** Le pregunto a la señora Paz cuánto hace que está desarrollando la actividad de chapa y pintura y lavadero.

**Sra. Paz.-** El concesionario hace 40 años que desarrolla esa actividad en ese domicilio. Anteriormente estaba Baires cumpliendo las mismas funciones. Y aclaro que el lavadero es de uso propio, es decir, para trabajo propio y dentro del concesionario.

**Sr. Laviuzza.-** Para los representantes del Departamento Ejecutivo: la habilitación dice exposición y venta de automotores, concesionaria, mecánica ligera, servicios complementarios de caño de escape, servicios del automotor, etcétera. En consecuencia, esta actividad no tendría que estar desarrollándose.

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

**Sr. Doti.-** La habilitación otorgada específicamente no se vincula con el rubro chapa y pintura y lavadero de automotores. La habilitación en sí se relaciona con la actividad de un concesionario y de los servicios que efectuaba.

Entonces, lo que corresponde verificar es si aumentó la potencia o la actividad, porque por lo que se estuvo hablando hubo un cambio en la actividad. Por eso el caso que nos ocupa es, justamente, el anexo de rubro de chapa y pintura y lavadero de automóviles.

Seguramente hubo un cambio en la instalación de máquinas y en la potencia, lo cual no debió haberse tenido en cuenta en su momento.

**Sr. Laviuzza.-** Quiere decir que la actividad que se desarrollaba antes era mínima y estaba permitida. O sea que chapa y pintura y lavadero de automotores antes estaban comprendidos dentro de la habilitación...

**Sr. Doti.-** No.

Chapa y pintura no estaba considerado dentro de la habilitación. El Código de Ordenamiento Urbano justamente lo especifica en diversos títulos.

**Sr. Laviuzza.-** Entonces, no debería estar desarrollándose esa actividad.

**Sr. Doti.-** Así es.

**Sr. Laviuzza.-** Por lo tanto, considero que a partir de ahora los funcionarios de Habilitaciones tomarán cartas en el asunto.

Y tengo otra pregunta que me parece importante.

**Sr. Presidente.-** El arquitecto Arroyo quería agregar algo.

**Sr. Arroyo.-** Una pequeña aclaración. El desarrollo o no de una actividad no solo lo determina el Departamento Ejecutivo sino también la Justicia de Faltas. El Departamento Ejecutivo labra las actas que corresponden, y el juez de faltas es quien determina si la actividad debe seguir funcionando o no.

**Sr. Laviuzza.-** Entiendo lo que me dice. Es más, no estoy buscando responsables sino tratando de

comprender un poco más la situación.

Todos coincidimos en que la empresa pueda trabajar y que los vecinos no sean molestados ni afectados en su salud física y psicológica. Ahora bien, ¿el Departamento Ejecutivo tiene alguna propuesta como para que esta actividad se pueda desarrollar sin excepcionar el uso del suelo? Es decir, que se le pueda proponer a la empresa algún cambio en la estructura para que los vecinos no sean molestados y que ella pueda funcionar y desarrollar sus actividades, pues si está pidiendo una ampliación de usos es porque lo necesita.

**Sr. Barril.-** Desde la Dirección de Comercio lo que tenemos que garantizar es el cumplimiento de las normas vinculadas con la actividad que se está solicitando. Es por eso que enuncié todos los requisitos que le vamos a solicitar a la empresa si es que pueden iniciar el trámite de ampliación de rubro. Por lo tanto, deberán cumplir con lo establecido en la ordenanza 11030 de 1998, así como también con la Ordenanza General de Habilitaciones, la 42.021/01. En virtud de estas normativas deberán cumplimentarse requisitos relacionados con medidas de seguridad, salubridad e higiene.

Es decir que tendrán que cumplir con las ordenanzas correspondientes para que puedan desarrollar la actividad con el grado de molestia mínimo indispensable para los vecinos.

**Sr. Presidente.-** La concejala Mammana fue la que le preguntó a la expositora si estaban dispuestos a invertir el uso de sus terrenos para estar dentro de la zona en la que sí están permitidos esos emprendimientos, y la señora Paz contestó que no.

**Sr. Laviuzza.-** Es verdad que fue la concejala Mammana la que planteó esa situación. Y reitero la pregunta que le hizo la concejala Mammana a la señora Paz: entiendo que la inversión podría ser grande o que tendría que reacomodar su local. ¿No le podríamos encontrar la vuelta? ¿Es muy improbable cambiar para que la zona donde se emplee el taller y el lavadero quede sobre la avenida Rivadavia que es C4?

Vuelvo a hacer la misma pregunta que hizo la concejala Mammana, pero la idea es que usted realmente pueda responder, pensar y hacer el esfuerzo de buscarle otra realidad a su comercio.

**Sra. Paz.-** El tema de si se podía cambiar lo discutimos desde un principio. Llegamos a esto, a pedir la habilitación por la vía de excepción porque es imposible que se pueda rediagramar el concesionario. Es imposible.

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

**Sr. Franco.-** Quiero hacer dos o tres aclaraciones porque posiblemente el contribuyente, o la persona que viene en queja, no conozca la terminología del código de ordenamiento urbano, la ordenanza de construcciones, etcétera.

La primera aclaración es que en el plano, normalmente, aunque sea un plano registrado, no se pone lo que se puede o no se puede en rubros. Se pone lo que se puede o no se puede en la cuestión de la construcción: paredes, techos, sostenimientos, columnas o que infringe tal cosa. Generalmente no se pone lo que se puede o no se puede. Hay personas que dicen: —Voy a poner un taller mecánico. Voy a hacer un edificio para un taller mecánico. Entonces, evidentemente, la carátula del plano va a decir "Taller Mecánico" pero nunca se dice en un plano si puede ser almacén o no puede ser almacén.

Eso pertenece al artículo 3.2.2.0 del Código de Ordenamiento Urbano (COU). Estamos hablando en los planos de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones. Lo que se pone en este registro, que lo permitía la ordenanza, es lo que se infringe a nivel de construcción y la zona a nivel de Rivadavia estaba autorizada para el plano este de exposición y venta de automóviles.

El segundo punto, que va a llevar buena aclaración, de acuerdo a lo que el concejal Laviuzza tenía recién alguna cuestión de confusión, es que la habilitación es exactamente la siguiente: Exposición y venta de automotores, concesionaria mecánica, mecánica ligera, servicio complementario caño de escape del automotor. Cantidad de automotores en exhibición 9. Es decir, se permitía lo que cualquier agencia de venta de coches tiene de mecánica ligera, porque la primer revisión a los 10.000 kilómetros y hasta los 40.000 kilómetros a veces, se hace allí, en mecánica ligera. Nunca estaba aprobado para pintura ni para lavadero de coches.

No sé las habilitaciones anteriores, porque como esto viene vaya a saber de que año, donde se habilitaba por ese lugar cualquier cosa, evidentemente lo dieron de baja y no lo transfirieron, porque si lo hubieran transferido también hubieran transferido el lavadero de coches. Lo dieron de baja y vinieron a preguntar: —¿Qué puedo habilitar? y le contestaron tal cosa, tal cosa y tal cosa.

Ahora ellos quieren hacer chapa y pintura y las otras cosas, y es por eso que vienen a la audiencia pública, porque esto no se arregla en la oficina de un concejal o de un grupo de concejales. Esto se discute en la audiencia pública a la luz de todos y no se resuelve en la audiencia pública, se

discute, se conversa, se cambian posiciones.

La tercera aclaración que quiero hacer, es que antes de que llegue el expediente del señor García, que llegó exactamente el 19 de diciembre, nosotros, como municipio, teníamos una clausura; e inmediatamente, el hoy concejal Enrique Louteiro, no sólo hizo la clausura sino que confirma la clausura.

Hoy en día debería estar, si esta gente esta cumpliendo con la normativa, clausurado todo lo que es chapa y pintura. Entonces, estamos en el punto cero. Lo que se viene a discutir es que inconvenientes trae esta excepción. Los concejales se llevan a las comisiones todos estos elementos y discuten en las comisiones si es viable o no es viable esta excepción.

Aquí no se viene por la denuncia del señor García; aquí se viene porque un señor se le ocurrió poner chapa y pintura sin consultar, en una zona inconsulta y viene aquí a solicitar una excepción al Código de Ordenamiento Urbano (COU), no a la norma de construcción, que es otra cosa, sino al código, en su artículo 3.2.2.0 donde están todas las cosas que se pueden y no se pueden hacer, en todas las zonas que se pueden o no se pueden hacer.

En esta zona estamos discutiendo algo que no se puede hacer; entonces, a partir de eso escuchamos al vecino participante, y está muy bien que la gente participe y venga a decir que eso no le gusta. Esta muy bien que la empresa diga que quiere crecer. En esos dos muy bien y en esos dos justificados, es donde nosotros tenemos que poner en la balanza y ver cuando esto llegue a comisiones que es lo que hacemos con este problema, porque es un problema para la empresa, pero es un problema para los vecinos. Ambos problemas deben ser solucionados y para eso sirve la audiencia pública. Ya no se resuelve la cuestión en un concejal amigo o no amigo. Se resuelve en esta audiencia, miramos los dos problemas, sopesamos la circunstancias, pediremos a unos y a otros que concilien, que cosas les molestan, etcétera y se puede llegar a una conciliación; pero el vecino aquí tiene tanta importancia como el emprendedor.

Nada más y gracias señor presidente.

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

**Sr. Louteiro.-** Voy a ser breve. Por la intervención que hizo el concejal Franco, quiero comentar, complementariamente a esto, para que sea de conocimiento de todos, lo que fue la clausura en su momento, la confirmación de dicha clausura y con posterioridad a eso se inicia un proceso contravencional que se tramita ante la Justicia Municipal de Faltas. En razón de eso, la firma tuvo la posibilidad de efectuar un descargo, la explicación correspondiente y el ofrecimiento de prueba pertinente y, si mal no recuerdo, finalmente se le impuso una pena de multa y complementariamente a esa pena, se le comunicó que debía abstenerse de desarrollar actividades para las cuales no estaba autorizada con las previsiones de la Ordenanza Municipal de Faltas.

No recuerdo si con posterioridad hubo otras actas de infracción, pero si puntualmente esto con relación a lo que decía el concejal Franco.

Nada más y gracias señor presidente.

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

**Sra. Mammana.-** Teniendo en cuenta las aclaraciones pertinentes realizadas por los concejales preopinantes, quiero ahondar en algunas consultas que hacen al desarrollo de la actividad del lavadero de autos y entonces hacerlo en relación a la posible instalación del taller de chapa y pintura. En tal sentido voy a consultar a los peticionantes acerca de:

¿Dónde están depositadas las pinturas?

¿Cuáles son las medidas de seguridad al respecto?

¿Con relación a los ruidos, si existe la posibilidad de hacer estudios con alguna empresa especializada en el tema de la insonorización para intentar resolver el tema?

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

**Sra. Paz.-** Quiero aclarar, respecto de lo que manifestó el concejal, que el tema del lavadero es algo anexo al concesionario, que se usa para lavar el auto y posteriormente entregárselo al cliente. El lavadero siempre estuvo y va anexo a la comercialización del automóvil.

Con respecto al tema de la seguridad, le voy a pasar el micrófono al señor Aguerre que es el gerente de servicios.

**Sr. Aguerre.-** Las pinturas siempre están en un depósito, que se llama pañol, porque son materiales super inflamables, por lo que hay que tener mucho cuidado y aplicar todas las normas de seguridad.

Con respecto al tema del lavadero, expliqué anteriormente los cuidados que tenemos con los barrotes, que se retiran por intermedio de una empresa.

Insonorizar el taller es algo imposible; son paredes de 45 (cm) y no creo que tenga una

solución, aunque hay paneles que se podrían poner para que los vecinos no escuchen los ruidos. Hay formas de solucionarlo. Se pueden evaluar las soluciones.

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

**Sra. Mammana.-** En este caso, por mi parte voy a terminar, y solicito que por Secretaría se lean las encuestas realizadas y su resultado.

**Sr. Presidente.-** Si me permiten, el señor García había pedido la palabra.

**Sr. García.-** No se si entendí bien lo que usted acaba de decir. ¿Usted dice que la concesionaria está clausurada en este momento? ¿No es cierto? Pero está operando. No dejó nunca de operar.

Esa es otra burla más a nosotros e incluso a la municipalidad. Es muy fácil de comprobar todo eso. Quien pase por allí y que tenga voluntad de observar se va a dar cuenta.

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

**Sr. Franco.-** Evidentemente no podemos poner un inspector en cada negocio; y esto es claro. Pero lo que quiero mostrar, a la audiencia, son fotos de las clausuras con sus fajas de clausura. Ahora bien, si la empresa viola las fajas de clausura va a tener que tener una nueva infracción.

El municipio trabaja frente a la queja o frente al que tiene que inspeccionar, y encuentra una cosa que no está en el rubro. No son malos los empresarios, no está en la habilitación. Entonces el inspector clausura.

No dejamos un inspector al lado del negocio todo el día. Es probable que rompan las fajas de clausura y que haya que volver a ir, poner otras fajas y tiene otra multa. Es probable que también rompan las fajas; nosotros no somos gendarmes, sino que somos organizadores de esta sociedad a través de las normas. Si el señor rompe las fajas de clausura volvemos a clausurar y cada vez las multas van a ser más grandes, y un día haremos una clausura definitiva, pero ahora no podemos poner un inspector por cada negocio que clausuramos. Los señores deben haber roto las fajas de clausura, pero quiero que quede constancia en actas que estoy mostrando fotografías con las fajas de clausura en los distintos lugares de la empresa, no totalmente en la empresa, sino en cada lugar que no estaba permitido. No se cerró la venta de automóviles, lo que se clausuró son los lugares no habilitados y los señores rompieron las fajas de clausura porque tendrían diez coches que arreglar, pero es un problema de ellos.

-El concejal Franco exhibe varias fotos con las fajas de clausura.

**Sr. Franco.-** Vamos a volver a clausurar, cuantas veces sea necesario, hasta que esta excepción no sea aprobada. Hoy no pueden trabajar y eso queda claro.

Nada más y gracias señor presidente.

**Sr. Presidente.-** Se van a leer por Secretaría las encuestas.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron diez vecinos, seis respondieron en forma positiva, dos en forma negativa y dos no contestaron.

**Sr. Presidente.-** Señor García, lo escuchamos.

**Sr. García.-** Respecto a lo que acaba de decir el señor concejal Franco, insisten con que es una clausura oficial, pero no se cumple. A nosotros nos siguen haciendo daño. Es como si la clausura no existiera. Si fueron declaradas dos o tres clausuras, no las cumplen. Es una razón más por las que uno cree que no merecen la habilitación; y acaban de decir una cosa gravísima: que no pueden insonorizar el local, que es lo que dije hace un rato, que no tienen la estructura adecuada para llevar adelante esas cosas.

No tendrían que estar allí.

**Sr. Presidente.-** Muchas gracias a todos por participar.

### **Aprobación de planos**

#### **Resolución N° 62/06 (Expte. N° 60.187/05 HCD y Adj.)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Jorge Alberto Criappe.

**Sr. Criappe.-** Lo que se pretende regularizar son tres viviendas económicas -mínimas- ubicadas en un predio que se encuentra dentro de una zonificación SI -servicios e industria-, pero la realidad es que en la zona predominan las viviendas más que las industrias, salvo en las calles troncales como Guido o Bernardo de Irigoyen.

Esta gente recibe la propiedad de herencia. Ellos no la compraron sino que la heredaron de sus padres y abuelos, por lo que viven desde hace varios años allí. Y si bien no tenían una división respecto de las familia, con el paso del tiempo y el fallecimiento de los padres y abuelos tuvieron que ir dividiendo lo heredado a efectos de satisfacer sus necesidades de vivienda, ya que por lo que

se desprende de plano son todos propietarios y familiares -sobrinos y hermanos-, y lo usan exclusivamente para su necesidad personal.

Como dije, se trata de construcciones sencillas con techos de chapa. Y lo que tendrían a favor es que en la zona la mayor parte son viviendas, y no están superados los factores de ocupación del terreno a pesar de que son tres casitas. Por lo tanto, tanto el FOS como el FOT no fueron superados al igual que la altura máxima.

Creo que la zona fue nominada de esa manera más que nada por su cercanía con la ex fábrica Castelar y algún otro establecimiento. En consecuencia, lo que trata de regularizarse es la situación de esta gente para que cada uno tenga su parte y puedan acceder a una subdivisión de la propiedad.

Desde ya que no hubo ninguna especulación en la solicitud. Si observan el plano se darán cuenta de que son construcciones bastante espartanas. Como profesional, no puedo ver que haya existido una cuestión de especulación. Además, los que viven allí tienen una situación económica bastante precaria: uno de ellos -aquí presente- tiene un problema de salud muy grave y actualmente está sin trabajo, la señora que está al fondo vive con su hija en condiciones mínimas, y el que vive al frente es un sobrino que cuenta con su trabajo y nada más.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la representante del Departamento Ejecutivo, arquitecta Eguiño.

**Sra. Eguiño.-** En este expediente se ve claramente lo que acaba de manifestar el expositor. Se trata de tres viviendas respecto de las cuales se nota que han sido el producto de un crecimiento espontáneo y urgidos por la necesidad.

La imposibilidad para regularizar esto a través del Ejecutivo es que tres viviendas en ese terreno exceden lo previsto en la ordenanza 14280 para que pueda ser registrado, en virtud de lo cual les cabría el sello de sujeto a demolición.

Las infracciones que tienen esas construcciones son, respecto del COU, los espacios de ventilación y el uso; en cuanto al decreto ley 8912, el artículo 37 que se refiere a la densidad; y en relación con la ORC: ventilaciones de locales de segunda y de primera clase, áreas y lados mínimos de primera y segunda clase y, además, el que las estructuras no hayan sido verificadas por haber sido construcciones ejecutadas sin intervención de un profesional.

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

**Sr. Franco.-** Evidentemente, se trata de un avance de lo residencial sobre lo industrial como producto de la caída en los años 90 de la industria. Por lo tanto, se da la cuestión paradójica de que en una zona semiindustrial avanzan las viviendas. Pero eso se da por dos situaciones: porque en esa zona son más económicos los terrenos -sobre todos los de 8 metros de frente-, y porque la gente en esos lugares construye sin planos y sin nada que garantice una buena obra. Y luego aparecen estos problemas de subdivisión.

En principio, aclaro que hemos encontrado una fórmula que nos permite no excepcionar, sino registrar con determinadas infracciones. Hasta hace poco excepcionábamos el FOS y el FOT y estábamos inhibidos de hacerlo respecto del resto de las cosas, ya que incluso íbamos en contra del decreto ley 8912. Por lo tanto, para evitar incumplir una ley lo que hicimos fue permitir la registración de planos con determinadas infracciones. Es decir que a la persona le permitíamos regularizar su situación -a los efectos de que pueda subdividir o, en el caso de un comercio, poder habilitarlo- pero infringiendo determinados puntos.

Pero se tiene que tener muy en claro -sobre todo el expositor- que a pesar de que permitimos ciertas infracciones, el día de mañana puede venir un vecino -o el mismo municipio- y reclamarle que cumpla con esas infracciones. Por lo tanto, no se trata de un perdón para toda la vida sino que simplemente permitimos ciertas cosas para que se pueda registrar.

Esto tiene que quedar muy en claro: la registración es al solo efecto del trámite, de la subdivisión y de la habilitación. Pero mientras exista la infracción el municipio o alguien pueden pedirle que la haga desaparecer.

Por lo tanto, en caso de concederse esta excepción lo que se hará es excepcionar el FOS y el FOT en la medida en que no se toque el artículo 64 del decreto ley 8912. Y lo otro lo haremos registrar con infracciones.

Por último, solicito que se lean las encuestas.

**Sr. Presidente.-** Así se hará.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestaron 10 vecinos, 8 respondieron en forma positiva y 2 no atendieron.

**Sr. Presidente.-** En los próximos días la comisión volverá a tomar el tema a los efectos de tener una resolución definitiva.

### **Construcción de ermita**

#### **Resolución 63/06 (Expte. 60.020/05 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el expositor Roberto Centurión, tesorero de la Sociedad de Fomento “Bernardino Rivadavia”.

**Sr. Centurión.-** Esa esquina era un depósito continuo de basura y de ramas. Y como hay una parroquia cerca planteamos la construcción de la ermita, la cual fue tramitada y construida.

A su vez, lo que después se pidió fue el mantenimiento y un acceso, porque las veredas estaban muy rotas. Y dio la casualidad de que como esa ermita se encontraba en la esquina de una fábrica textil que en ese momento estaba haciendo las veredas, muy gentilmente realizó las correspondientes bajadas para personas especiales y rodeó toda la ermita.

Por lo tanto, como ya se realizó la obra lo único que pedimos es el mantenimiento.

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

**Sr. Ruiz.-** Del análisis del expediente pude constatar que la solicitud de los vecinos de Morón Sur ya había sido efectivizada.

Por lo tanto, lo único que resta es pedirle a la Presidencia que se adjunte al expediente una nota presentada por la Sociedad de Fomento a través de la cual solicitan el mantenimiento de la ermita; y que por Secretaría se lean las encuestas.

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

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

**Sr. Presidente.-** Continuamos con el desarrollo de la audiencia.

### **Ampliación de plano**

#### **Resolución N° 64/06 (Expte. N° 59.706/05 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el participante Maximiliano Perich.

**Sr. Perich.-** Edificamos, y después de haber hecho los planos construí otra parte que quiero anexar al plano.

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

**Sr. Gorbacz.-** Como decía el peticionante, es una obra que contaba con un plano aprobado en 1992 y se halla ubicada en la intersección de las calles Marinos del Fournier e Intendente Rafael Amato. Es un local comercial. Realizan una ampliación sin permiso que supera los 150 metros cuadrados admitidos por la ordenanza 14.280. La zona es RI (residencial mixta) el factor de ocupación del suelo (FOS) es 0,5 y el factor de ocupación total (FOT) es 0,7 para este caso, sea vivienda o comercio. Una vivienda por cada 300 metros cuadrados y estaría infringiendo los artículos 3.5.1.1 del Fos, el 3.5.2.1 del FOT ambos del Código de Ordenamiento Urbano (COU) y el artículo 46 de la ley 8912 referida al FOS.

De la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones el artículo 5.10.1.3 sobre desagües de techos, azoteas y terrazas, porque hay una parte que no tiene realizada la carga, cosa que es simple de realizar, el artículo 8.1 de las estructuras resistentes, porque en la nueva presentación el profesional que lo presenta, no estaría informando u omitiendo hacer la presentación de las estructuras. En el plano del año 1992 sí lo tenía hecho. Esto, eventualmente, se resolvería incorporando las estructuras informadas en el año 1992 e informando las nuevas.

También incumple el artículo 4.12 de protección contra incendios, porque no cuenta con muro perimetral de 0,30 metros, reglamentaria, en los muros de la planta alta.

Nada más y gracias señor presidente.

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

**Sr. Salinas.-** Nosotros, a posteriori de esta audiencia pública analizamos en las comisiones la posibilidad o no de darle, en los distintos expedientes, un resultado favorable o desfavorable.

Hay situaciones, que son las referidas a la seguridad, las que nosotros no excepcionamos y entre éstas, por su intermedio quiero preguntarle al peticionante, señor Maximiliano Perich, algo que recién mencionó el arquitecto Gorbacz, si estaría en condiciones a través de la persona que le hizo los planos o le hizo la obra, de presentar un informe sobre las estructuras resistentes. Además, creo sería conveniente ante la posibilidad que lo anterior sea analizado y tenga un resultado favorable, la incorporación de un estudio de carga de fuego, específicamente un informe de los bomberos, que es por lo que se guía este municipio.

Son dos cosas, el informe del profesional y el informe de carga de fuego.

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

**Sr. Perich.-** Sí. Estoy de acuerdo, los voy a presentar.

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

**Sr. Salinas.-** Hay otra cosa que mencionó el arquitecto Gorbacz, que es completar el tema de los desagües, en función que hay algunos que no desaguan como exigen las normas.

**Sr. Perich.-** Si hace falta se hace.

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

**Sr. Salinas.-** ¿Quiero preguntar al señor Perich que destino va a tener esto?

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

**Sr. Perich.-** Estamos pensando en un gimnasio.

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

**Sr. Salinas.-** Con más razón creo que lo solicitado, atento la cantidad de gente y demás, sería importante, si el análisis de las comisiones resulta favorable, que usted vaya preparando estos elementos con el objetivo que una vez que este expediente vaya al Departamento Ejecutivo haya la menor dilación para el permiso que se le podría otorgar desde el Concejo Deliberante y por otro lado lo que debe considerarse a nivel de la Dirección de Tierras, Viviendas y Obras Particulares.

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

**Sr. Franco.-** Una pregunta para el Departamento Ejecutivo. ¿Está autorizado el rubro para esta zona?

**Sr. Arroyo.-** Vamos a fijarnos; un momento por favor.

**Sr. Franco.-** Porque en caso contrario hay que pedirle al peticionante que pida un uso de suelo, por si va a hacer alguna inversión vaya sabiendo si se puede o no se puede.

**Sr. Perich.-** Creo que sí.

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

**Sr. Salinas.-** Quiero solicitar si pueden leerse las encuestas.

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

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

**Sr. Salinas.-** No tiene nada que ver con el destino que le piensa dar el peticionante. En nuestro análisis suponía el que habla que iba a poner un salón de fiestas, uso que está aprobado en ese lugar; está permitido. Entiendo que por las características de un salón de fiestas y las características de un gimnasio, no es que sean iguales ni mucho menos, me animaría a decir que está permitido.

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

**Sr. Gorbacz.-** Sí, respecto de la pregunta del concejal Franco el uso está permitido para un gimnasio por la zona, pero debe contar con el 10% de la superficie para estacionamiento.

### **Solicitud de habilitación de taller**

#### **Resolución N° 65/06 (Expte. N° 60.908 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el peticionante señor Diego Miguel Vergara.

**Sr. Vergara.-** Buenas tardes. Nos presentamos aquí Diego y Daniel Vergara, los dos nacimos en Morón, estudiamos en el colegio secundario en la ciudad de El Palomar, somos técnicos electromecánicos y nos recibimos de arquitectos en la Universidad de Morón. A través de nuestra experiencia laboral y tantos años viviendo en el partido decidimos emprender un negocio, que se realizó en dos etapas.

La primer etapa fue la inversión inmobiliaria en la avenida Ricardo Balbín, ex Florencio Varela, donde había un terreno vacante con un local que en su momento había sido una carpintería o algo así. Nosotros por ser residentes de la zona y conocerla desde chicos hasta adolescentes, porque pasamos durante trece años por allí, con nuestros ahorros como profesionales decidimos a mediados del año 2001 compramos ese predio.

Luego de eso, por lo que pasó en la Argentina en ese año, era una inversión inmobiliaria y nos dedicamos a nuestra profesión y cuando más o menos acomodamos las cosas decidimos realizar una inversión sobre ese predio construyendo un edificio con las mejoras generales.

Esto trajo aparejado, lógicamente, la construcción del edificio de hormigón con estructura portante con muros perimetrales de 0,30 m, con suelo de "cementillo" previsto para la utilización en un futuro como una industria. Las ventajas de esta construcción es que el entorno ha mejorado, sin lugar a dudas, e incluso los mismos vecinos nos han comentado en varias ocasiones que esto era un

aliciente para ellos, porque era un área vacante donde en reiteradas ocasiones se metían personas, tiraban basura, por lo que los vecinos linderos y del fondo siempre fueron gentiles y estaban de acuerdo con lo que nosotros proponíamos.

Hicimos una inversión muy fuerte en cuanto a lo que nosotros creemos que corresponde para ese tipo de local. Hicimos una instalación eléctrica como corresponde, con tableros principal y secundario, de un lado el local y del otro las oficinas, con amperímetros y voltímetros digitales de fácil lectura, llaves de interrupción electromagnéticas, instalación trifásica y monofásica con circuitos independientes, y dentro del local utilizamos bandejas portacables, lo que significa que los cables no corren por dentro de una instalación sino sobre la bandeja portacables, que permite una mayor disipación de calor y en el futuro la ventaja de avanzar sobre distintas opciones teniendo la libertad de trabajo que permiten las bandejas.

También hay instalación de gas natural con los permisos y planos correspondientes y el edificio cuenta con ventilación natural. No obstante eso, el edificio tiene seguro contra incendios y de protección de linderos y tomamos las medidas preventivas contra incendios, como protectores de temperatura, rejillas de ventilación, escapes, extintores de agua y ABC y está terminantemente prohibido fumar dentro del local, porque entendemos que viene bien un sector libre de humo que a todos bien nos hace.

Nosotros, como emprendedores, decidimos retocar un viejo negocio de nuestros padres que era la fabricación de tubos y bujes de papel, físicamente es lo que todos conocemos como el tubo central del papel higiénico, y entonces hicimos inversión en equipamiento para desarrollar esta industria que es el procesamiento del papel y confección de tubos de cartón.

En una primera instancia pensamos que esto estaba dirigido al consumo interno y tiene proyección de carácter internacional a medida que el municipio lo promueve en ese carácter y con la visión clara que nosotros tenemos de este emprendimiento. Concretamente, estamos hablando de un negocio que es de carácter sustentable, porque manejamos una materia prima que es el papel reciclado y reciclable y el nivel de residuos que pueden generarse en esta industria es muy bajo, del orden del 3 al 5 por ciento, que para la industria y con el equipamiento que tenemos invertido minimiza la generación de residuos.

Se trabaja con adhesivos vegetales solubles en agua, con lo que no se hace tratamiento de aguas porque el producto se pega y no hay residuos ni vertidos y con un muy bajo nivel de ruidos. Los ruidos no existen.

Hubo comentarios favorables de los vecinos por la mejora a nivel general y queríamos concluir nuestra presentación expresando que la inserción de este local en esta zona es importante a nivel del entorno próximo. Desde el punto de vista de la seguridad minimizó importantemente la limpieza y la seguridad de la zona, y desde el punto de vista del emprendimiento, nosotros ahora queremos aportar, después de treinta y cinco años en que la Argentina invirtió en nosotros, con empleo directo e indirecto a los vecinos del partido con una proyección en el mediano plazo, lo que va a ser muy gratificante para nosotros.

Y tenemos pensado un plan de acción para el corto y mediano plazo, la generación de empleo directo e indirecto, el mantenimiento constante de nuestra posición y la implementación de mejoras en los procesos productivos, siempre en función de darles mayor seguridad a las personas que trabajen y al entorno. Y, además, la implementación de un sistema de gestión ISO 9000, que lógicamente también avala las posiciones de seguridad en cuanto a este tipo de inversión.

Por supuesto, no nos olvidarnos nunca que este tipo de contribución debe proteger al medio ambiente y a todos los habitantes de este partido.

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

**Sr. Arroyo.-** En este caso, el uso que se solicita en esa zona es no permitido porque la calle Balbín tiene una zonificación C1 -comercial-, sin embargo, todo el entorno es industrial exclusiva. Por lo tanto, lo que provoca el comercial es la disminución del grado de posibilidad de habilitación en la zona donde está inserto el establecimiento, que es industrial exclusiva.

La actividad no está considerada específicamente en la grilla como la solicitan los titulares, sino que podría asimilarse a “industria de cajas y demás envases de cartón”, la cual estaría permitida hasta en una zona R1. O sea que no estaría permitida en uno de los corredores -el C1-, y sí en las zonas industrial, semiindustrial y RI. El grado de molestia no es tan importante, lo que sucede es que el corredor C1 es el que menores grados de molestias permite dentro del Partido de Morón. Sin embargo, en esa zona atraviesa toda una zona industrial exclusiva de ambos lados.

Como comentario anexo, justamente se está tratando en la Comisión de Reordenamiento

Urbano las características de este corredor en particular ya que afectaría el desarrollo de ciertas actividades industriales. Es por eso que se está tratando de sacar el corredor, o permitir que se sumen las actividades de los corredores a las de la zona.

En consecuencia, este caso no sería conflictivo porque está en una zona cuyo entorno es todo industrial en cuanto al uso. Y después sí debería cumplimentarse con las exigencias propias del desarrollo de la actividad. Además, se cuenta con los planos de construcción aprobados en los dos lotes que estamos tratando.

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

**Sra. Miranda.-** La primera pregunta corresponde al primer plano, y es cómo se realiza la carga y descarga de las materias primas y de los artículos ya terminados. Y la segunda -correspondiente al segundo plano- es si los locales están conectados entre sí.

**Sr. Vergara.-** La carga y descarga es de bobinas de papel industrial, cuyo peso puede oscilar entre los 200 y 250 kilos de máximo. Al respecto, se cuenta con un portón automático el cual favorece el ingreso de vehículos de carga de porte pequeño. Tengan en cuenta que nuestro volumen es bajo, por lo cual los camiones de porte pequeño pueden ingresar por ese portón, hacer la carga y descarga y salir sin ningún tipo de impedimento.

Y respecto de los locales, se encuentran conectados entre sí.

**Sra. Miranda.-** La siguiente pregunta está dirigida al Departamento Ejecutivo.

Según los planos la superficie para estacionar es suficiente, y en la construcción se ve una abertura bastante considerable por la que podría hacerse la entrada y salida de vehículos. Al respecto, una de las cosas por las que se ve condicionado este expediente es por el tema del estacionamiento.

En el plano se observa que en la entrada hay una superficie que supera lo que se requiere. Entonces, quisiéramos saber cuál es el impedimento por el cual no se le permite el estacionamiento. Y, por último, si para la habilitación el solicitante debería realizar la unificación de las parcelas y si se le exigirá un estudio de carga de fuego en virtud de que del plano surge que las paredes del frente no cumplirían las medidas requeridas.

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

**Sr. Arroyo.-** En realidad, lo que se dice en el expediente es que si el uso fuera permitido debería cumplir con el 10 por ciento de la superficie cubierta para estacionamiento y el 10 por ciento para espacio de carga y descarga. No dice que no lo cumple, sino que debería cumplimentarlo para hacer la habilitación. En ese sentido, por lo que vemos en la documentación creemos que puede cumplirlo.

El tema es que previamente a la consideración del desarrollo de la actividad hay que autorizar el uso del suelo. Por lo tanto, lo que se consigna en el informe son algunos de los requisitos que deben cumplirse al efecto de que se tengan en cuenta al momento de que se otorgue el uso. O sea que se lo está excepcionando nada más que del uso del suelo, y no del resto de los requisitos que se piden en base al COU.

En cuanto al resto de las actividades, creo que la gente de Industria podría evacuar las dudas que se tengan en cuanto a la habilitación del establecimiento.

**Sr. Gallo.-** Respecto del estudio de carga de fuego, al momento de la autorización del uso y del inicio del trámite correspondiente deberán presentar el estudio de carga de fuego ante bomberos, con la certificación del final de obra que garantice que se están cumpliendo con las medidas de seguridad.

**Sra. Miranda.-** Solicitamos esa aclaración porque este bloque no exceptúa lo que tenga que ver con medidas de seguridad y, además, cree pertinente que por prevención y seguridad para los peticionantes, las personas que trabajan en el lugar y los vecinos sería importante que se realicen estas pruebas, y luego las modificaciones que correspondan.

Por último, solicito que sean leídas las encuestas.

**Sr. Presidente.-** Así se hará.

**Sra. Secretaria.-** Se encuestó a 6 vecinos, y los 6 respondieron en forma positiva.

**Sr. Presidente.-** Con esto damos por finalizado el tratamiento de este expediente.

Se pasará a un breve cuarto intermedio.

-Así se hace.

-Luego de unos instantes:

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

Tendríamos que considerar el expediente que figura en el punto 9 del Orden del Día, pero en virtud de un pedido de la señora Gloria Lima -y con el acuerdo de los peticionantes Raúl y Silvina

Martino- pasaremos a tratar ahora el expediente que obra en el punto 10 del Orden del Día.

### **Instalación de monolito**

#### **Resolución 61/06 (Expte. N° 61.062/05 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la expositora Gloria Lima.

**Sra. Lima.-** No vine preparada para esto, sino que simplemente quería ver cómo se resolvían las cosas.

Lamentablemente uno tiene que estar de este lado. Pero lo importante es que se traten temas realmente importantes para la comunidad los cuales en ese momento - y a pedido de muchos vecinos- no se trataron. Y por eso sucedieron las cosas que pasaron, las que no quiero que vuelvan a suceder.

No quiero que datos importantes que los vecinos acercaron al Concejo Deliberante y a la Secretaría de Gobierno queden de lado, ya que son vidas las que se pierden y esas cosas no vuelven para atrás. Mejoras, arreglos, soluciones, comercios, eso queda; pero las vidas no vuelven para atrás.

Y si hoy estamos pidiendo esto - o aceptando esta resolución o viendo cómo se hace- es porque antes no se trabajó. Y discúlpenme, pero soy muy franca: no se trabajó en lo que tenía que trabajarse. Y yo sigo viendo que en Morón no se está trabajando en el tránsito ni tomándose las medidas respectivas.

Estoy simplemente por eso, por algo que es una obra de arte en homenaje a mi hija. La persona que la hizo es una artista muy reconocida, y la realizó generosamente en memoria de Fanny. Y la familia de Fanny quiere que quede para los vecinos de Morón pues de ellos fue la ayuda y la contención que recibió.

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

**Sr. Campagnoli.-** En principio le manifiesto a la señora Gloria que esta instancia de audiencia pública es un paso necesario y previo a la autorización formal de la instalación del monolito, el que ya fue colocado -con el conocimiento nuestro- a fin del año pasado.

Y posteriormente a esta audiencia pública habrá una sesión del Concejo Deliberante en la que se aprobará el pedido que efectuó la peticionante. En ese sentido, por unanimidad de los presidentes de bloque de este cuerpo hemos coincidido en la autorización de dicha solicitud.

Y también queremos compartir con la familia y con usted el profundo dolor que deben estar sintiendo y la situación por la que están atravesando. Seguramente es imposible entenderlo porque hay que vivirlo para experimentarlo, pero respetamos profundamente su dolor y sus palabras.

Y también queríamos comentarle que estamos haciendo el mayor de los esfuerzos -a pesar de que no sea el objeto de discusión de esta audiencia pública- por mejorar los diversos aspectos del funcionamiento del gobierno y de la sociedad, y todo lo concerniente a nuestra responsabilidad en el distrito.

Seguramente falta muchísimo por hacer y quedan muchísimas cosas pendientes, pero está en nuestro espíritu avanzar en todos esos cambios que Morón necesita para seguir construyendo la sociedad que pretendemos.

Nada de esto reparará las pérdidas causadas, pero tenga usted la seguridad de que está dentro de nuestra voluntad y vocación el avanzar en la construcción de una ciudad distinta en donde estos episodios no vuelvan a suceder.

Dicho esto, quería confirmarle, una vez más, que en pocos días nuestro Concejo Deliberante, en una sesión ordinaria, va a autorizar el pedido formal que ha hecho usted, Gloria, como peticionante.

Nada más y gracias señor presidente.

**Sr. Presidente.-** En este tipo de peticiones, el Departamento Ejecutivo no tiene ninguna incumbencia, así que si no hay otro concejal en el uso de la palabra, agradecemos la presencia de los peticionantes y en la próxima sesión se autorizará este pedido.

### **Incorporación de superficie**

#### **Resolución N° 66/06 (Expte. N° 60.426/05 HCD)**

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el peticionante señor Raúl Martino.

**Sr. Martino.-** Se pide la incorporación de una superficie a un autoservicio que es una tradición en Morón, el autoservicio Roxana, con una trayectoria de 35 años en el partido, puesto que se inició en

el año 1971 cuando mi papá, que es el fundador del autoservicio, decidió vender animales de granja vivos, que en esa época se permitía. En el año 1978 cuando se prohibió esa modalidad, pasamos a vender carne.

Con ese rubro fuimos agrandándonos y en el año 1998 decidimos convertirnos en un autoservicio con una superficie de 600 metros cuadrados. Con mucho esfuerzo y mucho trabajo fuimos agrandándonos. El autoservicio hoy tiene 1.200 metros cuadrados y la intención que tenemos es instalarnos como corresponde, incorporar el resto de los metros a la superficie. Eso fue presentado el 13 de abril de 2004 con todos los planos y en este momento estamos tratando de ponernos, como corresponde, en regla.

El tema de agrandar la superficie llevó a que se incorporen más trabajadores y hoy somos 22 personas las que estamos trabajando y esas 22 familias creemos que es muy posible que sigamos trabajando en el supermercado con toda la voluntad que tenemos.

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

**Sr. Gorbacz.-** En este caso se trata de un emprendimiento comercial en la intersección de las calles Azcuénaga y Mendoza. Cuenta con una habilitación original en las parcelas 12 y 3b de la manzana 55, con un total de 594 metros cuadrados con los rubros despensa, fiambrería, galletitas sueltas, productos lácteos, carnicería, productos de granja, frutería, verdulería, artículos de limpieza y uso doméstico con modalidad de autoservicio.

En el año 2004, a fojas 23, el Departamento de Planeamiento informaba que debía sujetarse a la ordenanza 5630/04, de protección de zona y distancia mínima de separación de establecimientos, no obstante a fojas 30 del mismo expediente, Habilitaciones nos hacía la aclaración que por tratarse de un establecimiento preexistente no hacía falta esto.

El emprendimiento está sobre dos zonas del Código de Ordenamiento Urbano (COU). La parcela 15a que figura como destino depósito, está zonificada como residencial mixta, donde de acuerdo al Código de Ordenamiento Urbano (COU) la 3.2.2.0 de la Grilla General de usos el rubro supermercados e hipermercados esta prohibido.

La parcela 3b, que en este momento tiene iniciado un trámite de registración de planos por la ordenanza 14.280, artículo 2, inciso a) con destino a local comercio y vivienda multifamiliar, el destino a habilitar es prohibido por tratarse de una zona RI (residencial mixta) igual a la anterior.

La parcela 13 que se propone como estacionamiento, se encuentra también dentro de una zona RI y el uso estacionamiento para vehículos menores de 3 toneladas es permitido.

Por último, en el curso del expediente, no nos quedaba en claro el destino de las antiguas parcelas 1c y 1d, hoy unificadas como 1e. Si bien no consta en el expediente que estén unificadas, es un trámite que ya ha tomado vista el Departamento Ejecutivo, que es la parcela de la esquina, que no sabemos si forma parte o no forma parte de las actuales tramitaciones.

Más allá del uso, hay una situación que tiene que ver con los planos de obras de cada una de estas parcelas, que tienen un eje en sí mismas, un eje de resolución en sí mismas y un problema particular en sí mismas.

No solamente el problema del uso, sino que están sometidas, en su gran mayoría, al régimen de propiedad horizontal, con lo cual tampoco nos consta en el expediente la posibilidad la posibilidad de resolver a futuro estos planos. Cualquier modificación de estos planos requiere de la aprobación de los copropietarios. No nos constan los reglamentos de copropiedad, en donde pudieran haber dejado establecidas algunas de estas situaciones a futuro.

Éstas son dudas que nos surgen del trámite sumamente complejo de analizar, junto con el hecho de que quien tramita las distintas parcelas no pueda unificar personería en cuanto a dominio, porque en cada una de estas parcelas aparece una sociedad distinta. Si es una duda nuestra después el requirente nos puede aclarar.

Por el momento nada más, pero que quede establecido que en este caso no se trata solamente del uso sino de una adecuación de los planos, y no podría haber adecuación de planos si no se nos concediera el uso. Si se nos concediera el uso hay que solucionar otra cantidad de cosas.

**Sr. Salinas.-** Como bien decía el arquitecto Gorbacz, hay una serie de situaciones de las que sería importante que el peticionante tome conocimiento, ya que para que esto pueda ser analizado por este cuerpo deliberativo en las diversas comisiones la documentación que le enunciaré deberá ser incorporada cuanto antes.

Teniendo en cuenta la nota presentada por el señor Salvatore en agosto de 2005 el expediente se trató con la celeridad correspondiente y fue a audiencia pública en diciembre de dicho año, pero por motivos que desconocemos -seguramente deberían ser valederos- no hubo concurrencia de los

peticionantes. Y en función de ello y de una nueva solicitud estamos volviendo a analizar la petición.

Como dije, para que nosotros podamos analizar la situación debe ser incorporada la documentación que asegure que esto se cumple. Y paso a enumerar las cuestiones: tienen una habilitación sobre aproximadamente 500 metros cuadrados cubiertos, pero una superficie construida de alrededor de 1.500 metros cuadrados; o sea que como se pasaría a ser un supermercado se necesitaría una playa de estacionamiento de 700 metros cuadrados. Pero el terreno que ofrecen es de 430 metros cuadrados y debiera ser de 700 metros cuadrados, el cual podría estar dentro de los 200 metros alrededor del supermercado.

Y paralelamente a ello, las normas marcan que la carga y descarga debe ser hecha dentro del supermercado. Por lo tanto, necesitamos contar con la documentación necesaria para que esto sea factible, dado que en su oportunidad manifestaron que poseían un depósito -y luego se echaron atrás-, y posteriormente ofrecieron hacer la carga y descarga en una ochava, lo cual no está permitido.

En otro orden de cosas -y abonando un nuevo tratamiento-, había una deuda por Tasa de Inspección de Seguridad e Higiene de 78.360 pesos, respecto de la cual el peticionante hizo un compromiso de pago y abonó la primera cuota. Pero lo que nos llama la atención es que hace menos de diez días -y por una deuda de aproximadamente 25 mil pesos en concepto de publicidad por carteles del mismo supermercado-, a los inspectores de Ingresos Públicos que acudieron informarle que eso debería ser incluido en un plan de pagos similar al de la Tasa de Inspección de Seguridad e Higiene, no solamente se les manifestó que eso no era factible sino que además fueron tratados en forma bastante desconsiderada. Hago este comentario con el objetivo de que conste en la versión taquigráfica.

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

**Sra. Soest.-** En cuanto al tema del dominio en el expediente se da una situación de altísima complejidad.

El interesado se refirió a que desde hace 35 años están trabajando en el ámbito de la alimentación y de la venta en distintas modalidades -animales vivos, carne, despensa, autoservicio, etcétera-, pero surge del expediente que en todos esos años se fueron sumando parcelas y construcciones que no se regularizaban. Y pasaré a mencionar algunos casos.

Respecto de las parcelas 1C y 1D aparentemente hay un trámite iniciado para ir a una parcela 1E. Pero las parcelas 1C y 1D -según se constató- no forman parte del salón de ventas. Aparentemente dichas parcelas están abandonadas, y hay un depósito en un entrepiso.

A fojas 33 el titular adjunta una nota en la que argumenta en relación con la existencia -en comunicación con un local- de un supuesto depósito, que ese ambiente no forma parte de su propiedad sino que fue prestado en forma gratuita por los propietarios y que allí se harán futuras oficinas. Pero a fojas 32 el inspector -que en su momento verificó la situación- aclara que 1C y 1D se utilizan como carga y descarga y no como depósito.

También se propone una unificación de las parcelas 2E, 3D y 15A, pero dado que no hay homogeneidad de titularidad en el dominio no pueden ser unificadas. Además, aparecen en los planos 7 parcelas a unificar para lograr una homogeneidad, es decir, que los titulares sean los mismos.

Hay un titular de apellido Ferreno -o algo similar-, después siguen Raúl y Silvina Marino y luego Juana de Martino y Antonio Martino, pero después aparece Abarga Sociedad Anónima en dos parcelas, y otra sociedad anónima -Brema- en las parcelas 15A, 3D y 2E. Es decir que sobre 1.564 metros cuadrados puede ser que haya una o dos parcelas que tengan homogeneidad de titularidad, y no más.

Esto viene a colación porque además del uso y del destino, estas parcelas integran un bloque; están utilizadas no parcialmente sino en un solo comercio, bloque o emprendimiento.

Por lo tanto, deben tener un mismo titular o acreditar comodato o alquiler, lo que no está acreditado. No sabemos si el titular del supermercado integra las sociedades anónimas o la sociedad comercial de las cuales son nominadas las parcelas y este cuadro de situación hace, además, muy complejo el destino y el uso, porque tenemos diferentes propietarios, algunas parcelas que aparecen en préstamo y cada una de ellas tiene a su vez uso prohibido.

Entonces, además de la complicación de la titularidad, dada la sumatoria de esas parcelas, que individualmente conforman un uso prohibido, todas ellas juntas implican un uso prohibido. Por lo tanto, aquí estamos ante la situación de tratar e intentar, con la muy buena voluntad de los interesados, regularizar una situación que es sumamente irregular.

Si bien nosotros comprendemos que los propietarios del supermercado tengan años de

trabajo en la zona, tienen a su cargo gente que está trabajando y que necesita de su trabajo, eso lo entendemos perfectamente, el crecimiento de esta empresa se fue dando de manera sumamente arbitraria, sin tener en cuenta la normativa y por imperio de las circunstancias.

Los interesados han expuesto su voluntad de ponerse en regla como corresponde, con lo cual, además de lo que solicitaba el concejal Salinas de anexar al expediente, es imprescindible para este cuerpo de concejales, ir viendo de que manera los interesados van a ir solucionando cuestiones parcelarias, las cuestiones de dominio privado y el conjunto de esas soluciones nos marcará un uso general prohibido sobre el que podremos excepcionar.

Trato de hacer comprender, señor presidente, que estamos frente a un rompecabezas al que hay que unirle las piezas para poder encontrar una materia sobre la que legislar. No podemos legislar sobre la manzana 3d solamente o legislar sobre la manzana 15a y 13 solamente, o sobre las parcelas 1c y 1d solamente y ver alguna que todavía es fantasma, o es prestada. La verdad es que no sé cual de ellas.

Necesitamos un cuerpo de dominio del señor Martino o de quien corresponda, de sus hijos o una sociedad anónima o quien fuere, que nos conforme una unidad de dominio para que esa unidad sea analizada en función de estudiar la excepción del uso.

Quiero preguntar al Departamento Ejecutivo si esta descripción de complejidad se corresponde con la que es de conocimiento del Departamento Ejecutivo y quisiera realmente a través suyo, señor presidente, que los interesados digan a este cuerpo de concejales si están en conocimiento del grado de complejidad en el que se encuentran y de cuales son las cuestiones y los pasos que deberán ir siguiendo para que nosotros podamos ir dando tratamiento a este expediente.

Si ellos saben que si bien existen profesionales privados, también pueden contar con el Departamento Ejecutivo y con estos concejales en función de que vayamos ayudándolos a armar este rompecabezas.

En principio son estas dos cuestiones señor presidente.

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

**Sr. Gorbacz.-** Creo que la señora concejala ha expresado la complejidad del expediente en su totalidad. Nos resulta a nosotros sumamente complejo y mucho más para poder explicarlo claramente y tendríamos que mostrar láminas y un desarrollo para ello.

Quiero agregar una sola cosa más que se había mencionado anteriormente, que la parcela 1e es igual a la suma de las parcelas 1c y 1d, y donde habría un depósito. Esta parcela cuenta con un expediente y es propiedad de la firma Brema. Los miembros de esta sociedad coinciden también con el resto de las sociedades; son parte de lo mismo aunque sean distintas.

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

**Sr. Martino.-** Quiero dejar en claro que la superficie del mercado es de nuestra propiedad. Yo soy el presidente de Brema, mi hermana es la vicepresidenta de Brema y todas las propiedades están a nombre nuestro, de mi papá y de mi mamá, pero la de ellos dos están donadas hacia nosotros.

La sociedad Adarga la compramos nosotros y está a nombre de Brema. No sé si habrá que unificar todo, pero las propiedades son todas nuestras y están a nombre de nosotros dos que somos presidente y vicepresidenta.

Ahora bien, si nosotros tenemos la voluntad de ponernos en regla y acudimos al Concejo Deliberante, nos interesa buscarle una solución, pero sabiendo desde ya que las propiedades son nuestras. No hay sociedades fantasmas, sino que son nuestras.

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

**Sra. Soest.-** Yo me alegro mucho de esta afirmación. Cuando yo me refería a los fantasmas es una manera casi piadosa de referirme a esta situación porque hete aquí que las afirmaciones que se realizan acerca de la presidencia, de la vicepresidencia de una empresa, etcétera; todo eso debe ser acreditado en el expediente.

Entonces, me alegro muchísimo de que les sea bastante más sencillo a los interesados, dado que si se incorporan al expediente esas titularidades y se aglutinan todas las parcelas en un mismo dominio ese sería un paso importante.

Cada uno de los propietarios debe traer la constancia de integración a tal o cual empresa, la baja de otras empresas, el boleto de compra, es decir, toda la documentación que acredite una titularidad familiar, por llamarlo de alguna manera. Y a partir de allí intentaremos armar el rompecabezas y ver si podemos excepcionar en su totalidad el uso, que es una de las instancias que este supermercado requiere.

Por lo tanto, me gustaría saber si los interesados comprendieron fehacientemente lo que

acabo de manifestar.

**Sr. Martino.-** Totalmente. Como dije, queremos solucionar todo y ponernos en regla.

Ahora bien, respecto de lo manifestado por el concejal Salinas nos hemos anotado en una moratoria y ya cumplimos con la segunda cuota. Pero en relación con la propaganda la situación no fue esa, sino que vinieron dos inspectores y nos presentaron un acta. Pero nosotros previamente habíamos ido a la ACIM, y allí nos comunicaron que en la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene estaba incluida la publicidad. Les comunicamos eso a los inspectores, dieron media vuelta y se fueron.

Pero en ningún momento a ningún inspector se lo trató mal, al contrario, ellos son amigos. Quiero dejar eso en claro porque jamás tuvimos un inconveniente con ningún inspector. Es más, están las puertas abiertas -como lo estuvieron toda la vida- y quiero que nos ayuden a solucionar este problema y nada más. A eso es a lo que vinimos.

Tenemos toda la voluntad del mundo. Somos dos personas jóvenes, nacimos en Morón, invertimos todo en este distrito y creemos -como dice el cartel- que el supermercado Rosana es una tradición en Morón.

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

**Sr. Salinas.-** Les pregunto a los peticionantes si pueden incorporar al expediente la documentación que acredite que la playa de estacionamiento solicitada según las normas respectivas estaría dentro de los metros requeridos por la reglamentación, es decir, 700 metros cuadrados. Paralelamente, clarificar en un croquis o plano en qué lugar se va a hacer carga y descarga, para lo que se necesitan 150 metros cuadrados dentro del predio del supermercado.

Y, por último, concurrir a la Dirección de Ingresos Públicos a efectos de hacer un compromiso de pago por la deuda de publicidad y propaganda, la que por cierto no tiene vinculación con la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene.

**Sr. Martino.-** Seguramente vamos a concurrir y, si corresponde, haremos un plan de pagos.

En cuanto al estacionamiento, el terreno lindero al supermercado en la calle Mendoza tiene 8,59 metros por 53,8 metros. No tengo en claro cuántos metros serán, pero no creo que sean muchos menos.

**Sr. Salinas.-** Son 430 metros cuadrados, que es lo que figura en el expediente. Pero se necesitan 700 metros cuadrados.

**Sr. Martino.-** Respecto del tema carga y descarga, no hay muchas propiedades al lado que podamos alquilar. Solo hay una y desde no hace poco que estamos detrás de ella, pero es el dueño el que tiene muchos inconvenientes.

Por lo tanto, lo único que solicitamos es un poco de tiempo para cumplir con todo.

**Sr. Salinas.-** Para finalizar, solicito que se lea el resultado de las encuestas.

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

**Sra. Secretaria.-** Se encuestó a 8 vecinos, y los 8 respondieron en forma positiva.

**Sra. Soest.-** Una última cuestión para conocimiento de los interesados.

Se va a ir estudiando el expediente en comisión a medida que se vaya incorporando la documentación. Nosotros no podemos hacer un estudio reiterado sobre lo mismo que está en este expediente. El expediente en consideración ya llegó a su límite, por lo tanto, no podemos evaluar nada más respecto de él.

Es por ello que estaremos a la espera de las sucesivas incorporaciones hasta que logremos una especie de mapa de la situación y podamos volver a evaluar el tema.

**Sr. Presidente.-** No habiendo más asuntos que tratar se da por finalizada la audiencia pública.

-Son las 15 y 08.